BIULETYN INFORMACYJNY

ISSN 2353-9348 NUMER 9 NAKŁAD 4.100 EGZ.

W TYM NUMERZE :

- **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ S.M. „SIELEC" ZA LATA 2020 – 2022 .**
  (czytaj Str. 2-3)
- **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU S.M. „SIELEC" Z DZIAŁALNOŚCI ZA LATA 2020 – 2022 .**
  (czytaj str. 4-14)
- **DODATKI MIESZKANIOWE "KROK PO KROKU"**
  (czytaj str. 6)
- **SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI UCHWAŁY NR 9/2019 WALNEGO ZGROMADZENIA S.M. „SIELEC" ZA LATA 2019-2022**
  (czytaj str. 14-16)
- **KOMENTARZ DO REALIZACJI PROGRAMU TERMOMODERNIZACJI I USUWANIA PŁYT Z DODATKIEM AZBESTU ORAZ NAPOTKANYCH PRZESZKÓD W ICH REALIZACJI.**
  (czytaj str. 16-21)
- **REALIZACJA PROGRAMU LIKWIDACJI PŁYT ELEWACYJNYCH ZAWIERAJĄCYCH AZBEST I TERMOMODERNIZACJI BUDYNKÓW S.M. „SIELEC"**
  (czytaj str. 21-24)

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "SIELEC" 41-200 SOSNOWIEC , UL. LEGIONÓW 7A

SEKRETARIAT: 32 / 266 00 24
CENTRALA: 32 / 297 39 58 ; 32 / 269 52 31 ; 32 / 269 53 46
POGOTOWIE TECHNICZNE SPÓŁDZIELNI: 32 / 266 91 91

WWW.SIELECSM.PL | E-MAIL: kontakt@sielecsm.pl

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SIELEC" ZA LATA 2020 - 2022.

W związku z faktem, że Walne Zgromadzenie odbywa się za okres 2020 do 2022 r. Rada Nadzorcza przedstawia zbiorcze sprawozdanie za ten okres. Sprawozdania dot. poszczególnych lat 2020 - 2022 znajdują się w dokumentacji Rady Nadzorczej i są dostępne do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „ Sielec" w Sosnowcu działa na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze, Statutu Spółdzielni oraz regulaminu Rady Nadzorczej. Jest organem sprawującym kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni, wszystkie decyzje podejmowane były kolegialnie na posiedzeniach Rady Nadzorczej odbywających się zgodnie z planem pracy oraz bieżącymi potrzebami.

W latach sprawozdawczych 2020, 2021, 2022 Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie osobowym:

1. Lidia Polańska – Aleksandrowicz	Przewodnicząca Rady Nadzorczej,
2. Wiesława Kulisz	Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej,
3. Ryszard Warzyszak	Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Grażyna Krzywańska	Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej,
5. Marek Karnaus	Przewodniczący Komisji Organizacyjno-Technicznej Rady Nadzorczej,
6. Anna Kasprzyk	Członek Rady Nadzorczej,
7. Michał Płazak	Członek Rady Nadzorczej.

Współpraca z Zarządem układała się w sposób prawidłowy co pozwoliło na przeprowadzanie posiedzeń zgodnie z planem pracy Rady uchwalanej przez Radę na poszczególne lata, posiedzenia odbywały się w reżimie sanitarnym.

Poniżej przedstawiamy dane liczbowe, dające statystyczną ilustrację tematów rozpatrywanych spraw.

Rada Nadzorcza jako Organ nadzorujący wykorzystywała swoje kompetencje.

Praca wykonywana była zgodnie z przyjętym planem pracy, każdorazowo poszerzanym o sprawy bieżące.

Z pracy Rady sporządzane były protokoły z posiedzeń oraz wykazy podjętych uchwał jak również roczne sprawozdania z działalności. Przekazane poniżej aspekty szczegółowo były analizowane i omawiane na posiedzenia.

W każdym roku sprawozdawczym Rada wykonywała swoje czynności i podejmowała uchwały między innymi:

- Uchwalanie kosztów eksploatacji, konserwacji dźwigów, obsługi gospodarki odpadami komunalnymi, eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
- Uchwalanie zmiany opłat za garaże , pomieszczenia tymczasowe i lokale mieszkalne w najmie dla umów zawartych przed 01.02.2009 r.
- Wybór Biegłego Rewidenta do przeprowadzania bilansu za każdy rok obrachunkowy.
- zmiany opłat za wydawanie zaświadczeń za korespondencję dostarczaną pocztą, za sporządzanie i doręczanie „Wezwań do zapłaty" należności przeterminowanych.
- Uchwalanie planu pracy Rady Nadzorczej na każdy rok kalendarzowy.
- Uchwalanie planu remontów i konserwacji na poszczególne lata.
- Uchwalanie planu kosztów ogólnych.
- Uchwalanie planu kosztów wynagrodzeń.
- Utworzenie klucza podziału kosztów ogólnych Spółdzielni.
- Utworzenie odpisu na centralny fundusz remontowy mienia ogólnego i lokali użytkowych na poszczególne lata.
- Uchwalanie aneksów do planu remontów.
- Przyjęcie sprawozdania Niezależnego Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego za każdy rok obrachunkowy.
- uchwalenie propozycji podziału nadwyżki bilansowej za poszczególne lata.
- Podjęcie Uchwał o obciążeniu lokali użytkowych hipoteką, w celu zabezpieczenia pożyczek udzielanych przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.
- Uchwalenie dodatkowej opłaty na fundusz remontowy w części przeznaczonej na sfinansowanie wyodrębnionego celowo zadania likwidacji płyt elewacyjnych zawierających azbest i termomodernizacji budynków.

Sprawy bieżące i udzielanie odpowiedzi w przypadku pism kierowanych do Rady Nadzorczej.

W latach sprawozdawczych stosownie do postanowień Statutu działały powołane przez Radę Nadzorczą Komisje Rewizyjna i Organizacyjno – Techniczna, które nie są samodzielnymi organami Spółdzielni, mają tylko charakter doradczy.

Zagadnienia do analizy i przekazania opinii do Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna :

- Analiza planu kosztów obsługi gospodarki odpadami komunalnymi.
- Analiza planu kosztów eksploatacji i konserwacji dźwigów, kosztów eksploatacji utrzymania poszczególnych nieruchomości, działalności społeczno – kulturalnej i oświatowej, kosztów wynagrodzeń.
- Analiza wykonania kosztów,
- opinia w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za poszczególne lata objęte sprawozdaniem.

Komisja Organizacyjno -Techniczna :

- Analiza wykonania rzeczowego i finansowego planu remontów i konserwacji.
- Analiza planu remontów, zmian do tych planów i aneksów.
- Uczestnictwo w komisjach przetargowych.
- Rozpatrywanie pism i udzielanie odpowiedzi w sprawach dotyczących remontów i konserwacji, skierowanych do Rady Nadzorcze.

Terminy i porządek obrad Rady i powołanych Komisji każdorazowo Przewodnicząca Rady ustala z Zarządem Spółdzielni, który dla potrzeb posiedzeń przygotowuje niezbędne materiały, wnioski i projekty uchwał.

Stwierdzamy, że w okresie sprawozdawczym funkcja nadzorująca i kontrolna Rady Nadzorczej wykorzystana została w pełni, w sposób właściwy i zgodny z kompetencjami. Współpraca z Zarządem układała się w sposób właściwy, każdy z Organów zachował swoją niezależność w oparciu o kompetencje , działając w oparciu o obowiązujące prawo.

Dane liczbowe w okresie sprawozdawczym

Rok 2020.
Rada Nadzorcza – 13 posiedzeń, podjęto 41 uchwał.
Komisja Rewizyjna – 8 posiedzeń.
Komisja Organizacyjno – Techniczna według potrzeb.

Rok 2021.
Rada Nadzorcza –13 posiedzeń, podjęto 39 uchwał.
Komisja Rewizyjna – 7 posiedzeń.
Komisja Organizacyjno – Techniczna według potrzeb.

Rok 2022.
Rada Nadzorcza – 12 posiedzeń, podjęto 46 uchwał.
Komisja Rewizyjna – 9 posiedzeń.
Komisja Organizacyjno – Techniczna według potrzeb.

Rada Nadzorcza kończy kadencję, składa podziękowania Zarządowi Spółdzielni za owocną i aktywną współpracę, czego dowodem jest dobra sytuacja ekonomiczna Spółdzielni.
Wszystkim Członkom Spółdzielni dziękujemy za uwagi odnoszące się do naszej pracy, którą na bieżąco staraliśmy się poprawiać a jej wyniki pozostawiamy do oceny na bieżąco przez Członków i Walne Zgromadzenie.
Nowo wybranej Radzie Nadzorczej życzymy owocnej współpracy z Zarządem dla dobra mieszkańców naszych zasobów i pomnażania majątku Spółdzielni.

Wnioskujemy do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdań Rady Nadzorczej za lata 2020, 2021, 2022, sprawozdań finansowych, sprawozdań z działalności Spółdzielni oraz udzielenia absolutorium Zarządowi za wskazany okres.

Rada Nadzorcza S.M. „SIELEC”

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SIELEC" Z DZIAŁALNOŚCI ZA LATA 2020 - 2022.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec" przedstawia Państwu sprawozdanie z działalności Spółdzielni i sytuacji finansowej w latach 2020-2022.

Spółdzielnia realizuje podstawowy cel określony w Statucie Spółdzielni w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, a także potrzeb wynikających ze wspólnego zamieszkiwania. W zasobach Spółdzielni zamieszkują również osoby niebędące członkami, na prawach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia realizując zadania statutowe, organizacyjne i gospodarcze, stosuje się do obowiązujących przepisów prawa.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Sielec" realizowała zadania gospodarcze w zakresie :

- kontynuowania termomodernizacji i docieplеń budynków w ramach realizacji „Programu likwidacji płyt elewacyjnych zawierających azbest i termomodernizacji budynków S.M. „Sielec",
- utrzymania budynków i ich wyposażenia w należytym stanie technicznym,
- realizacji remontów i konserwacji mających wpływ na bezpieczeństwo zamieszkiwania,
- kontynuowania prac związanych z realizacją wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali,
- realizacji programu poprawy gospodarki wodą poprzez wymianę pionów wodnych i kanalizacyjnych, wymianę wodomierzy oraz kontrolowanie zbiorczych punktów rozliczeniowych,
- realizacji robót w zakresie poprawy estetyki osiedli,
- prowadzenia bieżących zadań z uwzględnieniem optymalizacji kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi,
- zintensyfikowania działań w egzekwowaniu zadłużeń w opłatach za lokale.

Organem, który kierował, zarządzał działalnością Spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz był Zarząd.

	2020 r.	2021 r.	2022 r.
Posiedzenia Zarządu	42	37	38
Rozpatrzone wnioski	505	533	509
Podjęte Uchwały	42	34	38

Zarząd przedkładał projekty planów gospodarczych Radzie Nadzorczej, okresowe i roczne analizy oraz sprawozdania dotyczące poszczególnych dziedzin gospodarki Spółdzielni.

Dla zapewnienia prawidłowego nadzoru i kontroli funkcjonowania Spółdzielni Zarząd zlecał kontroli wewnętrznej przeprowadzanie kontroli poszczególnych jednostek organizacyjnych. Kontrole te miały na celu sprawdzenie prawidłowego funkcjonowania poszczególnych komórek organizacyjnych Spółdzielni.

Lustracja Spółdzielni

Zgodnie z umową zawartą 23 września 2020 r. pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Sielec" w dniach 20.12.2020 r. do 13.05.2021 r. została przeprowadzona pełna lustracja działalności Spółdzielni za okres 01.01.2017 r. do 31.12.2019 r.

Przeprowadzona lustracja oparta była na stwierdzonych faktach wynikających z przedłożonych do badania dokumentów oraz informacji udzielanych przez członków Zarządu, bądź podległych pracowników. Informacja o wynikach przeprowadzonej lustracji zostanie przedstawiona przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Protokół z lustracji oraz ocena listu polustracyjnego nie zawiera wniosków do wykonania, poza kontynuacją działań windykacyjnych.

Charakterystyka Spółdzielni

Spółdzielnia wg stanu na dzień 31.12.2022 r. administrowała zasobami o powierzchni 217.999 m^2 , z tego :

- powierzchnia lokali mieszkalnych 207.909 m^2
- powierzchnia lokali użytkowych 8.023 m^2
- powierzchnia garaży 2.067 m^2

Zasoby administrowane przez spółdzielnię obejmują :

- 59 budynków
- 135 lokali użytkowych
- 136 garaży.

Sprawy członkowskie

	2020 r.	2021 r.	2022 r.
Ilość członków Spółdzielni	5.070	4.999	4.969
Ilość mieszkań - w tym :	4.034	4.034	4.034
Spółdzielcze lokatorskie prawo	50	48	41
Spółdzielcze własnościowe prawo	3.007	2.985	2.924
Prawo odrębnej własności	941	966	1.034
Najem	36	35	35

Opłaty i windykacja

Zadłużenia w opłatach za mieszkania (po uwzględnieniu środków w drodze) wg stanu na dzień 31 grudnia wynosiły:

rok	Kwota zadłużenia
2020	1.400.659,69 zł
2021	1.586.651,80 zł
2022	1.700.261,52 zł

Lata	Przypis ogółem	Zadłużenia lokali mieszkalnych	%
2005	14 469 094,99 zł	724 780,12 zł	5,01%
2015	27 608 674,38 zł	1 009 669,43 zł	3,66%
2016	28 112 220,82 zł	1 160 220,59 zł	4,13%
2017	29 158 271,54 zł	1 190 413,10 zł	4,08%
2018	28 907 910,97 zł	1 489 670,32 zł	5,15%
2019	29 919 276,15 zł	1 358 054,73 zł	4,54%
2020	28 643 348,44 zł	1 400 659,69 zł	4,89%
2021	29 657 042,99 zł	1 586 651,80 zł	5,35%
2022	31 468 472,50 zł	1 700 261,52 zł	5,40%

Zarząd Spółdzielni konsekwentnie prowadził działania zmierzające do odzyskiwania należnych jej środków od osób zalegających z opłatami.
W tym celu :

- na pisemną lub osobistą prośbę, Zarząd rozkładał na raty lub przesuwał termin płatności zadłużenia przy spełnieniu warunku regularnego wnoszenia bieżących opłat za mieszkanie,
- wysyłano „wezwania do zapłaty" ,
- skierowano do sądu pozwy o zapłatę w stosunku do tych osób, które nie podjęły współpracy w celu zlikwidowania długu i nie podjęły żadnej próby mediacji.

	2020 r.	2021 r.	2022 r.
Ilość „wezwań do zapłaty"	610	391	275
na kwotę :	1.277.041,56 zł	1.012.076,09 zł	873.925,80 zł
Ilość pozwów skierowanych do Sądu	131	93	66
na kwotę :	634.144,46 zł	389.020,92 zł	307.280.60 zł

Po uprawomocnieniu nakazu dług kierowany jest do egzekucji komorniczej.

Z uwagi na sytuację epidemiologiczną w kraju, zgodnie z obostrzeniami wprowadzonymi przez Rząd RP, od marca 2020 r. Zarząd zawiesił kierowanie wniosków do Rady Nadzorczej o przeprowadzenie rozmów.

Członkowie znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej korzystali z dotacji do opłat za mieszkanie z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

	2020 r.	2021 r.	2022 r.
Średnia ilość rodzin w m-cu korzystających z pomocy	51	48	51
Kwota otrzymana z Gminy	123.345,04 zł	140.097,01 zł	145.761,70 zł

DODATKI MIESZKANIOWE "KROK PO KROKU"

Krok 1 – KRYTERIUM TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU
O dodatek mieszkaniowy może ubiegać się każda osoba zajmująca lokal mieszkalny na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego.
W naszej Spółdzielni mogą to być osoby posiadające :

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
- prawo najmu lokalu mieszkalnego.

UWAGA !
O dodatek mieszkaniowy mogą się również ubiegać osoby pozbawione tytułu prawnego do lokalu o ile w prawomocnym wyroku nakazującym jego opróżnienie sąd przyznał im prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

KROK 2 – KRYTERIUM METRAŻOWE
Dodatek mieszkaniowy przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza powierzchni normatywnej o więcej niż :
1. 30% - zgodnie z poniższym wyliczeniem

Liczba osób zamieszkujących w lokalu	Powierzchnia normatywna	Powierzchnia normatywna +30%
1 osoba	35 m^2	45,5 m^2
2 osoby	40 m^2	52 m^2
3 osoby	45 m^2	58,5 m^2
4 osoby	55 m^2	71,5 m^2
5 osób	65 m^2	84,5 m^2
6 osób	70 m^2	91 m^2

W przypadku zamieszkiwania w lokalu większej liczby osób, dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5m^2 .

2. 50 % - pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej lokalu nie przekracza 60%.
Przykładowo - dwie osoby, które tworzą wspólne gospodarstwo domowe i zajmują mieszkanie większe niż 52m^2 nie otrzymają dodatku, gdyż nie spełniają tego kryterium. W takiej sytuacji warto rozważyć możliwość zamiany mieszkania na mniejsze.

UWAGA ! Normę powierzchni zwiększa się, jeżeli w mieszkaniu zamieszkuje osoba poruszająca się na wózku inwalidzkim lub osoba, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju.

KROK 3 – KRYTERIUM DOCHODOWE
O dodatek mieszkaniowy mogą się ubiegać osoby, których miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na liczbę zamieszkałych osób, nie przekracza:
- dla gospodarstwa jednoosobowego 2.538,46 zł,
- dla gospodarstwa wieloosobowego 1.903,85 zł.

JAK STARAĆ SIĘ O DODATEK MIESZKANIOWY ?
Dodatek mieszkaniowy przyznawany jest w drodze decyzji administracyjnej na podstawie złożonego wniosku i deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku. Komplet dokumentów należy złożyć w MOPS w Sosnowcu z siedzibą przy ul. 3 Maja 33. Decyzja wydawana jest w ciągu miesiąca od daty złożenia wniosku. W przypadku braku kompletu dokumentów wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia. Dodatek mieszkaniowy przyznawany jest na okres 6 miesięcy. Osoby z niepełnosprawnością przedkładają orzeczenie o stopniu niepełnosprawności. Osoby posiadające zadłużenie wobec spółdzielni również mogą się starać o przyznanie dodatku.

JEŻELI WIĘC SPEŁNIONE SĄ TRZY PODSTAWOWE KRYTERIA, MOŻNA STARAĆ SIĘ O PRZYZNANIE DODATKU MIESZKANIOWEGO !!!

Sprawy terenowo – prawne

Powierzchnia gruntów S.M. "Sielec"	2020 r.	2021 r.	2022 r.
grunty ulegające przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	112.937,33 m^2	111.969,18 m^2	110.006,48 m^2
grunty w użytkowaniu wieczystym S.M. "Sielec"	70.049,40 m^2	70.049,40 m^2	69.992,15 m^2
grunty we własności S.M. "Sielec"	20.012,86 m^2	19.850,89 m^2	19.765,61 m^2
Razem:	202.999,59 m^2	201.869,47 m^2	199.764,24 m^2
Regulacja gruntów na skutek przekształceń	**2020 r.**	**2021 r.**	**2022 r.**
grunty ulegające przekształceniu we własność	1.427,21 m^2	968,15 m^2	1.932,95 m^2
grunty będące własnością S.M. "Sielec"	196,69 m^2	161,97 m^2	75,28 m^2
modernizacja ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez gminę Sosnowiec (zmniejszona powierzchnia)			97 m^2

W 2020 r. Gmina Sosnowiec przekazała Spółdzielni w użytkowanie wieczyste działki gruntu pod budynkami przy ul. Kaliskiej 9-17, Harcerskiej 1-7 i Harcerskiej 2a-10 o łącznej powierzchni 4.629,00 m^2. W toku postępowania otrzymaliśmy decyzje Prezydenta Miasta Sosnowiec zatwierdzającą podział w/w nieruchomości. Kolejnym krokiem było uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokali mieszkalnych, które umożliwiło rozpoczęcie procesu uchwałodawczego. W tym samym roku spółdzielnia zakończyła proces uchwałodawczy nieruchomości przy ul. Klimontowskiej 2-2g oraz przy ul. Wesołej 1-9. W roku 2021 zakończono proces uchwałodawczy dla budynku przy ul. Kaliskiej 9-17, natomiast w roku 2022 proces uchwałodawczy zakończył się w budynkach przy ul. Harcerskiej 1-7, Harcerskiej 2a-10 i 1 Maja 8-12.

Na skutek podziału geodezyjnego została poza budynkami przy ul. Harcerskiej 1-7, 2a-10 i ul. Kaliskiej 9-17 wydzielona droga osiedlowa, która umożliwia przejazd od ul. Witosa do ul. Barbary i Wawel. Droga ta jest użytkowana również przez osoby nie będące użytkownikami zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec". W związku z powyższym wprowadzono do programu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Uchwałę dotyczącą rozwiązania przez Gminę Sosnowiec użytkowania wieczystego działek gruntowych stanowiących drogę osiedlową.

W roku 2022 Sąd wydał postanowienie w sprawie sygn. akt: II Ns 181/21 o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie gruntu o powierzchni 19,00 m^2 pod budynkiem przy ul. 1 Maja 14, 14a. Postępowanie to umożliwiło Spółdzielni rozpoczęcie i zakończenie procesu uchwałodawczego dla w/w nieruchomości.

Biorąc powyższe pod uwagę informujemy, iż prace związane z regulacją gruntów zostały zakończone we wszystkich nieruchomościach stanowiących zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec".

Remonty i konserwacje

Zgodnie z planem remontów zostały wykonane następujące prace :

RODZAJ ROBÓT :	2020 r.	2021 r.	2022 r.
dekarsko-blacharskie	Miejscowa naprawa dachów-awarie w całości zasobów; wymiana wyłazów na dach w rej. II; częściowy remont dachu Legionów 7a - nad sklepem Stokrotka na łączną kwotę: **241.496,40 zł**	Miejscowa naprawa dachów-awarie w całości zasobów; wymiana wyłazów na dach rej. III; c.d. remontu dachu Legionów 7a na łączną kwotę: **168.551,70 zł**	Miejscowa naprawa dachów-awarie w całości zasobów; wymiana wyłazów dachowych szt. 7 rej. II oraz szt. 5 w rej. III na łączną kwotę: **291.967,57 zł**
elewacyjne	Naprawa elewacji metodą alpinistyczną w całości zasobów; częściowe naprawy elewacji itp. na łączną kwotę: **499.574,04 zł**	Naprawa elewacji metodą alpinistyczną w całości zasobów wg bieżących potrzeb; itp. na łączną kwotę: **145.814,37 zł**	Naprawa elewacji metodą alpinistyczną w całości zasobów wg potrzeb na łączną kwotę: **80.786,61 zł**
gazowniczo-kominiarskie	Remont instalacji gazowych, przewodów spalinowych i wentylacyjnych w koniecznym zakresie rzeczowym w całości zasobów na łączną kwotę: **119.016,33 zł**	Remont instalacji gazowych, przewodów spalinowych i wentylacyjnych w koniecznym zakresie rzeczowym w całości zasobów na łączną kwotę: **64.197,88 zł**	Remont instalacji gazowych oraz przewodów spalinowych i wentylacyjnych w koniecznym zakresie rzeczowym w całości zasobów na łączną kwotę: **111.282,76 zł**
Instalacyjne	Wymiana pionów i poziomów instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacji, remont instalacji c.o. według potrzeb w całości zasobów; wymiana zestawów hydroforowych w bud. Legionów, na łączną kwotę: **350.326,84 zł**	Wymiana pionów i poziomów instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacji, remont instalacji c.o. wg potrzeb w całości zasobów; wymiana hydroforu w bud. Żurawia 1-3 i 6-8, na łączną kwotę: **560.158,62 zł**	Wymiana pionów i poziomów instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacji, remont instalacji c.o. wg potrzeb w całości zasobów; na łączną kwotę: **263.129,03 zł**

elektryczne	Wymiana oświetlenia na oświetlenie z czujnikiem ruchu w bud. przy ul. Kaliskiej i Wesoła 5e-h, na łączną kwotę: **84.361,77 zł**		
murarsko-tynkarskie	Wymiana okien w suszarniach, na kl. schodowych, piwnicach wg potrzeb w całości zasobów; remont balkonów wg potrzeb, remont schodów do budynków, itp. na łączną kwotę: **431.193,69 zł**	Wymiana okien w suszarniach, na kl. schodowych, piwnicach wg potrzeb w całości zasobów; wymiana drzwi do budynków wg potrzeb; remont i konserwacja schodów do bud. wg potrzeb, i inne na łączną kwotę: **256.738,24 zł**	Wymiana okien w suszarniach, na kl. schodowych, w piwnicach wg potrzeb, remont balkonów wg potrzeb, wymiana drzwi do budynków wg potrzeb, częściowy remont schodów do bud. Wg potrzeb, w całości zasobów na łączną kwotę : **276.372,16 zł**
malarskie	Malowanie kl. schodowych w bud. Warneńczyka 26,26b, Legionów 5a-5b, na łączną kwotę: **104.545,77 zł**	Malowanie kl. schodowych w bud. Legionów 5c-5d, Kaliska 35-39, Warneńczyka 26a, Szkolna 3 na łączną kwotę: **312.665,01 zł**	Malowanie klatek schodowych w bud. Żurawia 8 na łączną kwotę : **99.815,51 zł**
ślusarsko-szklarskie	Wymiana zamków, szyb drzwi, krat wg potrzeb; montaż drabinek do wyłazów dachowych 1 Maja 64, Legionów 5b,5d Wesoła 3,5,9 na łączną kwotę: **12.551,43 zł**	Wymiana zamków, szyb drzwi, krat wg potrzeb; wymiana drzwi lokale użytkowe Zwycięstwa 5,5a na łączną kwotę: **11.590,39 zł**	Wymiana zamków, szyb w drzwiach wejściowych, krat wg potrzeb w całości zasobów; montaż schodów do lok. użytkowego Sielecka 30 na łączną kwotę: **25.594,08 zł**
inżynieryjno-drogowe	Miejscowa naprawa nawierzchni w całości zasobów; remont chodnika, montaż progu zwalniającego, itp. na łączną kwotę: **115.963,58 zł**	Miejscowa naprawa nawierzchni w całości zasobów na łączną kwotę: **49.989,44 zł**	Miejscowa naprawa nawierzchni w całości zasobów, wykonanie miejsc parkingowych w rejonie bud. 1 Maja 64-70 i 72-80; na łączną kwotę : **91.804,95 zł**
termomodernizacyjne	Bud. Harcerska 2a, 4, 6, Narutowicza 52, Warneńczyka 20, 24-26b; audyt +PT bud. Harcerska 1-7, Kaliska 9-17 na łączną kwotę: **2.671.045,16 zł**	Wykonanie audytu + PT Sielecka 30 na łączną kwotę: **24.155,00 zł**	Wykonanie audytu i PT Sielecka 35-45, Sielecka 47-55 na łączną kwotę : **66.912,00 zł**
remontowe	Remont balkonów Harcerska 2a, 4, 6, Narutowicza 52; dostosowanie instalacji c.o. po wykonaniu termomodernizacji, na łączną kwotę: **1.703.923,84 zł**	Realizacja termomodernizacji bud. Narutowicza 54, Harcerska 7,5 na łączną kwotę: **4.326.968,68 zł**	Realizacja termomodernizacji bud. Harcerska 1-7, Kaliska 9-17 (segment 9,11), Sielecka 30, Sielecka 45-55 (segment 53,55), Sielecka 35-45 (segment 35,37) na łączną kwotę: **6.101.861,36 zł**

W ramach prac wykonanych dodatkowo, wynikających z bieżących potrzeb wykonano m.in. :

2020 r.	2021 r.	2022 r.
Remont zestawu hydroforowego, opaskę żwirową wokół budynku, audyt energetyczny, itp. na łączna kwotę: **71.204,93 zł**	Remont płyt balkonowych, odwodnienie przy altanie śmietnikowej, remont suszarni, wymiana zaworu pod pionem c.o., naprawa schodów, itp. na łączną kwotę: **171.839,85 zł**	Wymiana silnika wentylatora dachowego, naprawa elewacji, remont ławek, itp. na łączną kwotę: **30.349,74 zł**

Środki wydatkowane na remonty ogółem w latach 2020-2022 wyniosły :

	2020 r.	2021 r.	2022 r.
Remonty ogółem - w tym:	**6.872.057,70 zł**	**8.841.737,69 zł**	**6.267.484,68 zł**
• remonty	4.566.322,81 zł	3.316.653,28 zł	2.845.809,41 zł
• remonty dźwigów	86.434,46 zł	89.872,03 zł	140.256,55 zł
• wymiana wodomierzy	10.184,94 zł	400,68 zł	324,00 zł
• program termomodernizacyjny	2.209.115,49 zł	5.434.811,70 zł	3.281.094,72 zł

W ramach planu konserwacji w latach 2020-2022 zostały wykonane przez firmy specjalistyczne następujące prace: ocena sprawności technicznej instalacji i urządzeń gazowych oraz przewodów spalinowych i wentylacyjnych, usługi kominiarskie, konserwacja własna, pogotowie awaryjne, konserwacja zieleni – w całości zasobów spółdzielni. Pozostałe prace w budynkach obejmowały: czyszczenie chemiczne instalacji c.o., udrażnianie instalacji cwu, udrażnianie instalacji sanitarnej, konserwacja wentylacji mechanicznej przeprowadzona była w rejonie II, III i IV natomiast konserwacja hydroforów kompaktowych w rejonie I i II.

Łączny koszt wykonania konserwacji :

	2020 r.	2021 r.	2022 r.
konserwacja	1.461.724,07 zł	1.524.732,61 zł	1.656.758,34 zł
konserwacja domofonów	67.949,31 zł	69.329,68 zł	72.886,08 zł

W ramach funduszu zrealizowano zakres robót wynikający z planu remontów i konserwacji zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą na poszczególne lata jak również prace wynikające z bieżących potrzeb, zapewniające utrzymanie stanu technicznego urządzeń oraz bezpieczne warunki zamieszkiwania.

Wykonywane prace w zakresie termomodernizacji budynków, likwidacja płyt elewacyjnych, wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych do budynków wykonywane były ze środków własnych spółdzielni, pożyczek udzielanych przez WFOŚ i GW w Katowicach z częściowym umorzeniem i zasilenia funduszu z podziału nadwyżki bilansowej.

Program likwidacji płyt elewacyjnych zawierających azbest i termomodernizacje tych budynków realizowany jest w naszej spółdzielni od 2011 roku. Program objął termomodernizacją 33 budynki.
W chwili obecnej na 29 budynkach roboty wykonane są kompleksowo + 1 częściowo (1 Maja 32-38a). Po zakończeniu programu termomodernizacji i usuwaniu azbestu planujemy wykonać ocieplenie ścian szczytowych i likwidację blachy trapezowej na budynku Narutowicza 2-2d.

Prace ujęte w „Programie" były możliwe, dzięki wykorzystaniu prawie wszystkich możliwych środków na ich realizację.
Tymi środkami są:

- wpłaty mieszkańców budynków będących w „Programie" za lata 2011-2022 19.951.094,95 zł
- dofinansowanie z zysku z działalności gospodarczej spółdzielni za lata:
  2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016,2017,2018 5.400.000,00 zł
  Razem wpływy : 25.351.094,95 zł

- po podjęciu Uchwał przez Walne Zgromadzenie w 2023 r. „Program" zostanie zasilony n/w środkami :
  2019 r. 600.000,00 zł
  2020 r. 600.000,00 zł
  2021 r. 600.000,00 zł
  2022 r. 700.000,00 zł
  Razem : 2.500.000,00 zł

- bezzwrotne dotacje z Gminy Sosnowiec na utylizację azbestu
  2012 – 2018 r. 489.363,00 zł
  2019 r. 65.820,00 zł
  2020 r. 0,00 zł
  2021 r. 49.170,00 zł
  2022 r. 83.200,00 zł
  Razem : 687.553,00 zł

- **pożyczki z WFOŚ i GW** 2011-2018 r. 13.706.924,06 zł
  2019 r. 346.500,00 zł
  2020 r. 4.517.508,65 zł
  2021 r. 1.236.974,31 zł
  2022 r. 3.427.320,94 zł
  Razem : 23.235.227,96 zł

- **kredyty :**
  - kredyt z BGŻ 1.800.000,00 zł
    w tym premia inwestorska 181.445,15 zł
  - kredyt inwestorski Nasz Remont (2015) 1.842.918,41 zł
    w tym premia termomodernizacyjna 368.583,68 zł
  - kredyt inwestorski Nasz Remont (2016) 528.625,00 zł
    w tym premia 105.725,00 zł
  Razem kredyty : 4.171.543,41 zł
  Razem premie : 655.753,83 zł

- **umorzenia pożyczki :**
  Urbanowicz 21 161.025,38 zł
  Witosa 1-1b, Szkolna 3 176.071,10 zł
  Urbanowicz 11, Narutowicza 2-2d, Witosa 5-5d, Szkolna 5 1.014.433,66 zł
  Żurawia 1-3, 1 Maja 72-80, Witosa 3-3c, Szkolna 7 , 1.113.388,50 zł
  1 Maja 54-62 24.889,20 zł
  Żurawia 2-4, Sielecka 32 270.043,20 zł
  Harcerska 9-15 262.203,90 zł
  Sielecka 34 212.000,60 zł
  Zamkowa 5 317.061,15 zł
  Zamkowa 3 340.094,34 zł
  Razem : 3.891.211,03 zł

- **białe certyfikaty** - świadectwa efektywności energetycznej 176.400,00 zł (netto)

Poniższa tabela prezentuje ceny materiałów budowlanych szczególnie używanych przy pracach termomodernizacyjnych porównując rok rozpoczęcia Programu tj. 2011 do roku 2022 i 2023 oraz procentowy wzrost kosztów rok 2023 do roku 2011.

Lp.	Materiały budowlane używane przy termomodernizacji w 2011, 2022 i 2023 r.	Jednostka miary	Ceny netto (zł)	Ceny netto (zł)	Ceny netto (zł)	% wzrost kosztów rok 2023 do roku 2011
			2011	2022	2023	
1.	Blacha płaska powlekana	m^2	28,42	57,00	79,17	**178,57%**
2.	Papa asfaltowa	m^2	18,00	30,00	30,00	**66,66%**
3.	Płyta z polistyrenu - styrodur	m^3	310,00	550,00	786,75	**153,79%**
4.	Płytki gresowe	m^2	30,00	50,00	58,00	**93,33%**
5.	Płyty styropianowe	m^3	98,00	320,00	371,12	**278,69%**
6.	Płyty OSB	m^2	10,90	120,00	60,00	**450,46%**
7.	Tynk akrylowy	kg	7,00	16,00	19,60	**180,00%**
8.	Powłoka pośrednia pod tynk akryl	kg	5,50	18,50	23,87	**334,00%**
9.	Siatka z włókna	m^2	3,00	4,85	6,07	**102,33%**
10.	Klej do wtapiania siatki	kg	1,80	2,65	3,17	**76,11%**
11.	Piasek	m^3	40,00	65,00	70,76	**76,90%**
12.	Folia izolacyjna	m^2	3,40	4,00	5,45	**60,29%**
13.	Kołki do styropianu	szt.	0,21	1,20	2,33	**1009,52%**
14.	Utylizacja gruzu	m^3	60,00	95,00	103,42	**72,37%**
15.	Utylizacja wełny	m^3	200,00	600,00	600,00	**200,00%**
16.	Masa szpachlowa StoFlex izolacja pod płytki gres	kg	12,40	32,00	32,66	**163,39%**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec" pragnie Państwa poinformować, iż mimo licznych zmian Taryfy dla ciepła, które skutkują wzrostem opłat za energię cieplną podejmuje działania, które przyczyniają się do zmniejszenia kosztów z tytułu energii cieplnej. Jednym z czynników obniżenia zużycia energii cieplnej była podjęta w 2010 r. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni wdrożenia „Programu termomodernizacyjnego i usuwania płyt z dodatkiem azbestu". Program ten nie tylko wpłynął na wymierne zmniejszenie kosztów ciepła, ale również na estetykę naszego osiedla i wzrost wartości rynkowej mieszkań w budynku po termomodernizacji.

Do chwili obecnej na wszystkie 33 budynki, które zostały włączone do programu pozostały jeszcze 4 budynki z czego 3 są w trakcie realizacji. Ostatni budynek przy ul. 1 Maja 32-38A, którego mieszkańcy najpierw zrezygnowali z docieplenia, po częściowej termomodernizacji a następnie zwrócili się w 2019 r. z prośbą o powrót do programu, zostanie wkrótce rozpoczęty. Docieplenia budynków pozwoliły na wystąpienie do dostawcy ciepła o zmniejszenie zamówionej mocy cieplnej na podstawie audytu energetycznego, co bezpośrednio przełożyło się na zmniejszenie kosztów stałych, jak również kosztów zmiennych. Od chwili rozpoczęcia programu termomodernizacji do dnia dzisiejszego Spółdzielnia złożyła wnioski do dostawcy ciepła i obniżyła zamówioną moc cieplną o **4,3568 MW** z tytułu CO i o **0,534 MW** z tytułu CWU, co przy średnich cenach za MW obowiązujących na dzień 31.12.2022 daje nam miesięcznie oszczędności z tytułu CO w wysokości około **101.515,00 zł** netto za miesiąc, a w skali roku **1.218.180,00 zł** netto, przyjmując stawkę VAT 23% zyskujemy kwotę **1.498.361,40 zł**.

W okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. otrzymaliśmy z firmy Tauron Ciepło 19 zmian cen taryfy dla ciepła które skutkowały wzrostem opłat za energię cieplną średnio o:

- *opłata stała – wzrost o około **37,36%** , opłata zmienna – wzrost o około **46,36%***

Wysokość wzrostu stawek za energię cieplną w latach poprzednich kształtowały się następująco :

- w roku 2020 – *opłata stała – wzrost o około **8,59%,** opłata zmienna – wzrost o około **12,47%***
- w roku 2021 – *opłata stała – wzrost o około **8,15%,** opłata zmienna – wzrost o około **10,95%***

Wprowadzona przez rząd tarcza antyinflacyjna w postaci zmniejszenia wysokości stawki VAT z kwoty 23% na 8% w miesiącu styczniu 2022 r. oraz na 5% od miesiąca lutego 2022 r. przyczyniła się również do obniżenia wzrostu kosztów. Od 01.01.2023 r. tarcza antyinflacyjna, która w znacznym stopniu złagodziła skutki wzrostu cen przestała działać i rząd przywrócił uprzednio obniżony VAT do poziomu 23%.

Spółdzielnia nie ma możliwości korzystania z innych tańszych dostawców mediów: energii cieplnej, energii elektrycznej, gazu lub wody. W chwili obecnej ciepło tzw. „sieciowe" jest najtańszym źródłem ogrzewania. Ceny dostawców mediów podlegają kontroli przez rząd i zatwierdzeniu przez Urząd Regulacji Energetyki co zapewnia, że koszty mediów są pod stałą kontrolą Państwa.

Ustawa z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw gwarantuje między innymi spółdzielniom maksymalną średnią cenę wytwarzania ciepła z rekompensatą do **103,82 zł/GJ** netto.
Na dzień 31.12.2022 r. cena za 1 GJ w naszej spółdzielni kształtuje się w granicach od **69,52 zł/GJ** do **71,95 zł/GJ** netto.

Działalność społeczna i kulturalno-oświatowa

Prowadzona była w klubie „13 Muz" przy ul. Zamkowej 3 oraz w siedzibie Spółdzielni przy ul. Legionów 7A do marca 2020 r.
W klubie działały koła zainteresowań : manualno-plastyczne dla dzieci i koło seniorów.

W siedzibie Spółdzielni w ramach akcji „Zima w mieście" odbyły się 3 przedstawienia teatralne dla dzieci oraz popołudniowe koncerty dla dorosłych.
Dużym zainteresowaniem cieszyły się rozgrywki w tenisie stołowym oraz turniej, który odbył się w miesiącu lutym.

Od kwietnia 2020 r. działalność społeczna i kulturalno-oświatowa została zawieszona z uwagi na epidemię COVID-19 oraz na trwający stan zagrożenia epidemiologicznego w latach 2021-2022. Działalność została wznowiona od dnia 01.03.2023 r.
Zapraszamy naszych członków do czynnego udziału.

Czynniki ryzyka i zagrożenia działalności Spółdzielni

Czynnikiem ryzyka wpływającym na działalność Spółdzielni w najbliższych okresach staje się sytuacja ekonomiczno-finansowa zarówno na rynkach europejskich jak i w Polsce. Trwający stan zagrożenia epidemiologicznego spowodowany rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19 oraz związane z tym stanem ograniczenia mogą spowodować opóźnienie, a w niektórych przypadkach wstrzymanie planowanych prac remontowych. Konsekwencją takiego stanu rzeczy może być skumulowanie robót remontowych w przyszłości i podwyższenie ich kosztów.

Konsekwencją trwającego stanu zagrożenia epidemicznego mogą być również opóźnienia w regulowaniu przez naszych mieszkańców zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych lub z tytułu najmu lokali użytkowych.

W przypadku zaistnienia przewidywanych czynników ryzyka, które miały by wpłynąć na pogorszenie się sytuacji finansowej Spółdzielni, Zarząd w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą, będzie podejmował działania mające na celu przeciwdziałaniu negatywnym zjawiskom. Podejmowane czynności windykacyjne oraz posiadane przez Spółdzielnie środki finansowe wraz z działaniami w obszarze pozostałej działalności gospodarczej, pozwoliły na utrzymanie płynności finansowej jak również na terminowość spłaty zaciągniętych pożyczek.

Kryzys energetyczny i gospodarczy a także trwający stan zagrożenia epidemicznego nie stanowi zagrożenia kontynuowania działalności Spółdzielni. Konflikt zbrojny za granicą naszego kraju pozostaje bez wpływu na działalność naszej Spółdzielni.

Wnoszone opłaty przez użytkowników z tytułu utrzymania lokali w przeważającej części przeznaczone są na opłaty za dostawę mediów oraz fundusz remontowy.

Z opłaty eksploatacyjnej część składników odprowadzana jest na zewnątrz Spółdzielni, są to m.in. podatek od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste, opłaty za energię elektryczną, ubezpieczenia majątkowe, opłaty pocztowe i inne. Do faktycznej dyspozycji w gestii Spółdzielni pozostaje część opłaty eksploatacyjnej wnoszonej przez użytkowników mieszkań.

Jednym z najistotniejszych problemów wpływających na sytuację finansową Spółdzielni są zadłużenia w opłatach za lokale. Spółdzielnia prowadzi wiele działań zmierzających do wyeliminowania zadłużeń. Działania podejmowane w celu egzekwowania zaległości w opłatach za lokale są utrudniane przez obowiązujące przepisy, które wręcz są niekorzystne dla właścicieli i zarządców nieruchomości.
Egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa i odrębnej własności lokali może być prowadzona tylko poprzez licytację z nieruchomości. Długotrwała procedura nie gwarantuje odzyskanie należności Spółdzielni, w pierwszej kolejności należności otrzymują Skarb Państwa i Banki.
Realizacja narzucanego przez ustawodawcę wyodrębnienia nieruchomości wymaga także ponoszenia znacznych kosztów na regulacje spraw terenowych, na prace geodezyjne i inne koszty z tym związane.

Koszty utrzymania nieruchomości

Podstawową działalnością gospodarczą Spółdzielni jest zarządzanie i administrowanie nieruchomościami mieszkaniowymi.
Na koszty tej działalności składają się następujące pozycje :

KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
(lokale mieszkalne) ZA ROK 2020

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE /eksploatacja podstawowa/	KOSZTY	STRUKTURA KOSZTÓW
1.	2.	3.	4.
1.	*Eksploatacja zasobów mieszkaniowych*	2 674 981,55 zł	9,7%
2.	*Sprzątanie budynków*	893 042,04 zł	3,2%
3.	*Koszty obsługi wywozu odpadów komunalnych*	275 980,03 zł	1,0%
4.	*Energia elektryczna*	451 159,60 zł	1,6%
5.	*Zimna woda*	3 554 492,31 zł	12,9%
6.	*Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi*	1 532 701,90 zł	5,6%
7.	*Zakup gazu*	216 930,27 zł	0,8%
8.	*Podatek od nieruchomości*	201 817,58 zł	0,7%
9.	*Konserwacja*	1 453 725,82 zł	5,3%
10.	*Konserwacja domofonów*	67 949,31 zł	0,2%
11.	*Odpis na remonty*	8 116 157,12 zł	29,4%
12.	*Dzwigi*	720 627,19 zł	2,6%
	RAZEM (1-12)	**20 159 564,72 zł**	**73,1%**
13.	*Energia cieplna (c.o.)*	6 258 971,08 zł	22,7%
14.	*Energia cieplna (c.w.u.)*	1 172 802,70 zł	4,3%
	RAZEM (13-14)	**7 431 773,78 zł**	**26,9%**
	SUMA :	**27 591 338,50 zł**	**100,0%**

KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
(lokale mieszkalne) ZA ROK 2021

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE /eksploatacja podstawowa/	KOSZTY	STRUKTURA KOSZTÓW
1.	2.	3.	4.
1.	Eksploatacja zasobów mieszkaniowych	2 604 938,17 zł	8,7%
2.	Sprzątanie budynków	936 570,40 zł	3,1%
3.	Koszty obsługi wywozu odpadów komunalnych	266 953,47 zł	0,9%
4.	Energia elektryczna	478 561,03 zł	1,6%
5.	Zimna woda	3 856 250,88 zł	12,8%
6.	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	2 301 230,80 zł	7,7%
7.	Odpłatność za montaż domofonów	13 090,00 zł	0,0%
8.	Zakup gazu	188 895,61 zł	0,6%
9.	Podatek od nieruchomości	198 830,10 zł	0,7%
10.	Konserwacja	1 516 290,63 zł	5,0%
11.	Konserwacja domofonów	69 016,00 zł	0,2%
12.	Odpis na remonty	8 376 927,37 zł	27,9%
13.	Dzwigi	724 053,26 zł	2,4%
	RAZEM (1-13)	**21 531 607,72 zł**	**71,6%**
14.	Energia cieplna (c.o.)	7 259 753,38 zł	24,2%
15.	Energia cieplna (c.w.u.)	1 274 292,72 zł	4,2%
	RAZEM (14-15)	**8 534 046,10 zł**	**28,4%**
	SUMA :	**30 065 653,82 zł**	**100,0%**

KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
(lokale mieszkalne) ZA ROK 2022

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE /eksploatacja podstawowa/	KOSZTY	STRUKTURA KOSZTÓW
1.	2.	3.	4.
1.	Eksploatacja zasobów mieszkaniowych	2 750 178,95 zł	9,1%
2.	Sprzątanie budynków	1 006 064,33 zł	3,3%
3.	Koszty obsługi wywozu odpadów komunalnych	295 394,03 zł	1,0%
4.	Energia elektryczna	469 331,32 zł	1,6%
5.	Zimna woda	3 518 065,65 zł	11,7%
6.	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	2 299 565,40 zł	7,6%
7.	Odpłatność za montaż domofonów	5 834,81 zł	0,0%
8.	Zakup gazu	196 961,24 zł	0,7%
9.	Podatek od nieruchomości	198 191,71 zł	0,7%
10.	Konserwacja	1 647 348,26 zł	5,5%
11.	Konserwacja domofonów	72 556,12 zł	0,2%
12.	Odpis na remonty	8 795 467,19 zł	29,2%
13.	Dzwigi	822 181,63 zł	2,7%
	RAZEM (1-13)	**22 077 140,64 zł**	**73,3%**
14.	Energia cieplna (c.o.)	6 863 188,46 zł	22,8%
15.	Energia cieplna (c.w.u.)	1 196 448,99 zł	4,0%
	RAZEM (14-15)	**8 059 637,45 zł**	**26,7%**
	SUMA :	**30 136 778,09 zł**	**100,0%**

Dbałość o zasoby Spółdzielni i utrzymanie ich w stanie niepogorszonym to podstawowe zadanie, które wymaga ponoszenia wielu nakładów.

Działalność podstawową, jaką jest zarządzanie i administrowanie nieruchomościami uzupełnia pozostała działalność gospodarcza. Działalność ta obejmuje wynajem lokali użytkowych, udostępnianie miejsc na reklamy, dzierżawę terenów spółdzielni oraz korzystanie z miejsc parkingowych.

Dochody uzyskane z pozostałej działalności gospodarczej za lata 2020-2022 wyniosły:

2020 r.	2021 r.	2022 r.
956.912,88 zł	1.019.749,40 zł	1.400.944,40 zł

Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę odnośnie podziału wypracowanego zysku (nadwyżki bilansowej) z pozostałej działalności gospodarczej.

Podsumowanie

Spółdzielnia w 2023 r. będzie kontynuować zadania wynikające z programu termomodernizacyjnego i planu remontów, mające na celu poprawę stanu bezpieczeństwa i warunków zamieszkiwania członków Spółdzielni oraz zwiększenie jakości usług świadczonych na rzecz mieszkańców. W dalszym ciągu będziemy przeprowadzać analizy oraz wykorzystywać wszelkie możliwości, aby ograniczyć koszty zużycia mediów.

Działania podejmowane w sferze ekonomicznej i gospodarczej, pozwoliły na utrzymanie Spółdzielni w dobrej kondycji finansowej i zachowaniu płynności finansowej.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „SIELEC"

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI UCHWAŁY NR 9/2019 WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SIELEC" ZA LATA 2019-2022

Kierunki Rozwoju Działalności Gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec" na lata 2019-2022 :

1. Prowadzenie spraw związanych z prawidłową gospodarką zasobami mieszkaniowymi w oparciu o przyjęte założenia planu gospodarczo-finansowego, zapewniając mieszkańcom ciągłość dostawy wody, gazu, energii elektrycznej i cieplnej.

2. Kontynuacja „Programu likwidacji płyt elewacyjnych zawierających azbest i termomodernizacji budynków".

3. Bieżąca działalność windykacyjna zmierzająca do zminimalizowania zadłużenia wobec Spółdzielni.

4. Realizacja przyjętych założeń planu rzeczowego w zakresie remontów i konserwacji uwzględniając stan techniczny budynków, bezpieczeństwo, infrastrukturę osiedlową oraz wysokość środków finansowych wnoszonych na poszczególnych nieruchomości, a w szczególności:
   - kontrolę szczelności instalacji gazowej,
   - kontrolę i ocenę przewodów kominowych,
   - zapewnienie sprawności i bezpieczeństwa pracy dźwigów,
   - zabezpieczenie mienia i budynków przed powstawaniem szkód materialnych a w konsekwencji finansowych,
   - poprawę estetyki i wyglądu nieruchomości,

5. Bieżąca współpraca z władzami samorządowymi w zakresie prawidłowej realizacji porządkowania spraw terenowo-prawnych, w tym:
   - podziały geodezyjne gruntów Gminy Sosnowiec,
   - przygotowanie pełnej dokumentacji umożliwiającej ustanowienie odrębnej własności lokali,
   - nabywanie i zbywanie terenów zgodnie z Uchwałami podjętymi przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie.

Ad. 1

Zarząd Spółdzielni na bieżąco współpracuje z dostawcami ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody, energii elektrycznej, gazu oraz wody. Efektem tej współpracy jest zapewnienie stałego zaopatrzenia budynków i lokali w poszczególne media.

Ad. 2

W latach 2019-2022 w ramach realizacji „Programu likwidacji płyt elewacyjnych zawierających azbest i termomodernizacji budynków" wykonana została termomodernizacja 7 budynków: przy ulicy Żurawiej 6-8 (2019-2020), Harcerskiej 2a-10 (2019-2020), Warneńczyka 20, 24-26b (2019-2020), G. Narutowicza 52 (2019-2020), G. Narutowicza 54 (2021), Harcerskiej 1-7 (2021-2022), Sieleckiej 30 (2021-2022) a także segment nr 40 przy ulicy G. Narutowicza (2019) oraz segmenty nr 9, 11 przy ulicy Kaliskiej (2022).

Wykonanie prac termomodernizacyjnych wraz z demontażem, transportem i unieszkodliwieniem wyrobów zawierających azbest dla tych budynków pozwoliło uzyskać następujące efekty ekologiczne:

- ograniczenia uciążliwości dla ludzi i środowiska odpadów zawierających azbest poprzez usunięcie i unieszkodliwienie 249,29 ton odpadów niebezpiecznych,
- zmniejszenie zapotrzebowania energii cieplnej netto o 5.286 GJ/a,
- zmniejszenie emisji zanieczyszczeń pyłowo - gazowych do atmosfery: pył - 314 kg/a, SO_2 – 5.282 kg/a, NO_x – 1.775 kg/a, CO – 2.218 kg/a, CO_2 – 890.365 kg/a.

**kg/a – kilogramy emitowane w ciągu roku*

Spółdzielnia w związku z usunięciem i unieszkodliwieniem szkodliwych dla środowiska wyrobów zawierających azbest z wyżej wymienionych budynków pozyskała dotację celową na zadanie inwestycyjne ochrony środowiska i gospodarki wodnej z budżetu Miasta Sosnowca w łącznej kwocie 198.190,00 zł.

Poza środkami wpływającymi na konto Spółdzielni od użytkowników mieszkań Zarząd Spółdzielni corocznie wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o podjęcie uchwały o zasilenie „Programu" kolejną kwotą 600.000,00 zł z nadwyżki bilansowej. Ponadto Spółdzielnia korzysta ze środków pozyskanych w formie pożyczek z WFOŚiGW w części umarzalnych.

Ad. 3

Realizacja rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansowa Spółdzielni uzależniona jest od regularności opłat wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych oraz terminowości zapłaty faktur przez najemców lokali użytkowych. Niestety działalność Spółdzielni jak i gospodarkę finansową w znaczący sposób ogranicza występujące zjawisko zadłużeń mieszkańców nie zachowujących statutowych terminów wnoszenia opłat, bądź wręcz uchylających się od tego obowiązku, co zmusza Spółdzielnię do prowadzenia działań windykacyjnych.

Niestety ze względu na zmianę przepisów prawa proces dochodzenia należności na drodze sądowej znacząco wydłużył się w czasie.

W latach 2019 – 2022 wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawem dozwolone instrumenty windykacji należności w tym podejmowano działania na drodze wewnątrzspółdzielczej.

W ramach działań zmierzających do wyeliminowania zadłużeń Spółdzielnia prowadzi następujące czynności:

- co najmniej raz w roku do wszystkich mieszkańców wysyłana jest informacja o stanie konta dotyczącego opłat za lokal (tzw. potwierdzenie sald),
- wysyłanie wezwań do zapłaty informujących dłużnika o wysokości zadłużenia, terminie jego spłaty oraz możliwości polubownego rozwiązania sporu,
- kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego,
- kierowanie spraw do komornika po wydaniu przez Sąd prawomocnego nakazu zapłaty,
- w sytuacji gdzie nie jest możliwa egzekucja wierzytelności z wynagrodzenia dłużnika lub innych źródeł kierowany jest wniosek o wszczęcie egzekucji z własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, licytacje.

Spółdzielnia w ramach swoich działań wykonywała również czynności mające na celu pomoc członkom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej, tj.:

- informowała o możliwości korzystania z dotacji do opłat za mieszkanie z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz pomagała w załatwieniu formalności związanych z jej uzyskaniem,
- wyrażała zgodę na ratalną spłatę zadłużenia,
- w pierwszej kolejności Zarząd Spółdzielni reprezentując wierzyciela kierował sprawy na drogę postępowania sądowego w trybie upominawczym, co znacząco obniżyło koszty sądowe obciążające dłużnika (bez kosztów zastępstwa procesowego).

Ad. 4

Obowiązująca ustawa Prawo Budowlane obliguje właścicieli obiektów budowlanych w tym również Spółdzielnię do utrzymania infrastruktury technicznej w należytym stanie. W tym celu Spółdzielnia zatrudnia firmy zewnętrzne posiadające odpowiednie kwalifikacje do wykonywania tych czynności tj. kontrola sprawności szczelności urządzeń i instalacji gazowych oraz przewodów wentylacyjnych i spalinowych w mieszkaniach. Czyszczenie przewodów spalinowych wykonywane jest dwukrotnie w ciągu roku, a czyszczenie przewodów wentylacyjnych jednokrotnie. Okresowe pomiary skuteczności zerowania i ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznych w mieszkaniach i częściach wspólnych budynków oraz instalacji odgromowych obiektów będących własnością Spółdzielni wykonywane są zgodnie z obowiązującymi przepisami.
Zatrudniana jest również firma, która świadczy usługi w zakresie konserwacji zasobów oraz zabezpieczania i usuwania powstałych awarii. Firma ta wykonuje również zlecone przez Spółdzielnie prace remontowe głównie roboty przy wymianie instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz prowadzi pogotowie techniczne dyżurujące po godzinach pracy Spółdzielni.
W systemie zleconym odbywa się stała konserwacja: 101 dźwigów, 10 hydroforów kompaktowych, wentylacji mechanicznej oraz domofonów.

Ad. 5

Porządkowanie spraw terenowo - prawnych w latach 2019-2022

W wyniku podziału gruntu wykonanego dla nieruchomości przy ul. Wesołej 1-9, Harcerskiej 1-7, Harcerskiej 2a-10, Kaliskiej 9-17 i 1 Maja 8-12 oraz na skutek postępowań sądowych o stwierdzeniu nabycia własności przez zasiedzenie dla budynków przy ul. Klimontowskiej 2-2g i 1 Maja 14-14a Spółdzielnia uzyskała zaświadczenia o samodzielności lokali mieszkalnych oraz rozpoczęła procedurę uchwałodawczą w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Na chwilę obecną powyższe nieruchomości posiadają uregulowany stan prawny gruntu.

1. Nabywanie i zbywanie terenów zgodnie z podjętymi Uchwałami Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia:

a) w dniu 28.01.2019 r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium A nr 464/2019 sprzedano prawo użytkowania wieczystego działki przy ulicy Żurawiej (powierzchnia 87,00 m^2).
b) w dniu 08.12.2020 r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium A nr 3978/2020 sprzedano prawo użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej przy ulicy Anieli Urbanowicz (powierzchnia 145,00 m^2).

KOMENTARZ DO REALIZACJI PROGRAMU TERMOMODERNIZACJI I USUWANIA PŁYT Z DODATKIEM AZBESTU ORAZ NAPOTKANYCH PRZESZKÓD W ICH REALIZACJI.

Walne Zgromadzenie odbyte w 16 częściach w 2010 r. podjęło również Uchwałę nr 21/2010 w sprawie wnoszenia opłaty na fundusz remontowy z przeznaczeniem na realizację wymiany płyt acekolowych, ligno – cementowych umieszczonych na elewacjach budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „SIELEC”.
Uchwała ta ustaliła stawkę opłat na ten fundusz celowy w wysokości 0,50 zł/m^2 pow. użytkowej mieszkania. Realizację zadania należało rozpocząć w 2011 r. i w miarę uzyskiwanych środków kontynuować sukcesywnie w kolejnych latach do usunięcia wszystkich płyt elewacyjnych z domieszką azbestu.

Walne Zgromadzenie odbyło się w 16 częściach, aby każdy członek spółdzielni mógł w nim wziąć udział i wypowiedzieć się. To najwyższy organ spółdzielni podjął decyzję w sprawie termomodernizacji budynków. W związku z systematycznym wzrostem kosztów materiałów, robocizny i innych czynników wpływających na koszty, Walne Zgromadzenie w 2012 r. odbyte w 10 częściach podjęło Uchwałę Nr 2/2012 w sprawie przyspieszenia realizacji programu w celu zmniejszenia kosztów dostawy ciepła do budynków i wskazało, że wysokość stawki na fundusz remontowy ustali Rada Nadzorcza.

Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę Nr 26/2012 z dnia 14.06.2012 r. i ustaliła z dniem 1.10.2012 r. stawkę na ten fundusz remontowy w części przeznaczonej na sfinansowanie zadania polegającego na usuwaniu płyt elewacyjnych zawierających azbest w wysokości 1,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie. Było to wyjście naprzeciw ustawie z dnia 19.06.1997 r. (Dz. U. z 2004 r. nr 3 poz. 20 z późniejszymi zmianami) mówiącej o zakazie stosowania wyrobów zawierających azbest.

Rok 2012 stał się kluczowym dla funkcjonowania Spółdzielni. Został zmieniony podmiot dostarczający ciepło do naszych zasobów z Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej Dąbrowa Górnicza na Tauron Ciepło Sp. z o.o. Zmiana dostawcy ciepła poskutkowała tym, że od 01.10.2012 r. zgodnie z zatwierdzoną taryfą URE nastąpił znaczący wzrost ceny ciepła, nawet do 40% kosztów stałych. Na taką zmianę cen spółdzielnia nie miała żadnego wpływu. Również w tym samym czasie Rada Nadzorcza w celu przyspieszenia realizacji demontażu płyt z dodatkiem azbestu uchwaliła stawkę na celowy fundusz remontowy w wysokości 1,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie oraz przyłączyła do Programu 4 budynki tj. 1 Maja 32-38a, 50-62, 64-70 a także Kaliska 19-19d.

Zdarzenia te obudziły naszych przeciwników i postanowili nie przebierając w środkach szkalować, pomawiać, oskarżać i przedstawiać nieprawdziwe dane i informacje. Pojawiły się na osiedlu ulotki mówiące o złej gospodarności a także o bezprawnym naliczaniu opłat za demontaż płyt z dodatkiem azbestu, o zbieraniu w Barze „Asia" przy ul. Witosa 12 podpisów pod listą członków spółdzielni „SIELEC" popierających wniosek o odwołaniu Rady Nadzorczej Spółdzielni „SIELEC". Na ulotkach jak również w bezpośrednich rozmowach straszono naszych członków upadłością, dyktaturą, arogancją oraz łamaniem praw przez Radę Nadzorczą i Zarząd a także tym, że opłata na likwidację płyt wzrośnie do 2,5 zł/m² a może i więcej. Takie działanie miało na celu wzburzenie nastrojów i obawę o przyszłość naszych członków.

Nawet zorganizowane spotkanie z mieszkańcami 4 budynków: 1 Maja 32-38a, 50-62, 64-70, Kaliska 19-19d w siedzibie spółdzielni nie przyniosło pełnego rozwiązania tego konfliktu, ponieważ część osób przybyłych nie przyszła, aby porozmawiać i wyjaśnić ale by robić ferment.

Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę atmosferę szczególnie na osiedlu budynków przy ul. 1 Maja i Kaliskiej zaprosiła liderkę buntu Panią Joannę Rebisz – Wojtalę na posiedzenie RN w dniu 03.12.2012 r. w celu omówienia i wyjaśnienia wszystkich problemów i wątpliwości. Liderka przyszła z Panią mecenas, która przedłożyła pełnomocnictwo do jej reprezentowania. Oświadczyła, że jej mandatka jest ciężko chora i nie należy zadawać jej żadnych pytań.
Pani Joanna Rebisz – Wojtala nie przyszła na posiedzenie Rady Nadzorczej aby cokolwiek wyjaśnić lub przekazać swoje uwagi czy problemy, ale po to by później pożalić się Panu Witoldowi Gałązce – redaktorowi Gazety Wyborczej, jak to źle ją potraktowali w Spółdzielni. Żeby tego było mało grupa buntowników zaprosiła dnia 14.01.2013 r. przed Spółdzielnię Polskie Radio Katowice do programu na żywo.

Audycja posłużyła do różnych szkalujących wypowiedzi pod adresem Rady Nadzorczej i Zarządu. Jednym z wypowiadających się przed mikrofonem był Pan W. Parkitny, który został wypuszczony w tak zwane „maliny" i wyposażony w nieprawdziwe informacje. Spółdzielnia skierowała pozew do Sądu ale ponieważ Pan W. Parkitny dokonał pisemnego sprostowania oraz przeprosin, sprawa została umorzona a Pan W. Parkitny zrezygnował z działalności w Stowarzyszeniu „Kontra".

Kolejne miesiące to szeroko zakrojona akcja ulotkowa i propagandowa w Barze „Asia". Przed Walnym Zgromadzeniem Członków rozpoczynającym się w dniu 23.04.2013 r.
Stowarzyszenie „Kontra", ulotkami zapraszało do Zespołu Szkół Technicznych przy ul. Legionów 9 na spotkanie szkoleniowe jak odwołać Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „SIELEC". Rezultat tego „szkolenia" był marny.
Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SIELEC" podjęło między innymi Uchwałę Nr 12/2013 za nieodwołaniem członków Rady Nadzorczej 303 głosy a za odwołaniem 85, a za udzieleniem absolutorium dla Prezesa 330 głosów a przeciw 97.

Dnia 26.04.2013 r. do KRS rejestru sądowego pod numerem KRS 0000459994 wpisane zostało Stowarzyszenie „Kontra" Mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec" w Sosnowcu na czele z Prezesem Zarządu Panem Januszem Baniakiem z siedzibą w Sosnowcu przy ul. Witosa 12 i korzystało z życzliwego wsparcia właścicieli Baru „Asia", którzy użyczali gościny zarządowi stowarzyszenia oraz jego członkom.

Mimo destrukcyjnej działalności Stowarzyszenia „Kontra" dzięki zaangażowaniu trzech członków spółdzielni budynku przy ul. 1 Maja 50-62 udało się przekonać nieprzekonanych do pozostania w Programie usuwania płyt z dodatkiem azbestu i termomodernizacji oraz zebraniu odpowiedniej ilości podpisów.
Budynek jest już całkowicie ocieplony, a mieszkańcy korzystają ze znacznie niższych kosztów ciepła, nie wspominając o estetyce.
Na marginesie należy wspomnieć, że budynek 1 Maja 50-62 za sezon grzewczy 2021-2022 miał najniższy koszt ogrzewania w spółdzielni za c.o. tj. 2,07 zł/m²/miesiąc natomiast budynek przy ul. 1 Maja 64-70 w tym samym okresie miał koszt 3,41 zł/m²/miesiąc.
Pomimo, że budynek 1 Maja 32-38a został ocieplony tylko częściowo tj. (ściany szczytowe i stropodach) dało to znaczne oszczędności w kosztach c.o.

W 2019 r. z inicjatywy mieszkańców - pisemny wniosek podpisany przez większość mieszkańców o powrót do Programu.
Gdyby nie rezygnacja tego budynku z dalszych robót termo modernizacyjnych byłby on już kilka lat temu ocieplony.

Budynek przy ul. 1 Maja 64-70 pozostał poza programem i można go uznać jako „pomnik sukcesu" działalności Stowarzyszenia „Kontra".

Czwarty budynek tj. Kaliska 19-19d ma trochę inne parametry przenikania ciepła, ponieważ w 2007 r. został pokryty amerykańskim środkiem o nazwie ThermoShield, który daje podobny rezultat jak obłożenie ścian zewnętrznych styropianem o grubości 5 cm.

Porażka działaczy Stowarzyszenia „Kontra" na Walnym Zgromadzeniu w 2013 r. odbytego w 14 częściach pozwoliło, na w miarę spokojne funkcjonowanie Spółdzielni. Pandemia Covid – 19 spowodowała, że Spółdzielnia nie odbyła Walnego Zgromadzenia Członków w 2020, 2021 i 2022 r.
Izolacja i odpowiednie zabezpieczenie pracowników dało rezultat. Spółdzielnia funkcjonowała i funkcjonuje normalnie i realizuje wszystkie obowiązki statutowe oraz remontowe. Nawet pandemia nie przeszkodziła w szkalowaniu Zarządu i Rady Nadzorczej Członkom Stowarzyszenia.

W dniu 14.12.2020 r. w Sosnowcu za pomocą środka masowego komunikowania się, tj. Internetu na portalu społecznościowym Facebook na profilu użytkownika „Stowarzyszenie Kontra Spółdzielni Mieszkaniowej Sielec" Pani Joanna Rebisz – Wojtala zamieściła wpis zawierający nieprawdziwe informacje o tym, że Zygmunt Szych zatrudnił w Spółdzielni Mieszkaniowej „SIELEC" swoją córkę, którą szykuje na zastępcę prezesa spółdzielni, czym naraziła mnie na utratę zaufania potrzebnego do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółdzielni.

Według oświadczenia Pani J. Rebisz – Wojtala taką wiadomość uzyskała od byłego Prezesa Stowarzyszenia „Kontra", który po raz drugi wpuszcza kolejnego członka stowarzyszenia „w maliny".

Było to umyślne rozpowszechnianie fałszywych oskarżeń i informacji, co mogło narazić Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SIELEC" na utratę dobrego imienia i szacunku wśród osób z którymi pracuje. Pomimo, że w treści dyskusji na portalu Facebook jeden z jej uczestników wskazał, że „Niestety ktoś Pani sprzedał tanią plotkę, córka prezesa nie pracuje w S.M. „SIELEC", proszę sprawdzić źródło, żeby nie stracić wiarygodności". Odpowiedź brzmiała : „SPRAWDZONE".

Pani J. Rebisz – Wojtala w oczywisty sposób naruszyła dobra osobiste Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SIELEC", publicznie oskarżając go o nepotyzm.

Takiego działania nie można było pozostawić bez odpowiedzi dlatego Prezes Zarządu wystąpił na drogę postępowania sądowego przeciwko Pani J. Rebisz – Wojtali.

Sąd Rejonowy w Sosnowcu Wydział IX Karny dnia 29.11.2022 r. wydał wyrok, który stał się prawomocny z dniem 01.02.2023 r.

Walne Zebranie Członków Stowarzyszenia „Kontra" postawiło w stan likwidacji Stowarzyszenie z dniem 31.10.2019 r. Wykreślenie Stowarzyszenia „Kontra" z KRS nastąpiło dnia 28.10.2021 r. Wcześniej nastąpiła likwidacja Baru „Asia", który oprócz swojej barowej działalności stał się przyczółkiem przeciwko organom Spółdzielni Mieszkaniowej „SIELEC" i szkodnikiem dla interesów członków spółdzielni.

W załączeniu (na kolejnych stronach) wyrok Sądu Rejonowego w Sosnowcu z dnia 29.11.2022r.

Sygn. akt IX K 1281/20

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2022 r.

Sąd Rejonowy w Sosnowcu Wydział IX Karnym w składzie:
Przewodniczący: Sędzia Gabriela Rączka
Protokolant: Tomasz Jesse
w obecności Prokuratora:----------
po rozpoznaniu na rozprawie w Sosnowcu sprawy
z oskarżenia prywatnego Zygmunta Szycha
przeciwko **Joannie R -W**
córce
ur.
oskarżonej o to, że:
w dniu 14.12.2020 r. na portalu społecznościowym Facebook na profilu użytkownika Stowarzyszenie „Kontra" Spółdzielni Mieszkaniowej Sielec opublikowała nieprawdziwe informacje o następującej treści: „Taki mamy prezent od P. Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej Sielec w Sosnowcu, gdzie w różnych dziwnych sytuacjach pracownicy chodzili po mieszkaniach, jak np. sprawdzenie wentylacji, a odczytu CO z podzielników ciepła, gdzie my mamy cieczowe, nie było! Ale domiar się należy! I na koniec wisienka na torcie! Pan Prezes zatrudnił córkę i szykuje ją na zastępcę Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej Sielec w Sosnowcu! Gratulacje!", których odbiorcą była nieograniczona liczba osób, czym dopuściła się pomówienia Zygmunta Szycha i naraziła go na utratę zaufania niezbędnego dla pełnienia obowiązków prezesa zarządu spółdzielni mieszkaniowej,
tj. o czyn z art. 212 § 1 kk,

1. na mocy art. 66 § 1 i § 2 kk warunkowo umarza postępowanie karne w stosunku do oskarżonej Joanny R -W o to, że w dniu 14.12.2020 r. w Sosnowcu - za pomocą środka masowego komunikowania się, tj. internetu na portalu społecznościowym facebook na profilu użytkownika „Stowarzyszenie Kontra Spółdzielni Mieszkaniowej Sielec" - zamieściła wpis zawierający nieprawdziwe informacje o tym, że oskarżyciel prywatny Zygmunt Szych zatrudnił w Spółdzielni Mieszkaniowej Sielec swoją córkę, którą szykuje na zastępcę prezesa spółdzielni, czym naraziła go na utratę zaufania potrzebnego do pełnienia funkcji prezesa spółdzielni mieszkaniowej, tj. o czyn z art. 212 § 2 kk w zw. z art. 212 § 1 kk;

2. na mocy art. 67 § 1 kk ustala wobec oskarżonej okres próby wynoszący 1 (jeden) rok, licząc od dnia uprawomocnienia się wyroku;

3. na mocy art. 67 § 3 kk zobowiązuje oskarżoną Joannę R -W do zapłaty na rzecz oskarżyciela prywatnego Zygmunta Szycha kwoty 500 zł (pięciuset złotych), tytułem zadośćuczynienia za doznaną krzywdę;

4. na mocy art. 67 § 3 kk w zw. z art. 72 § 1 pkt 2 kk zobowiązuje oskarżoną Joannę R -W do przeproszenia oskarżyciela prywatnego Zygmunta Szycha „za pomówienie go o to, że zatrudnił w Spółdzielni Mieszkaniowej Sielec swoją córkę i szykował ją na swojego zastępcę" - na piśmie w terminie 3 (trzech) miesięcy, licząc do dnia uprawomocnienia się wyroku;

5. na mocy art. 629 kpk w zw. z art. 628 kpk zasądza od oskarżonej Joanny R -W na rzecz oskarżyciela prywatnego Zygmunta Szycha poniesione przez niego koszty procesu w kwocie 300 zł (trzystu złotych).

Orzeczenie jest prawomocne
z dniem 01.02.2023r.
Sędzia:

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność
Sekretarz
SEKRETARZ SĄDOWY
mgr Ewa Świątkowska

Dnia **13 lutego 2023r.**
Sąd Rejonowy w Sosnowcu stwierdza, że niniejszy tytuł uprawnia do egzekucji ~~w całości~~/ w zakresie **pkt. 3-5**
oraz poleca wszystkim organom, urzędom oraz osobom, których to może dotyczyć, aby postanowienia tytułu niniejszego wykonały, a gdy to prawnie będą wezwane, udzieliły pomocy.
Orzeczenie podlega wykonaniu jako prawomocne z dniem 01.02.2023r. / ~~natychmiast wykonalne~~.
1.Imię i nazwisko/nazwa **Joanna R W** - dłużnik
Nr PESEL
2. Imię i nazwisko/nazwa **Zygmunt Szych** - wierzyciel
Nr PESEL
Tytuł wykonawczy wydano **pełnomocnikowi**
Przy wydaniu niniejszego tytułu wykonawczego przyznano koszty nadania klauzuli w wysokości

Sędzia:

Konsekwentna działalność Rady Nadzorczej i Zarządu oraz akceptacja kierunków realizacji zadań przez członków naszej spółdzielni wyrażane przez uczestnictwo, podejmowanie Uchwał na Walnych Zgromadzeniach pozwoliło realizować zaplanowane działania w tym tak strategiczne jak Program usuwania płyt z dodatkiem azbestu i termomodernizację budynków.

W bieżącym roku realizujemy ostatnie trzy budynki z Programu oraz budynek 1 Maja 32-38a, który powrócił do Programu i będzie realizowany w 2024 r.

O efektach ekonomicznych tego Programu więcej przeczytają Państwo w tym numerze biuletynu.

REALIZACJA PROGRAMU LIKWIDACJI PŁYT ELEWACYJNYCH ZAWIERAJĄCYCH AZBEST I TERMOMODERNIZACJI BUDYNKÓW S.M. „SIELEC”

Realizacja Programu przyjętego przez Spółdzielnię w oparciu o stosowne Uchwały Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, rozpoczęta w 2011 r. pozwoliła już wykonać kompleksowo 29 budynków oraz 1 budynek częściowo (1 Maja 32-38a - na wniosek mieszkańców) a 3 budynki są w trakcie realizacji (Kaliska 9-17, Sielecka 47-55, Sielecka 35-45).

Dodatkowo z funduszu remontowego w oparciu o środki pozyskane z WFOŚiGW została wykonana częściowa termomodernizacja budynków przy ul. Legionów 2b, Legionów 2c, Legionów 4 i Legionów 4a.

W latach 2019-2022 w ramach realizacji „Programu likwidacji płyt elewacyjnych zawierających azbest i termomodernizacji budynków” wykonana została termomodernizacja 7 budynków: przy ul. Żurawiej 6-8 (2019-2020), Harcerskiej 2a-10 (2019-2020), Warneńczyka 20, 24-26b (2019-2020), G. Narutowicza 52 (2019-2020), G. Narutowicza 54 (2021), Harcerskiej 1-7 (2021-2022), Sieleckiej 30 (2021-2022).

Poniższa tabelka obrazuje pozyskane środki na wykonanie przedmiotowych zadań w latach 2019-2022 :

Lp.	Adres	Otrzymana kwota pożyczki (termomodernizacja)	Otrzymana kwota pożyczki (azbest)	Umorzenie pożyczki	Dotacja z Gminy	Razem pozyskane środki
1.	Żurawia 6-8	751.989,00 zł	113.092,00 zł	-	23.270,00 zł	888.351,00 zł
2.	Harcerska 2a-10	1.833.888,00 zł	376.893,00 zł	221.159,05 zł	31.050,00 zł	2.462.990,05 zł
3.	Warneńczyka 20, 24-26b	147.231,65 zł	-	193.107,35 zł	-	340.339,00 zł
4.	G. Narutowicza 52	1.175.734,00 zł	118.681,00 zł	174.176,10 zł	-	1.468.591,10 zł
5.	G. Narutowicza 54	1.118.293,11 zł	118.681,20 zł	589.137,89 zł	24.420,00 zł	1.850.532,20 zł
6.	Harcerska 1-7	2.046.955,00 zł	240.618,60 zł	-	49.510,00 zł	2.337.083,60 zł
7.	Sielecka 30	1.009.305,00 zł	130.442,34 zł	-	26.840,00 zł	1.166.587,34 zł
RAZEM:		**8.083.395,76 zł**	**1.098.408,14 zł**	**1.177.580,39 zł**	**155.090,00 zł**	**10.514.474,29 zł**

Ponadto w 2022 r. rozpoczęto termomodernizację 3 kolejnych budynków: przy ul. Kaliskiej 9-17, Sieleckiej 47-55 oraz Sieleckiej 35-45. Spółdzielnia złożyła stosowne wnioski o udzielenie pożyczek do WFOŚiGW w Katowicach, których trwa weryfikacja.

Dnia 18.03.2022 r. pomiędzy Spółdzielnią a Gminą Sosnowiec została zawarta umowa o dotacje celową na demontaż, transport i utylizację wyrobów zawierających azbest z elewacji budynku przy ul. Kaliskiej 9-11 w kwocie **31.600,00 zł** (dotacja bezzwrotna).

Dnia 01.02.2023 r. pomiędzy Spółdzielnią a Gminą Sosnowiec zostały zawarte umowy o dotacje celową na demontaż, transport i utylizację wyrobów zawierających azbest z elewacji wyżej wymienionych budynków w kwocie łącznej **88.680,00 zł** (dotacja bezzwrotna).

Lp.	Adres	Otrzymana kwota dotacji
1.	Kaliska 9-11	31.600,00 zł
2.	Kaliska 13-17	37.430,00 zł
3.	Sielecka 53-55	29.530,00 zł
4.	Sielecka 35-37	21.720,00 zł
RAZEM:		**120.280,00 zł**

UMORZENIE POŻYCZEK Z WFOŚiGW

W latach 2020 – 2021 spełniony został warunek terminowej spłaty co najmniej 50% wykorzystanych pożyczek zaciągniętych w WFOŚiGW w Katowicach na termomodernizację budynków przy ul. Harcerskiej 9-15, Sieleckiej 34, Zamkowej 3 oraz Zamkowej 5 wraz z demontażem, transportem i unieszkodliwieniem wyrobów zawierających azbest, co pozwoliło Spółdzielni wystąpić do WFOŚiGW z wnioskiem o umorzenie części tych pożyczek.

Zawarte zostały umowy z WFOŚiGW w sprawie częściowego warunkowego umorzenia wyżej wymienionych pożyczek:

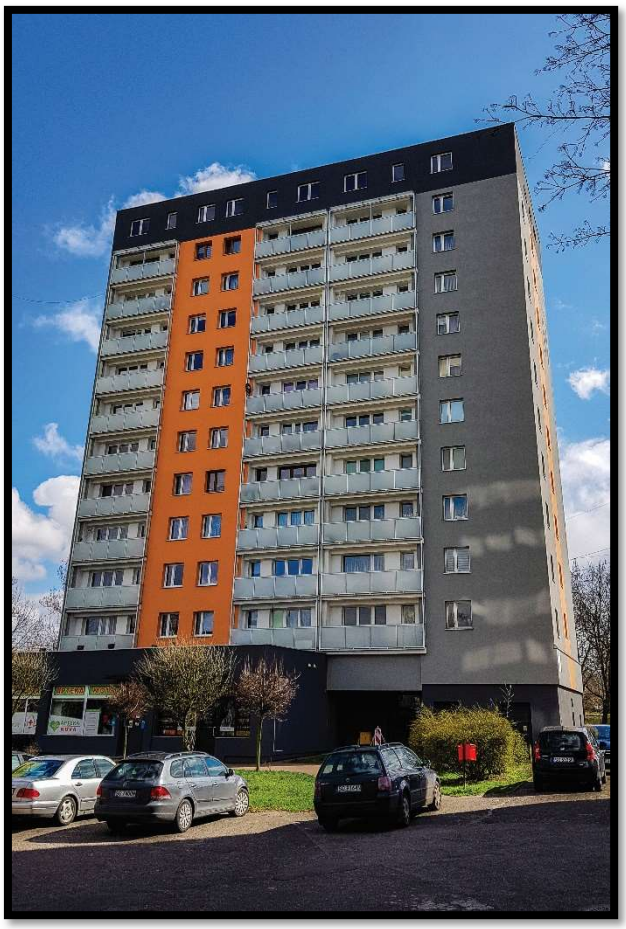
- w kwocie **221.159,05 zł**, co stanowi 35% wartości wykorzystanej pożyczki. Zgodnie z zasadami w sprawie udzielenia umorzenia, pod warunkiem przeznaczenia umorzonej kwoty na realizację zadania pn. „Termomodernizacja budynku przy ul. Harcerskiej 2a-10" (15.06.2020 r.),
- w kwocie **41.044,85 zł**, co stanowi 35 % wartości wykorzystanej pożyczki. Zgodnie z zasadami w sprawie udzielenia umorzenia, bez warunku przeznaczenia kwoty umorzonej na realizację nowego zadania inwestycyjnego (15.06.2020 r.),
- w kwocie **174.176,10 zł**, co stanowi 35% wartości wykorzystanej pożyczki. Zgodnie z zasadami w sprawie udzielenia umorzenia, pod warunkiem przeznaczenia umorzonej kwoty na realizację zadania pn. „Termomodernizacja budynku przy ul. G. Narutowicza 52" (10.12.2020 r.),
- w kwocie **37.824,50 zł**, co stanowi 35 % wartości wykorzystanej pożyczki. Zgodnie z zasadami w sprawie udzielenia umorzenia, bez warunku przeznaczenia kwoty umorzonej na realizację nowego zadania inwestycyjnego (10.12.2020 r.),
- w kwocie **284.043,55 zł**, co stanowi 35% wartości wykorzystanej pożyczki. Zgodnie z zasadami w sprawie udzielenia umorzenia, pod warunkiem przeznaczenia umorzonej kwoty na realizację zadania pn. „Termomodernizacja budynku przy ul. G. Narutowicza 54" (22.04.2021 r.),
- w kwocie **33.017,60 zł**, co stanowi 35 % wartości wykorzystanej pożyczki. Zgodnie z zasadami w sprawie udzielenia umorzenia, bez warunku przeznaczenia kwoty umorzonej na realizację nowego zadania inwestycyjnego (18.02.2021 r.),
- w kwocie **305.094,34 zł**, co stanowi 35% wartości wykorzystanej pożyczki. Zgodnie z zasadami w sprawie udzielenia umorzenia, pod warunkiem przeznaczenia umorzonej kwoty na realizację zadania pn. „Termomodernizacja budynku przy ul. G. Narutowicza 54" (22.04.2021 r.),
- w kwocie **35.000,00 zł**, co stanowi 35 % wartości wykorzystanej pożyczki. Zgodnie z zasadami w sprawie udzielenia umorzenia, bez warunku przeznaczenia kwoty umorzonej na realizację nowego zadania inwestycyjnego (18.02.2021 r.).

Ponadto w lutym 2023 r. złożone zostały wnioski o umorzenie dwóch pożyczek zaciągniętych w WFOŚiGW w Katowicach na demontaż, transport i unieszkodliwienie wyrobów zawierających azbest z budynków przy ul. G. Narutowicza 40-48a oraz ul. Żurawiej 6-8, do wysokości 30% spożytkowanych środków pod warunkiem przeznaczenia umorzonej kwoty na realizację zadania pn.; „Termomodernizacja budynku zlokalizowanego w Sosnowcu przy ul. Kaliskiej 9-17."

W czerwcu i lipcu 2023 r. spełniony zostanie warunek terminowej spłaty co najmniej 50% wykorzystanych pożyczek zaciągniętych w WFOŚiGW w Katowicach na demontaż, transport i unieszkodliwienie wyrobów zawierających azbest z budynków przy ul. Harcerskiej 2a-10 oraz ul. G. Narutowicza 52, co pozwoli Spółdzielni opracować wnioski o umorzenie tych pożyczek do wysokości 30% spożytkowanych środków pod warunkiem przeznaczenia umorzonej kwoty na realizację nowego zadania ekologicznego.

HARCERSKA 1-7 (stan na 04.2023 r.)

HARCERSKA 1-7 (stan na 04.2023 r.)



NARUTOWICZA 54 (stan na 04.2023 r.)

NARUTOWICZA 54 (stan na 04.2023 r.)

SIELECKA 30 (stan na 04.2023 r.)

SIELECKA 30 (stan na 04.2023 r.)