

ISSN 1731-3171



numer 3(72) marzec 2009

Jastrzębie Zdrój, Żory, Suszec, Kaczyce

NOWA

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Jastrzębiu Zdroju

WYDANIE
SPECJALNE

WALNE ZGROMADZENIE

Po raz pierwszy w historii Spółdzielni Mieszkaniowej „NOWA” odbędzie się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Dotychczas Walne Zgromadzenie zastąpione było przez Zebranie Przedstawicieli, w którym brali udział z prawem głosu delegaci wyłonieni przez Grupy Członkowskie. Ustawodawca w nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 r. postanowił, że w spółdzielniach mieszkaniowych Walne Zgromadzenie nie może zostać zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli, wobec czego po zarejestrowaniu zmian statutu nie jest możliwe zwoływanie Grup Członkowskich i Zebrania Przedstawicieli.

W Walnym Zgromadzeniu może wziąć udział każdy Członek Spółdzielni. Każdemu Członkowi przysługuje jeden głos. Ze względu na ilość zasobów oraz liczbę Członków Rada Nadzorcza skorzystała z możliwości podziału Walnego Zgromadzenia na części. Podział został dokonany wedle ulic i osiedli. W bieżącym roku Walne Zgromadzenie odbędzie się w 13 częściach. Członek korzysta z prawa głosu na tej części Walnego Zgromadzenia, do której został przypisany, zaś w obradach pozostałych części może wziąć udział bez prawa głosu.

Istotne jest aby pamiętać, że poszczególne części Walnego Zgromadzenia nie posiadają samodzielnych uprawnień decyzyjnych i dopiero suma głosów oddanych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia stanowi decyzję Walnego Zgromadzenia. W związku z tym w statucie SM „NOWA” powołano nowy organ Spółdzielni – Konwent Seniorów składający się z Przewodniczących i sekretarzy wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Konwent Seniorów zbierze się w terminie tygodnia od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia i ustali zbiorcze wyniki głosowań oraz decyzje Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i podejmuje kluczowe dla jej funkcjonowania decyzje. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy m.in. zatwierdzanie sprawozdań rocznych, sprawozdań finansowych i udzielanie absolutorium członkom Zarządu (tzw. skwitowanie roku obrotowego), podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej, podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, rozpatrywanie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, uchwalanie statutu oraz regulaminu Rady Nadzorczej, a także dokonywanie wyborów członków Rady Nadzorczej.

Ustawa określa tryb składania projektów uchwał Walnego Zgromadzenia oraz poprawek do tych projektów. Otóż projekty uchwał mogą składać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz grupa 10 Członków. Podkreślić należy, że Członkowie mogą zgłaszać

projekty uchwał najpóźniej na 15 dni przed terminem obrad pierwszej części Walnego Zgromadzenia (w bieżącym roku termin ten przypada na 18 marca). Wszystkie projekty uchwał zostaną wyłożone w siedzibie Spółdzielni oraz w administracjach osiedlowych na 14 dni przed terminem obrad pierwszej części Walnego Zgromadzenia (czyli od dnia 19 marca). Najpóźniej na 3 dni przed terminem obrad Członkowie mogą zgłaszać poprawki do wyłożonych projektów uchwał (czyli do dnia 30 marca). Poprawkę do projektu uchwały może zgłosić każdy Członek Spółdzielni. Powyższe informacje zostały podane w zawiadomieniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, które otrzymali wszyscy użytkownicy lokali.

Wszystkie prawidłowo zgłoszone uchwały oraz poprawki do tych uchwał zostaną poddane pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Pamiętać należy, że zgłaszanie uchwał bądź jakichkolwiek poprawek w toku obrad jest niedopuszczalne, albowiem każda część Walnego Zgromadzenia powinna głosować nad takimi samymi projektami. Uchwałę uważa się za przyjętą jeżeli została poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia i opowiedziała się za nią wymagana większość Członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

Szczególna procedura dotyczy wyborów członków Rady Nadzorczej. Otóż kandydatem do Rady Nadzorczej może być Członek Spółdzielni, który uzyskał pisemne poparcie co najmniej 100 innych Członków. Lista poparcia dla kandydata powinna być złożona w siedzibie Spółdzielni na 18 dni przed terminem obrad pierwszej części Walnego Zgromadzenia (termin ten przypada na dzień 16 marca) – wraz ze złożeniem listy należy też formalnie zgłosić swoją kandydaturę. W wyborach do Rady Nadzorczej obowiązuje swoista ordynacja wyborcza, mianowicie Spółdzielnia została podzielona na 12 okręgów wyborczych (wedle ulic i osiedli). Każdego roku na miejsce ustępującego członka Rady wybrany może zostać kandydat zamieszkały w tym samym okręgu. W bieżącym roku wybory zostaną przeprowadzone dla 3 okręgów wyborczych. Mimo, że kandydat pochodzi z określonego okręgu, to jednak jego kandydatura musi zostać poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Wybory odbędą się za pomocą kart wyborczych przygotowanych przez Spółdzielnię. Podliczenia głosów oraz ogłoszenia wyników wyborów dokona Konwent Seniorów.

Dla skuteczności obrad i ważności uchwał nie jest wymagane quorum albowiem ustawodawca postanowił, że Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków.

Przemysław Skudynowski

reklama - reklama - reklama - reklama - reklama - reklama - reklama - reklama

www.jagodka.pl



Jagódka czar słodczy
* * * * *

Jastrzębie Zdrój

ul. Wielkopolska 33, tel. 032 471 33 72

Targ Arki Bożka, tel. 032 471 04 03

ul. Łowicka 1, tel. 032 471 69 92



ZAWIADOMIENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „NOWA” na podstawie art. 83 ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 62 ust. 1 Statutu zawiadamia, że Walne Zgromadzenie w roku 2009 odbędzie się w następujących terminach i miejscach:

L.p.	Część Walnego Zgromadzenia	Termin Zebrania	Miejsce zebrania
1.	Jastrzębie Zdrój os. Zofiówka	02.04.2009	Jastrzębie Zdrój KWK „Zofiówka” Sala nr 33
2.	Jastrzębie Zdrój os.1000-lecia	07.04.2009	Dom Kultury os. 1000-lecia
3.	Jastrzębie Zdrój os. Barbary ul. Jasna i ul. Szkolna	16.04.2009	Jastrzębie Zdrój Szkoła Podstawowa nr 12 ul. Szkolna
4.	Jastrzębie Zdrój os. Barbary ul. Turystyczna 1-3,2-4,5-7,6-8, 10-12,14-16, 18-20, 22-24,26-28,30-32,63-73	21.04.2009	Jastrzębie Zdrój Szkoła Podstawowa nr 12 ul. Szkolna
5.	Jastrzębie Zdrój os. Barbary ul. Turystyczna 11-21,25-35,37-47,51-61 os. Morcinka ul. Katowicka 1-3	23.04.2009	Jastrzębie Zdrój Szkoła Podstawowa nr 12 ul. Szkolna
6.	Jastrzębie Zdrój os. Gwarków ul. Małopolska ul. Beskidzka	28.04.2009	Jastrzębie Zdrój Szkoła Podstawowa nr 9 ul. Wielkopolska
7.	Jastrzębie Zdrój os. Gwarków ul. Wielkopolska 2-16, 1-15,17-23	05.05.2009	Jastrzębie Zdrój Szkoła Podstawowa nr 9 ul. Wielkopolska
8.	Jastrzębie Zdrój os. Gwarków ul. Wielkopolska 25-31,35-49,53-67	07.05.2009	Jastrzębie Zdrój Szkoła Podstawowa nr 9 ul. Wielkopolska
9.	Jastrzębie Zdrój os. Staszica ul. Wrocławska 1-31 Kaczyce os. G. Morcinka	12.05.2009	Jastrzębie Zdrój Szkoła Podstawowa nr 19 ul. Opolska
10.	Żory os. Sikorskiego	14.05.2009	Żory Klub Wisus
11.	Żory os. Pawlikowskiego Suszec ul. Piaskowa	19.05.2009	Żory Zespół Szkół nr 6 os. Pawlikowskiego
12.	Żory os. Powstańców Śl. 5,6,8,9,11,12,14,15,16,17 Al. Wojska Polskiego	21.05.2009	Żory Szkoła Podstawowa nr 17 os. Powstańców Śl.
13.	Żory os. Powstańców Śl. 3,4,7,10,13 os. Gwarków, Stare Miasto	28.05.2009	Żory Szkoła Podstawowa nr17 os. Powstańców Śl.

Uwaga: Początek wszystkich Zebrań zaplanowano na godz. 16.00

[ciąg dalszy na następnej stronie](#)

TANIE I DOBRE OKNA PCV

Dopłaty dla lokatorów SM "NOWA"
Okno do małego pokoju tylko 25 zł miesięcznie
Tanie raty bez zaświadczeń 0,7% miesięcznie
Parapety zewnętrzne GRATIS!

Umów się na bezpłatny pomiar



www.partnerokno.eu

44-240 Żory
ul. Kościuszki 11
tel./fax 032 469 80 77

PARTNER
OKNO

PORZĄDEK OBRAD

1. Otwarcie obrad.
2. Przyjęcie Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Wybory Przewodniczącego i członków Prezydium Zebrania.
4. Przyjęcie porządku obrad.
5. Wybory Komisji:
 - a) Mandatowo – Skrutacyjnej,
 - b) Innych w miarę potrzeb.
6. Przedstawienie sprawozdania z wykonania przez Zarząd uchwał i wniosków z poprzednich Zebrań Przedstawicieli.
7. Przedstawienie:
 - a) sprawozdania Głównego Księgowego obejmującego sprawozdanie finansowe (bilans) oraz rachunek zysków i strat za rok 2008,
 - b) sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2008,
 - c) sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej SM „Nowa” w Jastrzębiu Zdroju za rok 2008.
8. Dyskusja nad sprawozdaniami.
9. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2008,
 - b) przyjęcia sprawozdania Zarządu za rok 2008 i udzielenia absolutorium każdemu z członków Zarządu oddzielnie,
 - c) przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2008.
10. Wybory członków Rady Nadzorczej.
11. Rozpatrzenie wniosku Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej netto za 2008 r.
12. Zatwierdzenie Regulaminu Rady Nadzorczej.
13. Rozpatrzenie wniosków polustracyjnych i podjęcie uchwały.
14. Rozpatrzenie pozostałych wniosków i podjęcie uchwał w sprawie:
 - a) przyłączenia pomieszczenia świetlicy do zajmowanego lokalu mieszkalnego - wniosek lokatora zam. w Żorach na os. Sikorskiego 24A,
 - b) przyłączenia pomieszczenia świetlicy do zajmowanego lokalu mieszkalnego - wniosek lokatora zam. w Jastrzębiu Zdroju przy ul. Wrocławskiej 31,
 - c) podjęcie uchwały w sprawie sprzedaży na rzecz dzierżawców prawa użytkowania wieczystego gruntów położonych w Żorach zabudowanych pawilonami handlowo-usługowymi.

15. Rozpatrzenie odwołań od uchwały Rady Nadzorczej w przedmiocie wykreślenia ze Spółdzielni.
16. Sprawy wniesione przez Członków Spółdzielni w trybie art. 83 ust.10 -12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
17. Wolne głosy, wnioski i zapytania.
18. Zamknięcie obrad.

W Walnym Zgromadzeniu mogą wziąć udział wszyscy mieszkańcy zasobów Spółdzielni.
Prawo głosu przysługuje jedynie członkom Spółdzielni.
Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.

Projekty uchwał, sprawozdania i inne dokumenty związane z porządkiem obrad zostały wyłożone od dnia 19 marca 2009 w siedzibie Spółdzielni na ul. Wielkopolskiej 5a w Jastrzębiu Zdroju w pokoju nr 2 oraz we wszystkich administracjach osiedlowych. Członek Spółdzielni ma prawo zapoznania się z w/w dokumentami. Ponadto dokumenty te zostaną opublikowane w marcowym wydaniu Biuletynu Informacyjnego Spółdzielni, który zostanie dostarczony do oddawczych skrzynek pocztowych wszystkich mieszkańców. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo głosu w obradach tej części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony. W obradach innej części Walnego Zgromadzenia członek może wziąć udział bez prawa głosu.
Zgodnie z art. 83 ust. 10-12 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.):
- członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków (zgodnie z uchwałą Zarządu poparcie powinno zostać wyrażone pisemnie poprzez złożenie podpisu i podanie imienia, nazwiska oraz adresu zamieszkania osoby popierającej projekt uchwały);
- członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
Prosimy o zabranie dowodu osobistego lub innego dokumentu potwierdzającego tożsamość.

Serdecznie zapraszamy
Zarząd SM „NOWA”

JUŻ NIEDŁUGO WIELKIE OTWARCIE NOWEGO BIURA , O SZCZEGÓŁY PYTAJ NASZYCH DORADCÓW



- Oferta ponad 20 banków
- Kredyty oddłużeniowe do 150 tys
- Kredyty na Oświadczenie 30 tys.
- Chwilówka 50-700 zł w 15 minut

www.kredyty-chwilowki.pl
infolinia: 0 801 800 107, 0 604 95 00 95

Jastrzębie Zdrój
ul.Wrzosowa 8a, tel. 032 47 17 796
(pod balkonem, obok magla)
ul.1 Maja 14, tel. 032 47 34 026
(w budynku laboratorium, za Bankiem Spółdzielczym)

DOKUMENTY

Poniżej zamieszczamy dokumenty, które podlegają zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie:

- 1) sprawozdanie finansowe
 - 2) sprawozdanie Zarządu
 - 3) sprawozdanie Rady Nadzorczej
 - 4) wnioski polustracyjne zawarte w piśmie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach.
- Wszelkie załączniki i szczegółowe wyjaśnienia znajdują się do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

Zarząd SM „Nowa”

Sprawozdanie finansowe

Bilans Spółdzielni Mieszkaniowej "Nowa" Jastrzębie Zdrój
ul. Wielkopolska 5 A za rok 2008

Wyszczególnienie		Stan na	
		31/12/2008	31/12/2007
Aktywa			
I	Majątek trwały	185 159 751,38	212 356 326,56
1.	Wartości niematerialne i prawne	2 570,43	14 199,04
2.	Rzeczowy majątek trwały	181 561 766,97	208 880 766,91
3.	Należności długoterminowe		
4.	Investycje długoterminowe	3 595 413,98	3 461 360,61
II	Majątek obrotowy	3 382 157,38	3 408 927,98
1.	Zapasy	255 496,11	270 458,74
2.	Należności i roszczenia	3 126 661,27	3 138 469,24
III.	Środki pieniężne	29 712 842,86	33 411 415,89
IV	Rozliczenia międzyokresowe	185 369,03	28 519,80
Suma bilansowa aktywów I+II+III		218 440 120,65	249 205 190,23
Pasywa			
A.	Fundusze własne	215 745 830,95	243 351 146,04
1.	Fundusz własny	168 045 543,08	170 622 174,66
2.	Należne lecz niewniesione wkłady	0,00	-143 119,18
4.	Fundusze zapasowe	43 900 504,99	70 213 955,97
7.	Zysk z lat ubiegłych	2 000,00	0,00
8.	Zysk netto	3 797 782,88	2 658 134,59
9.	Fundusz z aktualizacji wyceny majątku	0,00	0,00
B.	Zobowiązania i rezerwy	2 694 289,70	5 854 044,19
I.	Rezerwy	3 277,00	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne	-1 754 399,36	2 235 792,85
2.	Wobec pozostałych jednostek	6 420 575,16	5 711 663,25
3.	Fundusze specjalne (ZFSS i F. remontowy)	-8 174 974,52	-3 475 870,40
IV.	Rozliczenia międzyokresowe i przychody przyszłych okresów	4 445 412,06	3 618 251,34
Suma bilansowa pasywów I+II+III+IV		218 440 120,65	249 205 190,23

Rachunek zysków i strat

Wyszczególnienie		Stan na	
		31/12/2008	31/12/2007
A	Przychody netto ze sprzedaży w tym:	50 842 757,25	49 064 729,93
I.	Przychody netto ze sprzedaży	50 935 391,09	49 399 956,54
II.	Zmiana stanu produktów	-92 633,84	-335 226,61
B.	Koszty działalności operacyjnej	50 784 106,73	48 047 561,73
D.	Pozostałe przychody operacyjne	2 258 311,32	1 147 703,74
E.	Pozostałe koszty operacyjne	882 320,86	488 714,00
G.	Przychody finansowe	2 871 856,42	1 531 502,69
H.	Koszty finansowe	13 814,52	32 436,04
K	Zysk brutto	4 292 682,88	3 175 224,59
L.	Podatek dochodowy	494 900,00	517 090,00
N.	Zysk netto	3 797 782,88	2 658 134,59

Sporządziła: Irena Stolarczyk Główny Księgowy SM Nowa

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ZA ROK 2008

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOWA”
W JASTRZĘBIU ZDROJU 2008 ROK

WPROWADZENIE

Rok 2008 upłynął w Spółdzielni „Nowa” pod znakiem dalszego wdrażania zmian wywołanych nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dn. 14.06.2007 r.

- wprowadzono niezbędne zmiany organizacyjne umożliwiające realizację 4 000 wniosków o przeniesienie własności złożonych przez lokatorów naszych zasobów. Między innymi zwiększono zatrudnienie w Dziale Organizacyjnym-Samorządowym o jedną osobę oraz przeprowadzono zmiany w rejestrach gruntów i budynków, a także w Księgach Wieczystych umożliwiające dokonywanie prawidłowych wpisów dotyczących uzyskania własności odrębnych. Jednocześnie aktualizowano na bieżąco ewidencję księgową gruntów i budynków dla celów podatkowych oraz uzyskania prawidłowej prezentacji majątku

Spółdzielni w sprawozdaniu finansowym. Podjęto stałą współpracę z pięcioma kancelariami notarialnymi. Zarząd wybrał spośród pracowników Spółdzielni którym udzielił pełnomocnictwa do reprezentowania Zarządu przed notariuszem. Pozwoliło to maksymalnie wykorzystać wszystkie proponowane przez kancelarie notarialne terminy przeniesienia własności. Do 31.12.2008 zrealizowano 3001 wniosków w tym 2 676 w 2008 r.

- rozwinęto system księgowy do ewidencji i rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 4 znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, umożliwiło to wprowadzenie od 1.04.2008 r. stawek eksploatacyjnych zróżnicowanych dla poszczególnych nieruchomości, obliczanych na podstawie rzeczywistych kosztów utrzymania tych nieruchomości w 2007 r. Jednocześnie wynik rozliczenia rzeczywistych kosztów i opłat eksploatacyjnych naliczanych lokatorom poszczególnych nieruchomości uwzględniono zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy przy ustaleniu stawek eksploatacyjnych od 1 kwietnia 2009 r.

- wdrożono zmiany umożliwiające ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości tworząc jednocześnie podstawy rozliczenia tego funduszu wg nieruchomości za okres od 2001 do 2007 r. w celu umożliwienia prawidłowego tworzenia planu remontów nieruchomości z uwzględnieniem wcześniej zrealizowanych przedsięwzięć powodujących znaczne różnice w stopniu wykorzystania przez poszczególne nieruchomości osiedlowych funduszy remontowych i innych źródeł finansowania remontów w naszej Spółdzielni.

- w dniu 12.08.2008 r. Sąd Rejestrowy zarejestrował przyjęty na IV Nadzwyczajnym Zebraniu Przedstawicieli w dniu 17.11.2007 r. Statut SM „Nowa” uwzględniający zmiany wymagane przez znowelizowaną ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. Nadmienić należy, że do dnia dzisiejszego Trybunał Konstytucyjny nie rozpatrzył skierowanych do niego wniosków o zbadanie zgodności z Konstytucją niektórych przepisów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za wyjątkiem kilku przepisów związanych z zasadami przenoszenia własności, przy czym zakwestionowany wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17.12.2008 r. art. 12, na podstawie którego przenoszona jest własność odrębna na lokatorów posiadających lokatorskie prawo do lokalu zgodnie z uzasadnieniem wyroku obowiązuje jeszcze przez rok, jednak nie dłużej niż do zmiany ustawy. W związku z tym od 11.02.2009 r. SM „Nowa” kontynuuje realizację złożonych wcześniej i składanych na bieżąco wniosków o przeniesienie własności.

Rok 2008 to również pierwszy rok działania przyjętego przez Radę Nadzorczą Regulaminu przeprowadzania referendum w SM „Nowa”. Umożliwił on podejmowanie decyzji w sprawie remontów balkonów dla każdego budynku oddzielnie, po uzyskaniu pozytywnego wyniku referendum przeprowadzonego wśród lokatorów budynku. W 2008 roku przeprowadzono referendum w 15 budynkach, w tym jedno w sprawie ocieplenia budynku, uzyskując we wszystkich pozytywny wynik. W pierwszych trzech budynkach na ul. Jasnej, jednym budynku na ul. Szkolnej i jednym budynku na ul. Wielkopolskiej w 2008 r. zakończono remonty balkonów, łącznie wymieniono balustrady i usunięto stare płyty na 752 balkonach, wykonując jednocześnie odnowienie całej elewacji. Oprócz efektu w postaci poprawy bezpieczeństwa estetyki stopniowo pozbywamy się szkodliwego azbestu. Przygotowywana jest realizacja kompleksowego remontu w następnych dziewięciu budynkach.

W roku 2008 miały miejsce dwa wydarzenia bardzo ważne z punktu widzenia kontroli jakości organizacji naszej Spółdzielni:

- w dniach od 1.07 do 13.08.2008 r. miała miejsce obowiązkowa lustracja pełna – kontroli podlegała działalność Spółdzielni w okresie 2005-2007 r. Lustrację przeprowadzał Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach.

Wielopłaszczyznowa kontrola potwierdziła, że Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie z obowiązującymi przepisami

[ciąg dalszy na następnej stronie](#)

i uregulowaniami wewnętrznymi – to jest statutem i regulaminami. Dokumentacja członkowska, techniczna, ekonomiczno-finansowa prowadzona jest prawidłowo a majątek Spółdzielni jest ubezpieczony.

Zadaniem Spółdzielni pozostaje doskonalenie uregulowań wewnętrznych w celu ich dostosowywania do zmieniających się przepisów, na których opiera się działalność Spółdzielni.

- w dniach 1 i 2 lipca 2008 r. przeprowadzony został audit recertyfikacyjny, którego zadaniem była ocena utrzymania wdrożonego w Spółdzielni systemu zarządzania i spełniania wymagań normy ISO 9001:2000.

Audit przeprowadzała niezależna jednostka certyfikacyjna – BUREAU VERITAS POLSKA Sp. z o.o., która potwierdziła, że działania Spółdzielni prowadzone są w sposób uporządkowany i usystematyzowany. Ukierunkowane są one na realizację celów statutowych i określonych w polityce jakości ze szczególnym uwzględnieniem komórek bezpośrednio realizujących obsługę klienta i obsługę zasobów mieszkaniowych. Ciągłe monitorowanie funkcjonowania systemu zarządzania jakością w celu jego doskonalenia jest bardzo ważnym narzędziem w rozwoju Spółdzielni jako nowoczesnego zarządcy, którego standardem działania staje się dbałość o jakość obsługi zarządzanych zasobów i lokatorów. Na podstawie pozytywnej opinii jednostki certyfikującej Spółdzielnia „Nowa” uzyskała Certyfikat ISO na kolejne trzy lata.

Zarówno lustrator jak i audytorzy certyfikujący zwrócili uwagę na nowatorskie rozwiązania porządkujące i doskonalące działalność Spółdzielni w zakresie:

- prowadzenia dokumentacji technicznej,
- dodatkowych regulacji np. w formie regulaminu przeprowadzania referendum, dzięki któremu demokratyczne zarządzanie realizowane jest na poziomie pojedynczej nieruchomości analogicznie do wspólnot.

Ponadto:

- w 2008 r. przeprowadzone zostało przez Kancelarię Usług Finansowo-Księgowych KUFIKS Sp. z o.o. obowiązkowe badanie sprawozdania finansowego za 2007 rok. Zgodnie z wydaną przez biegłego Rewidenta reprezentującego powyższą firmę opinią, sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami zewnętrznymi, ustawą o rachunkowości oraz przepisami dodatkowo obowiązującymi Spółdzielnię.

- w dniu 13.06.2008 r. odbyło się XII Zebranie Przedstawicieli, które oprócz wymaganych ustawą decyzji w sprawie przyjęcia sprawozdań Głównego Księgowego, Zarządu i Rady Nadzorczej:

podjęło decyzję o przeznaczeniu wypracowanej w 2007 r. nadwyżki bilansowej na fundusz remontowy Spółdzielni z podziałem na poszczególne budynki, przyjęło rozliczenie wcześniej zatwierdzonych zadań, zatwierdziło zasady udzielania pożyczek wewnętrznych na uzupełnienie funduszu remontowego nieruchomości, rozpatrzyło wnioski dotyczące zbycia majątku Spółdzielni w formie przyłączenia pojedynczych świetlic do mieszkań do nich przylegających.

ZASOBY SM „NOWA”

W 2008 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowa” zarządzała tak jak w poprzednich latach zasobami mieszkaniowymi w postaci 124 nieruchomości zabudowanych 141 budynkami mieszkalnymi, w których znajduje się 12 759 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 698 612,29 m². Wielkość zarządzanych zasobów mieszkaniowych uległa zwiększeniu w stosunku do poprzedniego roku o 1 mieszkanie i 20,46 m² w wyniku adaptacji na cele mieszkalne świetlicy położonej na parterze budynku jedenastokondygnacyjnego.

Dla 123 z powyższych nieruchomości Zarząd Spółdzielni podjął zgodnie z art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały określające przedmiot odrębnej własności lokali w tych nieruchomościach co było warunkiem koniecznym realizacji wniosków o przeniesienie własności. W przypadku jednego budynku nie jest to jeszcze możliwe ze względu na konieczność uprzedniego nabycia przez Spółdzielnię prawa do gruntu zabudowanego tym budynkiem. Spółdzielnia jest w trakcie realizacji

odpowiedniej procedury.

Z każdym przeniesieniem własności odrębnej lokalu na lokatora zmniejsza się wielkość zasobów pozostających własnością Spółdzielni, zgodnie z zawartymi umowami notarialnymi przeniesienia własności. Na dzień 31.12.2008 r. własnością Spółdzielni pozostało 9 930 mieszkań o łącznej powierzchni 540.133,06 m². Pozostałe mieszkania nie są już własnością Spółdzielni ale pozostają w jej zarządzie zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Poza budynkami mieszkalnymi Spółdzielnia zarządza będącymi własnością członków budynkami i budowlami o charakterze niemieszkalnym, o łącznej powierzchni 8 653,55 m². Znacząca część tych obiektów jest wynajmowana na działalność handlowo-usługową.

Wraz z lokalami użytkowymi w budynkach mieszkalnych Spółdzielnia na dzień 31.12.2008 r. wynajmowała lokale użytkowe o powierzchni 9 885,99 m².

Spółdzielnia dzierżawi też grunty pod działalność gospodarczą w ilości 7 976 m² wg stanu na 31.12.2008 r.

Dochody z wynajmu lokali użytkowych i z dzierżaw terenu wykazane są w analizie wg rodzajów działalności.

Spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych w Jastrzębiu, Żorach, Suszcu i Kaczycach o łącznej powierzchni 729 688,136 m².

W stosunku do ubiegłego roku jest to o 88 689 m² mniej ze względu na przeniesienie na lokatorów uzyskujących własność odrębną ułamkowych udziałów w częściach wspólnych poszczególnych nieruchomości, w tym w wieczystym użytkowaniu gruntów. Przeniesienie własności odrębnych na lokatorów powoduje również zmniejszenie wartości środków trwałych Spółdzielni, a także wartości kapitałów i oznacza systematyczne zmniejszanie majątku będącego własnością członków Spółdzielni.

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI I PRAWA DO LOKALI

Wg stanu na dzień 31.12.2008 r. Spółdzielnia liczyła 11 236 członków. W samym 2008 r. w poczet członków wstąpiły 383 osoby.

W 2008 r. dochodziło też do utraty członkostwa, która następuje na skutek:

- skreślenia (śmierć) – 71 osób,
 - wystąpienia za wypowiedzeniem (dokonywane dobrowolnie przez Członka Spółdzielni najczęściej w związku ze zbyciem prawa do lokalu) – 312 osób,
 - wykreślenia przez Radę Nadzorczą (dotyczy tych Członków Spółdzielni, którzy nie wykonują obowiązków statutowych z przyczyn przez nich niezawinionych) – w sprawie wykreślenia podjęto 51 uchwał.
- W naszej Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2008 r. liczba poszczególnych tytułów prawnych do lokali kształtowała się następująco:
- odrębna własność z członkostwem – 1 456,
 - odrębna własność bez członkostwa – 485,
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z członkostwem – 7 486,
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bez członkostwa – 841,
 - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – 1 577,
 - najem – 610.

W naszych zasobach 304 lokale mieszkalne zajmowane są bez tytułu prawnego. Własności odrębne wykazano zgodnie z ewidencją wpisu własności odrębnej w księdze wieczystej jako momentem uzyskania własności przez lokatora.

W 2008 roku zbywano prawa do lokali odzyskanych przez Spółdzielnię w wyniku windykacji (lokalne wolne w sensie prawnym). Zasady ich zbywania określa Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i Statut. Na podstawie tych przepisów 16 praw do lokali ustanowiono w drodze przetargu a 7 praw ustanowiono w wolnej sprzedaży, po przeprowadzeniu bezskutecznie procedury przetargowej. W przypadku trzech mieszkań Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd do ustanowienia prawa do lokalu z pominięciem procedury przetargowej.

Od czasu wejścia w życie z dniem 30.07.2007 r. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie można ustanawiać nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych. Prawa

[ciąg dalszy na następnej stronie](#)

Gazeta redagowana społecznie przez Pracowników i Członków Spółdzielni Mieszkaniowej

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nowa" ul. Wielkopolska 5A, 44-335 Jastrzębie Zdrój

Spółdzielnia czynna jest w godzinach:

Poniedziałek, Wtorek, Środa, Piątek od 7.00 do 15.00 Czwartek od 7.00 do 16.00

Kasa czynna jest w godzinach:

Poniedziałek, Wtorek, Środa, Piątek od 7.30 do 15.00 Czwartek od 7.30 do 16.00

Telefony: Centrala Spółdzielni : 032 4737070, 032 4730787, 032 4717300, 032 4712261
032 4730984, 032 4737021, 032 4712567, 032 4712936, 032 4731265, tel./fax 032 4757867

www.smnowa.pl, e-mail: smnowa@pro.onet.pl



Skład rady redakcyjnej:
Władysław Dydo, Leszek Ranecki,
Jolanta Grzyb, Leszek Hoderny,
Zdzisław Domicz, Barbara Dziuba.

Biuletyn bezpłatny

za treść ogłoszeń reklamowych Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności

ustanowione przed tą datą pozostają w mocy i dokonywany jest obrót na rynku wtórnym tymi prawami.

W 2008 r. w zasobach naszej Spółdzielni odnotowano 468 transakcji na rynku wtórnym. W przypadku 278 transakcji nabywcy prawa zadeklarowali chęć przystąpienia do Spółdzielni i zostali przyjęci w poczet członków, a w przypadku 190 transakcji nabywcy nie przystąpili do Spółdzielni.

W 2008 r. Spółdzielnia zawarła 33 umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Zawierane są one w związku z ustanowieniem tego prawa z dotychczas posiadanej umowy najmu, zamianą lokali mieszkalnych, przywróceniem prawa do lokalu po uregulowaniu zadłużenia wobec Spółdzielni oraz przeniesieniem prawa do mieszkania na bliskich po zmarłym Członku.

Ponadto Spółdzielnia uznawała zachowanie prawa lokatorskiego po śmierci współmałżonka lub po rozwodzie w 35 przypadkach.

W Spółdzielni zawarto 77 umów na czas nieoznaczony i 78 umów na czas oznaczony głównie w przypadkach gdy po wypowiedzeniu poprzedniej umowy lokator spłacił całe zadłużenie lub uzyskał zgodę na spłatę zadłużenia w ratach.

Ponadto w 19 przypadkach Spółdzielnia uznawała istnienie stosunku najmu po śmierci współmałżonka, w sytuacji gdy oboje małżonkowie byli najemcami lokalu. W 2008 r. dokonano 13 zamian lokali mieszkalnych.

ORGANIZACJA PRACY SPÓŁDZIELNI

Pracą Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:

1. Prezes inż. Władysław Dydo
2. Z-ca Prezesa ds. Ekonomicznych mgr Jolanta Grzyb
3. Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych mgr inż. Leszek Ranecki (od 1.02.2008 r. wybrany przez Radę Nadzorczą po rezygnacji z funkcji przez Pana Marka Lewalskiego)

W 2008 roku Zarząd odbył 48 posiedzeń na których podjął 249 uchwał istotnych dla prawidłowego i efektywnego zarządzania Spółdzielnią. Poza posiedzeniami organizacja pracy Spółdzielni realizowana była przez poszczególnych członków Zarządu, zgodnie z ich zakresami obowiązków w ramach podległych im działów i komórek organizacyjnych.

Rzeczywiste zatrudnienie w Spółdzielni na 31.12.2008 r. wyniosło: 182 osoby, w tym, poza trzyosobowym Zarządem:

- 103 pracowników fizycznych to jest 62 konserwatorów i 41 sprzątaczy,
- 76 pracowników umysłowych.

Struktura organizacyjna nie uległa zmianie, jednak ze względu na zwiększenie zakresu obowiązków związanych z realizacją wniosków o przeniesienie własności, zwiększono zatrudnienie w Dziale Organizacyjno - Samorządowym o jedną osobę. Zatrudnienie pracowników na stanowiskach fizycznych zmniejszyło się w stosunku do stanu wykazanego na 31.12.2007 r. o 5 osób, w tym 4 konserwatorów, co związane było z zadeklarowanym przez Zarząd ograniczeniem kosztów eksploatacyjnych. Utrzymanie czystości w budynkach i w ich otoczeniu przekazywane jest obcym firmom sukcesywnie w miarę zmniejszania zatrudnienia w związku z uzyskiwaniem wieku emerytalnego przez sprzątaczy etatowych Spółdzielni.

Średni zarobek brutto pracowników Spółdzielni w 2008 r. wyniósł 2 815,00 zł.

Łączny fundusz płac brutto wszystkich pracowników wyniósł 6.148.032,94 zł i wzrósł w stosunku do roku 2007 o 6,6%, ze względu na waloryzację płac pracowników obowiązującą od kwietnia 2008 roku.

Waloryzacja nie objęła płac Zarządu, którego łączne wynagrodzenie za 2008 r. zawiera się w powyższej kwocie funduszu płac i wyniosło 417.694,44 zł.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej za 2008 r. wyniosło 99.930,60 zł.

Fundusz płac wraz z obowiązującymi narzutami stanowi składową kosztów eksploatacji podstawowej ewidencjonowanej w naszej Spółdzielni w rozbiciu na poszczególne nieruchomości i odpowiednio do miejsca powstawania kosztów tj w rozbiciu na koszty konserwacji, utrzymania czystości w nieruchomości, utrzymania Administracji, utrzymania zieleni, transportu , ogólnozakładowe, pogotowia awaryjnego, energii elektrycznej, innych usług obcych.

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Poza podstawową działalnością - gospodarką zasobami mieszkaniowymi, Spółdzielnia prowadzi dodatkową działalność ukierunkowaną na uzyskanie dochodów wspomagających działalność podstawową poprzez zasilenie funduszu remontowego przeznaczonego na remonty i modernizację budynków mieszkalnych.

[ciąg dalszy na następnej stronie](#)

Zamienię mieszkanie

M-3 dwupokojowe komunalne położone w Centrum Żor na mieszkanie spółdzielcze również w Żorach M-4 lub (M-5, M-6), może być zadłużone .

Cena do uzgodnienia.

Kontakt : tel. 032 46 90 106,692 09 02 85

mail : maliln@buziaczek.pl

Analiza finansowa wg rodzajów działalności za 2008 rok

Lp	Rodzaje działalności	przychody	koszty	wynik
1	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi			
a)	Eksploatacja podstawowa	11 448 106,87	11 291 745,06	156 361,81
b)	Fundusz remontowy	8 991 414,25	8 991 414,25	0,00
c)	Podatki i ubezpieczenia	999 694,00	1 017 304,24	-17 610,24
d)	Woda i ścieki	10 104 865,42	10 104 865,42	0,00
e)	Wydóz nieczystości	1 965 385,72	1 950 552,67	14 833,05
f)	Windy	841 616,43	841 616,43	0,00
g)	Anteny	221 693,40	221 693,40	0,00
h)	Domofony	201 521,70	201 521,70	0,00
i)	Energia elektryczna w mieszkaniach	184 470,81	184 470,81	0,00
j)	Centralne ogrzewanie	12 756 804,29	12 756 804,29	0,00
k)	Światło w piwnicach	20 109,84	0	20 109,84
l)	Pomieszczenia dodatkowe	75 873,31	0	75 873,31
	Razem gzm	46 907 022,61	46 821 695,53	249 567,77
2	Pożytki z nieruchomości			
a)	Powierzchnie dachowe	83 723,20		83 723,20
b)	Reklama na blokach	8 036,25		8 036,25
	Razem pożytki z nieruchomości	91 759,45	0,00	91 759,45
3	Pożytki z mienia spółdzielni			
a)	Dzierżawa terenu	352 288,48		352 288,48
b)	Lokale użytkowe	1 726 310,29	2 340 229,97	-613 919,68
c)	Reklama na lokalach	540,00		540,00
	Razem pożytki z mienia spółdzielni	2 079 138,77	2 340 229,97	-261 091,20
4	Usługi lokatorskie	414 112,09	186 129,82	227 982,27
	Razem usługi lokatorskie	414 112,09	186 129,82	227 982,27
5	Pozostałe koszty i przychody operacyjne finansowe			
a)	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	2 258 745,49	882 755,03	1 375 990,46
b)	Przychody i koszty finansowe	2 871 856,42	13 814,52	2 858 041,90
	Razem koszty i przychody operacyjne i finansowe	5 130 601,91	896 569,55	4 234 032,36
	Razem pozycja 2-5	7 715 612,22	3 422 929,34	4 292 682,88
6	Podatek dochodowy za 2008			494 900,00
9	Wynik netto do podziału przez Walne Zgromadzenie			3 799 782,88

Wyjaśnienia do tabeli ze strony poprzedniej:

- Wynik wykazany w pozycji 1 (gospodarka zasobami mieszkaniowymi) jest sumą sald dla poszczególnych nieruchomości i podlega rozliczeniu zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to znaczy zostanie przeniesiony na 2009 rok i uwzględniony w wyniku obliczonym na 31.12.2009 na poszczególnych nieruchomościach.

Rzeczywiste koszty eksploatacji podstawowej uzyskane w 2008 r. są wyższe o 0,9% od zaplanowanych, między innymi z powodu dodatkowych kosztów realizacji zadań wynikających z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązującej od 31.07.2007 r. Nadwyżka przychodów nad kosztami centralnego ogrzewania i ciepłej wody wynosi 2.846.019,35 zł i jako podlegająca wykorzystaniu w sezonie grzewczym 2008/2009 a następnie podlegająca ostatecznemu rozliczeniu z lokatorami na dzień 31.05.2009 r. wykazana została w sprawozdaniu finansowym w pozycji „rozliczenia międzyokresowe”. W analogiczny sposób rozliczane są koszty i przychody dostawy wody i odbioru ścieków, nadwyżka do rozliczenia w I kwartale wynosi 90.974,05 zł.

- Suma wyników pozycji od 2 do 5 tworzy nadwyżkę bilansową.

Ujemna różnica pomiędzy przychodami a kosztami związanymi z wynajmem lokali użytkowych wykazana w poz. 3b wynika z wykonania w 2008 r. znaczących remontów, zgodnie z założeniami planu rzeczowo-finansowego.

Przeważającą część nadwyżki bilansowej generują:

działalność operacyjna (poz. 5a) w formie przychodów ze sprzedaży w procedurze przetargowej własności odrębnej mieszkań odzyskanych przez Spółdzielnię w wyniku działań windykacyjnych. Sprzedano prawa do lokalu na kwotę 1.478.045,24 zł

działalność finansowa (poz. 5b) w formie przychodów z lokat i innych inwestycji finansowych 2.312.668,16 zł oraz zapłaconych przez dłużników odsetek za zwłokę w opłatach w wysokości 559.188,26 zł.

Inwestycje finansowe Spółdzielni oparte są na środkach funduszu zasobowego utworzonego głównie z kwot wpłacanych przez lokatorów którzy w latach 1996-2007 ustanowili spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Corocznie środki tego funduszu decyzjami Zebrań Przedstawicieli przeznaczane były na sfinansowanie pilnych potrzeb remontowych, na których realizację nie wystarczały środki gromadzone na fundusz remontowy z odpisów lokatorskich.

Na dzień 31.12.2008 r. środki tego funduszu wynoszą 27.508.996,37 zł.

Walne Zgromadzenie decydować będzie o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej netto, uzyskanej przez odjęcie od niej zapłaconego przez Spółdzielnię podatku dochodowego od osób prawnych wykazanej w poz. 9, z uwzględnieniem zapisów art. 5 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który określa możliwości przeznaczenia nadwyżki.

Zarząd uznaje za priorytetowe przeznaczenie uzyskanej nadwyżki na zasilenie funduszu remontowego budynków mieszkalnych.

Organizacja pracy Spółdzielni w celu umożliwienia realizacji praw członków Spółdzielni oraz właścicieli i mieszkańców nie będących członkami, a także organizacja zarządzania zasobami

Spółdzielni w postaci budynków i gruntów nie wyczerpuje pełnego zakresu działań podejmowanych przez Zarząd w celu realizacji celów statutowych i określonych w polityce jakości ISO.

Spółdzielnia wspomaga, współorganizuje i współfinansuje przedsięwzięcia mające na celu budowanie spółdzielczej świadomości członków, integrowanie i aktywizowanie środowiska spółdzielczego:

- w 2008 r. zorganizowano:

VII konkurs „ogródkowy”, wręczenie nagród odbyło się w dniu 15.10.2008 r.

III zawody wędkarskie w dniu 18.05.2008 r. na stawie Papierok w Żorach Członkowie Spółdzielni wzięli aktywny udział w V międzyspółdzielczym Pikniku osób niepełnosprawnych w Podlesicach w dniu 17.05.2008 r.

XXVII Regionalnym Rodzinny Złazie mieszkańców osiedli spółdzielczych w Podlesicach w dniu 6.09.2008 r.

- Ponadto Spółdzielnia współfinansowała działalność organizacji zajmujących się organizowaniem aktywności mieszkańców, szczególnie dzieci i młodzieży oraz pomocy najuboższym i niepełnosprawnym.

W 2008 r. wsparto 49 beneficjentów. Na pomoc wydatkowano 19.474,87 zł w 2007 roku wydatkowano 19.382,85 zł). Wydatki te nie obciążają kosztów eksploatacji budynków.

W 2008 r. Spółdzielnia kontynuowała publikowanie biuletynu informacyjnego w stałym miesięcznym cyklu w celu przybliżenia mieszkańcom bieżących problemów i podejmowanych działań zmierzających do ich rozwiązania. Biuletyn i strona internetowa to tworzone przy pomocy prawników podstawowe źródła informacji o przepisach okołospółdzielczych oraz prawach członków i mieszkańców.

OPLATY LOKATORSKIE

Koszty eksploatacji i utrzymania budynków pokrywane są opłatami naliczanymi użytkownikom lokali w tych budynkach.

Od kwietnia 2008 r. opłaty te są ustalane odrębnie dla każdej nieruchomości, na podstawie rzeczywistych kosztów eksploatacji tej nieruchomości za poprzedni rok z uwzględnieniem oszacowanych czynników wzrostu.

Najwyższa stawka wynosiła w 2008 r. 1,94 zł/m2 miesięcznie. Kolejnego ustalenia stawek eksploatacji podstawowej dokonano przy zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą planu rzeczowo-finansowego na 2009 rok, nowe stawki obowiązują od 1.04.2009 r.

W 2008 r. wprowadzono ponadto następujące zmiany wysokości opłat lokatorskich przeznaczonych na pokrycie kosztów dostawy mediów i usług lokatorów:

Zależne od Spółdzielni:

- opłata za konserwację windy z 4,80 zł/ osobę na 5,00 zł/osobę od 1.04.2008 r.

Niezależne od Spółdzielni:

- opłata za wywóz nieczystości

z 2,60 zł/osobę na 3,99 zł/osobę w Jastrzębiu

z 2,60 zł/osobę na 3,55 zł/osobę w Kaczychach

z 3,50 zł/osobę na 5,14 zł/osobę w Żorach i Suszczu

- opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków wprowadzona zgodnie z podwyżkami ustalonymi przez dostawców.

- wykonano rozliczenie kosztów ogrzania budynków na lokatorów zamieszkałych w tych budynkach za okres od czerwca 2007 do maja 2008.

Wyniki indywidualnych rozliczeń doręczono lokatorom i uwzględniono w naliczeniu należności za wrzesień 2008, aktualizując jednocześnie wysokość zaliczek na pokrycie kosztów kolejnego okresu rozliczeniowego.

Ponadto wprowadzono dodatkowe odpisy na fundusz remontowy lokatorom czterech budynków na ul. Jasnej i Szkolnej w związku z zakończeniem kompleksowego remontu balkonów.

ANALIZA ZALEGŁOŚCI I WINDYKACJA

Istotnym specyficznym dla mieszkalnictwa zakresem działalności jest windykacja zaległości i mieszkań. Prawidłowe rozliczenie na lokatorów kosztów eksploatacji i utrzymania budynków w połączeniu z terminowym regulowaniem naliczonych należności stanowi podstawę oceny wypłacalności Spółdzielni, zabezpieczenia systematycznych dostaw mediów i usług niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania budynków i mieszkań.

Zaległości w opłatach lokatorów za korzystanie z mieszkań wyniosły 2.899.855,35 zł i były niższe o 288.580,26 zł od wykazanych na dzień 31.12.2007 r. Jest to między innymi skutek nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która uzależniła notarialne przeniesienie własności od uregulowania zaległości wobec Spółdzielni. Okazało się to mobilizujące dla lokatorów, którym ustawa dała możliwość nieodpłatnego nabycia własności lokalu.

W wymienionej powyżej kwocie najwięcej zaległości tworzą lokatorzy, zalegający z zapłatą kwoty większej niż 1 000 zł. Takich lokatorów było na 31.12.2008 r. 645 z zaległościami 2.050.789,13 zł.

Bardzo subordynowani są lokatorzy posiadający własnościowe prawo do lokalu, ich zaległości są niższe niż w roku ubiegłym. Niepokojący jest znaczny wzrost zaległości wśród lokatorów, którzy w 2007 i 2008 r. uzyskali własność odrębną. Już 61 spośród tych nowych właścicieli ma zaległości większe niż 1 000 zł. W ich przypadku wewnątrzspółdzielcze procedury windykacyjne w postaci wezwania na Komisję Mieszkaniową i wykluczenia z członkostwa mają ograniczoną skuteczność. Jednak w przeciwnieństwie do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i najmu, przy których można docelowo uzyskać sądowy wyrok o eksmisję i w wyniku tego przeprowadzić eksmisję dłużników, w przypadku własności odrębnej windykacja polega na uzyskaniu nakazu zapłaty i jego realizacji komorniczej poprzez licytację mieszkania w celu zapłaty zadłużenia.

Spółdzielnia systematycznie dostosowuje posiadany system procedur windykacyjnych do zmieniających się okoliczności i struktury praw do lokali.

W 2008 r.:

- skierowano do właściwych Sądów Rejonowych 102 pozwy o zapłatę (w 2007 r. - 62),

- 250 sądowych nakazów zapłaty jest w trakcie realizacji przez Komorników, ich działania zaskutkowały odzyskaniem kwoty 438.557,65 zł zadłużenia, o ponad 100.000 zł więcej niż w roku ubiegłym,

[ciąg dalszy na następnej stronie](#)

- Spółdzielnia stosuje też dodatkowo procedurę sprzedaży w przetargu własności odrębnej mieszkań zamieszkałych przez lokatorów zadłużonych z wyrokiem eksmisyjnym bez prawa do lokalu socjalnego. Wykonano 7 takich sprzedaży w 2008 r.,
 - dzięki dodatkowej umowie z Miastem Jastrzębie Zdrój, uzyskujemy zapłatę z budżetu Miasta bieżących należności za korzystanie z mieszkań zajmowanych przez lokatorów, którzy oczekują po wyroku eksmisyjnym na lokal socjalny wskazany przez Miasto. W 2008 r. Miasto przekazało Spółdzielni należności na kwotę 287.817,70 zł., umową objętych zostało 94 lokatorów,
 - Gmina uregulowała też odszkodowania za niedostarczenie socjali bezpośrednio po uprawomocnieniu wyroków eksmisyjnych na kwotę 176.560,52 zł. Ostatnie dwie wymienione kwoty znacząco wpłynęły na opisane powyżej zmniejszenie zaległości.
- Na dzień 31.12.2008 r. Spółdzielnia posiadała 160 niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych, w tym w 2008 r. skierowano do sądów 17 pozwów o eksmisję, uzyskano 15 wyroków, wykonano jedynie 8 eksmisji (do lokali socjalnych w Żorach) ze względu na brak odpowiednich lokali oraz opisaną powyżej polityką Miasta Jastrzębie ukierunkowaną na pomoc finansową lokatorom zadłużonym.

GOSPODARKA REMONTOWA

Strategiczny obszar działalności Spółdzielni stanowią remonty i modernizacja budynków mieszkalnych. Plan remontów na rok 2008 sporządzono przy założeniu uzyskania wpływów z odpisów naliczonych lokatorom w wysokości 1,05 zł/m² miesięcznie.

Środki te podzielono na następujące podfundusze:

I część

- fundusz podstawowy - 3.348.745,30 zł
- fundusz awaryjno-interwencyjny - 590.955,05 zł
- fundusz malowania klatek, realizowany zgodnie z wieloletnim harmonogramem - 754.410,70 zł
- fundusz termorenowacyjny, na wymianę okien w mieszkaniach i częściach wspólnych nieruchomości - 1.676.468,23 zł

Razem - 6.370.579,28 zł

Powyższe podfundusze z uwzględnieniem sald rozliczeń poprzednich lat i kwotami przeniesionymi w związku ze zmianą terminów wykonania niektórych remontów zostały podzielone na fundusze osiedlowe proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań tych osiedli zgodnie ze Statutem SM „Nowa” i praktyką poprzednich lat. W ramach funduszy osiedlowych prowadzona jest ewidencja wpływów i wydatków odrębnie dla każdej nieruchomości. W celu uzyskania prawidłowych wartości rozliczeń z tytułu wykonanych remontów i środków zgromadzonych na te remonty, Dział Techniczny przygotował rozliczenie funduszu remontowego dla każdej nieruchomości odrębnie za lata 2001 – 2007.

Pozwoli to sporządzać kolejne plany remontów nieruchomości z uwzględnieniem zaszczości remontowych za wskazane lata.

Realizacja zatwierdzonego planu remontów w ramach naliczonych środków na 2008 r. nie napotkała na zasadnicze utrudnienia. Plan remontów został wykonany w podstawowym zakresie. Rzeczywiste różnice finansowe pomiędzy planowanymi a zrealizowanymi kosztami remontów zostaną uwzględnione przy tworzeniu planu na 2010 r. lub za zgodą Rady Nadzorczej wykorzystane po niezbędnych korektach planu na 2009 rok.

Fundusz remontowy został ponadto zasilony kwotą 137.965,98 zł. stanowiącą różnicę w wysokości odpisów (0,11 zł/m²) naliczanych lokatorom niebędącym członkami Spółdzielni, którzy nie uczestniczą w podziale nadwyżki bilansowej przeznaczonej na zasilenie funduszu remontowego. Wpływy te zostaną uwzględnione przy sporządzaniu planu remontów na 2010 rok.

II część

- fundusz termomodernizacyjny (przeznaczony na spłatę wykonanych wcześniej ociepleń budynków i modernizacji węzłów ciepłych w wysokości 0,29 zł/m² miesięcznie) - 1.068.024,32 zł
- Wg stanu na 31.12.2008 osiedlom kontynuującym spłatę termomodernizacji pozostało do spłaty 7.336.899,98 zł
- fundusz celowy – przeznaczony na kompleksowe remonty balkonów i inne remonty w wysokości 0,29 zł/m² - 1.362.854,62 zł
- miesięcznie naliczany na osiedlach, które zakończyły spłatę termomodernizacji opisaną powyżej. Fundusz gromadzony jest z odpisu obowiązującego od 2007 roku, uwzględnia również salda z rozliczenia termomodernizacji oraz dodatkowe odpisy naliczone lokatorom budynków na ul. Jasnej i Szkolnej wynosi na dzień 31.12.2008 r. 4.609.520,74 zł.

Fundusz ewidencjonowany jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

W 2008 roku pierwsze budynki rozpoczęły realizację kompleksowego remontu balkonów z udziałem zgromadzonych dotychczas środków i spłatą w ciągu 10 lat pozostałego kosztu odpisami na fundusz celowy, częściowo podstawowy i odpisami naliczonymi dodatkowo. Zakończono remont w 5 budynkach na łączną kwotę: 2.870.497,96 zł

W ramach opisanych powyżej zasad funkcjonowania funduszu celowego wykonano również w 2008 r. również ocieplenia trzech budynków na ul. Wrocławskiej w Jastrzębiu na kwotę: 3.826.385,75 zł.

III część

Dodatkowe remonty finansowane środkami funduszu remontowego i zasobowego utworzonych z kwot wpłacanych przez lokatorów przy przekształceniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe i ustanowieniu tego prawa z umowy najmu:

- 17 dźwigów na kwotę 1.978.791,93 zł na podstawie uchwały Nr 12 ZP z 2007 r. umożliwiającej wydatkowanie co roku na remont dźwigów kwoty 2.000.000 zł z funduszu zasobowego do zakończenia kompleksowego remontu wszystkich dźwigów w naszych zasobach,
- 3 podjazdy dla niepełnosprawnych na kwotę 118.395,78 zł na podstawie uchwały Nr 45 z 2004 r. w sprawie likwidacji barier architektonicznych w naszych zasobach,

- remonty przeprowadzone w budynkach mieszkalnych, zgodnie z uchwałami ZP Nr 9 z 2004 r., Nr 11 z 2005 r. i Nr 28 z 2006 r. na kwotę 4.127.817,33 zł. zostaną uwzględnione w ewidencji poszczególnych budynków po przyjęciu przez Radę Nadzorczą rozliczenia wykonania tych uchwał,

- zakończono inwentaryzację nieruchomości zgodnie z uchwałą Nr 15 ZP z 2007 r. Wydatkowano kwotę 210.944,10 zł.

Ponadto fundusz remontowy został w 2008 r. zasilony nadwyżką bilansową za 2007 r. w wysokości 1.885.192,22 zł, która wraz z nadwyżką z rozliczenia realizacji wymiany pocztowych skrzynek oddawczych i pożytkami z nieruchomości uwzględniona została przy sporządzaniu planu remontów na 2009 rok.

Na dzień 31.12.2008 r. Spółdzielnia nie posiadała żadnych zadłużeń kredytowych.

Poza funduszem remontowym w 2008 roku przeprowadzono termomodernizację kilku pawilonów handlowo usługowych, którą częściowo sfinansowano z przychodów z działalności dodatkowej co wykazano w analizie finansowej wg rodzajów działalności, a częściowo (1.200.000 zł) z środków funduszu zasobowego zgodnie z uchwałą Nr 9 Zebrania Przedstawicieli z 2004 r.

Zgodnie z wolą członków rzeczowe plany remontów prezentowane są na tablicach informacyjnych w budynkach oraz w biuletynie informacyjnym SM „Nowa”.

PODSUMOWANIE :

Rok 2008 jest pierwszym pełnym okresem rozliczeniowym pod rządami znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia organizacyjnie dostosowała się do jej wymogów a znaczna utrata majątku na rzecz właścicieli wyodrębnionych mieszkań nie zachwiała podstawami jej funkcjonowania.

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego oznacza kolejną zmianę przepisów spółdzielczych. Bez względu na charakter tych zmian Spółdzielnia będzie ewoluowała w kierunku optymalizacji zarządzania opartego na demokratycznych decyzjach członków uzyskanych na poziomie pojedynczej nieruchomości. Taki kierunek spójny jest z kierunkiem obserwowanych w ostatnich latach zmian przepisów.

Wzrosło oprocentowanie lokat i uzyskano nadwyżkę bilansową o 1.139.648,29 zł wyższą niż w ubiegłym roku. Jeśli za zgodą Walnego Zgromadzenia zasili ona fundusz remontowy, spółdzielcy uzyskają dodatkową znaczącą możliwość sfinansowania tak niezbędnych dla naszych budynków remontów.

Zmniejszyły się zaległości w opłatach poprawiając wskaźniki płynności finansowej, które ze względu na znaczny fundusz zasobowy są od wielu lat bardzo dobre. Pozytywne wyniki uzyskane w przeprowadzanych referendach nie tylko w sprawie balkonów ale również ociepleń oznaczają w 2009 roku ogromne pod względem finansowym i organizacyjnym przedsięwzięcia, zmierzające do uzyskania nowej jakości naszych zasobów.

Spółdzielnia przystępuje do realizacji tych nowych zadań, ale również do wypełnienia podstawowych obowiązków związanych z zarządzaniem zasobami, uzbrojona w bardzo dobre wyniki dotychczasowej działalności, sprawnie funkcjonującą organizację kadr oraz zaplecze finansowe zapewniające zachowanie płynności finansowej.

Dalsze prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni i jej rozwój zgodny z przyjętą strategią rozwoju należy uznać za niezagrożone.

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ ZA ROK 2008

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOWA” ZA ROK 2008

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa” działając na podstawie ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu, jest organem sprawującym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa”.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r.

Szanowni Państwo!

Minął kolejny rok kadencji Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa” w Jastrzębiu Zdroju.

Cykl pracy Rady Nadzorczej był zgodny z ramowym planem pracy Rady na rok 2008, poszerzonym o sprawy wynikające z potrzeb bieżących, stosownie do wymogów Regulaminu Rady Nadzorczej oraz Statutu.

Rozpatrywanie każdego tematu, zależnie od jego specyfiki, kończyło się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 14 posiedzeń plenarnych, podczas których podjęto 155 uchwał, w tym 51 uchwał w sprawie wykreślenia, 7 uchwał w sprawie uchylenia uchwał Rady oraz 97 uchwał w innych znaczących sprawach.

Przedmiotem działania Rady jest stała troska i nadzór nad prawidłową gospodarką zasobami Spółdzielni.

Do ważniejszych spraw poddanych pod obrady Rady Nadzorczej w roku 2008 można zaliczyć:

przyjęcie Sprawozdania z działalności Wiceprezesa Zarządu mgr inż. M. Lewalskiego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa” za okres od 01.01.2007 r. do 31.12.2007 r.,

zatwierdzenia harmonogramu Zebrania Grup Członkowskich, przygotowanie, opiniowanie i prezentowanie materiałów na Zebraniu Przedstawicieli w zakresie wynikającym z kompetencji Rady Nadzorczej, analiza kosztów eksploatacji podstawowej za 2007 rok w SM „Nowa”,

podjęcie uchwały w sprawie finansowania remontów pawilonów usługowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni,

analiza i ocena informacji okresowych Zarządu dotyczących m.in. wyników ekonomiczno-gospodarczych,

rozpatrywanie wniosków dotyczących wykluczeń, wykreśleń i uchylenia od uchwał Rady Nadzorczej,

przyjęcie Regulaminu przeprowadzania przetargów na dostawy, usługi i roboty budowlane w celu wykonania remontów i eksploatacji Zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa” w Jastrzębiu Zdroju,

zatwierdzenie zmian w Regulaminie przeprowadzania referendum w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa”,

przyjęcie sprawozdania biegłego rewidenta,

przyjęcie protokołu polustracyjnego z badania lustratora Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa” za okres 2005-2007r.,

wybór Biegłego Rewidenta do badania wyniku finansowego za 2008 rok,

przyjęcie wniosków i informacji Komisji Rewizyjnej, Komisji Gospodarczej oraz Komisji Mieszkaniowej,

zatwierdzenie planu rzeczowo-finansowego wraz z planem remontów i strukturą organizacyjną na 2009 rok oraz zatwierdzenie stawek opłat lokatorskich na 2009 rok,

omówienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17.12.2008 r. i zaopiniowanie wniosku Zarządu w sprawie dalszego toku postępowania odnośnie przenoszenia odrębnej własności na lokatorów Spółdzielni.

Po ukonstytuowaniu się Rady Nadzorczej na ostatnim XII Zebraniu Przedstawicieli w dniu 13.06.2008 r. Rada pracowała w następującym składzie:

1. Leszek Hoderny	Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Alina Mikołajczyk	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
3. Janusz Buda	Sekretarz Rady Nadzorczej,
4. Janusz Tarasiewicz	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej,
5. Henryk Marzec	Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej,
6. Zdzisław Domicz	Sekretarz Komisji Rewizyjnej,
7. Michał Miłek	Przewodniczący Komisji Gospodarczej,
8. Ewa Matla- Chwesiuk	Zastępca Przewodniczącego Komisji Gospodarczej,
9. Danuta Wilga	Sekretarz Komisji Gospodarczej,
10. Michał Oślizło	Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej,

11. Józef Kubera

Zastępca Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej,

12. Sławomir Mianowski

Sekretarz Komisji Mieszkaniowej.

Przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady Nadzorczej, które odbyło w okresie sprawozdawczym 7 posiedzeń oraz 2 dodatkowe spotkania wspólne z Przewodniczącymi komisji stałych Rady Nadzorczej.

W strukturze organizacyjnej Rady na podstawie § 78 Statutu dla sprawniejszego wykonywania jej zadań statutowych w zakresie nadzoru nad gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz działalnością inwestycyjną funkcjonują komisje stałe Rady Nadzorczej.

Do zadań Komisji Rewizyjnej w 2008 roku należało m.in.:

kontrola kosztów administracji za 2007 r.,

analiza wyników eksploatacji podstawowej za 2007 r.,

analiza kosztów i przychodów z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków,

analiza finansowa działalności podstawowej,

zaopiniowanie stawek opłat lokatorskich na fundusz remontowy,

analiza windykcji zaległości czynszowych z uwzględnieniem wyroków eksmisyjnych i przeprowadzonych eksmisji,

analiza zaległości czynszowych na lokalach użytkowych i innych rodzajach działalności,

analiza stanów finansów SM „Nowa”,

analiza umów i Regulaminu wynagradzania Zarządu SM „Nowa”.

Komisja Rewizyjna w okresie sprawozdawczym odbyła 7 posiedzeń zgodnie z planem pracy Komisji oraz 1 dodatkowe posiedzenie na wniosek Przewodniczącego Komisji, którego tematem było zapoznanie się ze złożonymi ofertami na badanie bilansu za 2008 r. Odbyło się również 1 posiedzenie Komisji Rewizyjnej wraz z Komisją Gospodarczą w sprawie zmian Regulaminu przygotowania, realizacji i rozliczania robót konserwacyjno-remontowych, usług i materiałów eksploatacyjnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa”.

Do zadań Komisji Gospodarczej w 2008 roku należało m.in.:

analiza harmonogramu przetargów na roboty budowlane zgodnie z planami remontowymi na rok 2008 r.,

analiza rozliczenia rzeczowo-finansowego robót z wykonaniem planu remontów za rok 2007 r.,

analiza rozliczenia rzeczowo-finansowego robót awaryjnych zrealizowanych w 2007 r.,

przegląd wybranych budynków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa” pod względem stanu technicznego wodomierzy głównych i pomieszczeń w których się znajdują,

przegląd wybranych budynków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa” pod względem oceny stanu technicznego skrzynek oddawczych,

ocena wykonywania usług przez Pogotowie Awaryjne w Jastrzębiu Zdroju i w Żorach w zasobach administrowanych przez Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa”,

zapoznanie się z projektem planu remontów na rok 2007 omawianym na konsultacjach społecznych na poszczególnych osiedlach w Żorach i Jastrzębiu Zdroju,

kontrola w terenie stopnia zaawansowania i wykonania wybranych prac remontowych,

kontrola w terenie na osiedlach w Żorach i Jastrzębiu świetlików, włazów, okien na przejściach pod względem szczelności,

analiza stopnia przygotowań zasobów mieszkaniowych do sezonu grzewczego 2008-2009,

kontrola firm zajmujących się konserwacją instalacji domofonowej oraz drzwi wejściowych,

Kontrola firm wykonujących konserwację dźwigów osobowych.

Komisja Gospodarcza w okresie sprawozdawczym odbyła 6 posiedzeń zgodnie z planem pracy Komisji oraz jedno dodatkowe posiedzenie na zlecenie Prezydium Rady Nadzorczej, którego tematem było przeanalizowanie i skontrolowanie przeprowadzonego przetargu

dotyczącego zadania: „Termomodernizacji elewacji loggiowej budynku wielorodzinnego przy ul. Wrocławskiej od nr 1-17 i 21-31 w Jastrzębiu Zdroju”.

Odbyło się również 1 posiedzenie Komisji Rewizyjnej wraz z Komisją Gospodarczą w sprawie nowelizacji Regulaminu planowania,

przygotowania, realizacji i rozliczania robót konserwacyjno-remontowych, zakupu robót, usług i materiałów eksploatacyjnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa”.

[ciąg dalszy na następnej stronie](#)

Do zadań Komisji Mieszkaniowej w 2008 roku należało m.in.: kontynuowanie i prowadzenie działań związanych z windykacją zaległości czynszowych, rozpatrywanie skarg lokatorów dotyczących naruszenia spokoju w miejscu zamieszkania.

Od miesiąca września Komisja na swoich posiedzeniach zapoznawała się z informacją Działu Organizacyjno - Samorządowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa” dotyczące trybu postępowania z mieszkaniami wolnymi w sensie prawnym. Powyższe informacje przekazywano na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Komisja Mieszkaniowa w okresie sprawozdawczym odbyła 11 posiedzeń zgodnie z planem pracy Komisji.

Prezydium przed przedłożeniem stosownych projektów uchwał Radzie Nadzorczej kierowało je pod obrady właściwych komisji stałych Rady Nadzorczej, celem ich analizy i oceny oraz przygotowania wniosków i opinii prezentowanych następnie podczas posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej.

Komisje pracują w trzyosobowych składach co dwa miesiące, za wyjątkiem Komisji Mieszkaniowej, która ze względu na specyfikę swej działalności posiedzenia odbywa co miesiąc.

Komisje działające w Radzie Nadzorczej zajmowały się ściśle nałożonymi tematami ustalonymi przez Prezydium Rady Nadzorczej.

Szczegółowe sprawozdania z działalności z poszczególnych Komisji zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą stosownymi uchwałami i zamieszczone są na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa”.

Członkowie Rady Nadzorczej jako czynnik społeczny brali udział w organizowanych przez Spółdzielnię przetargach na roboty remontowo – modernizacyjne oraz zbycia mieszkań.

W dążeniu do podnoszenia kwalifikacji Członków Rady Nadzorczej, niezbędnych przy sprawowaniu przez nich funkcji w ramach samorządu spółdzielczego, Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w szkoleniu z tematyki: „Aktualne zmiany i interpretacja ustaw związanych ze spółdzielczością i mieszkalnictwem”.

Realizując postulaty naszych Członków, Członkowie Rady Nadzorczej wychodząc na przeciw oczekiwaniom naszych lokatorów podjęli się pełnienia dyżurów w każdy pierwszy czwartek danego miesiąca w godzinach od 14:00 do 16:00 w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa” przy ul. Wielkopolskiej 5A w Jastrzębiu Zdroju. W ciągu ubiegłego roku 2008 na dyżur Członków Rady Nadzorczej zgłosiła się tylko jedna osoba.

W dalszym ciągu wśród naszych mieszkańców dużą popularnością cieszą się różnego rodzaju konkursy, turnieje oraz złazy rodzinne, itp. inicjowane i współorganizowane przez Członków Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza na bieżąco kontrolowała realizację wniosków Członków o ustanowienie odrębnej własności lokalu w trybie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sprawą nadal nurtującą naszych mieszkańców jest sprawa remontu balkonów, tj. wymiany płyt azbestowych.

W 5 budynkach roboty te zostały już wykonane, a w kolejnych budynkach są w trakcie realizacji. Jednak na każde plenarne posiedzenie Rady Nadzorczej wpływają pisma od lokatorów poszczególnych budynków z prośbą o wyrażenie zgody na przeprowadzenie referendum w sprawie remontu balkonów. W 2008 roku Rada Nadzorcza rozpatrzyła 15 wniosków o przeprowadzenie referendum, a jej Członkowie aktywnie uczestniczyli w pracach wszystkich powołanych komisji referendalnych. Na podstawie uzyskanych wyników Rada Nadzorcza podjęła decyzję o remoncie balkonów lub ociepleniach w 23 budynkach.

We wrześniu 2008 r. w Sądzie Rejonowym w Gliwicach został zarejestrowany Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa”. Sytuacja ta spowodowała, iż Grupy Członkowskie poszczególnych osiedli przestały pełnić swoją rolę, a Zebranie Przedstawicieli zostało zastąpione przez Walne Zgromadzenie.

Szanowni Państwo!

Czas który poświęciliśmy w minionym roku na pracę w Radzie Nadzorczej przysporzył Spółdzielni wymiernych korzyści. Udało nam się rozstrzygnąć wiele problemów i doprowadzić do rozwiązań ułatwiających funkcjonowanie Spółdzielni.

Uchwały Rady Nadzorczej były poprzedzone szczegółowymi analizami i niejednokrotnie burzliwymi dyskusjami, co w konsekwencji doprowadziło do podjęcia słusznych decyzji.

Korzystając z okazji, pragnę serdecznie podziękować wszystkim członkom Rady Nadzorczej, którzy aktywnie uczestniczyli w jej pracach. Wysoka frekwencja na posiedzeniach plenarnych Rady (97%) świadczy

o dużym zainteresowaniu problemami spółdzielczości i odpowiedzialności za pełnione funkcje.

Szczególne wyrazy podziękowania kieruję do Członków Rady Nadzorczej, którzy ze względu na ograniczenia określone w nowej ustawie nie będą mogli kandydować do Rady w kolejnej kadencji:

Panu Zdzisławowi Domicz - reprezentującemu os. Zofiówka oraz os. 1000-lecia,

Panu Józefowi Kubera - reprezentującemu ul. Jasną i ul. Szkolną w Jastrzębiu Zdroju,

za wieloletnie zaangażowanie i bardzo aktywny udział w pracach Rady Nadzorczej, zawsze merytoryczną dyskusję, za wzór dobrych, aktywnych członków Rady Nadzorczej, Spółdzielców.

Rada Nadzorcza stwierdza, że gospodarka zasobami mieszkaniowymi, remontami i modernizacją przebiega zgodnie z zasadami Prawa budowlanego i wytoczonymi poprzez Uchwały Zebrań Przedstawicieli kierunkami.

Przedstawione w sprawozdaniu Zarządu liczbowe zestawienia wyników w odniesieniu do realizacji planu finansowego, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki remontowej, zostało przyjęte i ocenione przez Radę Nadzorczą pozytywnie.

Przedstawiając niniejsze SPRAWOZDANIE ZE SPRAWOWANIA NADZORU I KONTROLI NAD DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁDZIELNI W 2008 ROKU, Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia Członków o jego zatwierdzenie i udzielenie absolutorium Zarządowi SM Nowa

W imieniu Rady Nadzorczej,

Przewodniczący Rady Nadzorczej
inż. Leszek Hoderny

Sekretarz Rady Nadzorczej
mgr Janusz Buda



**Towarzystwo Ubezpieczeń
i Reasekuracji S.A.**

**DROGI KLIENCIE - DOTYCHCZASOWE
BIURO WARTY
ZOSTAŁO PRZENIESIONE**

**JESTEŚMY OBOK
DAWNEJ SIEDZIBY**

**GŁÓWNE WEJŚCIE DO PAWILONU BIEDRONKA
UL. WARSZAWSKA 5 JASTRZĘBIE ZDRÓJ**

**AGENCI WARTY ZAPRASZAJĄ
tel. 032 47 000 90**

**Pogotowia awaryjne
telefony dla mieszkańców
Spółdzielni Mieszkaniowej "Nowa"**

**1. Elektryczne, wodne, c. o., kanalizacyjne, gazowe:
Jastrzębie Zdrój, Kaczyce 4714569; Żory 4343690**

**2. Dźwigowe:
Jastrzębie Zdrój 4710906; Żory 4342444;**

**3. Antenowe:
Jastrzębie Zdrój, Kaczyce, Żory - 4740893**

**4. Domofonowe:
Jastrzębie Zdrój 4740893, Żory - 504 214 089**

LUSTRACJA

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ
40-203 Katowice, al. Roździeńskiego 88a

Katowice, dnia 30 września 2008r.

RZRSM 160/2090/2008

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „NOWA”
w Jastrzębie Zdroju

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w okresie od 1 lipca do 13 sierpnia 2008 roku, zgodnie z postanowieniami art. 91-93 ustawy „Prawo spółdzielcze” przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni Mieszkaniowej „NOWA” w Jastrzębiu Zdroju.

Badaniem lustracyjnym objęto działalność Spółdzielni za okres od stycznia 2005r. do 31 grudnia 2007r. Lustracja wykazała, że :

1. Podstawami prawnymi działalności Spółdzielni, w badanym okresie, były aktualne przepisy powszechnie obowiązujące, statut oraz wynikające z niego postanowienia regulaminów wewnętrznych. Nie stwierdzono niezgodności postanowień statutu i uchwał organów Spółdzielni z przepisami powszechnie obowiązującymi z zastrzeżeniem określonym we wniosku nr 1.
2. Struktura organizacyjna była dostosowana do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności.
3. Dokumentacje członkowska i pracownicza były prowadzone prawidłowo.
4. Analiza dokumentacji walnych zgromadzeń, rady nadzorczej oraz zarządu wykazała, że:
 - działalność tych organów, prowadzona była zgodnie z przepisami ustawowymi oraz, że:
 - zwoływanie obrad poszczególnych organów odbywało się w trybie i terminach określonych w statucie lub wynikających z niego regulaminów
 - organy rozpatrywały sprawy należące do ich kompetencji,
 - materiały będące przedmiotem obrad odzwierciedlały stan faktyczny i pozwoliły na dokonanie oceny poszczególnych zagadnień przez dany organ oraz podjęcie stosownych decyzji,
 - protokoły były kompletne i sporządzone w sposób właściwy, odzwierciedlający przebieg obrad.
5. W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła działalność wynikającą z ustaleń § 5 ust. 2 statutu Spółdzielni.
6. Umowy o dostawy, roboty i usługi zawarte przez Spółdzielnię, zabezpieczały jej interesy, umożliwiające uzyskanie obniżek cen i stosowanie kar, w przypadkach nieterminowego wykonania albo niewłaściwej jakości usług lub robót.
7. Spółdzielnia przestrzegała przepisów prawa, postanowień statutu oraz uchwał organów dotyczących prowadzonej działalności.
8. Przestrzeganie przez organy Spółdzielni ustawowych i statutowych praw jej członków, nie budzi zastrzeżeń.
9. Spółdzielnia prawidłowo i terminowo dokonywała rozliczeń z członkami z tytułu udziałów, wkładów innych opłat.
10. Dla wszystkich eksploatowanych budynków własnych, Spółdzielnia posiada „Książki obiektów budowlanych”, które prowadzone były prawidłowo i na bieżąco.
11. Stan ekonomiczno-finansowy Spółdzielni i jej płynność płatnicza nie budzi zastrzeżeń.
- Spółdzielnia w badanym okresie korzystała ze środków publicznych oraz innych środków pomocowych.
12. Księgi rachunkowe Spółdzielni prowadziła w oparciu o Zakładowy Plan Kont, zatwierdzony uchwałą zarządu nr 272/2001 z dnia 31 grudnia 2001 roku i dostosowany do wymogów ustawy „o rachunkowości”.
13. Majątek Spółdzielni został ubezpieczony w KU „FILAR” od kradzieży z włamaniem i rabunku, od ognia i innych zdarzeń losowych.

Przedstawiona powyżej skrótowa synteza wyników badania lustracyjnego oraz inne ustalenia zawarte w protokole polustracyjnym, pozwalają na sformułowanie przez Związek wniosku, przedstawionego

poniżej, którego realizacja przyczyni się do udoskonalenia i uprawnienia form działania i organizacji Spółdzielni z uwzględnieniem obowiązującego porządku prawnego.

WNIOSEK:

W związku z nowelizacją ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” i postanowień Statutu kontynuować działania związane z analizą obowiązujących w Spółdzielni regulaminów w przypadkach koniecznych (szczególnie rozliczania ciepłej wody) dokonać ich aktualizacji, doprowadzając do pełnej zgodności z postanowieniami nowego statutu oraz obowiązujących ustaw.

Stosownie do art. 93 § 4 ustawy „Prawo spółdzielcze”, informację o wynikach lustracji należy przedstawić na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU
Zbigniew Durczok

UWAGA! WAŻNA INFORMACJA O PODZIELNIKACH

Okres rozliczeniowy od czerwca 2008 do maja 2009 jest ostatnim okresem, który możemy rozliczyć według wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania zamontowanych w naszych zasobach, w ramach zawartej w 1999 roku 10-letniej umowy z firmą Techem i 10-letniej gwarancji na podzielniki, przede wszystkim na baterię zasilającą.

Kontynuacja rozliczania kosztów w takim samym systemie wymaga wyposażenia grzejników w nowe podzielniki.

Alternatywnym rozwiązaniem jest rezygnacja z rozliczania kosztów centralnego ogrzewania według zużycia i zmiana systemu rozliczania na rozliczanie kosztów każdego budynku odrębnie proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w sumie powierzchni lokali w tym budynku.

W dniu 25.02.2009 r. Rada Nadzorcza Sm "Nowa" uwzględniając dziesięcioletnie doświadczenia związane z rozliczaniem kosztów centralnego ogrzewania według zużycia w naszych zasobach, zatwierdziła nowy regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania. Zgodnie z tym regulaminem Spółdzielnia nie będzie montować nowych podzielników w całych zasobach na podstawie decyzji organów Spółdzielni lecz po uzyskaniu w sondażu aprobaty montażu wyrażonej przez większość lokatorów danego budynku, przy czym wymagana aprobata więcej niż 80% użytkowników oznaczać będzie także:

- zgodę na montaż elektronicznych podzielników z możliwością odczytu radiowego,
- zgodę na wymianę głowic termostatycznych zabezpieczających przed możliwością nadmiernego obniżenia temperatury pomieszczeniach,
- zgodę na montaż nawiewników w oknach plastikowych w lokalu oraz pokrycie niezbędnych kosztów wprowadzenia powyższych warunków.

W związku z tym zwracamy się do lokatorów, którzy są orędownikami utrzymania w swoim budynku systemu rozliczania c.o według wskazań podzielników o zaangażowanie się w przeprowadzenie takiego sondażu wśród lokatorów budynku.

Udzielimy pomocy w formie druku odpowiednich ulotek informacyjnych dla lokatorów i listy lokatorów przeznaczonej do „zbierania” podpisów.

Szybkie przeprowadzenie sondażu i jego pozytywny wynik będzie podstawą do zakupu i montażu nowych podzielników już latem tego roku, aby według ich wskazań mógł być rozliczany sezon grzewczy 2009/2010. Pełen tekst regulaminu dostępny będzie na naszej stronie internetowej.

Zarząd SM „Nowa”

INFORMACJA

Zapraszamy osoby fizyczne i prawne do zamieszczania swoich ogłoszeń i reklam na łamach naszego biuletynu.

Biuletyn jest miesięcznikiem wydawanym w 9.000 egzemplarzy i kolportowanym na terenie Jastrzębia Zdroju, Żor, Suszcy i Kaczyc.

Poniżej zamieszczamy cennik.

1. Ogłoszenia i reklamy modułowe

- 2 zł brutto za cm² niezależnie od strony zamieszczenia
- bonifikata 10% za zlecenie zamieszczenia reklamy/ogłoszenia na okres co najmniej 6 miesięcy.

2. Ogłoszenia i reklamy drobne

- dla członków Spółdzielni jednokrotne zamieszczenie jest bezpłatne, natomiast każde następne 0,60 zł brutto za słowo,
- dla innych osób 0,70 zł brutto za słowo

3. Ogłoszenia i reklamy „INSERT” - 0,15 zł brutto za sztukę

ZAPRASZAMY DO SKORZYSTANIA Z NAPRAWDĘ SKUTECZNEGO SPOSOBU REKLAMY

Nowa Toyota Avensis.

Siła charakteru.



Poznaj nową Toyotę Avensis. Poczuj siłę i dynamikę jej sylwetki oraz komfort wnętrza. Poczuj spokój, jaki da Ci najbardziej zaawansowana technologia zapewniająca bezpieczne podróżowanie. Uruchom silnik i ciesz się najmocniejszym charakterem na drodze!

www.toyota.pl

Today
Tomorrow
Toyota

W zależności od wersji silnika zużycie paliwa w cyklu mieszanym wynosi od 5,1 do 7,0 l/100 km, emisja CO₂ od 135 do 174 g/km. Szczegółowe informacje dotyczące odzysku i recyklingu samochodów na www.toyota.pl.

AUTORYZOWANA STACJA DEALERSKA

www.toyota.rybnik.pl **TOYOTA KONSEK** www.toyota.rybnik.pl

44-203 Rybnik, ul.Prosta 100 (obok Makro) tel. 032 432 90 40

STACJA KONTROLI POJAZDÓW WSZYSTKICH MAREK DO 3,5 T wys. 4m
ORAZ POJAZDÓW ZASILANYCH GAZEM I MOTOCYKLI.

ZADBAJ O SWOJĄ WĄTROBĘ!

tylko u nas w marcu:

badanie GGTP

(bardzo czuły wskaźnik
wątrobowy)
za pół ceny
tylko 3 zł !

PROFIL WĄTROBOWY

cena specjalna: 20 zł!

(AIAT, AspAT, GGTP, fosfataza
alkaliczna, bilirubina) +
pobranie krwi

www.wroclawska20.pl

NZDL

„Wrocławska20” LABORATORIUM ANALITYCZNE

mgr Marek Tarczałowicz
JASTRZĘBIE ZDRÓJ
ul. Wrocławska 20
tel. 032 474 04 82

Czynne: pon. – pt. 7.30 - 15.30
sobota 7.30 - 9.30

PUNKTY POBRAŃ (DIAGMA):

JASTRZĘBIE ZDRÓJ
ul. Dworcowa 1/D. MEDICUS 99

tel. 032 476 45 50

Czynne: poniedział., środa, piątek
8.00 – 9.00

ŻORY

ul. Dolne Przedmieście 7
Gabinety Lekarskie

tel. 032 435 15 20 w. 10

Czynne: pon. – pt. 8.00 – 11.00
sobota 7.30 - 9.00

PAWŁOWICE

ul. Świerczewskiego 17
Gabinety SALUS

tel. 0-32 472 27 59

Czynne: pon. – pt. 8.00 – 10.00
sobota 7.30 – 9.00



KONSEK JANUSZ, KONSEK EWA
PPHU "KONSEK" SP.J.

PRODUCENT

OKIEN I DRZWI PCV



Żory, ul. Moniuszki 5 tel. 032 4342164

Racibórz, ul. Browarna 16 tel. 032 4152248

Rybnik, Plac Wolności 15 tel. 032 4224992

Jastrzębie, ul. Arki Bożka 24e tel. 032 4737543

Wodzisław, ul. Targowa 12a tel. 032 4552859