



3(84) III 2010

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Jastrzębiu Zdroju

NOWA

Jastrzębie Zdrój, Żory, Suszec, Kaczyce



ISSN 1731-3171

Szanowni Państwo!

Marcowy numer naszego biuletynu jest inny niż w pozostałych miesiącach roku, dostarczymy go wszystkim mieszkańcom zasobów SM „Nowa” do skrzynek oddawczych. W całości poświęcony jest prezentacji sprawozdań, które będą rozpatrywane przez najbliższe Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni „Nowa” – najwyższy organ Spółdzielni, a więc Sprawozdanie finansowe za 2009 r. sporządzone przez Głównego Księgowego, które uzyskało pozytywną ocenę biegłego Rewidenta powołanego zgodnie z przepisami przez Radę Nadzorczą do jego zbadania. To trudny do czytania zbiór dokumentów i analiz. Przekazujemy go w skróconej formie, z całym można się zapoznać w siedzibie Spółdzielni. Zwrócić może uwagę Państwa na dwie pozycje dobrze świadczące o kondycji finansowej Spółdzielni i gospodarce - „środki pieniężne” (ponad 18 000 000 zł) i „zysk netto” (ponad 3 000 000 zł) wypracowany na dodatkowej nie związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi działalności, który przedstawiamy Państwu – Członkom Spółdzielni – do dyspozycji. Ocenie Walnego Zgromadzenia podlegać też będzie Sprawozdanie Rady Nadzorczej - wybranych przez Państwa dwunastu Członków, którzy przez cały rok pracowicie i sumiennie kontrolują i nadzorują działalność Spółdzielni, tworząc też zasady funkcjonowania poprzez wdrażanie odpowiednich regulaminów wewnętrznych. Jest tu też Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni. Sporządzamy je tak aby opisując działalność Spółdzielni we wszystkich aspektach pomogło Państwu ocenić całą roczną działalność, zinterpretować liczby które pojawiły się w bilansie i rachunku zysków i strat, a także uzyskać opinię na temat dalszej działalności Spółdzielni – o zagrożeniach ale i perspektywach rozwoju zgodnie z przyjętymi kierunkami i Państwa oczekiwaniami.

W tym ostatnim sprawozdaniu chciałbym szczególnie zwrócić Państwa uwagę na część „Gospodarka remontowa”. W 2009 r. wykonaliśmy remonty o wartości ponad 27.000.000 zł. Na tę kwotę złożyły się z Państwa wpłaty na fundusz remontowy, środki funduszu zasobowego przydzielone uchwałami Zebrań Przedstawicieli oraz środki pozyskane w ramach kredytów i dotacji celowych. Oprócz bieżących remontów realizowaliśmy kompleksowe remonty elewacji balkonowych, ocieplenia budynków, modernizację wind. Gdy się rozejrzemy - widać te olbrzymie wydatki.

Zapraszam do zapoznania się z wszystkimi sprawozdaniami, chętnie odpowiemy na pytania dotyczące minionego roku i planów na kolejne lata.

WYDANIE SPECJALNE - MATERIAŁY NA WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW

Szanowni Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa”

Rada Nadzorcza zgodnie ze swoimi ustawowymi uprawnieniami z pełnym zaangażowaniem nadzoruje i kontroluje zarządzanie zasobami spółdzielczymi realizowane przez Zarząd.

Podstawowym ustawowym dokumentem obrazującym roczną działalność Spółdzielni jest sprawozdanie finansowe, które sporządza Główny Księgowy. Na Walnym Zgromadzeniu Członków, które odbędzie się w trzynastu częściach od 8.04.2010r. do 25.05.2010r., wszyscy wymienieni powyżej poddadzą się Państwa ocenie, wnioskując o akceptację swoich sprawozdań z rocznej działalności. Dlaczego? Dlatego, że Państwo - członkowie Spółdzielni - jesteście właścicielami tego olbrzymiego majątku, właścicielami tej „firmy”, której celem jest prawidłowe zarządzanie budynkami mieszkalnymi i prowadzenie działalności dodatkowej, która powinna przynosić Wam zyski. Wyniki roku 2009 są bardzo dobre. Biegły rewident wydał pozytywną opinię o sprawozdaniu finansowym. Dalsze funkcjonowanie Spółdzielni nie jest zagrożone, do wykorzystania jest ogromna nadwyżka bilansowa za 2009 r. To Wy będziecie podejmować wspólnie decyzję o przeznaczeniu wypracowanego zysku. Wyłącznie Wy jesteście też uprawnieni do decydowania o ewentualnej sprzedaży swojej własności, a będzie kilka takich spraw do rozpatrzenia. Wybierzcie też swoich przedstawicieli do Rady Nadzorczej w miejsce tych członków Rady, którzy kończą kadencję. Obdarzeni kredytem Waszego zaufania przez kolejne trzy lata będą oni nadzorować i kontrolować zarządzanie Waszym majątkiem.

Czy potrzeba więcej argumentów, aby przekonać Państwa do obecności na Waszej części Walnego Zgromadzenia?

Serdecznie zapraszamy.

Zapraszamy również mieszkańców, którzy nie są członkami. Nie będą mogli głosować, ale może warto zapoznać się z wynikami rocznej działalności i perspektywami rozwoju, które mają przecież wpływ na to jak nam się będzie mieszać. Oczekujemy, że będzie niedrogo, bezpiecznie i wygodnie.



Władysław Dydo
Prezes SM Nowa



Leszek Haderny
Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM Nowa

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

www.jagodka.pl

JAGÓDKA

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



Jagódka czarobodyszcy

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 2010 odbędzie się w następujących terminach i miejscach:

Uwaga: Początek wszystkich Zebrań zaplanowano na godz. 16.00

Porządek obrad:

1. Otwarcie obrad.
2. Wybory Przewodniczącego i członków Prezydium Zebrania.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Wybory Komisji:
 - a) Mandatowo – Skrutacyjnej,
 - b) Innych w miarę potrzeb.
5. Wybory członków Rady Nadzorczej.
6. Przedstawienie sprawozdania z wykonania przez Zarząd uchwał i wniosków z poprzednich Zebrań Przedstawicieli i Walnego Zgromadzenia 2009 r.
7. Przedstawienie:
 - a) sprawozdania Głównego Księgowego obejmującego sprawozdanie finansowe (bilans) oraz rachunek zysków i strat za rok 2009,
 - b) sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2009,
 - c) sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej SM „Nowa” w Jastrzębiu Zdroju za rok 2009.
8. Dyskusja nad sprawozdaniami.
9. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2009,
 - b) przyjęcia sprawozdania Zarządu za rok 2009 i udzielenia absolutorium każdemu z członków Zarządu oddzielnie,
 - c) przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2009.
10. Rozpatrzenie wniosku Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej netto za 2009 r.
11. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu.
12. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu Rady Nadzorczej.
13. Rozpatrzenie pozostałych wniosków i podjęcie uchwał w sprawie:
 - a) przyłączenia pomieszczenia świetlicy do zajmowanego lokalu mieszkalnego - wniosek lokatora zam. w Żorach na os. Powstańców Śl. 4B,
 - b) przyłączenia pomieszczenia świetlicy do zajmowanego lokalu mieszkalnego - wniosek lokatora zam. w Jastrzębiu Zdroju przy ul. Turystycznej 35,
 - c) przyłączenia pomieszczenia świetlicy do zajmowanego lokalu mieszkalnego - wniosek lokatora zam. w Jastrzębiu Zdroju przy ul. Turystycznej 33,
 - d) przyłączenia pomieszczenia świetlicy do zajmowanego lokalu mieszkalnego - wniosek lokatora zam. w Żorach na os. Powstańców Śl. 3E,
- e) sprzedaży na rzecz dzierżawców prawa użytkowania wieczystego gruntów położonych w Żorach i Suszcu zabudowanych pawilonami handlowo-usługowymi.
- f) sprzedaży prawa wieczystego użytkowania wydzielonej części działki nr 2384/115 położonej w Żorach na os. Sikorskiego 55A,
- g) sprzedaży prawa użytkowania wieczystego wydzielonej części działki nr 1127/222 położonej w Żorach przy ul. Kościuszki 1.
14. Rozpatrzenie odwołań od uchwały Rady Nadzorczej w przedmiocie wykreślenia ze Spółdzielni.
15. Sprawy wniesione przez Członków Spółdzielni w trybie art. 8³ ust.10-12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
16. Wolne głosy, wnioski i zapytania.
17. 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.

Serdecznie zapraszamy
Zarząd SM „NOWA”

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

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



Happy Easter

Zdrowych, pogodnych Świąt Wielkanocnych,
pełnych wiary, nadziei i miłości.
Radosnego, wiosennego nastroju,
serdecznych spotkań w gronie rodziny
i wśród przyjaciół

życzy
Rada Nadzorcza
i Zarząd SM „Nowa”



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

SPRAW SOBIE RADOSNE ŚWIĘTA...

- EKSPRESOWA POŻYCZKA
OD 50 DO 700 ZŁ
- WYPŁATA W 15 MINUT
- W ŚWIĄTECZNYM OKRESIE
DLA KAŻDEGO

Zdrowych i pogodnych
Świąt Wielkanocnych,
smacznego jajka i
mokrego Śmigusa-Dyngusa życzy firma

KREDYTY
Chwilówki

Jastrzębie Zdrój, ul. Warszawska 1
tel. 32/4717796

tel. kom. 698 686 391, 698 686 397



Sprawozdanie finansowe

Bilans

**Spółdzielni Mieszkaniowej "Nowa" Jastrzębie Zdrój ul. Wielkopolska 5 A
za rok 2009**

Wyszczególnienie		Stan na	
		31/12/2009	31/12/2008
	Aktywa		
I	Majątek trwały	151 646 125,29	185 159 751,38
1.	Wartości niematerialne i prawne	2 208,72	2 570,43
2.	Rzeczowy majątek trwały	144 182 544,07	181 561 766,97
3.	Należności długoterminowe	1 200 000,00	
4.	Inwestycje długoterminowe	6 261 372,50	3 595 413,98
II	Majątek obrotowy	3 585 503,16	3 382 157,38
1.	Zapasy	243 160,64	255 496,11
2.	Należności i roszczenia	3 342 342,52	3 126 661,27
III.	Środki pieniężne	18 099 998,32	29 712 842,86
IV	Rozliczenia międzyokresowe	19 849 052,50	185 369,03
Suma bilansowa aktywów I+II+III		193 180 679,27	218 440 120,65
	Pasywa		
A.	Fundusze własne	175 496 131,55	215 745 830,95
1.	Fundusz własny	119 128 834,40	168 045 543,08
2.	Należne lecz niewniesione wkłady	0,00	0,00
4.	Fundusze zapasowe	52 996 800,08	43 900 504,99
7.	Zysk z lat ubiegłych	0,00	2 000,00
8.	Zysk netto	3 370 497,07	3 797 782,88
9.	Fundusz z aktualizacji wyceny majątku		0,00
B.	Zobowiązania i rezerwy	17 684 547,72	2 694 289,70
I.	Rezerwy	22 830,00	3 277,00
II.	Zobowiązane długoterminowe		0,00
III.	Zobowiązanie krótkoterminowe i fundusze specjalne	9 150 104,08	-1 754 399,36
2.	Wobec pozostałych jednostek	9 130 464,55	6 420 575,16
3.	Fundusze specjalne (ZFŚS i F. remontowy	19 639,53	-8 174 974,52
IV.	Rozliczenia międzyokresowe i przychody przyszłych okresów)	2 449 442,64	4 445 412,06
Suma bilansowa pasywów I+II+III+IV		193 180 679,27	218 440 120,65

Rachunek zysków i strat

Wyszczególnienie		Stan w złotych na dzień	
		31/12/2009	31/12/2008
A	Przychody netto ze sprzedaży w tym:	58 059 429,81	50 842 757,25
I.	Przychody netto ze sprzedaży	57 291 321,43	50 935 391,09
II.	Zmiana stanu produktów	768 108,38	-92 633,84
B.	Koszty działalności operacyjnej	57 381 494,85	50 784 106,73
D.	Pozostałe przychody operacyjne	2 482 465,57	2 258 311,32
E.	Pozostałe koszty operacyjne	854 661,21	882 320,86
G.	Przychody finansowe	1 439 599,20	2 871 856,42
H.	Koszty finansowe	1 129,45	13 814,52

Odpis

Opinia Niezależnego Biegłego Rewidenta

Dla: Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa”
w Jastrzębiu Zdroju ul. Wielkopolska 5A

I. Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego: Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa”
w Jastrzębiu Zdroju ul. Wielkopolska 5A na które składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2009 rok,
2. bilans sporządzony na dzień 31.12.2009 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę złotych 193.180.679,27
3. rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. wykazujący zysk netto „0” na działalności statutowej gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zysk netto na pozostałej działalności statutowej, działalności finansowej i pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 3.370.497,07 zł,
4. rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 11.180.490,70 zł.,
5. zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujące spadek kapitałów własnych o kwotę 40.249.699,40 zł,
6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

II. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do:

- a) przepisów rozdziału VII Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. Nr 121, poz. 591),
- b) wiedzy i doświadczenia wynikającego z norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w okresie ich obowiązywania.

Badanie to zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych zniekształceń i uzyskać podstawę wystarczającą do wydania miarodajnej opinii o tym sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawozdanie – w dużej mierze metodą wrywkową – dowodów i zapisów księgowych potwierdzających kwoty i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym oraz poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad rachunkowości i szacunków, jak i ogólną ocenę przedstawionego sprawozdania.

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie zasadami rachunkowości, stosowanymi w sposób ciągły, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Jest ono zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa i przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny rentowności oraz wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r., jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień 31.12.2009 r.

Dokument został podpisany przez: Panią Teresę Siwicę reprezentującą SIMAR Ltd Sp. z o.o. – podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego nr 943 oraz Panią Joannę Klimek kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego badania bilansu nr. Leg. 5644

WPROWADZENIE

- W rok 2009 weszliśmy obarczeni skutkami wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 17 grudnia 2008 r., który wprawdzie uznał ustawowe narzucenie spółdzielniom mieszkaniowym korzystnych dla lokatorów warunków przenoszenia własności mieszkań za niekonstytucyjne ale jednocześnie nakazał stosowanie tych kwestionowanych przepisów do grudnia 2009 roku. Po krótkim wstrzymaniu przenoszenia własności na lokatorów w oczekiwaniu na uzasadnienie wyroku Trybunału, od lutego 2009r. kontynuowaliśmy realizację wniosków o przeniesienie własności zarówno złożonych przez lokatorów przed 17.12.2008 r. jak i po tym terminie - kończąc w 2009 roku realizację fali wniosków o przeniesienie własności złożonych w związku z nowelizacją Ustawy obowiązującej od 31.07.2007 r.

- Korektę naszych procedur przenoszenia własności spowodował nowy wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dn. 15.07.2009 r., który uznał za niezgodny z Konstytucją art. 48 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co spowodowało wstrzymanie przenoszenia własności mieszkań na najemców mieszkań w naszych zasobach, natomiast zgodnie z poprzednim wyrokiem, kontynuowaliśmy przenoszenie własności na lokatorów posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. W 2009 r. zrealizowano w formie aktów notarialnych przeniesienia własności 1050 wniosków lokatorów.

- Z dniem 30.12.2009 r. weszła w życie Ustawa z dn. 18.12.2009 r. o zmianie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 223 z dn. 29.12.2009 r. poz. 1779). Zgodnie z wyrokiem TK z dn. 17.12.2008 ustawodawca miał dokonać zmian Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych eliminujących jej niezgodności z Konstytucją. Wprowadzone w Ustawie zmiany sankcjonują przenoszenie własności na lokatora na dotychczasowych zasadach, obowiązujących od 31.07.2007 r. W zmianach nie uwzględniono sprawy przenoszenia własności na najemców byłych mieszkań zakładowych, wydłużono terminy realizacji wniosków. Wprowadzono kilka oczekiwanych przez wszystkich poprawek porządkujących przepisy, nie mają one istotnego wpływu na dalszą działalność naszej Spółdzielni. Konsekwencje przenoszenia własności na lokatorów w formie stopniowego zmniejszania się zasobów mieszkaniowych będących własnością Spółdzielni i wartości środków trwałych opisane zostały w dalszej części sprawozdania.

- Ustawa z dn. 24.09.2009 r. o zmianie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadziła obowiązek powiadamiania lokatorów zasobów spółdzielczych o zmianie wysokości opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania zasobów wraz z uzasadnieniem na 3 miesiące przed wprowadzeniem zmiany. Nie dotyczy to opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, o zmianie których należy poinformować lokatorów do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin wprowadzenia zmiany. Spółdzielnia uwzględniła tę zmianę informując lokatorów w grudniu 2009 r. o zmianie wysokości opłat obowiązujących od 1.04.2010 r. Zmiany wprowadzone w 2009 r. w innych przepisach wiążących Spółdzielnię pozostały bez wpływu na bieżącą i przyszłą działalność Spółdzielni oraz prezentację sprawozdania z działalności.

- Z dniem 05.03.2009 r. Kancelaria Usług Finansowo - Księgowych KUFIKS Sp. z o.o. wybrana przez Radę Nadzorczą zakończyła wymagane przepisami badanie sprawozdania finansowego za 2008r. Zgodnie z wydaną przez Biegłego Rewidenta opinią, sprawozdanie finansowe za 2008 r. przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni, zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi przez Ustawę o rachunkowości oraz zgodnie z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i postanowieniami Statutu. Dodać należy, że zaprezentowane w raporcie wysokie wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą Biegły ocenił pozytywnie.

- W dniach od 2.04.2009 r. do 28.05.2009 r. odbyło się w trzynastu częściach obejmujących poszczególne osiedla, zgodnie z nowym

Statutem przyjętym w dniu 12.08.2008 r., pierwsze Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni „Nowa”, zakończone Konwentem Seniorów w dniu 2.06.2009 r., które przejęło dotychczasowe obowiązki i uprawnienia Zebrania Przedstawicieli Członków jako najwyższego organu Spółdzielni.

Oprócz wymaganych obligatoryjnie decyzji w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego, sporządzonego przez Głównego Księgowego, sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni i sprawozdania Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie Członków podjęło następujące decyzje dotyczące dalszej działalności Spółdzielni oraz decyzje związane z dysponowaniem majątkiem Spółdzielni:

- dokonało wyboru trzech nowych Członków Rady Nadzorczej w miejsce Członków, którzy zakończyli swoją kadencję.
- podjęło decyzję o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej za 2008 r. na uzupełnienie funduszu remontowego.
- wyraziło zgodę na przyłączenia dwóch pomieszczeń świetlic do mieszkań przylegających do nich.
- podjęło decyzję o skierowaniu do sądów pozwów w sprawie odszkodowania z powodu utraty majątku Spółdzielni w wyniku przenoszenia własności mieszkań na mocy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązującej od 31/07/2007 r.
- wyraziło zgodę na sprzedaż działki o pow. 166 m² zabudowanej garażami przy ul. Mazowieckiej w Jastrzębiu.

W ramach realizacji tych decyzji Spółdzielnia :

- uwzględniła zwiększenie funduszu remontowego o nadwyżkę bilansową przy tworzeniu osiedlowych planów remontów na 2010 r. oraz przy projektowaniu spłaty remontów balkonów i ogrzewań,
- uruchomiła procedury niezbędne do przyłączenia świetlic do mieszkań w zakresie uzyskania decyzji administracyjnych i prawnych.
- wystosowała do Skarbu Państwa - Ministra Infrastruktury wezwanie do zapłaty z tytułu szkody poniesionej w związku z niekonstytucyjnym obowiązkiem umorzenia kwot należnych z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo spółdzielcze własnościowe i w związku z odmową zapłaty odszkodowania z dnia 26.02.2010 r. wysłano do Sądu Okręgowego w Gliwicach ośrodek zamieszcowy Rybniku pozew o zapłatę odszkodowania w wysokości 83 230,94 zł.

- W dniu 9 czerwca 2009r. została przeprowadzona przez audytorów zewnętrznych z Bureau Veritas Certification Polska pierwsza wizyta kontrolna po audicie recertyfikującym w 2008 r. w ramach oceny zewnętrznej Systemu Zarządzania Jakością wdrożonego w SM „Nowa” w 2002 roku.

Audit przeprowadzony został u Pełnomocnika ds. jakości, w Dziale Technicznym, Dziale Eksploatacji, Dziale Organizacyjno-Samorządowym oraz ADM – 2 i ADM – 3.

Podczas auditu nie ujawniono niezgodności z obowiązującymi procedurami oraz przepisami prawa.

Potwierdzono bardzo dobre funkcjonowanie wdrożonego systemu i właściwe nim zarządzanie.

Do mocnych stron zaliczono:

- przemyślaną i konsekwentnie realizowaną strategię rozwoju Spółdzielni,
- komunikację wewnętrzną i zewnętrzną,
- nadzór nad zasobami mieszkaniowymi,
- monitorowanie procesów w aspekcie kosztów i umiejętne wykorzystanie wyników do doskonalenia działalności Spółdzielni,
- dostęp do przepisów prawnych.

Ponadto System Zarządzania Jakością jest na bieżąco monitorowany przez Pełnomocnika ds. jakości i audytorów wewnętrznych tj. przeszkolonych pracowników Spółdzielni poprzez okresowe kontrole (przynajmniej 1 raz w roku) we wszystkich komórkach organizacyjnych Spółdzielni - w 2009 roku przeprowadzono 17 zaplanowanych auditów wewnętrznych mających na celu ustalenie czy prowadzone działania są zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów i przyjętych w procedurach sposobów postępowania. Kontrole (audyty) wewnętrzne nie ujawniły żadnych niewłaściwych działań, wskazały tylko w niektórych przypadkach na konieczność wdrożenia działań doskonalących. Cały system jest nadzorowany przez Zarząd Spółdzielni, który dokonuje okresowego przeglądu Systemu Zarządzania Jakością na podstawie wyników auditów wewnętrznych, zgłaszanych przez lokatorów uwag i reklamacji,

informacji o podjętych działaniach korygujących, doskonalących i zapobiegawczych oraz informacji o zmieniających się przepisach. Wynikiem tego przeglądu jest ocena działania systemu, określenie działań koniecznych do ciągłego doskonalenia świadczonych usług z zakresu zarządzania nieruchomościami.

ZASOBY SPÓŁDZIELNI

W 2009 r. pozostaje bez zmian ilość nieruchomości utworzonych na podstawie art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – to jest 123 nieruchomości, dla których podjęto uchwały umożliwiające przenoszenie własności odrębnej na lokatorów. W przypadku jednego budynku mieszkalnego uchwały nie podjęto ze względu na niezakończoną z przyczyn obiektywnych procedurę uzyskania tytułu własności do gruntu. 124 powyższe nieruchomości zabudowane są 141 budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej 698.655,34 m², to jest o 43,05 m² większej niż w roku 2008 r. ze względu na przyłączenie do mieszkań dwóch świetlic, przylegających do nich. Ilość mieszkań nie zmieniła się i wynosi 12.759 wg stanu na 31.12.2009 r.

Kontynuacja przenoszenia własności odrębnych na lokatorów spowodowała, że 3 661 z tych mieszkań o pow. 204.013,80 m² nie będzie już własnością Spółdzielni. Zarządzane są one nadal przez Spółdzielnię zgodnie z art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W związku z przenoszeniem własności mieszkań zmniejsza się też wielkość udziału Spółdzielni w wieczystym użytkowaniu gruntów. Na 31.12.2009 r. udział ten wyrażony w powierzchni wynosi:

598.040 m² z czego 40.953 m² stanowią działki służące działalności gospodarczej będące wyłącznie własnością Spółdzielni, pozostałe związane są z mieszkaniami pozostającymi na dzień 31.12.2009 r. własnością Spółdzielni. Powierzchnia wynajętych na ten dzień lokali użytkowych w naszych pawilonach handlowo-usługowych i budynkach mieszkalnych wynosiła 10.029,74 m² i uległa nieznaczniemu zwiększeniu w stosunku do roku ubiegłego, zwiększyła się też powierzchnia gruntów wydzierżawionych na działalność gospodarczą i wynosiła 8.036,45 m².

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI I PRAWO DO LOKALI

Wg stanu na dzień 31.12.2009 r. Spółdzielnia liczyła 10.698 członków. W samym 2009 r. w poczet członków wstąpiło 366 osób.

W 2009 r. dochodziło też do utraty członkostwa, która następuje na skutek:

- skreślenia (śmierć) - 74 osoby,
- wystąpienia za wypowiedzeniem (dokonywane dobrowolnie przez Członka Spółdzielni najczęściej w związku ze zbyciem prawa do lokalu) - 259 osób,
- wykreślenia przez Radę Nadzorczą (dotyczą tych Członków Spółdzielni, którzy nie wykonują obowiązków statutowych z przyczyn przez nich niezawinionych) - w sprawie wykreślenia podjęto 47 uchwał.
- Rada Nadzorca podjęła też 15 uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, które w konsekwencji powodują również wygaśnięcie członkostwa

W naszej Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2009 r. liczba poszczególnych tytułów prawnych do lokali kształtowała się następująco:

- odrębna własność z członkostwem - 2.125
- odrębna własność bez członkostwa - 708
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z członkostwem - 7.159
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bez członkostwa - 915
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego - 1.226
- najem - 394

W naszych zasobach 232 lokale zajmowane są bez tytułu prawnego. Własności odrębne wykazano zgodnie z ewidencją wpisu własności odrębnej w księdze wieczystej jako moment uzyskania własności przez lokatora.

W 2009 r. 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 3 prawa do lokali ustanowiono w drodze przetargu i 3 prawa ustanowiono w wolnej sprzedaży, po przeprowadzeniu bezskutecznej procedury przetargowej. Opisane wyżej lokale mieszkalne uzyskały status odrębnej własności. W ramach procedury przetargowej jedna osoba odzyskała utracone prawo własności do lokalu, po spłaceniu zaległości.

Od czasu wejścia w życie z dniem 31.07.2007 r. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie można ustanawiać nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych. Prawa ustanowione przed tą datą pozostają w mocy i dokonywany jest obrót na rynku wtórnym tymi prawami.

Spółdzielnia natomiast dokonała w 2009 r. zbycia jednego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w drodze przetargu, które na mocy przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przeszło na Spółdzielnię. Jest to również przypadek, który umożliwił Lokatorowi, po spłacie zaległości, odzyskanie prawa do lokalu.

W 2009 r. dokonywały się również transakcje na rynku wtórnym. Obrót na rynku wtórnym dotyczył spółdzielczych własnościowych praw i odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

I tak w naszej Spółdzielni odnotowano 290 transakcji obejmujących spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego z czego w przypadku 180 transakcji nabywcy prawa zadeklarowali chęć przystąpienia do Spółdzielni i zostali przyjęci w poczet członków, a w przypadku 110 transakcji nabywcy nie przystąpili do Spółdzielni.

W przypadku odrębnych własności na rynku wtórnym w naszej Spółdzielni było 120 transakcji z czego nabywcy 54 praw przystąpili do Spółdzielni.

W 2009 roku zawarto 18 umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowy zawierane są w związku z: zamianą lokalu mieszkalnego, przywróceniem prawa do lokalu po uregulowaniu zadłużenia wobec Spółdzielni oraz przeniesieniem prawa do mieszkania na bliskich po zmarłym Członku.

Ponadto Spółdzielnia uznała zachowanie prawa lokatorskiego po śmierci współmałżonka lub po rozwodzie w 22 przypadkach.

W Spółdzielni zawarto 44 umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i 43 umowy 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 7 przypadkach Spółdzielnia uznała istnienie stosunku najmu po śmierci współmałżonka, w sytuacji gdy oboje małżonkowie byli najemcami lokalu.

W 2009 r. dokonano 8 zamian lokali mieszkalnych.

ORGANIZACJA PRACY SPÓŁDZIELNI

Działalność Spółdzielni koordynowana jest przez trzyosobowy Zarząd w składzie:

- Prezes inż. Władysław Dydo
- Wiceprezes ds. ekonomicznych mgr Jolanta Grzyb
- Wiceprezes ds. techniczno eksploatacyjnych mgr inż. Leszek Ranecki

Ramy dla prawidłowej organizacji pracy Zespołu pracowników i realizacji zadań tworzy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą schemat organizacyjny oraz plan pracy Zarządu zawierający harmonogram kluczowych działań i kontroli ich realizacji. Poza bieżącą realizacją zadań i obowiązków członków Zarządu, Zarząd odbył w 2009 r. 55 posiedzeń, na których podjął 251 uchwał niezbędnych dla prawidłowego zarządzania Spółdzielnią.

Struktura zatrudnienia nie uległa istotnym zmianom w stosunku do 2008 r.

Zatrudnienie na dzień 31.12.2009 r. wynosiło:

- 80 pracowników umysłowych wraz z Zarządem
- 105 pracowników fizycznych, w tym 39 sprzątaczy i 66 konserwatorów

Zatrudnienie pracowników umysłowych zwiększono o 1 osobę (na stanowisko magazyniera) w celu zapewnienia realizacji podstawowych zadań w związku z udzieleniem stałemu pracownikowi urlopu bezpłatnego, pozostaje to bez wpływu na wielkość funduszu płac.

Zatrudnienie pracowników fizycznych zwiększyło się w stosunku do 2008 r. o 2 osoby w tym - zmniejszyło się w grupie sprzątaczy o 2 osoby w związku z sukcesywnym przekazywaniem zasobów do sprzątania firmie obcej przy przechodzeniu zatrudnionych sprzątaczy na emerytury, wzrosło w grupie konserwatorów o 4 osoby w związku z koniecznością realizacji dodatkowych pomiarów i kontroli instalacji, wymaganych przepisami prawa budowlanego.

Średni zarobek brutto pracowników Spółdzielni w 2008 r. wyniósł 2 929,61 zł i wzrósł o 4 % w stosunku do 2008 r. w związku z zaakceptowaną przez Radę Nadzorczą rewaloryzacją płac, którą

przeprowadzono w marcu 2009 r. Rewaloryzacja nie objęła członków Zarządu, którego łączne wynagrodzenie brutto wyniosło 430.354,92 zł i wynika ze stawek wynagrodzenia zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą w 2005 roku.

Łączny fundusz płac brutto pracowników wyniósł 6.503.735,81 zł i nie przekroczył przyjętego w planie rzeczowo-finansowym na rok 2009 r.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej nie obciąża funduszu płac, zależne jest od najniższego krajowego wynagrodzenia ogłoszonego przez GUS i wyniosło w 2009 r. łącznie 112.543,20 zł brutto.

Powyższe wynagrodzenia rzeczywiste z obligatoryjnymi narzutami i odpisami na Zakładowy Fundusz Środków Socjalnych i PFRON obciążają koszty prowadzenia poszczególnych rodzajów działalności Spółdzielni proporcjonalnie do wielkości przychodów z tej działalności (Gospodarka zasobami i pożytki z mienia Spółdzielni, prezentowane w następnym tabeli).

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Działalność Spółdzielni w formie określenia kosztów, przychodów i wyniku finansowego na poszczególnych rodzajach działalności prezentuje poniższa tabela.

Analiza finansowa wg rodzajów działalności za 2009 rok

Lp	Rodzaje działalności	przychody	koszty	wynik
1	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi			
a)	Eksploatacja podstawowa	12 083 232,60	12 491 143,77	-407 911,17
b)	Remonty	9 896 159,70	9 896 159,70	0,00
c)	Podatki i ubezpieczenia	900 811,02	918 458,38	-17 647,36
e)	Nieobowiązkowe ubezpieczenie mieszkań	692 065,30	692 065,30	
f)	Woda i ścieki	10 993 467,08	10 993 467,08	0,00
g)	Wywóz nieczystości	2 218 632,47	2 218 609,44	23,03
h)	Windy	825 387,86	906 633,65	-81 245,79
i)	Anteny	221 774,60	221 774,60	0,00
j)	Domofony	204 404,70	204 404,70	0,00
k)	Energia elektryczna w mieszkaniach	142 207,67	142 207,67	0,00
l)	Centralne ogrzewanie	16 235 517,00	16 235 517,00	0,00
m)	Światło w piwnicach	20 415,84	0	20 415,84
n)	Pomieszczenia dodatkowe	79 871,31	0	79 871,31
	Razem gzm	54 513 947,15	54 920 441,29	-406 494,14
2	Pożytki z nieruchomości			
a)	Powierzchnie dachowe	98 703,40		98 703,40
b)	Reklama na blokach	8 889,96		8 889,96
	Razem pożytki z nieruchomości	107 593,36	0,00	107 593,36
3	Pożytki z mienia spółdzielni			
a)	Dzierżawa terenu	368 781,34		368 781,34
b)	Lokale użytkowe	1 839 883,50	1 927 485,34	-87 601,84
c)	Reklama na lokalach	800,00		800,00
	Razem pożytki z mienia spółdzielni	2 209 464,84	1 927 485,34	281 979,50
4	Usługi inne			
	Razem usługi	460 316,08	171 953,98	288 362,10
5	Pozostałe koszty i przychody operacyjne finansowe			
a)	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	2 482 465,57	854 661,21	1 627 804,36
b)	Przychody i koszty finansowe	1 439 599,20	1 129,45	1 438 469,75
	Razem koszty i przychody operacyjne i finansowe	3 922 064,77	855 790,66	3 066 274,11
	Razem pozycja 2-5	6 699 439,05	2 955 229,98	3 744 209,07
6	Podatek dochodowy za 2009			373 712,00
9	Wynik netto do podziału przez Walne Zgromadzenie			3 370 497,07

Ogłoszenie

Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA” pod patronatem Zarządu, Rady Nadzorczej i Prezydenta Miasta organizuje IX edycję „Konkursu na najlepiej ukwiecony i zadbane budynek wielorodzinny wraz z jego otoczeniem”. Regulamin, zgłoszenia indywidualne oraz grupowe dostępne są w siedzibie Spółdzielni, na naszej stronie internetowej www.smnova.pl oraz na każdej administracji osiedlowej.

Wszystkich którym zależy na pięknym wyglądzie naszych osiedli zapraszamy do udziału. Druki zgłoszeń do konkursu można pobrać i składać w najbliższej administracji lub siedzibie Spółdzielni ul. Wielkopolska 5a pok. nr 3. Komisyjny przegląd zgłoszonych ogródków odbędzie się w miesiącu maju i sierpniu.

Uwagi do analizy:

Ad. 1 Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest podstawowym statutowym rodzajem działalności. Wyniki na poszczególnych wykazanych pozycjach kosztowych po zestawieniu ich z przychodami, którymi są opłaty lokatorskie, podlegają rozliczeniu z lokatorami zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a więc są uwzględnione przy kalkulowaniu opłat lokatorskich, w następnym okresie rozliczeniowym tak aby uzyskać pokrycie kosztów przekraczających przychody lub zwroty nadwyżek przychodów nad kosztami i nie tworzą nadwyżki bilansowej ani straty.

Rozliczenie wykazywane jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w konsekwencji wpłaty lokatorskie w poszczególnych nieruchomościach różnią się. Koszty eksploatacji podstawowej uzyskane w 2009 r. są wyższe od planowanych o 3,6 %. Wynika to z wyższego od przewidywanego wzrostu cen usług związanych z tą działalnością, między innymi o 46 % wzrosły w 2009 r. ceny energii elektrycznej do oświetlenia wejść i ciągów komunikacyjnych w budynkach mieszkalnych, a koszty sprzątania o 16 %.

W planie rzeczowo-finansowym przewidziano częściowy wzrost tych kosztów, podwyższając opłaty lokatorskie od 1.04.2009 r.

Wynik na podatkach i ubezpieczeniach to przejściowa konsekwencja różnicy w terminie aktualizacji podatku od nieruchomości i gruntu, w przypadku przeniesienia własności mieszkań na lokatorów pomiędzy opłatami lokatorskimi a kosztami. Różnica ta powinna zniwelować się automatycznie po otrzymaniu wszystkich opóźnionych wypisów z ksiąg wieczystych.

Nadwyżka zaliczkowych opłat lokatorskich na centralne ogrzewania nad kosztami wynosi na dzień 31.12.2009 r. 2.333.156,00 zł i prezentowana jest w sprawozdaniu finansowym sporządzonym przez Głównego Księgowego w pozycji „rozliczenia międzyokresowe” jako podlegająca przeznaczeniu na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w okresie od stycznia do maja 2010 r. Nadwyżka ta jest niższa od ubiegłorocznej (na 31.12.2008 r. było 2.846.019,35 zł). Na wielkość nadwyżki wpłynął wzrost kosztów ogrzewania spowodowany wzrostem cen dostawców i niższa temperatura w grudniu 2009 (+0,52°C), niż w grudniu 2008 r. (+1,77°C).

Ad. 2+5. Dodatkowo wyniki na prezentowanych w tych pozycjach rodzajach działalności tworzą nadwyżkę bilansową, która po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych podlega w kwocie netto 3.370.497,07 zł decyzji Walnego Zgromadzenia w kwestii jej przeznaczenia. W poprzednich latach nadwyżka przeznaczona była na zasilenie funduszu remontowego nieruchomości. Wyniki roku 2009 wskazują na uzasadnione takie samo przeznaczenie nadwyżki w części utworzonej z pożytków z mienia – w kwotach utworzonych na tych nieruchomościach, w pozostałej części – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań członków zamieszkujących w poszczególnych nieruchomościach.

Głównym źródłem przychodów tworzących nadwyżkę bilansową w SM „Nowa” są inwestycje finansowe środków okresowo wolnych, w tym w znacznej części - środków pochodzących z przekształceń praw do lokali dokonanych przez lokatorów do 31.07.2007r. i uzyskane odsetki za zwłokę w opłatach. Kwota uzyskanych w 2009 r. z tej działalności przychodów (poz. 5b) składa się głównie z uzyskanych odsetek od lokat i bonów skarbowych w wysokości 1.037.173,79 zł i wpłaconych odsetek za zwłokę w opłatach lokatorskich w wysokości 266.534,13 zł.

Drugim głównym źródłem przychodów generującym nadwyżkę bilansową są przychody operacyjne (poz. 5a), na które w 2009 r. złożyły się przede wszystkim:

- przychody ze sprzedaży praw do lokali w procedurze przetargowej - 377.289,00 zł
- umorzenie kredytów uzyskanych w WFOŚ przed 2007 r. - 1.258.850,48 zł
- dotacje z Urzędu Miasta na usuwanie azbestu - 155.574,40 zł
- odszkodowania od ubezpieczycieli - 159.407,58 zł

Na tworzące nadwyżkę bilansową przychody wykazane jako usługi (poz. 4) złożyły się następujące należności:

- za obsługę systemu „bezpieczne mieszkanie”,
- za udostępnianie budynków telewizjom kablowym i firmom

internetowym,

- za okazjonalny wynajem lokali (Dom Kultury),
- za udostępnienie gruntu pod stacje transformatorowe i dodatkowe pojemniki na odpady,
- za anteny satelitarne i pozwolenia na działalność gospodarczą w mieszkaniu,
- za reklamy w biuletynie spółdzielczym i ogłoszenia w gablotach budynków,
- za wodę i energię elektryczną sprzedaną poza mieszkaniami,
- za sprzedaż złomu,
- za sprzedaż materiałów przetargowych,
- za zarządzanie wspólnotą.

Ujemny wynik na gospodarce lokalami użytkowymi (poz. 3B) związany jest w wieloletnim planem kompleksowych remontów pawilonów będących własnością Spółdzielni. Remonty finansowane są przychodami uzyskanymi z najmu lokali.

W 2009 r. rozpoczęto kompleksowe remonty pawilonów PU-1 i PU-2 na os. 1000 Lecia w Jastrzębiu oraz zakończono wykonanie izolacji ścian fundamentowych PU-3 w Jastrzębiu. Zaangażowano w te remonty środki finansowe w wysokości 287.978,67 zł netto.

Poza podstawowymi zadaniami związanymi z prawidłowym zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi i dodatkową działalnością ukierunkowaną na wygenerowanie nadwyżek bilansowych przeznaczonych na intensyfikację gospodarki remontowej Zarząd corocznie współorganizuje i współfinansuje liczne przedsięwzięcia o charakterze wychowawczym, integrującym środowisko spółdzielcze i wspomagające pomoc społeczną.

W 2009 r. Spółdzielnia przeprowadziła:

- VIII konkurs „ogródkowy”, w którym nagrodzono lokatorów opiekujących się 49 najbardziej zadbanymi ogródkami.
- Zawody wędkarskie o puchar Prezesa SM „Nowa” na zbiorniku wodnym Papierok, w którym uczestniczyło 80 wędkarzy.
- VIII Piknik osób niepełnosprawnych, w którym uczestniczyło około 600 osób, w tym 149 osoby niepełnosprawne i ich opiekunowie z Jastrzębia i Żor.

Ponadto Spółdzielnia współorganizowała wiele przedsięwzięć, w tym:

- wyjazd 130 osobowej grupy mieszkańców i pracowników naszej Spółdzielni na XXVIII Spółdzielczy Złaz Rodzinny w Jurze Krakowsko-Częstochowskiej,
 - ligę międzyblokową Piłki Nożnej na os. Powstańców Śl.,
 - Spółdzielnia wspierała również finansowo organizatorów kilkudziesięciu przedsięwzięć o podobnym charakterze.
- Wydatki na tę działalność w formie darowizn w roku 2009 wyniosły 39.213,54 zł.

OPLATY LOKATORSKIE

Opłaty lokatorskie przeznaczone są na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji budynków mieszkalnych. Koszty eksploatacji podstawowej ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości składają się z następujących grup kosztów:

- konserwacja
- utrzymanie czystości
- utrzymania Administracji osiedlowej
- ogólnozakładowe
- transport, utrzymanie zieleni, pogotowie awaryjne i inne usługi obce świadczone dla nieruchomości
- energia elektryczna do oświetlenia wejść i ciągów komunikacyjnych.

Stawki lokatorskiej opłaty eksploatacyjnej ustalane są corocznie dla każdej nieruchomości odrębnie z uwzględnieniem wyników rozliczenia kosztów i przychodów eksploatacji podstawowej za poprzednio rozliczony okres oraz przewidywanego wzrostu kosztów i są opłatami zaliczkowymi podlegającymi corocznemu rozliczeniu. W 2009 r. zmiana wysokości tych stawek obowiązywała od 1.04.2009 r. Najniższa stawka wynosiła 1,15 zł/m², najwyższa 2,14 zł/m², w tym część stawek nie uległa zmianie w stosunku do roku ubiegłego.

Kolejna zmiana stawek obowiązywać będzie od 1.04.2010 r. Wynik rozliczenia za 2009 r. zostanie uwzględniony przy kalkulacji stawek obowiązujących od 1.04.2011 r.

Od 1.04.2009 r. uległy podwyższeniu opłaty na podatki i ubezpieczenia nieruchomości, w związku ze zmianą wysokości

opłaty przez poszczególne gminy, w tym dla nieruchomości położonych w Jastrzębiu stawka opłaty lokatorskiej nie uległa zmianie, w Żorach wyniosła 0,20 zł/m², w Kaczycach i Suszcu 0,17 zł/m².

Od 1.02.2009 r. wzrosły opłaty lokatorskie przeznaczone na pokrycie kosztów wywozu nieczystości stałych, w tym w stawce do mieszkańców Żor uwzględniono obowiązkową dzierżawę i wywóz kontenerów przeznaczonych do odbioru odpadów segregowanych.

Nowa stawka opłaty wyniosła w:

Jastrzębiu	- 4,54 zł/osobę miesięcznie
Żorach	- 6,14 zł/osobę miesięcznie
Kaczycach	- 4,08 zł/osobę miesięcznie
Suszcu	- 5,91 zł/osobę miesięcznie

Ponadto wprowadzono w rozliczeniach kwartalnych z lokatorami z tytułu dostawy do poszczególnych budynków wody i odprowadzenia ścieków stawki opłat dostawców:

w Żorach	od 1.04.2009 r.	9,58 zł/m ³ z VAT
w Jastrzębiu	od 1.05.2009 r.	9,49 zł/m ³ z VAT
w Suszcu	od 1.05.2009 r.	9,24 zł/m ³ z VAT

Nie ulega zmianie opłata za wodę i ścieki w Kaczycach, zmieniła się natomiast od 1.07.2009 r. wysokość opłaty abonamentowej dla tych zasobów i wynosi 0,76 zł za mieszkanie miesięcznie.

Wykonano kolejne rozliczenie roczne kosztów centralnego ogrzewania za okres od czerwca 2008 do maja 2009 r. Średnio koszt ogrzania przypadający na 1m² powierzchni użytkowej mieszkania w naszych zasobach wyniósł 1,65 zł, koszty ogrzania wzrosły w stosunku do poprzedniego sezonu o 5,9 %. Określony wpływ na to miały znaczne podwyżki cen dostawców ciepła - od 1.01.2009 r. i od 1.04.2009 r., jednak pełne skutki tych podwyżek odczuwać będziemy dopiero w rocznych kosztach okresu rozliczeniowego od VI/2009 do V/2010, to jest nawet do 20% wzrostu rocznych kosztów.

Podwyżki cen dostawców uwzględniono przy obliczeniu nowych lokatorskich zaliczek na centralne ogrzewanie, obowiązujących od września 2009 r. Wzrosły one średnio o 23% w stosunku do sierpniowych. Poza cenami uwzględniono wzrost zużycia ciepła, spowodowany zmianą regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, który Rada Nadzorcza zmieniła w dniu 25.02.2009 r. W związku z zakończeniem dziesięcioletniego okresu gwarancji na podzielniki kosztów za podstawowy sposób rozliczania kosztów ogrzania budynku od kolejnego okresu rozliczeniowego uznano rozliczenie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tym budynku. Montaż podzielników natomiast uzależniono od akceptacji przeważającej większości lokatorów budynku warunków określonych w regulaminie. W sierpniu 2009 r. przeprowadzono przetarg na wybór firmy rozliczeniowej do obsługi nowych podzielników. Spośród 4 ofert wybrano ofertę firmy TECHEM, która obsługiwała również poprzednie podzielniki. Zaproponowała ona najkorzystniejsze warunki, w tym cenowe. Lokatorzy 49 budynków przeprowadzili sondaż z pozytywnym wynikiem. W mieszkaniach tych budynków zamontowano nowe podzielniki.

Spółdzielnia wykonała też coroczne rozliczenie z lokatorami kosztów dostawy centralnie dostarczanej ciepłej wody użytkowej w budynkach na al. Wojska Polskiego w Żorach, w Suszcu i Kaczycach - nowa stawka opłaty lokatorskiej ustalona z uwzględnieniem wyniku rozliczenia i przewidywanych kosztów w kolejnym okresie rozliczeniowym.

Od 1.02.2009 r. wprowadzono podwyżkę odpisu lokatorskiego na fundusz remontowy o 0,10 zł/m² miesięcznie.

Lokatorom 19 budynków, w których zakończono remont balkonów i ocieplenia ścian budynku naliczono dodatkowe odpisy na fundusz remontowy (fundusz celowy) z przeznaczeniem na spłatę tych remontów.

Pozostałe opłaty lokatorskie nie uległy zmianom w 2009 r.

WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI I MIESZKAŃ

Zaległości w opłatach za korzystanie z mieszkań na dzień 31.12.2009 r. wyniosły 3.713.688,09 zł, w tym 885 lokatorów miało zaległości wyższe niż 1.000,00 zł, to znaczy średnio większe niż trzymiesięczne należności, wartość tych zaległości wyniosła 2.723.280,40 zł czyli prawie 73 % całych zaległości. Tą grupą osób zalegających zajmuje się czteroosobowa komórka windykacji i prawnicy Spółdzielni, którzy wspólnie z Komisją Mieszkaniową Rady Nadzorczej podejmują wielokierunkowe działania w celu uzyskania spłaty należności - do komorniczej licytacji mieszkania lub eksmisji włącznie.

Najbardziej niepokojącą pod względem windykacji grupą

mieszkańców są rodziny pozbawione praw do lokalu z powodu zaległości (154 mieszkania) i będące na kolejnym etapie windykacji - objęte wyrokiem eksmisyjnym (140 mieszkań, w tym aż 128 to rodziny, które można eksmitować wyłącznie do lokalu socjalnego wskazanego przez Gminę). Zaległości tych dwóch grup wynoszą prawie 957.000,00 zł.

Spółdzielnia wspomaga lokatorów w trudnej sytuacji życiowej zawierając ugody dotyczące spłaty, umowy na czas określony umożliwiające uzyskanie dodatku mieszkaniowego, całkowitą spłatę zadłużenia promując częściowym odstąpieniem od naliczenia odsetek za zwłokę.

Zaległości w opłatach wzrosły w stosunku do stanu na 31.12.2008 r. o kwotę 813.832,74 zł to jest 28 %. Wobec bardzo dobrej sytuacji finansowej zabezpieczonej wysokim stanem funduszu zasobowego, nie stanowią one zagrożenia dla płynności finansowej Spółdzielni, jednak mogą stanowić takie zagrożenie w przyszłości w warunkach kryzysu gospodarczego, toteż Zarząd i Rada Nadzorcza kładą duży nacisk na intensyfikację działań windykacyjnych, poszukując jednocześnie nowych form pomocy lokatorom w trudnej sytuacji finansowej.

Istotny wpływ na wachlarz stosowanych działań windykacyjnych wywiera zmieniająca się systematycznie struktura tytułów prawnych do lokali, głównie w związku z ogromną falą uzyskiwania przez lokatorów własności odrębnej w 2008 r. W przypadku własności odrębnej, po wyczerpaniu procedury upominawczej, jedyną drogą uzyskania zapłaty jest uzyskanie sądowego nakazu zapłaty i jego egzekucja komornicza. W 2007 r. skierowano do sądów 62 pozwy o zapłatę w 2008 - 102, w 2009 r. już 110 takich pozewów, wzrosła również ilość egzekucji komorniczych uzyskanych wyroków, w 2009 r. komornicy realizowali 265 takich wyroków.

Intensyfikowany jest pierwszy etap windykacji - wzrosła ilość wysyłanych wezwań do zapłaty ze 172 w 2008 r. do 239 w 2009 r. i ilość osób zadłużonych zaproszonych na posiedzenie Komisji Mieszkaniowej i Rady Nadzorczej z 536 w 2008 r. do 719 w 2009 r.

W 2009 r. wypowiedziano z powodu zaległości 20 umów najmu. Brak ze strony Gmin oferty lokali socjalnych przeznaczonych na eksmisję spowodował zmniejszenie ilości pozewów o eksmisję (12) i ilości orzeczonych eksmisji (10). Bezskuteczność tej drogi windykacji obrazuje stan wyroków eksmisyjnych niezrealizowanych (oczekujących na realizację) - 153 wg stanu na 31.12.2009 r.

Dodać należy, że Gminy Miejskie Jastrzębie i Żory starają się zastąpić brak lokali socjalnych umowami umożliwiającymi Gminom regulowanie należności za mieszkania zajmowane przez lokatorów, którym Gminy nie dostarczyły lokali socjalnych. W 2009 r. Gmina Jastrzębie zapłaciła należności w kwocie 350.152,24 zł za 89 takich mieszkań, a Gmina Żory za 2 mieszkania w kwocie 9.434,03 zł.

Ponadto Gminy przekazywały regularnie przyniesane lokatorom o niższych dochodach dodatki mieszkaniowe. W 2009 r. dodatki otrzymywało średnio 330 osób miesięcznie, przekazano łącznie na konto Spółdzielni kwotę 664.377,92 zł.

GOSPODARKA REMONTOWA

W 2009 r. na funduszu remontowym zgromadzono następujące środki przeznaczone na realizację przedsięwzięć remontowych związanych z budynkami mieszkalnymi, ujętymi w planie remontów na 2009 r.:

1. odpisy lokatorskie wraz z uwzględnieniem 8.603.556,65 zł podwyżek od lutego 2009
2. nadwyżka bilansowa za 2007 r., - 1.885.192,22 zł zgodnie z Uchwałą Nr 9 Zebrania Przedstawicieli z 2008 r.
3. nadwyżka z rozliczenia skrzynek oddawczych - 191.166,24 zł zgodnie z Uchwałą Nr 10 Zebrania Przedstawicieli z 2008 r.
4. pożytki z nieruchomości za 2007 r. zgodnie z uchwałą NR 9 - 73.267,19 zł - Zebrania Przedstawicieli z 2008 r.

Razem	10.753.182,30 zł
-------	------------------

Ad. 1. Kwoty z odpisów lokatorskich (poz. 1) podzielono na fundusze osiedlowe zgodnie z wysokością odpisów naliczonych lokatorom. W ramach funduszy osiedlowych wydzielono podfundusze:

- podstawowy	4.117.500,23 zł
- awaryjny	591.008,69 zł
- termorenowacyjny	1.676.620,39 zł
- malarski	754.479,19 zł
- celowy (przeznaczony na dodatkowe remonty budynków,	

np. balkony, ocieplenia) utworzony z odpisów na osiedlach, które zakończyły spłatę poprzednich modernizacji budynków przed 2007 rokiem
1.463.948,15 zł

Kwota ta powiększyła środki gromadzone na tym funduszu do 2008 r., to jest środki z rozliczenia modernizacji i odpisy za 2007 i 2008 r., które złożyły się na kwotę 4.596.946,93 zł Kwota ta, ustalona odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, uwzględniona jest przy projektowaniu i rozliczeniu kosztów remontów balkonów i ociepleń w budynkach, których lokatorzy przeprowadzili referendum, jako środki już zgromadzone na realizację przedsięwzięcia. Dodatkowo lokatorzy pierwszych budynków, w których zakończono i rozliczono remonty, rozpoczęli spłatę kosztów tych remontów dodatkowymi comiesięcznymi odpisami, naliczono tym lokatorom w 2009 r. łącznie na kwotę 166.336,00 zł

Ad. 2, 3 i 4 Kwoty ujęte w tych pozycjach doliczone są do osiedlowych środków funduszu remontowego z przeznaczeniem na spłatę remontów balkonów i ociepleń budynków (jako środki już zgromadzone) lub przeznaczone na realizację innych potrzeb remontowych w ramach zatwierdzonych osiedlowych planów remontów.

Ponadto część osiedli kontynuowała spłatę modernizacji wykonanych przed 2007 r., łącznie naliczono lokatorom na ten cel kwotę 992.708,37 zł. Na dzień 31.12.2009 r. lokatorom tych budynków pozostaje do spłaty kwota 6.191.204,26 zł.

Ponieważ mieszkańcom naszych zasobów nie będącym członkami Spółdzielni naliczane są odpisy na fundusz remontowy wyższe o 0,11 zł/m2 miesięcznie, ze względu na konieczność wyrównania udziału w pokryciu kosztów przedsięwzięć remontowych w stosunku do członków Spółdzielni, którzy uzyskują dodatkowe zasilenie funduszu remontowego nadwyżkami bilansowymi, w 2009 r., wpływły funduszu z tytułu różnicy w stawce odpisu wyniosły:
133.558,68 zł

Kwota ta zostanie ujęta w rozliczeniu na poszczególne nieruchomości, przy tworzeniu planu przychodów i projektu planu remontów na 2011 rok.

Głównym dokumentem określającym zakres realizowanych remontów jest plan remontów na 2009 r. zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Plan remontów realizowany jest zgodnie z harmonogramem.

Ponadto:

- W 15 budynkach w Jastrzębiu i Żorach wykonano remonty balustrad balkonowych po przeprowadzonych pozytywnie referendum, łącznie na kwotę 12.645.984,49 zł. Na realizację tych remontów przeznaczono częściowo środki z odpisów lokatorskich tych budynków zgromadzonych z nadwyżek bilansowych, pożytków z nieruchomości oraz dotacji uzyskanych z Urzędu Miasta Jastrzębie przypadających na te budynki. Pozostałe środki uzyskano przejściowo z pożyczek wewnętrznych i kredytów bankowych. Przewidziano spłatę kosztów tych remontów częściowo odpisami dodatkowymi naliczonymi lokatorom tych budynków oraz część odpisów na fundusz podstawowy.

- W 10 budynkach w Jastrzębiu i Żorach wykonano ocieplenia ścian frontowych budynków, po przeprowadzonych z wynikiem pozytywnym referendum łącznie na kwotę 4.332.485,89 zł.

Na realizację tych remontów przeznaczono środki z odpisów i innych źródeł opisanych wyżej, pozostała część spłacana będzie odpisami lokatorskimi na fundusz remontowy celowy i częściowo podstawowy. Przejściowo przewiduje się sfinansowanie tych remontów kredytami termomodernizacyjnymi uzyskanymi w WFOŚiGW. Kredyty te są preferencyjnie oprocentowane (3%) i częściowo umarżalne.

- Wykonano generalny remont 17 dźwigów w budynkach mieszkalnych w Jastrzębiu i Żorach, łącznie na kwotę około 1.960.000,00 zł (ostateczne rozliczenie nastąpi w terminie późniejszym), w ramach wykorzystania środków funduszu zasobowego, zgodnie z Uchwałą Nr 12 Zebrania Przedstawicieli Członków w 2007 r.

W 2011 r. przewidywane jest zakończenie realizacji tej uchwały (zakończenie kompleksowego remontu wszystkich dźwigów SM „Nowa”).

- Wydatkowano kwotę 11.500,00 zł na projekt i wykonanie jednego podjazdu dla wózków inwalidzkich w ramach realizacji Uchwały Nr 45 Zebrania Przedstawicieli Członków z 2004 r. w sprawie likwidacji

barier architektonicznych z środków funduszu zasobowego.

W 2009 r. uzyskano kredyty bankowe przeznaczone na realizację opisanych powyżej przedsięwzięć dodatkowych (remonty balkonów i ocieplenia) na kwotę 6.871.792,00zł.

Część wniosków kredytowych pozostaje w realizacji. Naliczone przez banki odsetki od tych kredytów uwzględnione będą przy rozliczeniu kosztów zadań z lokatorami budynków, w których przeprowadzono te remonty.

PODSUMOWANIE

Ustawodawca podtrzymał w znowelizowanej Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych swoją wolę umożliwienia lokatorom nieodpłatnego uzyskania własności mieszkania. Oznacza to nie tylko stopniową utratę majątku Spółdzielni, co opisano w sprawozdaniu. Przede wszystkim Spółdzielnia powoli przekształca się z podmiotu zarządzającego własnym majątkiem w zarządcę zarządzającego majątkiem powierzonym, na dziś jeszcze jest to zarządzanie z mocy Ustawy realizowane obowiązkowo przez Spółdzielnię, w przyszłości Spółdzielnia może stać się jednym z wielu zarządców rywalizujących na rynku nieruchomości. Spółdzielnia stara się więc ugruntować pozycję dobrze ocenianego, gospodarnego zarządcy. Zarówno wyniki finansowe jak i sprawna realizacja ogromnych rzeczowo i finansowo przedsięwzięć remontowych i modernizacyjnych powinny to potwierdzić.

W 2009 r. Spółdzielnia zawarła pierwszą umowę o zarządzanie obcą wspólnotą, przychody z tej dodatkowej działalności ujęto w sprawozdaniu w części działalności „usługi inne”.

Działania doskonalące obejmują zarówno kadrę jak i procedury obsługi zasobów i lokatorów.

Kredyty, które uzyskała Spółdzielnia w 2009 r. nie świadczą o trudnej sytuacji finansowej lecz o podejmowaniu starań w celu wykorzystania korzystnych ofert preferencyjnych kredytów termomodernizacyjnych - niskooprocentowanych i częściowo umarżanych. Kredyty zapewniają jednocześnie prawidłowe rozliczenie kosztów poszczególnych nieruchomości i uniknięcie subsydiowania przedsięwzięć kosztem nieruchomości niezaangażowanych w te przedsięwzięcia.

Spółdzielnia realizuje z sukcesem opracowaną i przyjętą w 2005 r. strategię rozwoju, ukierunkowaną na racjonalną gospodarkę zasobami, zadowolenie lokatorów z zarządzania ich majątkiem i uzyskanego komfortu zamieszkiwania.

Spółdzielnia kontynuuje politykę umacniania samorządności w zarządzaniu. Coraz więcej strategicznych decyzji podejmowanych jest w oparciu o referendum lub sondaż wśród lokatorów.

Zwiększenie zaangażowania mieszkańców w gospodarowanie zasobami Spółdzielni uzyskuje się również dzięki rosnącej jakości informowania lokatorów o bieżących sprawach Spółdzielni. Służy temu niewątpliwie regularne wydawanie biuletynu spółdzielczego i bieżąca aktualizacja strony internetowej.

Prezentowane wyniki działalności w 2009 r. dają podstawę dla uznania, że funkcjonowanie Spółdzielni i realizacja oczekiwanych przez członków kierunków rozwoju są niezagrażone.

Zarząd SM „Nowa”

POMAGAM

Towarzystwo „Sprawni Inaczej” z siedzibą w Jastrzębiu Zdroju przy ul. Szkolnej 1.

zapewnia: pomoc osobom niepełnosprawnym; integrację społeczną; usamodzielnianie poprzez różne formy terapii; udział w imprezach turystycznych i kulturalnych; turnusy rehabilitacyjne; rozwój zainteresowań i uzdolnień; świetlicę terapeutyczną; rehabilitację społeczną, leczniczą i zawodową; wsparcie dla rodziców.

Możesz pomóc przekazując 1% ze swego podatku.

**Towarzystwo „Sprawni Inaczej”
44-335 Jastrzębie Zdrój, ul. Szkolna 1
KRS 0000002790**

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa” za rok 2009

Rada Nadzorcza SM „Nowa” działając na podstawie ustawy – Prawo Spółdzielcze, statutu SM „Nowa” jest organem sprawującym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od 01.01.2009r. do 31.12.2009 r.

Realizując swoje zadania i obowiązki, Rada Nadzorcza kierowała się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy organami spółdzielni. Cykl pracy Rady Nadzorczej był zgodny z ramowym zatwierdzanym kwartalnie planem pracy Rady na rok 2009, 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.

Przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady Nadzorczej, które odbyło w okresie sprawozdawczym 6 posiedzeń oraz 4 dodatkowe spotkania wspólne z Przewodniczącymi Komisji stałych Rady Nadzorczej.

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 13 posiedzeń plenarnych, podczas których podjęto 210 uchwał, w tym 62 uchwały w sprawie wykreślenia, 3 uchwały w sprawie uchylenia uchwał Rady oraz 145 uchwał w innych znaczących sprawach. Uchwały Rady Nadzorczej były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami oraz niejednokrotnie burzliwymi dyskusjami, co w konsekwencji doprowadziło do słusznie podjętych decyzji. Sprawą, którą Rada Nadzorcza zajmowała się 2009 roku, była jak co roku, stała troska i nadzór nad prawidłową gospodarką zasobami Spółdzielni.

Do ważniejszych spraw poddanych pod obrady Rady Nadzorczej w roku 2009 można zaliczyć:

- Zatwierdzenie regulaminów Prezydium Rady, Komisji Rewizyjnej, Gospodarczej i Mieszkaniowej w aspekcie zmian ustawowych i statutowych,
- Opracowanie i przyjęcie regulaminu Rady Nadzorczej w aspekcie zmian ustawy i statutu SM „Nowa” celem przedłożenia do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,
- Zatwierdzenie regulaminu obrad Konwentu Seniorów,
- Zapoznanie się realizacją Uchwał z Zebrania Przedstawicieli w 2008 r.,
- Zatwierdzenia harmonogramu Zebrań Walnego Zgromadzenia w częściach,
- Przygotowanie, opiniowanie i prezentowanie materiałów na Walne Zgromadzenie w częściach w zakresie wynikającym z kompetencji Rady Nadzorczej,
- Rozpatrzenie wniosków Zarządu i podjęcie uchwał m. in. w sprawach:
- Zmian w regulaminie rozliczania kosztów CO i dostawy ciepłej wody użytkowej,
- Zatwierdzenia stawek dodatkowych odpisów na remont balkonów; termomodernizację w budynkach, gdzie referendum rozstrzygnięto z wynikiem pozytywnym,

- Analiza kosztów eksploatacji podstawowej za 2008 rok w SM „Nowa”,
- Analiza i ocena informacji okresowych Zarządu dotyczących m.in. wyników ekonomiczno-gospodarczych,
- Rozpatrywanie wniosków dotyczących wykluczeń, wykreśleń i uchyleń od uchwał Rady,
- Przyjęcie sprawozdania Biegłego Rewidenta badającego bilans za rok 2008,
- Wybór Biegłego Rewidenta do badania wyniku finansowego za 2009 rok,
- Przyjęcie wniosków i informacji Komisji Rewizyjnej, Gospodarczej i Mieszkaniowej,
- Zatwierdzenie planu rzeczowo-finansowego wraz z planem remontów i strukturą organizacyjną na 2010 rok oraz zatwierdzenie stawek opłat lokatorskich na 2010 rok.

Na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia Członków SM „Nowa” które odbyły się w miesiącach kwiecień- czerwiec 2009 r. - zatwierdzone zostało sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej (503 głosów „za”, 13 głosów „przeciw”). Walne Zgromadzenie - w wyborach uzupełniających - dokonało wyboru 3 członków Rady Nadzorczej. Członkami Rady zostali Józef Wójcik, Adam Grzywnowicz i Zbigniew Kopański.

Po ukonstytuowaniu się Rady Nadzorczej, które odbyło się po obradach Konwentu Seniorów, od dnia 05.06.2009r. Rada pracowała w następującym składzie:

1. Leszek Hoderny
Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Ewa Matla-Chwesiuk
Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Alina Mikołajczyk
Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Michał Miłek
Przewodniczący Komisji Gospodarczej
5. Adam Grzywnowicz
Zastępca Przewodniczącego Komisji Gospodarczej
6. Danuta Wilga
Sekretarz Komisji Gospodarczej
7. Janusz Tarasiewicz
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
8. Henryk Marzec
Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
9. Józef Wójcik
Sekretarz Komisji Rewizyjnej
10. Michał Oślizło
Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej
11. Sławomir Mianowski
Zastępca Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej
12. Zbigniew Kopański
Sekretarz Komisji Mieszkaniowej

W trakcie trwania kadencji Rady Nadzorczej SM „Nowa” nastąpiły zmiany w strukturach Rady.

W związku ze złożoną rezygnacją przez Pana Janusza Tarasiewicza w dniu 28.10.2009 r. z Przewodniczenia Komisji Rewizyjnej dokonano zmian w składzie Komisji Rewizyjnej oraz Komisji Gospodarczej; od dnia 25.11.2009r. Przewodniczącą Komisji Rewizyjnej została Pani Danuta Wilga, a skład Komisji Gospodarczej uzupełnił Pan Henryk Marzec.

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. 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.

Komisja Rewizyjna w okresie sprawozdawczym odbyła 9 posiedzeń zgodnie z planem pracy Komisji opracowanym przez Prezydium Rady Nadzorczej. W posiedzeniach Komisji Rewizyjnej brali udział członkowie Zarządu udzielając dodatkowych informacji w sprawach wynikających z bieżącej działalności SM „Nowa”.

Komisja Rewizyjna w 2009 roku zajmowała się między innymi następującymi zagadnieniami, tj:

- analiza wydatków w roku 2008 poniesionych na działalność oświatowo - wychowawczą kontrola kosztów administracji za 2008 r wraz z porównaniem do lat poprzednich,
- analiza wyników eksploatacji podstawowej za 2008 r.,
- analiza kosztów dewastacji w zasobach SM „Nowa”,
- analiza kosztów rozliczeń finansowych ze szkoleń delegacji służbowych ryczałtów za używanie samochodów osobowych do celów służbowych,
- kontrola uzyskanych dochodów przez Zarząd SM „Nowa” za rok 2008 z tytułu świadczonej pracy,
- kontrola umów zawartych przez Zarząd SM „Nowa” z firmami obcymi świadczących usługi dla SM „Nowa”,
- zapoznanie się ze złożonymi ofertami na badanie bilansu za rok 2009,
- analiza windykacji zaległości czynszowych z uwzględnieniem wyroków eksmisyjnych i przeprowadzonymi eksmisjami,
- analiza zaległości czynszowych na lokalach użytkowych i innych rodzajach działalności,
- analiza stanów finansów SM „Nowa”.

Komisja Gospodarcza w okresie sprawozdawczym odbyła 7 posiedzeń zgodnie z planem pracy.

Do zadań Komisji Gospodarczej w 2009 roku należało m. in.:

- analiza harmonogramu przetargów na roboty budowlane zgodnie z planami remontowymi na rok 2009r.,
- analiza rozliczenia rzeczowo-finansowego robót z wykonaniem planu remontów za rok 2008 r.,
- przegląd wybranych budynków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa” pod względem stanu technicznego wodomierzy głównych i pomieszczeń, w których się znajdują,
- ocena wykonywania usług przez Pogotowie Awaryjne w Jastrzębiu Zdroju i w Żorach w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowa”,
- kontrola w terenie stopnia zaawansowania i wykonania wybranych prac remontowych,
- kontrola piwnic i pomieszczeń wspólnych (suszarnie, rowerownie) w zasobach SM „Nowa”,
- kontrola firm zajmujących się utrzymaniem czystości w zasobach SM „Nowa”.

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

Do zadań Komisji Mieszkaniowej w 2009 roku należało m. in.:

- kontynuowanie i prowadzenie działań związanych z windykacją zaległości czynszowych,
- rozpatrywanie skarg lokatorów dotyczących naruszenia spokoju w miejscu zamieszkania, (w roku 2009 rozpatrzono 6 skarg).

W czasie posiedzeń Komisji Mieszkaniowej wezwano 630 dłużników, z czego:

- 139 dłużników złożyło zobowiązania spłaty długu w ratach.
- 159 osób spłaciło swą zaległość po otrzymaniu wezwań na Komisję Mieszkaniową.

Ogólnie w roku 2009 Komisja Mieszkaniowa w wyniku swojej pracy doprowadziła do ściągnięcia zaległości w kwocie 725 971,37 zł.

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 dotyczącym zmian w ustawie związanych ze spółdzielczością i mieszkalnictwem.

Członkowie Rady Nadzorczej wychodząc na przeciw naszych lokatorów pełnili dyżury w każdy pierwszy czwartek danego miesiąca w godzinach od 14:30 do 16:00 w siedzibie SM „Nowa”, podczas których osobiście przyjmowane były skargi, wnioski i zażalenia, udzielając stosownych wyjaśnień i porad.

W ciągu ubiegłego roku 2009 na dyżur Członków Rady Nadzorczej zgłosiło się 9 osób.

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

W 2009 roku Rada Nadzorcza rozpatrzyła i odniosła się do 63 pism, które wpłynęły do Rady.

Na wszystkie pisma odpowiedzi udzielało Prezydium Rady lub Zarząd. Zdecydowana większość korespondencji dotyczyła spraw związanych z wyrażeniem zgody na przeprowadzeniem referendum w budynkach, które związane były z remontem balkonów i wykonaniem termomodernizacji. W których to, każdy z członków Rady brał udział w pracach Komisji referendalnej zgodnie z obowiązującym okręgiem wyborczym.

Wysoka frekwencja w posiedzeniach plenarnych Rady, tj. 95% świadczy o dużym zainteresowaniu problemami spółdzielczości i odpowiedzialności za pełnione funkcje.

Korzystając z okazji, pragnę serdecznie podziękować wszystkim Członkom Rady, którzy aktywnie uczestniczyli w jej pracach. Szczególne wyrazy podziękowania kieruję do Członków Rady Nadzorczej, którzy kończą w roku 2010 swoją czteroletnią kadencję:

Pan Michał Miłek

- os. Pawlikowskiego, Suszec ul. Piaskowa

Pan Janusz Tarasiewicz

- os. Gwarków ul. Wielkopolska 25-31, 35-49, 53-67

Pan Sławomir Mianowski

- os. Gwarków ul. Wielkopolska 2-16, 1-15, 17-23

za wieloletnie zaangażowanie i bardzo aktywny udział

w pracach Rady Nadzorczej oraz zawsze merytoryczną dyskusję, za wzór dobrych, aktywnych członków Rady Nadzorczej, Spółdzielców.

Serdecznie dziękuję.

Na posiedzeniu plenarnym w dniu 03.03.2010r. Rada Nadzorcza zapoznała się z informacją firmy "SIMAR Ltd" Sp. z o.o., która przeprowadziła badanie bilansu Spółdzielni za rok 2009.

Z raportu przedstawionego przez badającą bilans Panią Teresę Siwica wynika, że „jest ono zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa i przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny rentowności oraz wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r., jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień 31.12.2009 roku”.

Szanowni Państwo!

Podsumowując sprawozdanie Rady Nadzorczej (które zasadniczym zadaniem jest kontrola i nadzór nad działalnością Spółdzielni: po zapoznaniu się ze sprawozdaniem z działalności Zarządu, po zapoznaniu się z opinią biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe za rok 2009, biorąc pod uwagę całokształt działalności Spółdzielni, zgodnie z regulaminem RN oraz zapisem § 73 ust. 1 statutu) Rada Nadzorcza - przedkładając niniejsze sprawozdanie wnosi do Walnego Zgromadzenia:

- o przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2009,
- o zatwierdzenie sprawozdania Głównego Księgowego obejmującego sprawozdanie finansowe oraz rachunek zysków i strat za rok 2009,
- o przyjęcie sprawozdania Zarządu i udzielenie absolutorium członkom Zarządu.

Nadal jednak, apelujemy o dbałość i troskę o majątek spółdzielni - Nasze wspólne mienie. Dobra i ścisła współpraca Członków Spółdzielni z Radą Nadzorcą, Zarządem i osiedlowymi Administracjami przyniosą pozytywne efekty - nasze osiedla stają się bezpieczniejsze i ładniejsze poprzez co, Spółdzielnia nasza staje się wizytówką dla miasta Żor i Jastrzębia Zdroju. Nasi członkowie przekonują się, że wymiana balustrad oraz termomodernizacja w budynkach przynosi im, jak i SM „Nowa” wymierne korzyści i podnosi estetykę osiedli. Jak sami Państwo zauważacie - na bardzo szeroką skalę - w roku 2009 były prowadzone prace dot. wymiany balustrad balkonowych, które wykonano na 15 budynkach: 13 w Jastrzębiu Zdroju i 2 w Żorach; a prace termomodernizacyjne wykonano w 10 budynkach: 2 w Jastrzębiu Zdroju i 8 w Żorach.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte jednogłośnie na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 03.03.2010 r.

W imieniu Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Leszek Hoderny

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Alina Mikołajczyk

CARO NIERUCHOMOŚCI

Oferuje swoje usługi w zakresie:

- kupna i sprzedaży nieruchomości
- pomocy w uzyskaniu kredytu na zakup nieruchomości
- wycenę nieruchomości
- obsługę prawną
- bezpłatne doradztwo
- możliwość przeprowadzenia negocjacji w języku niemieckim
- współpracę z kancelarią notarialną
- współpracę z innymi biurami nieruchomości

Czynne:

PON. - PT. 10.00-18.00

SOB. 9.00-13.00

Jastrzębie Zdrój ul. Łowicka 35

Tel. 32 46 98 855,

Tel. kom. 606 653 862, 606 651 768



GARAŻE

WIĘCKOWSKI – PROSPER

32 / 4707100,

OCYNK, POWLEKANE

4730995, 0601942409,

SCHOWKI BUDOWLANE

www.blaszoki-bramy.pl

BRAMY GARAŻOWE

PROMOCJA!

Jastrzębie Zdrój, ul. Pszczyńska 298 czynne 9.00-16.00

SUDOKU - wyteż umysł

			6				3					8			2			9
	5		2									5			8			7
		3			4	6	9						2	9	1	4		
7	4		3			2	1	9								3	2	8
8	2		7	9	5			3				5	2	9		6	4	1
6			4	1		7						2	6					
	1	4	5					6					7	4	8	3		6
		8			3		7	5				9	3		7	6	8	
				8	6												1	

Uzupełnij puste pola diagramu tak, aby każdy wiersz, każda kolumna oraz każdy kwadrat 3x3 zawierał wszystkie cyfry od 1 do 9.

SMACZNEGO !

Przekąski jajeczne

Składniki: po 10 kurzych i przepiórczych jajek na twardo, 4 koktajlowe pomidorki, 1 szklanka bulionu, łyżka żelatyny, cienkie plasterki wędzonego boczku, 1 pomidor, 2 łyżki majonezu, pół czerwonej papryki, sól, rzodkiewki, sałata, natka, rzeżucha

4 jajka kurze włożyć do miseczek, zalać galaretką z żelatyny rozpuszczonej w bulionie, zastudzić. W innych kurzych jajkach rozbić skorupkę na czubku, kilka ozdobić pokrojoną papryką, z reszty wyjąć zawartość, posiekać, wymieszać z majonezem, posolić, włożyć do skorupki. Część przepiórczych jajek owinać plasterkami boczku, część pokroić w plasterki i razem z plasterkami pomidorków złożyć na przemian w zębrę. włożyć jajka na półmisku, udekorować warzywami.

Mazurek z wafli

Mazurek bez pieczenia!

Składniki: 6 okrągłych wafli, 2 opakowania polewy z białej czekolady, 20 dag marmoladek, polewa z gorzkiej czekolady lub czekolada, zielony barwnik spożywczy

Polewę białą rozpuścić, posmarować wafle, obciążyć odstawić, żeby zastygły. Ostрым nożem nadać wafiom owalny kształt jajka, posmarować wierzch. Do pozostałej polewy z białej czekolady dodać zielony barwnik spożywczy, posmarować boki mazurka. Marmoladki pokroić, ułożyć na powierzchni mazurka, tworząc dowolny wzór. Dalej dekorować rozpuszczoną polewą z ciemnej czekolady według uznania. Mazurek wstawić do lodówki, wyjąć tuż przed podaniem.

Lukrowana baba z rodzynekami

Składniki: 50 dag mąki, 1 szklanka mleka, 6 dag drożdży, 8 dag cukru, 10 dag masła, 4 jajka, szczypta soli, 10 dag rodzynek, cukier waniliowy, tłuszcz do formy, lukier, 5 dag orzechów pistacjowych lub innych

Drożdże pokruszyć, rozetrzeć z łyżką cukru, dodać 10 dag mąki, 1/3 szklanki lekko podgrzanego mleka, dokładnie wymieszać, rozczyn odstawić do wyrośnięcia w ciepłe miejsce. Masło utrzeć z żółtkami i resztą cukru, dodać rozczyn i ucierając, dodawać pozostałą mąkę, mleko i sól, wyrobić. Dodać ubitą pianę, umyte i osączone rodzynki i cukier waniliowy. Dwie formy z kominkiem posmarować masłem i wysypać mąką, napełnić do połowy ciastem, odstawić do wyrośnięcia. Piec ok. 1 godziny w temp. 180°C. Polukrować, posypać posiekаныmi orzechami.



UŚMIECHNIJ SIĘ

Przychodzi zajączek do sklepu w którym sprzedawca jest niedźwiedź. - Są zgnile marchewki? - Nie, nie ma. Na drugi dzień: - Są zgnile marchewki? - Nie, nie ma. Na 3-ci dzień: - Są zgnile marchewki? - Jak się jeszcze raz zapytasz o te marchewki to ci uszy do lady gwoździami przybiję. Następnego dnia: - Są gwoździe? - Nie - A są zgnile marchewki?

Na jednym brzegu rzeki mieszkał miś a na drugim zając i jak to zwykle bywa nie lubili się bardzo. Pewnego dnia zając woła do misia z drugiego brzegu rzeki pewny, że miś go nie dosięgnie: - Ej misiu! - Co? - pyta miś. - Glupi jesteś! I tak powtarzało się to przez tydzień. W końcu bardzo zdenerwowany miś postanowił zbudować tratwę i przepłynął do zająca aby spuścić mu łomot. Na drugi dzień rano zajączek jak zwykle wychodzi i krzyczy do misia, który był schowany za wielkim dębem na brzegu królika, który o tym nie wiedział: - Ej misiu!- krzyczy królik, a w tym momencie miś wychodzi zza drzewa i pyta: - Co! - A wiesz, ja chciałem cię przeprosić za tamto!

Idzie zajączek lasem i kuleje na jedna nogę. Spotyka go drugi zajączek i pyta: - Co się stało? - Myśliwy. - Postrzelił? - Nie, nadepnął.

W warsztacie serwisowym mechanik kończy składanie silnika po kapitalnym remoncie. Wszystko już zmontowane, jeszcze tylko dokręcić głowicę, podłączyć resztę bebeczków i gotowe. Zadawalony z efektów pracy, otarł zroszone czoło i zauważył, że do warsztatowego sklepu wszedł zamożny klient, w którym rozpoznał światowej sławy kardiochirurga. Mechanik machając przywulwającą ręką, krzyczy do klienta przez całą halę: - Hej doktorku! Pozwól pan tu na moment! Kardiochirurg nieco zaskoczony obcesowym potraktowaniem, lecz przyzwyczajony do tego, że różni ludzie rozpoznają jego twarz, podszedł do mechanika i pyta uprzejmie: - Tak, słucham, o co chodzi?... Mechanik wskazując na świeżo naprawiony silnik, zagaja z przekąsem: - Popatrz pan na ten silnik, "serce" tego wozu... Rozebrałem go do ostatniej śrubki, wymieniłem olej i wszystkie zużyte części, poskładałem i teraz jest jak nowy. Powiedz mi pan, jak to możliwe, że za taką samą robotę pan bierzesz wielki szmal, a mnie ledwo starcza na podatki? Sławny kardiochirurg uśmiechnął się i powiedział: - Więc niech pan spróbuje to zrobić na pracującym silniku...

- Co to jest miłość? - Światło życia.
- A małżeństwo? - Rachunek za światło.

W mieszkaniu dzwoni telefon. Kowalski, ojciec trzech dorastających córek podnosi telefon. - Halo, czy ty ty zabiciu? - słyszy w słuchawce ciepły baryton. - Nie, przy telefonie właściciel stawu.

WAŻNE TEL. JASTRZĘBIE WAŻNE TEL. ŻORY

POGOTOWIE SM NOWA-
4714569

DŹWIGI OSOBOWE-
4710906

ANTENY-4740893

DOMOFONY-4740893

POG.GAZOWE-4709981

POG.ENERG.-991, 3030303

POG. WODNO-KAN-
4717680

KOMUNALNIK-4762628

POLICJA-4787200

POGOTOWIE RAT.-4719060

STRAŻ POŻARNA-4759500

MIEJSKI OŚR.DYŻURNY-
4718488

INFOR.MIEJSKA-4714231

POGOTOWIE SM NOWA-
4343690

DŹWIGI OSOBOWE-
4342444

ANTENY-4740893

DOMOFONY- 504214089

POG.GAZ.-4343718,

4350723

POG. ENERG.-991,
3030303

WOD-KAN-4341915,

4344631

POLICJA-4352356

POGOTOWIE RAT.-4341558

STRAŻ POŻARNA-4345438

MIEJSKI OŚR. DYŻURN.-
4341410

	46.	47.
	49.	50.
	52.	53.
55.	56.	57.
0 15000,00	15000,00	2850
59.	60.	61.
63.	64.	65.
67.	68.	69.
71.	72.	73.
75.	76.	77.



**Bez
zaświadczenia
o zarobkach!**

Kredyt na PIT!

Przyjdź z PIT-11
od Pracodawcy,
a otrzymasz kredyt!

197 97
www.getinbank.pl

getinbank
BANK TWOICH OSZCZĘDNOŚCI

Jastrzębie Zdrój :
ul. Harcerska 14, tel. 32 475 67 11
ul. 1 Maja 29, tel. 32 476 36 35
ul. Węglowa 4, tel. 32 756 13 88

Promocja obowiązuje do 30.06.2010 r. Kredyt gotówkowy bez zaświadczenia o zarobkach po przedstawieniu PIT-11 i dowodu osobistego. OPŁATA JAK ZA POŁĄCZENIE LOKALNE WG TARYFY OPERATORA.
Jesteśmy częścią Getin Noble Bank SA

Toyota Yaris
Cena już od 39 190 zł
Odlicz 22% VAT



Zyskujesz do 2 500 zł* z pakietem START



Nowa Toyota Yaris Luna START
- silnik 1.0 VVT-i lub 1.33 VVT-i
- opony 180 mm, przyspieszenie
- pakiet startowy
- klimatyzacja manualna
- radio 605 + CD + MP3 + USB
- wejście Aux-in



* Cena samochodu oraz wysokość korzyści jest zależna od wersji i specyfikacji pojazdu oraz uwzględnia autoalarm o wartości 1200 zł. Szczegóły u Autoryzowanych Dilerów Toyota. Treść niniejszego ogłoszenia nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów art. 66 Kodeksu cywilnego. W celu zapoznania się ze szczegółowymi warunkami zakupu samochodów zapraszamy do salonów Toyota. Zużycie paliwa i emisja CO2 w cyklu mieszanym (UE 80/1268 z późn. zm.) w zależności od wariantu i wersji auta: od 4,1 do 5,3 l/100 km i od 109 do 125 g/km. Informacje o działaniach dotyczących odzysku i recyklingu samochodów wycofanych z eksploatacji: www.toyota.pl.

Toyota Auris
Cena już od 53 900 zł
Odlicz 22% VAT



Zyskujesz do 11 000 zł* z pakietem START



Nowa Toyota Auris Premium START
- 5 poduszek powietrznych
- 12 trybów przesłania
- felgi aluminiowe
- klimatyzacja automatyczna o dwustopniowej regulacji
- czujniki cofania
- włącznik start/stop na 5 CD

infolinia: 800 20 20 20
kontakt z nami: 197 97
www.toyota.pl



Today
Tomorrow
Toyota



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

**PRODUCENT
OKIEN I DRZWI PCV**



NAJWYŻSZA JAKOŚĆ WYKONANIA

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

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.