

ISSN 1731-3171

Jastrzębie-Zdrój,  
Żory, Suszec, Kaczyce

Marzec 2013

nakład 13.000 egz.

# NOWA

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
BEZPŁATNY BIULETYN DO UŻYTKU WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZEGO



**Zamieść  
u nas  
Reklamę!**

**inf. tel. 32 478 71 21**

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„NOWA” W JASTRZĘBIU-ZDRÓJU**

**ZAMIEŚĆ U NAS SVOJĄ REKLAMĘ**

Zapraszamy wszystkie osoby fizyczne  
i prawne do ogłaszania się na:

- *łamach naszego biuletynu, który jest miesięcznikiem wydawanym w 13 000 egzemplarzy i kolportowanym na terenie Jastrzębia-Zdroju, Żor, Suszcia i Kaczyce*

- *stronie internetowej [www.smnowa.pl](http://www.smnowa.pl)*

*Mamy konkurencyjne ceny, docieramy do dużej rzeszy czytelników w czterech gminach, a poprzez stronę internetową do wielu odbiorców również z okolic.*

*Różnorodność zainteresowań oraz grup wiekowych naszych mieszkańców gwarantuje, że każda reklama znajdzie swoich odbiorców.*

**Skontaktuj się z nami  
32/4787121.**

## CO W NUMERZE?

ZAWIADOMIENIE

USTAWA „ŚMIECIOWA”

2

WYBORY DO RADY  
NADZORCZEJ

SPRAWOZDANIE RADY  
NADZORCZEJ

3

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

4

BILANS

RACHUNEK ZYSKÓW  
I STRAT

7

## Szanowni Członkowie Spółdzielni

W tym roku w kwietniu w pięciu częściach odbędzie się coroczna obowiązkowa w spółdzielni uroczystość jaką jest Walne Zgromadzenie.

Mamy zaszczyt zaprosić wszystkich Członków na podsumowanie osiągnięć, ocenę rocznego zarządzania oraz wybór kierunków dalszego rozwoju.

Na tym spotkaniu przedstawimy Państwu opinię biegłego badającego sprawozdanie finansowe, sprawozdania z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osiągnięte wskaźniki ekonomiczne, które pozwalają optymistycznie postrzegać przyszłość naszej Spółdzielni. Poprosimy także o decyzję w sprawie przeznaczenie nadwyżki bilansowej.

Będziecie Państwo wybierać swoich reprezentantów do Rady Nadzorczej, rozpatrywać zgłoszone wnioski; spotkanie to umożliwi również wypowiedzenie się w sprawach dotyczących Spółdzielni.

To wydanie biuletynu zawiera wszystkie materiały ułatwiające przygotowanie się do udziału w Walnym Zebraniu, prosimy o zapoznanie

się z nimi.

Bardzo prosimy o Państwa obecność na swojej części Zebrania, ważne jest by o sprawach istotnych dla wszystkich mieszkańców zdecydowała jak największa liczba uprawnionych uczestników.

Zarząd i Rada Nadzorcza  
SM „Nowa”

Niech Wam mili  
będzie wiosennie,  
słonecznie i świątecznie.  
Niech te święta będą  
pełne nadziei i wiary,  
radosnych spotkań  
przy wielkanocnym stole  
oraz smacznego  
święconego jajka.

## WESOŁYCH ŚWIĄT

życzy Zarząd i Rada Nadzorcza  
SM „Nowa”



**[www.smnowa.pl](http://www.smnowa.pl)**



## Toyota Rybnik

ul Prosta 100 (obok makro)

[www.toyota.rybnik.pl](http://www.toyota.rybnik.pl)

tel. 32 432 90 40

**PRZYJDŹ DO SALONU I ZOBACZ NOWE MODELE TOYOTY**



# ZAWIADOMIENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „NOWA” na podstawie art. 8<sup>3</sup> ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 62 ust. 1 Statutu zawiadamia, że Walne Zgromadzenie w roku 2013 odbędzie się w następujących terminach i miejscach:

L.p.	Część Walnego Zgromadzenia	Termin Zebrania	Miejsce zebrania	Godz.
1.	Jastrzębie - Zdrój, os. Gwarków: <b>okręg:</b> ul. Wielkopolska 2-16, 1-15, 17-23 <b>okręg:</b> ul. Wielkopolska 25-31, 35-49, 53-67 <b>okręg:</b> ul. Małopolska, ul. Beskidzka <b>okręg:</b> os. Staszica ul. Wrocławska Kaczyce ul. G. Morcinka Członkowie założyciele niemieszkający w zasobach SM „Nowa”	<b>04.04.2013 r.</b>	Jastrzębie - Zdrój <b>Zespół Szkół Handlowych</b> <b>ul. Wielkopolska 20</b>	16:00
2.	Jastrzębie - Zdrój, os. Barbary, os. Morcinka: <b>okręg:</b> ul. Jasna i ul. Szkolna <b>okręg:</b> ul. Turystyczna 11-21, 25-35, 37-47, 51-61 ul. Katowicka 1-3 <b>okręg:</b> ul. Turystyczna 1-3, 2-4, 5-7, 6-8, 10-12, 14-16, 18-20, 22-24, 26-28, 30-32, 63-73	<b>09.04.2013 r.</b>	Jastrzębie - Zdrój <b>SP 12</b> <b>ul. Szkolna 7</b>	16.00
3.	Jastrzębie - Zdrój, <b>okręg:</b> os. Zofiówka os. 1000-lecia	<b>11.04.2013 r.</b>	Jastrzębie - Zdrój <b>Dom Kultury</b> <b>os. 1000-lecia</b>	16:00
4.	Żory <b>okręg:</b> os. Sikorskiego <b>okręg:</b> os. Pawlikowskiego Suszec ul. Piaskowa	<b>16.04.2013 r.</b>	Żory <b>Zespół Szkół nr 6</b> <b>os. Pawlikowskiego</b>	16:00
5.	<b>Żory</b> <b>okręg:</b> os. Powstańców Śl. 3, 4, 7, 10, 13 os. Gwarków, Stare Miasto <b>okręg:</b> os. Powstańców Śl. 5, 6, 8, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 17 Al. Wojska Polskiego,	<b>18.04.2013 r.</b>	Żory <b>SP nr 17</b> <b>os. Powstańców Śl.</b>	16:00

Uwaga: Początek wszystkich Zebrań zaplanowano na godz. 16.00

**Porządek obrad:**

- Otwarcie obrad.
- Wybory Przewodniczącego i członków Prezydium Zebrania.
- Przyjęcie porządku obrad.
- 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 Walnych Zgromadzeń.

7. Przedstawienie:

a) sprawozdania Głównego Księgowego

c) przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2012.

11. Rozpatrzenie wniosku Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej netto za 2012 r.

12. Rozpatrzenie pozostałych wniosków i podjęcie uchwał w sprawie:

obejmującego sprawozdanie finansowe (bilans) oraz rachunek zysków i strat za rok 2012,

b) sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2012,

c) sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej SM „Nowa” w Jastrzębiu - Zdroju za rok 2012.

8. Dyskusja nad sprawozdaniami.

9. Odczytanie wyników wyborów członków Rady Nadzorczej.

10. Podjęcie uchwały w sprawie:

a) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2012,

b) przyjęcia sprawozdania Zarządu za rok 2012 i udzielenia absolutorium każdemu z członków Zarządu oddzielnie,

c) przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2012.

11. Rozpatrzenie wniosku Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej netto za 2012 r.

12. Rozpatrzenie pozostałych wniosków i podjęcie uchwał w sprawie:

a) przyłączenia pomieszczenia świetlicy do zajmowanego lokalu mieszkalnego - wniosek lokatora zam. w Żorach na os. Powstańców 7D,

b) przyłączenia pomieszczenia świetlicy do zajmowanego lokalu mieszkalnego - wniosek lokatora zam. w Żorach na os. Pawlikowskiego 19C,

c) przyłączenia pomieszczenia świetlicy do zajmowanego lokalu mieszkalnego - wniosek lokatora zam. w Jastrzębiu - Zdroju przy ul. Turystycznej 39,

13. Rozpatrzenie wniosku i podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia odrębnej własności i zbycia części strychu położonego w Żorach przy ul. Kościuszki 1.

14. Rozpatrzenie odwołań od uchwały Rady Nadzorczej w przedmiocie wykreślenia ze Spółdzielni oraz wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

15. Sprawy wniesione przez Członków Spółdzielni w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 10-12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

16. Wolne głosy, wnioski i zapytania.

17. Zamknięcie obrad.

**Porządek obrad nie może ulec zmianie (§ 63 ust. 2 Statutu)** 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 zostaną wyłożone od dnia 21 marca

2013 r. w siedzibie Spółdzielni przy 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 sprawozdania zostaną opublikowane w marcowym i kwietniowym 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. 8<sup>3</sup> 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.) między innymi:

- 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”



Szanownej Pani  
**Brygidzie Hebda –Walerowicz**

wyrazy głębokiego współczucia  
z powodu śmierci

**Mamy**

składają: Zarząd, Rada Nadzorcza,  
Koleżanki i Koledzy z SM „Nowa”

## Ustawa „śmieciowa”

Od 1 lipca br. zacznie obowiązywać ustawa, która w istotny sposób zmienia gospodarowanie odpadami, dlatego od wielu miesięcy trwa ustalanie zasad na jakich będziemy pozbywać się śmieci z gospodarstw domowych i nie tylko z nich.

Współpracujemy z władzami samorządami, przekazujemy nasze sugestie i wątpliwości. W celu udzielenia pomocy gminie rozpoczęliśmy już akcję uaktualniania ilości osób zamieszkujących w naszych zasobach, otrzymaliście Państwo druki „Oświadczeń” do wypełnienia. Dokument ten będzie podstawą do naliczenia miesięcznej należności za wywóz nieczystości.

### Ile będziemy płacić?

Rady Miast Jastrzębie-Zdrój, Żor oraz Gmin Suszec i Zebrzydowice dokonały w wyborze metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w oparciu o liczbę mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość oraz określiły wysokość stawki na jednego mieszkańca. Opłata za gospodarowanie odpadami w danej nieruchomości będzie stanowić iloczyn stawki opłaty ustalonej przez gminę oraz liczby mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość (np. mieszkanie). Przedstawiamy ustalone stawki.

Sposób zbierania odpadów	Jastrzębie-Zdrój zł/osobę	Żory zł/osobę	Suszec zł/osobę	Kaczyce zł/osobę
Gdy odpady zbierane są w sposób selektywny	<b>9,00</b>	<b>12,00</b>	<b>8,00</b>	<b>7,90</b>
Gdy odpady nie są zbierane są w sposób selektywny	<b>12,00</b>	<b>16,00</b>	<b>15,00</b>	<b>15,80</b>

### Co w ramach tej opłaty?

Od lipca 2013 r. gminy przejmą obowiązki nadzoru nad gospodarowaniem wytworzonych przez mieszkańców odpadów komunalnych, w tym nad realizacją wykonywanych zadań związanych z odbiorem, transportem, odzyskiem i unieszkodliwianiem wszystkich odpadów komunalnych przez firmy wyłonione w przetargu.

W ramach uiszczanej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi odbierane będą z placów kontenerowych przy budynkach:

- odpady komunalne niesegregowane i segregowane,
- odpady wielkogabarytowe.

Natomiast w wyznaczonych przez gminy punktach odbierane będą między innymi:

- przeterminowane leki i chemikalia
- zużyte baterie i akumulatory
- zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny

Opłata ta nie będzie pokrywać kosztów wyposaże-

nia nieruchomości w pojemniki na odpady oraz ich utrzymania w należytym stanie technicznym i sanitarnym.

### Co z segregacją śmieci?

Zgodnie z Art. 3b.<sup>1o</sup> 1. Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach do 31 grudnia 2012 r. gminy są obowiązane osiągnąć poziom recyklingu i przygotowania do ponownego użycia papieru, metali, tworzyw sztucznych i szkła w wysokości co najmniej 50% wagowo.

Segregując odpady oszczędzamy zasoby naturalne: wodę i energię. Dzięki selektywnej zbiórce odpadów zapłacimy mniej za śmieci pod warunkiem, że będzie ona prowadzona w sposób prawidłowy tj. według podanych poniżej zasad:

1. Do pojemników niebieskich wrzucamy materiały papierowe i makulaturę : gazety, książki, zeszyty, papierowe torby i worki, papier biurowy , kartony i tekturę. Nie wrzucamy: kartonów pokrytych folią

## WYBORY DO RADY NADZORCZEJ

W 2013 r. upływa kadencja trzech członków Rady, którzy reprezentowali następujące okręgi wyborcze:

- Okręg Jastrzębie-Zdrój ul. Wielkopolska 2-16, 1-15, 17-23;
- Okręg Jastrzębie-Zdrój ul. Wielkopolska 25-31, 35-49, 53-67
- Okręg Żory os. Pawlikowskiego i Suszec ul. Piaskowa

Podczas tegorocznego Walnego Zgromadzenia (WZ) zostaną wybrani reprezentanci ww. okręgów. To nie pierwsze takie wybory w naszej Spółdzielni i aktywni Członkowie Spółdzielni dobrze znają tę procedurę, ale warto przy tej okazji przypomnieć jak przebiegają wybory do Rady Nadzorczej i jednocześnie zachęcić wszystkich członków do skorzystania z możliwości wybrania swoich reprezentantów.

**Poniżej wyciąg z Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia opisujący tę procedurę.**

1. Wybory przeprowadza się za

pomocą kart do głosowania (kart wyborczych) wydanych przez Spółdzielnię.

2. Karta wyborcza obejmuje odrębne listy kandydatów dla każdego okręgu wyborczego, w którym w danym roku wygasa mandat członka Rady Nadzorczej.

3. Kandydaci są umieszczani na listach w kolejności alfabetycznej.

4. Głosujący zaznacza obok imienia i nazwiska kandydata z danej listy znak „x”. Z każdej listy można wybrać jednego kandydata.

5. Głosowanie w wyborach odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności członków Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.

6. Oddane karty wyborcze nie wypełnione, bądź wypełnione niezgodnie z zasadami opisanymi w ust. 4, uznaje się za

nieważne. Jeżeli dotyczy to jednej bądź niektórych list kandydatów umieszczonych na karcie, głosowanie jest nieważne jedynie w części dotyczącej tej listy lub list.

7. Po zakończeniu głosowania przewodniczący Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej składa sprawozdanie, w którym podaje ilość głosów otrzymaną przez każdego z kandydatów. Karty do głosowania należy umieścić w zamkniętej kopercie i przechowywać w siedzibie Spółdzielni do czasu odbycia Konwentu Seniorów.

Dodatkowo wyjaśniamy, że mimo, iż wybieramy przedstawicieli z trzech okręgów to głosują wszyscy Członkowie na każdej części WZ. Natomiast po zakończeniu wszystkich części Walnego Zgromadzenia Konwent Seniorów ogłasza wyniki wyborów na członków Rady Nadzorczej z podaniem ilości głosów oddanych na każdego kandydata.

żywności (kefirach, margarynach, serkach), zakrętki plastikowe, zgniecione aluminiowe puszki po napojach, puszki po konserwach, garnki, pokrywy od stoików, kapsle z butelek, druty, opakowania wielomateriałowe po płynnej żywności np. kartony po mleku czy sokach. Nie wrzucamy: butelek po olejach spożywczych i samochodowych, opakowań po olejach spożywczych, silnikowych i smarach, styropianu, gumy, puszek po farbach, baterii, opakowań po aerozolach i lekach, opakowań po środkach chwasto czy owadobójczych, sprzętu AGD.

W kolejnych numerach biuletynu będziemy Państwa informować o wszystkich nowych rozwiązaniach i ewentualnych zmianach.

Dział Eksploatacji



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOWA” ZA 2012 ROK

Rada Nadzorcza SM „Nowa” działa na podstawie ustawy - Prawo Spółdzielcze, Statutu SM „Nowa” i jest organem sprawującym kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Sprawozdanie niniejsze obejmuje okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. W w/w okresie Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

<b>Alina Mikołajczyk</b> <b>Michał Miłek</b> <b>Adam Grzywnowicz</b>	<b>Przewodnicząca Rady Nadzorczej</b> <b>Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej</b> <b>Sekretarz Rady Nadzorczej</b>
<b>Piotr Koryciak</b> <b>Henryk Borowiński</b> <b>Henryk Marzec</b>	<b>Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej</b> <b>Z-ca Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej</b> <b>Sekretarz Komisji Rewizyjnej</b>
<b>Sławomir Mianowski</b> <b>Andrzej Kaczmarek</b> <b>Józef Wójcik</b>	<b>Przewodniczący Komisji Gospodarczej</b> <b>Z-ca Przewodniczącego Komisji Gospodarczej</b> <b>Sekretarz Komisji Gospodarczej</b>
<b>Michał Oślizło</b> <b>Zbigniew Kopański</b>	<b>Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej</b> <b>Z-ca Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej</b> <b>(do 25.04.2012 r.)</b>
<b>Janusz Tarasiewicz</b>	<b>Sekretarz Komisji Mieszkaniowej</b>

Jedyną zmianę w składzie Rady Nadzorczej stanowi wybór Pana Józefa Kubery, który decyzją członków Spółdzielni został wybrany do Rady Nadzorczej. W dniu 25.04.2012 r. decyzją Konwentu Seniorów uzupełnił skład Komisji Mieszkaniowej zastępując Pana Zbigniewa Kopańskiego i nastąpiło ukonstytuowanie składu tej Komisji tj.

<b>Michał Oślizło</b> <b>Józef Kubera</b>	<b>Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej</b> <b>Z-ca Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej</b> <b>(od 25.04.2012 r.)</b>
<b>Janusz Tarasiewicz</b>	<b>Sekretarz Komisji Mieszkaniowej</b>

W takim składzie osobowym Rada Nadzorcza pracowała w 2012 roku i pracuje do nadal.

W 2012 roku odbyło się **12** posiedzeń Rady Nadzorczej, **7** posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej, **11** posiedzeń Komisji Mieszkaniowej, **6** posiedzeń Komisji Gospodarczej oraz **7** Komisji Rewizyjnej.

Rada Nadzorcza realizując swoje zadania i obowiązki kierowała się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami Spółdzielni. Cykl pracy Rady Nadzorczej był zgodny z ramowym zatwierdzonym kwartalnie planem pracy Rady na 2012 r. poszerzonym o sprawy wynikające z bieżących potrzeb, stosow-

nie do wymogów regulaminu Rady Nadzorczej oraz Statutu.

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

Uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami przez poszczególne komisje, co w konsekwencji doprowadziło do podjęcia słusznych decyzji.

Szczególnymi sprawami, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w 2012 r. była jak zwykle troska i nadzór nad prawidłową gospodarką zasobami Spółdzielni. Zaznaczyć należy, że nie udało się uniknąć spraw trudnych dla wszystkich członków, a mianowicie wzrostu stawki eksploatacyjnej od stycznia 2012 roku.

W 2012 roku podczas plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej podjętych zostało **230** uchwał, z czego **157** o wykreśleniu, **7** wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, **7** o uchyleniu, **24** uchwały o montażu monitoringu, **14** uchwał o przeprowadzeniu referendum oraz **21** uchwał o zatwierdzeniu referendum.

Do ważniejszych spraw poddanych pod obrady Rady Nadzorczej w 2012 r. oprócz wcześniej wymienionych zagadnień było:

- przeprowadzenie remontów elewacji loggiowej na budynkach SM „Nowa”, podziału Walnego Zgromadzenia Członków wraz z określeniem terminów i miejsc posiedzeń,
- przyjęcie sprawozdania Biegłego Rewidenta badającego bilans za 2012 rok,
- zatwierdzenie struktury organizacyjnej na 2013 r.,
- zatwierdzenie planu rzeczowo finansowego i planu remontów na 2013 r.,
- ustalenie stawek opłat lokatorskich na 2013 r. (eksploatacja podstawowa),

- przeprowadzenie konkursu na najlepiej ukwiecony budynek i jego otoczenie oraz przeprowadzenie zawodów wędkarskich.

Rada Nadzorcza szczegółowo przeanalizowała potrzeby remontowe administrowanych zasobów i uznała, że w 2013 roku pozostawia stawkę odpisu remontowego na poziomie roku 2012.

Członkowie Rady Nadzorczej jako czynnik społeczny brali udział w organizowanych przez Spółdzielnię przetargach na roboty remontowo modernizacyjne, zbycie mieszkań, referenda w sprawie wymiany płyt balkonowych, ocieplenie ścian frontowych.

Szanowni Państwo – korzystając z okazji pragniemy podziękować wszystkim członkom Rady Nadzorczej za ich wkład w pracę Rady, a szczególne słowa podziękowania kierujemy do trzech członków, którym kończy się kadencja w Radzie a mianowicie Panu Michałowi Miłkowi, Panu Sławomirowi Mianowskiemu i Panu Januszowi Tarasiewiczowi.

Na posiedzeniu w dniu 07.03.2013 r. Rada Nadzorcza zapoznała się z opinią firmy „BILANS” sp. z o.o. z Rybnika, która przeprowadziła badanie bilansu za 2012 rok.

## Szanowni członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa”:

Podsumowując sprawozdanie Rady Nadzorczej, która zgodnie z § 73 Statutu sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni a w szczególności działalnością Zarządu, chcemy podkreślić, że rok 2012 był dość ważnym okresem w działalności Zarządu a mianowicie:

- w minionym roku zakończony został kilkuletni program likwidacji płyt azbestowych.

W miesiącu październiku na wyjazdowym posiedzeniu Rada Nadzorcza była świadkiem likwidacji ostatnich płyt azbestowych w budynkach usytuowanych

w Żorach.

Uzyskane z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego Unii Europejskiej ponad 5 mln złotych pozwoli na skrócenie spłaty wymiany balustrad balkonowych.

Rok 2012 to zakończenie wieloletniego programu finansowanego z funduszu zasobowego wymiany wind osobowych w budynkach naszej Spółdzielni.

Rok 2012 zakończył się uzyskaniem dość znacznej nadwyżki bilansowej 3 098 396,05 zł która będzie uchwałą Walnego Zgromadzenia jak co roku rozdzielona na wszystkie zasoby mieszkaniowe.

## Rada Nadzorcza składa podziękowania Zarządowi Spółdzielni i zwraca się do Walnego Zgromadzenia Członków o:

- zatwierdzenie sprawozdania Głównego Księgowego obejmującego sprawozdanie finansowe oraz rachunek kosztów, zysków i strat za 2012 r.,
- przyjęcie sprawozdania Zarządu i udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2012 rok.

Integralną częścią sprawozdania Rady Nadzorczej są sprawozdania Komisji Rewizyjnej, Gospodarczej i Mieszkaniowej.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 07.03.2013 r. uchwałą nr 48/2013.

W imieniu Rady Nadzorczej  
**Sekretarz Rady Nadzorczej**  
Adam Grzywnowicz

**Przewodnicząca Rady Nadzorczej**  
Alina Mikołajczyk



Szanowni Państwo

Chcąc zagwarantować jeszcze szerszą ochronę naszym Klientom, postanowiliśmy uatrakcyjnić flagowy produkt UNIQA, który kierujemy do Państwa.

Z dniem 15 stycznia 2013 wprowadziliśmy nowe Ogólne Warunki Ubezpieczenia Mieszkania ze składką płatną miesięcznie „przy czynszu”, w których rozszerzyliśmy zakres ubezpieczenia m.in. o kolejne zdarzenia, które mogłyby przyczynić się do powstania szkód w mieszkaniach naszych Klientów.

Zapraszamy do zapoznania się z naszą nową ofertą dostępną w siedzibie SM „Nowa” pokój nr 12 lub 13.

**UWAGA – ważna informacja dla osób posiadających dobrowolne ubezpieczenie mieszkania ze składką płatną przy czynszu w wariantach I (składki: 3,50 zł; 3,85 zł; 5 zł; 7 zł; 10,50 zł; 14 zł; 4,50 zł; 9 zł; 13,50 zł; 22,50 zł; 27 zł; 31,50 zł; 45 zł)**

Zlikwidowany został wariant I ubezpieczenia mieszkań ze składką płatną przy czynszu, dlatego też każdy z Państwa kto posiada ubezpieczenie zawarte według wariantu I otrzyma pismną propozycję przepisania się na wariant Bezpieczny lub Bezpieczny Plus. Akcja ta prowadzona będzie od miesiąca kwietnia 2013 r.

## Ubezpieczenie następstw nieszczęśliwych wypadków dla całej rodziny już od kilku złotych miesięcznie płatnych wraz z czynszem.

UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. uprzejmie informuje, iż na podstawie porozumienia jakie zawarliśmy z Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa”, każdy z mieszkańców ma możliwość dobrowolnego, indywidualnego zawarcia ubezpieczenia mieszkania i ubezpieczenia następstw nieszczęśliwych wypadków ze składką płatną „przy czynszu”.

W celu przystąpienia do ubezpieczenia prosimy o wypełnienie załączonego wniosku i złożenie w jednej z niżej wymienionych lokalizacji:

- w siedzibie SM „Nowa” w pokoju nr 12 lub 13
- w Administracji Osiedla SM „Nowa”
- w siedzibie Agenta UNIQA ul. Arki Bożka 16 CD (dawny targ) tel.32 47 12 777; 602 236 138

UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.

Oddział w Katowicach, Al. Roździeńskiego 88 A, tel. 32 208 05 22, 32 208 05 93



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOWA” W JASTRZĘBIU-ZDROJU ZA 2012 ROK



## WPROWADZENIE:

W 2012 r. Spółdzielnia realizowała wieloletnią strategię rozwoju i plan rzeczowo-finansowy na 2012 r. przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 21.12.2011 r., stabilnej sytuacji prawnej nie zakłóciły zmiany ustaw ookołospółdzielczych.

Kontynuowano wdrożone na podstawie uchwały nr 14 Walnego Zgromadzenia postępowanie w sprawie uzyskania odszkodowań od Skarbu Państwa z powodu utraty majątku w konsekwencji przenoszenia własności mieszkań na podstawie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązującej od 31.07.2007 r. Obecnie w Sądzie Najwyższym oczekują na rozpoznanie dwie skargi kasacyjne złożone w 2012 r. przez Spółdzielnię w związku z niekorzystnymi wyrokami Sądu II instancji.

Na 2012 r. przypadło wprowadzenie w życie przez Gminy zmian w ustawie o utrzymaniu porządku i czystości w Gminach. Ze względu na znaczne skutki zarówno organizacyjne jak i finansowe tych zmian dla mieszkańców, przedstawiciele Spółdzielni uczestniczyli w organizowanych przez Gminy spotkaniach, formułując oczekiwania w zakresie wdrażania zapisów ustawy jak i przekazując pisemne uwagi, zastrzeżenia oraz projekty rozwiązań uwzględniających specyfikę i interes mieszkańców. Od 1.07.2013 r. zostaną wdrożone przyjęte przez Radę Miasta rozwiązania, w tym opłaty obowiązujące mieszkańców.

W lutym 2012 r. wybrana przez Radę Nadzorczą firma BILANS Sp. z o.o. z Rybnika przeprowadzała wymagane ustawowo badanie sprawozdania finansowego SM „Nowa” na dzień 31.12.2011 r. Spółdzielnia uzyskała pozytywną ocenę pracy służb Spółdzielni w zakresie realizacji zadań statutowych, rzetelności dokumentowania zdarzeń, sporządzenia sprawozdania zgodnie z obowiązującymi przepisami i uzyskanych wyników z działalności.

W dniach od 11.04.2012 r. do 24.04.2012 r. w sześciu częściach obejmujących poszczególne osiedla zasobów SM „Nowa” zostało przeprowadzone Walne Zgromadzenie Członków. Z uprawnionych 10 310 Członków brało w nim udział 499 Członków, co stanowi 4,91% wszystkich uprawnionych, to jest o 1% mniej niż w poprzednim roku. Wyniki wszystkich przeprowadzonych głosowań podsumował Konwent Seniorów, który odbył się 25.04.2012 r. Walne Zgromadzenie wyłoniło 3 nowych Członków Rady Nadzorczej i podjęło 14 uchwał.

Oprócz uchwał związanych z oceną roku sprawozdawczego w formie przyjęcia sprawozdań i udzielenia absolutorium Członkom Zarządu Walne Zgromadzenie:

- dokonało podziału nadwyżki bilansowej za 2011 r, która uwzględniona została przy tworzeniu planu remontów na 2013 rok,
- dokonało zmian statutu, które zostały

zarejestrowane z dniem 29.06.2012 r,

- wyraziło zgodę na sprzedaż i przyłączenie do mieszkań świetlic w budynkach jedenastokondygnacyjnych, Spółdzielnia podjęła działania w celu realizacji formalno-prawnej tych decyzji,
- zatwierdziło wnioski wynikające z protokołu polustracyjnego,
- dokonało zmiany regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, wg którego odbywać się będzie Walne Zgromadzenie w 2013 r.

W dniach 5-6 lipca 2012 r. przeprowadzony został przez audytora Bureau Veritas audit kontrolny mający na celu ustalenie zgodności działań w ramach wdrożonego w SM „Nowa” Systemu Zarządzania Jakością z obowiązującą normą ISO 9001:2008. Kontrolą objęto Zarząd, pełnomocnika ds. Jakości, Dział Techniczny, Dział Eksploatacji, Administrację Domów Mieszkalnych Nr 2 i 3. Auditor potwierdził zdolność systemu do osiągania celów ujętych w polityce jakości, stwierdził także, że Spółdzielnia przedstawiła dowody skutecznego funkcjonowania, utrzymania i doskonalenia systemu zarządzania oraz że odpowiada on wymaganiom normy. Jak co roku zgodnie z wymogiem Systemu Zarządzania Jakością, Spółdzielnia realizuje rzeczowe działania ukierunkowane na doskonalenie obsługi w formie realizacji aprobowanych lub wnioskowanych przez lokatorów celów jakościowych. Ponieważ zadeklarowane cele jakościowe realizowane są siłami własnymi poszczególnych Administracji, wyszczególniono je w dalszej części sprawozdania.

Poza powyższymi corocznymi kontrolami funkcjonowania w Spółdzielni odbyły się kontrole przeprowadzone przez Państwową Inspekcję Pracy oraz Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w zakresie prawidłowości realizacji i rozliczenia docielenia ścian frontowych na os. Pawlikowskiego w Żorach, na które Spółdzielnia uzyskała kredyt termomodernizacyjny.

Wymieniając zdarzenia istotne dla naszej Spółdzielni należy odnotować, że rok 2012 został proklamowany przez ONZ Międzynarodowym Rokiem Spółdzielczości. Podniosło to rangę V Kongresu Spółdzielczości, który odbył się w dniach 27-28 listopada a jednym z delegatów reprezentujących spółdzielczość mieszkaniową był Prezes SM „Nowa” Władysław Dydo.



## ZASOBY SPÓŁDZIELNI

Powierzchnia użytkowa mieszkań zarządzanych przez Spółdzielnię zwiększyła się w 2012 r. o 63,40 m<sup>2</sup> w wyniku przyłączenia trzech świetlic do mieszkań przylegających do tych świetlic i wyniosła **698 863,22 m<sup>2</sup>** na dzień 31.12.2012 r. Mieszkania położone są w 141 budynkach wielorodzinnych w Jastrzębiu-Zdroju, Żorach, Suszcu i Kaczycach. Ilość mieszkań pozostaje bez zmian i wynosi **12 759**.

W 140 budynkach tworzących 123 nieruchomości, lokatorzy mają możliwość przenoszenia własności na podstawie uchwał Zarządu o określeniu przedmiotu odrębnej własności.

W dalszym ciągu oczekujemy na zakończenie procedury zmierzającej do nabycia prawa własności działki, na której częściowo posadowiony jest jeden z budynków mieszkalnych w Żorach, co uniemożliwia realizację art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i podjęcie uchwały opisanej powyżej.

Przenoszenie własności odrębnej na lokatorów powoduje, że zmniejsza się majątek Spółdzielni, pozostaje ona w wymienionych powyżej nieruchomościach ich współwłaścicielem.

Powierzchnia działek stanowiących nieruchomości objęte docelowo możliwością przenoszenia własności wynosi **724 543,00 m<sup>2</sup>**, a powierzchnia użytkowa budynków **746 153,32 m<sup>2</sup>**, natomiast Spółdzielnia jest właścicielem 66,74% tej powierzchni (w ubiegłym roku było to 66,98%) to jest **497 985,86 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej budynków i 480 967 m<sup>2</sup> powierzchni działek, pozostając ustawowym zarządcą całych nieruchomości.

Poza powyższym Spółdzielnia pozostaje wyłącznym użytkownikiem wszystkich działek o łącznej powierzchni **95 184 m<sup>2</sup>**, a właścicielem działek o pow. **606 m<sup>2</sup>**, jest to mienie Spółdzielni. Oprócz dróg, chodników i trawników, na działkach tych posadowione są pawilony usługowe wynajmowane na działalność gospodarczą.

Na dzień 31.12.2012 r. łączna powierzchnia wynajętych w tych pawilonach oraz w budynkach mieszkalnych lokali użytkowych wyniosła 10 029,86 m<sup>2</sup>, a dzierżaw terenu 8.107,94 m<sup>2</sup>. Są to wielkości zbliżone do wykazanych w ubiegłym roku. Dochody z wynajmu lokali i dzierżaw terenu współtworzą nadwyżkę bilansową opisaną w dalszej części sprawozdania.



## CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI I PRAWA DO LOKALI

**Wg stanu na dzień 31.12.2012 r. Spółdzielnia liczyła 9 920 członków.** Obserwujemy w ostatnich latach wyraźną tendencję spadkową, w 2011 r. Spółdzielnia liczyła 10.233 Członków.

W 2012 r. **w poczet członków wstąpiło 318 osób**, ta wielkość jest stabilna i wyraźnie związana z ilością transakcji na rynku wtórnym, których było w 2012 r. 584, w tym 390 transakcji dotyczyło zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a 194 własności odrębnej.

W 2012 r. **dochodziło też do utraty członkostwa, która następuje na skutek:**

- skreślenia (z powodu śmierci) – 151 osób, w roku 2011 było 120 osób,
- wykreślenia przez Radę Nadzorczą (dotyczy to tych Członków Spółdzielni, którzy nie wykonują obowiązków

statutowych np. zalegają z opłatami za użytkowanie mieszkań) – w sprawie wykreślenia podjęto 157 uchwał (w 2011 r. było 120 takich wykreśleń), oraz 7 uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (wraz z utratą członkostwa),

- wystąpienia za wypowiedzeniem (dokonywane dobrowolnie przez Członka Spółdzielni najczęściej w związku ze zbyciem prawa do lokalu) – 278 osób (w 2011 było 261),

**Struktura lokali pod względem tytułów prawnych** do lokali kształtowała się następująco:

- odrębna własność z członkostwem – 3 113
- odrębna własność bez członkostwa – 1156, (utrata członkostwa z powodu zaległości w opłatach nie skutkuje utratą tytułu do lokalu)
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z członkostwem – 6 504,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bez członkostwa – 1 229
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – 195
- najem – 341
- 221 mieszkań zajmowanych było bez tytułu prawnego.

Ilości te pozostają stabilne w stosunku do lat poprzednich.

W stosunku do roku ubiegłego zmniejszyła się ilość mieszkań zajmowanych na podstawie umowy najmu oraz lokatorskiego prawa do lokalu, zwiększyła się ilość własności odrębnych i spółdzielczych własnościowych praw do lokalu, zwiększyła się też ilość mieszkań zajmowanych bez tytułu prawnego – głównie w związku z wdrożonym postępowaniem windykacyjnym.

W ramach realizacji żądania przeniesienia własności lokalu ze Spółdzielni na Lokatora zawarto **16** umów notarialnych, podczas gdy w 2011 r. były to 42 akty notarialne. Wnioski realizowane są bez zwłoki. Lokator wchodzi w posiadanie odrębnej własności z chwilą założenia księgi wieczystej. Tendencja spadkowa jest naturalna. Wszyscy zainteresowani nabyciem tej formy własności dokonali tego w poprzednich latach, nie wnosząc do Spółdzielni żadnych dodatkowych opłat.

W 2012 r. zbywano prawa do lokali odzyskane przez Spółdzielnię w wyniku windykacji (lokalne wolne w sensie prawnym). Zasady ich zbywania określają Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i Statut. Na podstawie tych przepisów 12 praw do lokali ustanowiono w drodze przetargu i 2 prawa ustanowiono w wolnej sprzedaży, po przeprowadzeniu bezskutecznie procedury przetargowej. Opisane wyżej lokale mieszkalne uzyskały status odrębnej własności. Są to ilości porównywalne z 2011 r. ale więcej praw w 2011r. zbywano w przetargu niż po bezskutecznych procedurach, podobnie jak w roku 2010, może to świadczyć o niewielkim wzroście popytu na mieszkania na rynku wtórnym.

**W Spółdzielni zawarto 25 umów najmu lokalu mieszkalnego** na czas nieoznaczony po uregulowaniu zaległości i wpłacie kaucji mieszkaniowej i 63 umowy na czas oznaczony głównie w przypadkach, gdy po wypowiedzeniu poprzedniej umowy lokator spłacił całe zadłużenie lub uzyskał zgodę na spłatę zadłużenia w ratach.

Ponieważ Sejm nie uporządkował ustawowych zasad nabywania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w naszej Spółdzielni zawarcie umowy najmu jest jedyną drogą uzyskania tytułu prawnego do lokalu zajmowanego dotąd bez tytułu prawnego po utracie lokatorskiego prawa do lokalu i wnioskowania o uzyskanie dodatku mieszka-

niowego.

W 2012 r. dokonano 8 zamian lokali mieszkalnych.

W 2012 r. **wydano 1 228 zaświadczeń dotyczących prawa do lokalu** mieszkalnego, w tym 290 odpłatnie.

**Odpowiedziano komornikom** na 374 pisma udzielając informacji o mieszkaniach i ich użytkownikach. Od 1.08.2012 r. na podstawie decyzji Zarządu w określonych przypadkach (ok. 75% spraw) informacja udostępniana jest komornikom odpłatnie.



## ORGANIZACJA PRACY SPÓŁDZIELNI

Pracą Spółdzielni kierował Zarząd w niezmienionym 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 Rancki
- Zarząd pracuje zgodnie z zatwierdzonym planem pracy. W 2012 r. odbyło się **55 posiedzeń**, na których Zarząd podjął **252 uchwały** istotne dla prawidłowego i efektywnego zarządzania Spółdzielnią, związane z realizacją przyjętych przez Radę Nadzorczą planów rzeczowo-finansowych, w tym planów remontów oraz uchwał Zebrań Przedstawicieli i Walnych Zgromadzeń a także związane z realizacją praw mieszkańców zasobów.

Zatrudnienie pracowników SM „Nowa” zgodne jest ze schematem organizacyjnym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Struktura zatrudnienia wg stanu na 31.12.2012 r. kształtuje się następująco:

- **78** pracowników umysłowych wraz z trzysobowym Zarządem, jest to mniej niż w zatwierdzonym schemacie organizacyjnym w którym ujęto 79,5 osoby, dzięki reorganizacji pracy Spółdzielni przy przejściu pracowników na emeryturę,
- **95** pracowników fizycznych, w tym 62 konserwatorów i 33 sprzątaczy. Zatrudnienie sprzątaczy jest o 1 osobę niższe od planowanego w związku z kontynuacją systematycznego zlecenia utrzymania czystości i porządku w naszych zasobach mieszkaniowych obcym firmom w przypadku przejścia pracownika SM „Nowa” na emeryturę lub rentę, zatrudnienie konserwatorów zmniejszyło się o 3 osoby w stosunku do planu w związku ze zmianą organizacji pracy.

Razem na dzień 31.12.2012 r. zatrudnionych było **173** pracowników. Średni miesięczny zarobek brutto wyniósł 3 539,45 zł.

Zarobek brutto trzysobowego Zarządu wyniósł w 2012 r. 455 932,29 zł na podstawie uchwały nr 299 i nr 306 Rady Nadzorczej z 2011 r. z uwzględnieniem zaleceń kontroli PIP, a zarobek brutto 12-osobowej Rady Nadzorczej 147 600,00 zł, na podstawie uchwały nr 18 Walnego Zgromadzenia z 2007 r. Z powyższych kwot 92,1 % obciąża koszty eksploatacji podstawowej budynków mieszkalnych w pozycji „koszty ogólnozakładowe”. Koszty wynagrodzeń brutto wszystkich pracowników SM „Nowa” z obowiązującymi narzutami obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i koszty gospodarki pozostałym mieniem Spółdzielni, w tym w strukturze kosztów eksploatacji podstawowej za 2012 r. kształtują się następująco:



- koszty konserwacji w tym koszty wynagrodzeń konserwatorów brutto z narzutami:	3 653 658,02 zł 2 669 625,89 zł
- koszty sprzątania w tym koszty wynagrodzeń sprzątaczy z narzutami:	2 572 493,46 zł 967 777,66 zł
- koszty utrzymania administracji: w tym koszty wynagrodzeń pracowników administracji brutto z narzutami:	2 164 077,38 zł 1 569 712,19 zł
- koszty ogólnozakładowe w tym koszty wynagrodzeń pracowników dyrekcji (z zarządem)	4 199 915,82 zł
	brutto wraz z narzutami
- koszty transportu w tym koszty wynagrodzeń pracowników brutto z narzutami	3 053 040,86 zł 102 097,58 zł
Kolejne składowe kosztów eksploatacji nie zawierają kosztów wynagrodzeń:	
- koszty utrzymania zieleni	302 793,29 zł
- koszty dodatkowych usług obcych	185 191,41 zł
- koszty energii elektrycznej zużytej w pomieszczeniach wspólnego użytku	740 180,41 zł
- koszty utrzymania pogotowia awaryjnego	294 911,96 zł
Razem koszty eksploatacji podstawowej (bez wyniku 2011 roku)	14 215 411,46 zł

o jest średnio 1,70 zł na 1 m2, powierzchni użytkowej zarządzanych mieszkań miesięcznie. W poprzednim roku koszt ten wyniósł 1,58 zł, a więc wzrósł o 7,2% co zgodne jest z założeniami planu rzeczowo-finansowego na 2012 r.

REALIZACJA CELÓW JAKOŚCIOWYCH

Zadeklarowane i wykonane przez pracowników Administracji osiedlowych w ramach wymogów Systemu Zarządzania Jakością cele jakościowe to przedsięwzięcia o charakterze:

- poprawiającym bezpieczeństwo to jest między innymi naprawy traktów pieszych, schodów, uzupełnianie barierek przy schodach terenowych i zjazdów dla niepełnosprawnych, siatek bezpieczeństwa, wykonanie ogrodzeń placów zabaw, wymiana instalacji odgromowej,

- poprawiające komfort zamieszkiwania i obniżające koszty eksploatacyjne – takie jak modernizacja instalacji elektrycznej w klatkach schodowych, uzupełnienie ociepleń stropów, wymiana zaworów termostatycznych w pomieszczeniach wspólnego użytku,

- poprawiające estetykę w formie nowych nasadzeń szlachetnych niskopiennych drzew, krzewów w tym obsadzanie szczytów budynków w ochronie przed dewastacją, tworzenie nowych stałych klombów, montaż nowych fawek i koszy. Na materiały niezbędne do realizacji tych zmian przeznaczono kwotę 276 293,00 zł (w 2011 r. było 199 700,00 zł) z funduszu remontowego poszczególnych osiedli, ponadto z funduszu remontowego sfinansowano budowę i rozbudowę czterech placów zabaw na łączną kwotę 176 088,90 zł.

Uwagi do analizy:

Ad.1.

Na wykazane w pozycji 1a koszty eksploatacji podstawowej złożyły się koszty eksploatacji za 2012 rok w kwocie 14 215 411,46 zł opisane szczegółowo przed tabelą i niepokryta przychodami część kosztów w formie wyniku na eksploatacji wykazanego w sprawozdaniu za 2011 r. w kwocie 798 753,52 zł pomniejszonego o dodatkowe przychody eksploatacji podstawowej z opłat za światło w piwnicy, najem pomieszczeń dodatkowych oraz wynik na energii elektrycznej dostarczanej do mieszkań w łącznej kwocie 164 554,57 zł.

Działając na podstawie art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd corocznie przygotowuje kalkulację lokatorskich opłat eksploatacyjnych do planu rzeczowo-finansowego na następny rok tak aby oprócz pokrycia kosztów eksploatacyjnych roku uzyskać pokrycie niedoboru przychodów w stosunku do kosztów roku ubiegłego. Wprowadzenie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą stawek opłat obowiązujących od 1.01.2012 r. wraz z działaniami zmierzającymi do ograniczenia wzrostu podstawowej. Niedobór z poz. 1a 96 431,09 zł z uwzględnieniem opłat za światło w piwnicy i wynajem dodatkowych pomieszczeń w poz. 1m i 1 n w kwocie 183 534,35 zł daje wynik +87 103,26 zł.

Należy podkreślić, że wynik ten jest sumą wyników dodatnich i ujemnych na eksploatacji podstawowej wszystkich zarządzanych przez SM „Nowa” nieruchomości rozliczanych zgodnie z art. 4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Koszty eksploatacji podstawowej za 2012 r. uzyskano wyższe o 1,73% w stosunku do zatwierdzonych przez

Radę Nadzorczą w planie rzeczowo-finansowym. Z analizy wynika ponadto:

- uzyskano całkowite pokrycie niedoboru na podatkach i ubezpieczeniach wykazanego za 2011 r., wykazana w tabeli nadwyżka przychodów będzie rozliczona w 2013 r.
- W związku z tym nie podwyższono stawek opłat lokatorskich pomimo podwyższenia przez gminy stawek podatków lokalnych, które są pokrywane opłatami lokatorskimi,
- wykazana w 2012 r. nadwyżka przychodów nad kosztami wywozu nieczystości wynikająca z niższych kosztów wywozu śmieci wielkogabarytowych rozliczona zostanie w 2013 r. W 2013 r. nie wprowadzono podwyżek stawek opłat lokatorskich na wywóz nieczystości,
- uzyskano całkowite pokrycie wykazanego w 2011 r. niedoboru przychodów w stosunku do kosztów utrzymania wind, na 2013 r. nie wprowadzono podwyżek stawek opłat lokatorskich za konserwację wind,
- koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są bardzo stabilne, wzrosły o 2,4% . Rozliczenie według zużycia lokatorzy wykorzystują jako narzędzie do oszczędzania kompensując nieznacznie wzrost kosztów wynikający z wprowadzanych przez dostawców podwyżek obniżeniem zużycia,
- koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody wzrosły o 12% w stosunku do ubiegłorocznych. Ponieważ tylko w 49 ze 141 zarządzanych budynków koszty rozliczane są według zużycia, od rezygnacji z podzielników obserwujemy coroczny wzrost kosztów, głównie w budynkach rozliczanych wg powierzchni ze względu na ograniczone bodźce do oszczędzania. Niezależnie od tej ogólnej tendencji na wzrost kosztów bezpośrednio wpływają podwyżki cen dostawców i różnice w warunkach zewnętrznych w okresach grzewczych. Dzięki zaliczkowym opłatom ustalanim na podstawie rozliczanych kosztów i wprowadzanych podwyżek dostawców, nadwyżka przychodów nad kosztami wykazana na 31.12.2012 r. a przeznaczona na sfinansowanie dostawy ciepła w pierwszych miesiącach roku 2013 i do ostatecznego rozliczenia na 31.05. 2013 r. wyniosła 2 913 746,31 zł (w ubiegłym roku wyniosła 3 546 346,08 zł),
- wykazana nadwyżka przychodów nad kosztami domofonów związana jest z harmonogramem spłaty montażu monitoringu w budynkach, których lokatorzy podjęli taką decyzję, opłaty przeznaczone są na pokrycie kosztów amortyzacji tej instalacji w latach następnych,
- niedobór przychodów energii elektrycznej dotyczący zasobów w Kaczycach, w których rozliczenie dostawy energii do mieszkań odbywa się na podstawie licznika głównego w okresach kwartalnych według wskazań podliczników w mieszkaniach, podlega rozliczeniu z lokatorami w następnym kwartale.
- nową pozycją kosztów i przychodów eksploatacyjnych jest eksploatacja wodomierzy radiowych. Koszty przedsięwzięcia stanowiły podstawę kalkulacji opłaty lokatorskiej w rozliczeniu na 10 lat.

**Ad.2**

Pożytki z nieruchomości zgodnie z art. 5 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powinny być przeznaczone w kwocie pomniejszonej o podatek dochodowy na pokrycie kosztów utrzymania tych nieruchomości, na których powstały, zostanie to więc uwzględnione w projekcie uchwały o podziale nadwyżki bilansowej za 2012 r.

Ad.3

Przychody z najmu lokali użytkowych zostały w całości przeznaczone na

pokrycie kosztów użytkowania i eksploatacji lokali użytkowych oraz kosztów remontów pawilonów usługowych będących własnością Spółdzielni, za akceptacją Rady Nadzorczej. W 2012 r. wydatkowano na remonty i modernizację pawilonów kwotę 526.435,02 zł. Nadwyżka przychodów nad kosztami działalności opisanej w pkt 3 po odjęciu podatku dochodowego współtworzy nadwyżkę bilansową.

Ad.4

Z dodatkowych usług wykazanych w tej pozycji analizy należy wymienić główne wpływające na wielkość nadwyżki bilansowej:

- obsługa programu indywidualnych ubezpieczeń mieszkań	+ 97 512,89 zł
- udostępnienie zasobów telewizjom kablowym	+ 45 866,37 zł
- udostępnienie zasobów sieciami internetowymi	+ 66 994,20 zł
- reklamy w biuletynie spółdzielczym i reklamy na tablicach ogłoszeń	+ 12 973,04 zł
- sprzedaż złomu	+ 14 725,13 zł
- sprzedaż materiałów przetargowych	+ 9 918,60 zł
- zarządzanie obcymi wspólnotami na zlecenie	+ 174 817,64 zł

Ad.5

a) Głównymi pozycjami przychodów operacyjnych tworzących nadwyżkę bilansową są:

- kwoty uzyskane ze sprzedaży mieszkań odzyskanych w wyniku działań windykacyjnych	+ 1 118 479,41 zł
- otrzymane kary i odszkodowania	+ 74 136,43 zł
- uzyskane zwroty kosztów komorniczych poniesionych w związku z działaniami windykacyjnymi	+ 128 000,61 zł
- uzyskana spłata zadłużeń (rozwiązanie aktualizacji)	+2 613 757,18 zł
- umorzenie pożyczki z WFOŚ	35 848,62 zł

Przy kosztach, z których należy wymienić następujące:

- założoną aktualizację należności (niezapłacone zaległości dłużników)	- 2 868 278,74 zł
oraz	
- koszty postępowań sądowych (głównie w sprawie uzyskania spłaty zaległości i odzyskania mieszkań)	-162 560,51 zł

Należy ocenić pozytywnie osiągniętą w 2012 r. różnicę pomiędzy zapłaconymi zaległościami a założoną nową aktualizacją należności (-254 521,56 zł). W ubiegłym roku różnica pomiędzy zapłaconymi zaległościami a aktualizacją wyniosła -1 123 952,22 zł i spowodowała uzyskanie ujemnego wyniku na działalności operacyjnej. Świadczy to przede wszystkim o poprawie uzyskiwania spłaty zadłużeń, zarówno dzięki zwiększeniu skuteczności windykacji jak i poprawie sytuacji materialnej dłużników.

b) Podstawowym źródłem nadwyżki bilansowej jest działalność finansowa Spółdzielni, a więc inwestycje środków finansowych, z których uzyskano w 2012 r. kwotę 1 502 665,08 zł. (w ubiegłym roku było 1 342 989,74 zł).

Bazą dla inwestycji finansowych jest fundusz zasobowy Spółdzielni (wolne środki zgromadzone z wpłat przy uzyskiwaniu praw do lokali), który wyniósł 23 103 835,25 zł na dzień 31.12.2012 r. Przychodami finansowymi są też uzyskane odsetki za nieterminowe płatności w łącznej kwocie 406 061,91 zł (w ubiegłym roku było 308 370,86 zł)

W 2012 r. Spółdzielnia podejmowała jak co roku działania ukierunkowane na krzewienie zasad spółdzielczości i samorządności, w tym głównie poprzez organizowanie i współfinansowanie przedsięwzięć integracyjnych dla członków Spółdzielni i ich rodzin oraz wspieranie części mieszkańców potrzebujących pomocy.

Zgodnie z wieloletnią tradycją Spółdzielni:

- zorganizowała i współfinansowała VII Zarządu wędkarskie o Puchar Prezesa Zarządu, w dniu 19.05.2012 r. na stawie Papierok w Żorach łowiło ryby 85 wędkarzy obu płci,
- zorganizowała i sfinansowała X konkurs na najlepiej ukwiecony i zadbane ogródek przy budynku, w którym uczestniczyli opiekunowie 45 ogródków, w dniu 18.10.2012 r. odbyło się uroczyste wręczenie nagród laureatom,
- zorganizowała i współfinansowała wyjazd grupy osób niepełnosprawnych i ich opiekunów na X jubileuszowy Piknik

Osób Niepełnosprawnych z zasobów spółdzielczych województwa, który odbył się w dniu 16.06.2012 r. w Siewierzu-Warężynie,

- zorganizowała i współfinansowała wyjazd grupy mieszkańców zasobów (43 osoby) na XXXI Spółdzielczy Rodzinny Złaz w Jurze Krakowsko-Częstochowskiej z metą w Podlesicach, któremu patronowały spółdzielnie województwa i PTTK.

Jak co roku Spółdzielnia uczestniczyła w realizacji przedsięwzięć przygotowywanych przez organizacje powołane do pomocy biednym, chorym, niepełnosprawnym, emerytom, rencistom, dzieciom. Darowizny przekazane na realizację konkretnych działań i imprez na podstawie obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wniosły łącznie 27 995,59 zł i obciążyły koszty operacyjne Spółdzielni.

Wsparcie uzyskało kilkudziesięciu beneficjentów, w tym 9.000,00 zł przeznaczono na zakup skokochronu dla Straży Pożarej w Żorach.

OPLATY LOKATORSKIE:

W 2012 r. wprowadzono następujące zmiany stawek opłat lokatorskich:

1. Od 1 01.2012 r. wprowadzono nowe stawki opłaty zaliczkowej z przeznaczeniem na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej z uwzględnieniem nadwyżek i niedoborów poprzedniego roku zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem rzeczowo-finansowym na 2012 r. Stawki ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości. Najniższa stawka wyniosła 1,44 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie, najwyższa 2,37 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie.

Użytkownikom mieszkań nie będącymi właścicielami i nie posiadającym członkostwa naliczane są stawki o 0,03 zł wyższe (Uchwała Nr 208/2011 Rady Nadzorczej z dnia 31.08.2011 r.).

Nie podwyższono odpisu na fundusz remontowy, opłaty za windy, opłaty za punkt świetlny w piwnicy lokatorskiej, opłaty za konserwację instalacji anteny zbiorczej (w zasobach, w których nie ma możliwości korzystania z telewizji kablowej) i opłaty za konserwację instalacji domofonowej.

Lokatorom 69 budynków w ramach funduszu remontowego naliczamy dodatkowe odpisy na tzw. Fundusz celowy przeznaczony na wykonane lub planowane ocieplenia i remonty balustrad balkonowych tych budynków.

W 28 klatkach budynków zainstalowano w 2012 r. na wniosek lokatorów monitoring wizyjny.

Łącznie monitoring zainstalowany jest w dniu sporządzania sprawozdania w 38 klatkach.

Lokatorzy tych budynków opłacają stawki opłaty za konserwację instalacji domofonowej podwyższone o rozliczone na mieszkania koszty montażu monitoringu, skalkulowane odrębnie dla każdej nowej instalacji na podstawie odpowiednich Uchwał Rady Nadzorczej, średnio 14,50 zł za mieszkanie miesięcznie w ciągu dwóch lat, potem lokatorzy opłacać będą koszty konserwacji instalacji, średnio 5,50 zł za mieszkanie miesięcznie. Poza powyższymi opłatami o charakterze

Analiza finansowa wg rodzajów działalności za 2012 rok

Lp	Rodzaje działalności	przychody	koszty	wynik
1	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi			
a)	Eksploatacja podstawowa	14 753 179,32	14 849 610,41	-96 431,09
b)	Remonty	14 257 178,97	14 257 178,97	0,00
c)	Podatki i ubezpieczenia	1 091 017,83	1 030 091,31	60 926,52
d)	Nieobowiązkowe ubezpieczenie mieszkań	805 485,70	805 485,70	
e)	Woda i ścieki	11 939 123,27	11 939 123,27	0,00
f)	Wywóz nieczystości	1 884 503,78	1 827 450,58	57 053,20
g)	Windy	1 018 292,74	1 018 292,74	0,00
h)	Anteny	11 883,48	11 883,48	0,00
i)	Domofony	511 526,17	343 280,21	168 245,96
j)	Energia elektryczna w mieszkaniach	157 932,76	161 171,86	-3 239,10
k)	Centralne ogrzewanie	21 605 597,54	21 605 597,54	0,00
l)	Wodomierze	210 358,50	210 358,50	0,00
m)	Światło w piwnicach	62 290,98	0	62 290,98
n)	Pomieszczenia dodatkowe	121 243,37	0	121 243,37
	<b>Razem GZM</b>	<b>68 429 614,41</b>	<b>67 849 166,07</b>	<b>370 089,84</b>
2	Pożytki z nieruchomości			
a)	Powierzchnie dachowe	106 031,14		106 031,14
b)	Reklama na blokach	12 109,98		12 109,98
	<b>Razem pożytki z nieruchomości</b>	<b>118 141,12</b>	<b>0,00</b>	<b>118 141,12</b>
3	Pożytki z mienia spółdzielni			
a)	Dzierżawa terenu	400 950,20		400 950,20
b)	Lokale użytkowe +dzierżawa terenu	1 922 867,81	2 059 638,05	-136 770,24
c)	Reklama na lokalach	1 120,00		1 120,00
	<b>Razem pożytki z mienia spółdzielni</b>	<b>2 324 938,01</b>	<b>2 059 638,05</b>	<b>265 299,96</b>
4	Usługi inne	551 936,82	122 209,60	429 727,22
	<b>Razem usługi inne</b>	<b>551 936,82</b>	<b>122 209,60</b>	<b>429 727,22</b>
5	Pozostałe koszty i przychody operacyjne finansowe			
a)	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	4 016 850,62	3 162 495,64	854 354,98
b)	Przychody i koszty finansowe	1 923 728,25	2 845,50	1 920 882,75
c)	zyski nadzwyczajne koszty nadzwyczajne	94 300,00	81 374,98	12 925,02
	<b>Razem koszty i przychody operacyjne i finansowe</b>	<b>6 034 878,87</b>	<b>3 246 716,12</b>	<b>2 788 162,75</b>
	<b>Razem pozycja 2-5</b>	<b>9 029 894,82</b>	<b>5 428 563,77</b>	<b>3 601 331,05</b>
6	Podatek dochodowy za 2012			502 444,00
	Rezerwa na podatek dochodowy osób prawnych			491,00
9	Wynik netto do podziału przez Walne Zgromadzenie			3 098 396,05



opłat zależnych od Spółdzielni, zmieniono w trakcie roku następujące opłaty i zaliczki na pokrycie kosztów usług i mediów dostarczanych mieszkańcom:

1. Opłata na podatki i ubezpieczenia –			
- stawka ustalana jest dla mieszkańców każdej Gminy oddzielnie od 1.04.2012 r. w Jastrzębiu stawka wynosi 0,18 zł/m <sup>2</sup> mc w Kaczycach	„	0,26	„
w Żorach	„	0,26	„
w Suszcu	„	0,23	„

Właściciele mieszkań wyodrębnionych podatki od nieruchomości i gruntów oraz wieczyste użytkowanie opłacają samodzielnie, do Spółdzielni wnosili w 2012 r. wyłącznie należność na poczet ubezpieczenia części wspólnych nieruchomości wg stawki 0,05 zł/m<sup>2</sup>/m-c (Uchwała Nr 302/2011 RN z dn. 22.12.2011 r.)

2. Roczne koszty centralnego ogrzewania za okres od 1.06.2011 r. do 31.05.2012 r. zostały rozliczone z lokatorami na dzień 31.05.2012 r. odrębnie dla każdego budynku. Średniomiesięczny koszt ogrzania 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wyniósł 2,40 zł i był wyższy o 1,4% od ubiegłorocznego, przede wszystkim z powodu wzrostu cen dostawców. W tym w budynkach rozliczanych wg wskazań podzielników średni miesięczny koszt wyniósł 2,01 zł/m<sup>2</sup>, a w budynkach rozliczanych wg powierzchni 2,59 zł/m<sup>2</sup>. Na podstawie uzyskanych kosztów rocznych na poczet pokrycia kosztów w kolejnym okresie rozliczeniowym od września 2012 r. ustalono nowe zaliczki lokatorskie w wysokości średniomiesięcznych kosztów ogrzania mieszkania w rozliczanym okresie podwyższonych o 12% dla budynków w Jastrzębiu i Kaczycach, a 15% dla budynków w Żorach i Suszcu. Rzeczywisty wzrost kosztów w sezonie 2011/2012 był tak niski, że w części budynków nie podwyższono zaliczki (Uchwała Nr 131 RN z dn. 27.06.2012 r.).

3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków przenoszone są na mieszkańców zgodnie z cenami dostawców, w przeważającej większości na podstawie zużycia ustalonego wg wodomierzy mieszkaniowych za wyjątkiem mieszkań bez wodomierzy obciążanych wg normy zużycia 8 m<sup>3</sup> na osobę miesięcznie, z uwzględnieniem rozliczenia różnic pomiędzy wskazaniami wodomierzy głównych budynków a sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych ustalonych zgodnie z Ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków dla każdego budynku odrębnie. Zgodnie z przyjętą w 2011 r. zmianą zasad legalizacji wodomierzy Spółdzielnia zainstalowała 4 692 wodomierze z odczytem radiowym (33%), przewidujemy zakończenie montażu w całym zasobach w I kwartale 2014 r. Odczyty tych wodomierzy wykonywane są teraz przez pracownika Spółdzielni bez wchodzenia do mieszkania i natychmiast przenoszone do systemu komputerowego Spółdzielni, a opłata za odczyt zmniejsza się w związku z tym do 0,80 zł. Lokatorzy całego zasobu ponoszą koszty wdrażania nowego systemu poprzez wnoszenie nowej opłaty w wysokości 1,70 za wodomierz obowiązującej od 1.04.2012 r. (Uchwała R.N. 305/2011 z dn. 21.12.2011 r.)

4. Z użytkownikami mieszkań budynków w Suszcu, Kaczycach oraz na Al. Wojska Polskiego w Żorach rozliczono roczne koszty ogrzania ciepłej wody użytkowej ustalając nowe opłaty zaliczkowe dla mieszkańców w Kaczycach i na Al. Wojska Polskiego w Żorach od 1.10.2012 r. a dla mieszkańców w Suszcu od 1.11.2012 r. (Uchwała Zarządu Nr 179 z dn. 5.09.2012 r.).

5. Z użytkownikami mieszkań budynków w Kaczycach rozliczono koszty dostawy

energii elektrycznej do mieszkań, ustalając nowe opłaty zaliczkowe od 1.06.2012 r. dwukrotnie zmieniając stawki opłat uchwałami Zarządu.

#### WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI I MIESZKAŃ

Zaległości w opłatach za korzystanie z mieszkań wyniosły 5 229 831,19 zł na dzień 31.12.2012 r. w tym zaległości większe niż 1.000,00 zł miało 989 mieszkańców i wyniosły one 4 320 328,15 zł, wzrosły o 5,3% w stosunku do stanu na 31.12.2011 r. (w poprzednim roku wzrost wyniósł 6,2%). Wzrost zaległości nie wiąże się ze wzrostem ilości osób zadłużonych (w 2011 r. było to 1 074 mieszkańców). Pogłębia się zadłużenie osób, które mają poważne problemy, stabilna pozostaje grupa osób terminowo regulujących należności lub przekraczających je w niewielkim stopniu. Utrzymuje się ustalona przez nas w poprzednich latach tendencja. Poprawia się corocznie również stosunek zadłużenia do rocznych naliczeń należności lokatorskich i wynosi 7,6% (w ubiegłym roku było 8,1%).

W 2012 r. skierowano do właściwych sądów 24 nowe pozwy o eksmisję, dotyczy to wyłącznie zadłużonych mieszkań, których użytkownicy nie są właścicielami.

Sądy wydały 25 wyroków eksmisyjnych, w tym 18 z prawem do lokalu socjalnego. Natomiast w 2012r. możliwa była realizacja 6 eksmisji do lokali wskazanych przez gminy.

Na realizację, ze względu na brak lokali socjalnych, oczekuje 145 wyroków, ilość ta co roku zwiększa się.

Gminy niedostarczające lokale socjalnych na eksmisję, zobowiązane są pokrywać comiesięczne koszty utrzymania mieszkań zajmowanych przez rodziny z prawnym wyrokiem. W 2012 r. Gminy w Jastrzębiu i Żorach przełały z tego tytułu na konto Spółdzielni kwotę ponad 461 990,18 zł. Takim postępowaniem objętych było w 2012 r. 101 mieszkań (w ubiegłym roku było ich 95).

Lokatorom o niskich dochodach Gminy przyznawały dodatki mieszkaniowe, z tego tytułu wpłynęła na konto Spółdzielni w 2012 r. kwota 779 222,93 zł. Dodatki otrzymywało miesięcznie około 300 rodzin.

Ponieważ w przypadku mieszkań spółdzielczych własnościowych i własności odrębnej nie ma możliwości uzyskania wyroku eksmisyjnego, coraz większego znaczenia w skutecznej windykacji nabierają procedury zmierzające do uzyskania sądowych nakazów zapłaty, kierowanych po uprzednim skierowaniu do realizacji przez komornika w formie obciążenia dochodów użytkowników mieszkań albo licytacji mieszkania. W celu realizacji takiego postępowania w 2012 r.:

- wysłano 337 wezwań do zapłaty,
- wysłano 532 przedsądowych wezwań do zapłaty (w 2011 r. było 416),
- skierowano do sądów 191 pozwów o zapłatę (w 2011 r. 180),
- komornicy realizowali 263 nakazy zapłaty z dochodów dłużników,

przekazując na konto Spółdzielni kwotę 831 601,85 zł,

- skierowano do komorników sądowych 30 wniosków o wszczęcie egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub własności odrębnej (w 2011 r. było to 18 wniosków).

Przeprowadzane są również wizje w mieszkaniach dłużników w asyście przedstawicieli firmy windykacyjnej, w 2012 r. wizytowano w ten sposób 350 mieszkań.

Dział windykacji przygotowuje także dokumentację niezbędną do wdrożenia procedur zmierzających do pozbawienia lokatora członkostwa z powodu zaległości, w 2012 r. Zarząd skierował do Rady Nadzorczej 184 wnioski w tej sprawie (w 2011 r. było 212), zaproszono na posiedzenia Komisji Mieszkaniowej Rady Nadzorczej 824 osoby (w ubiegłym roku było 779), a na posiedzenia Rady

Nadzorczej 226 osób (było 294), które nie wywiązały się z zobowiązań spłaty złożonych przed Komisją, pozbawiono członkostwa za zaległości 164 osoby (w 2011 r. było 170)

Zarząd wypowiedział z powodu zaległości 14 umów najmu (w 2011 r. było 16).

Łącznie w wyniku różnorodnych działań windykacyjnych uzyskano spłatę zadłużenia na kwotę ponad 3 300 000,00 zł.



#### GOSPODARKA REMONTOWA

W 2012 r. na funduszu remontowym zgromadzono następujące środki przeznaczone na realizację związanych z budynkami mieszkalnymi przedsięwzięć remontowych, ujętych w planie remontów na 2012 r.:

w planie remontów na 2012 r.:

1. odpisy lokatorskie 2012
2. nadwyżka bilansowa za 2010 r., zgodnie z Uchwałą Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dn. 19.05.2011 r.
3. pożyczki z nieruchomości za 2010 r., zgodnie z Uchwałą Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dn. 19.05.2011 r.
4. Umorzenie kredytów z WFOŚiGW
5. kary umowne
6. przychody 0,11zł/m<sup>2</sup> za rok 2010, różnica w wysokości odpisów obowiązująca lokatorów niebędących członkami spółdzielni

Środki z dodatkowych źródeł niestanowiące odpisów naliczanych lokatorom to 20% całości wpływów na fundusz remontowy.

Całość przychodów na fundusz remontowy (poz. 1-6) podzielono zgodnie ze statutem SM Nowa na fundusze osiedlowe. W ramach funduszy osiedlowych wydzielono podfundusze:

- podstawowy
- awaryjno - interwencyjny
- termorenowacyjny
- malarski
- na remont balustrad i inne cele remontowe

utworzony z odpisów 0,29zł/m<sup>2</sup> na osiedlach, które zakończyły spłatę poprzednich modernizacji oraz z dodatkowych wpływów przeznaczonych na ten cel.

Kwota ta, ustalona jest 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 budynków, w których zakończono i rozliczono remonty, spłacają koszty tych remontów dodatkowymi comiesięcznymi odpisami, gromadzonymi na funduszu celowym.

W roku 2012 łączne wypływy na fundusz celowy wyniosły

Poza powyższym część osiedli kontynuowała spłatę modernizacji wykonanych przed 2007 r.

Na ten cel łącznie naliczono lokatorom kwotę 859 025,65 zł. Na dzień 31.12.2012 r., z uwzględnieniem korekt rozliczeń budynków kończących spłatę, lokatorom tych budynków pozostaje do spłaty kwota 3 357 852,37 zł.

Ponieważ mieszkańcom naszych zasobów niebędącym członkami Spółdzielni naliczane są odpisy na fundusz remontowy wyższe o 0,11 zł/m<sup>2</sup> 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 2012 r., wpływy funduszu z tytułu różnicy w stawce odpisu wyniosły: 192 289,49 zł.

Kwota ta zostanie ujęta w rozliczeniu na

poszczególne nieruchomości, przy tworzeniu planu przychodów i projektu planu remontów na 2014 rok.

Głównym dokumentem określającym zakres realizowanych remontów jest plan remontów na 2012r. zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 283/2011 z dn. 30.11.2011r. Plan remontów realizowany jest zgodnie z harmonogramem zatwierdzonym przez Zarząd.

#### Ponadto:

- Ze środków przyznanych w ramach dofinansowania zadań związanych z usuwaniem azbestu i remontem balustrad balkonowych ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego w roku 2012 wykonano remont 12 budynków na os. Powstańców Śl. w Żorach.

Z przyznanych środków otrzymaliśmy w 2011 roku kwotę 1 911 295,58 zł a w 2012 r. kwotę 2 554 964,06 zł. Ostateczne rozliczenie zadania nastąpi w 2013 roku.

Na realizację zadania przeznaczono również częściowo środki z odpisów

**11 331 588,80 zł**

**2 309 963,54 zł**

**94 103,68 zł**

**162 224,22 zł**

**121 500,00 zł**

**159 032,10 zł**

**Razem 14 178 412,34 zł**

lokatorskich tych budynków oraz środki zgromadzone z nadwyżek bilansowych oraz z pożyczek z nieruchomości.

- W 5 budynkach w Żorach wykonano ocieplenia ścian budynków, po przeprowadzonych z wynikiem pozytywnym referendach. Są to budynki na os. Sikorskiego 25 i 26; na os. Gwarków 20

**7 470 431,31 zł**

**494 781,98 zł**

**670 754,79 zł**

**1 089 976,54 zł**

**4 452 467,72 zł**

**1 874 274,93 zł**

oraz na Al. Wojska Polskiego 7 i 8 w Żorach.

Remonty te zostały wykonane za łączną kwotę 3 490 901,20 zł.

Na realizację remontów przeznaczono środki z odpisów i innych źródeł już zgromadzonych przez lokatorów tych budynków. Pozostała część spłacana będzie odpisami lokatorskimi na fundusz celowy oraz odpisami z funduszu podstawowego w najbliższych latach. Częściowo sfinansowanie tych remontów nastąpi z kredytów termomodernizacyjnych uzyskanych w WFOŚiGW. Kredyty te są preferencyjnie oprocentowane (ok.3%) i częściowo umarżalne.

W 2012r. uzyskano pożyczkę w wysokości 864 269zł z WFOŚiGW oraz kredyty w BOŚ wysokości 288 012 zł. Środki te przeznaczone zostały na realizację opisanych powyżej przedsięwzięć oraz na sfinansowanie zadań zrealizowanych w 2012 roku. W roku

2012 spłacono należne raty zaciągniętych w poprzednich latach oraz w bieżącym roku kredytów i pożyczek na łączną kwotę 2 292 982,96 zł. Stan kredytów do spłaty na dzień 31.12.2012 wynosi 16 369 128,16 zł.

Naliczone przez banki odsetki od wszystkich kredytów i pożyczek, zapłacone w 2012 r. wyniosły 961 208,48 zł i uwzględnione będą przy rozliczeniu kosztów zadań z lokatorami budynków, w których przeprowadzono te remonty.

W roku 2012, zgodnie z uchwałą 12/2007 Zebrania Przedstawicieli, w ramach wykorzystania środków z funduszu zasobowego wykonano remont 8 dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych w Jastrzębiu-Zdroju i w Żorach na kwotę 766 032,22 zł.

Uchwała 12/2007 dotycząca roku 2012 została zrealizowana. Ostateczne rozliczenie nastąpi w roku 2013 w ramach rozliczenia wykonania planu remontów za 2012 r.

W roku 2012 wydatkowano kwotę 91 818,00 zł na projekty i wykonanie podjazdów dla wózków inwalidzkich przy ul. Wielkopolskiej 59; Turystycznej 15 i 17 oraz na os. Sikorskiego 20F w ramach realizacji Uchwały Nr 45 Zebrania Przedstawicieli Członków z 2004 r. w sprawie likwidacji barier architektonicznych z środków funduszu zasobowego. Zadanie to wykonane zostało przy finansowym współudziale Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Jastrzębiu-Zdroju i Żorach. Wysokość dofinansowania wyniosła 60 000,00 zł.

Saldo funduszu remontowego na dzień 31.12.2012 r. Wn 21 510 840,87 zł jest sumą sald dla poszczególnych nieruchomości a odzwierciedla realizację remontów (wymiana balustrad balkonowych i ocieplenia) z wieloletnim planem uzyskiwania przychodów na spłatę.

#### PODSUMOWANIE:

Organizacja Narodów Zjednoczonych proklamując rok 2012 Międzynarodowym Rokiem Spółdzielczości podkreśliła znaczenie spółdzielczości zrzeszającej na całym świecie około 1 mld ludności. Uznano, że spółdzielczość jest kluczowym czynnikiem rozwoju ekonomicznego i społecznego świata, pełni istotną rolę w eliminowaniu ubóstwa, tworzeniu miejsc pracy i w łagodzeniu skutków kryzysu.

Opisane w sprawozdaniu z działalności naszej Spółdzielni za 2012 r. przedsięwzięcia i ich wyniki dobrze ilustrują taką pozytywną rolę spółdzielczości.

Bardzo dobre wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przy ograniczonych podwyżkach opłat lokatorskich to efekt systematycznej optymalizacji kosztów zarówno zależnych jak i niezależnych od Spółdzielni, skutkującej realizacją zapisanego w Polityce Jakości celu: niedrogie i bezpieczne zamieszkiwanie. Wpisują się w tę politykę również wieloletnie przedsięwzięcia zakończone pomyślnie w 2012 r. – usuwanie azbestu i modernizacja dźwigów osobowych.

Jednocześnie bardzo dobre wyniki na pozostałych rodzajach działalności tworzące sumarycznie znaczącą w budżecie Spółdzielni nadwyżkę bilansową wspomagającą działalność remontową i eksploatację świadczą o tym, że Spółdzielnia jest prężnym dochodowym przedsiębiorstwem.

Znaczne zasoby finansowe oraz stabilna sytuacja Spółdzielni tworzą prawidłowe warunki dla realizacji planu rzeczowo-finansowego przyjętego na 2013 r. oraz podejmowania nowych ambitnych zadań ukierunkowanych na rewitalizację, termomodernizację naszych zasobów oraz poprawę bezpieczeństwa przy czynnym udziale mieszkańców przyjmujących na siebie obowiązki podjęcia odpowiednich decyzji w licznych referendach i sondażach.







**OKNA**



**RABAT 40%**

**IDEALNIE GŁADKIE**



**TYNKI**

**UNAS** REWELACYJNIE TANI KREDYT NA USŁUGI **UNAS**

**DO 80 000 zł**

[www.partnerokno.eu](http://www.partnerokno.eu)

**PARTNER OKNO**

Żory, Kościuszki 11 32 469 80 77  
kom. 504 495 420  
Rybnik, Chrobrego 9 32 433 17 90

**DRZWI**



**OD 999zł**

**KRÓTKIE TERMINY**



**WYLEWKI**

BIULETYN REDAGOWANY SPÓŁCZNIE PRZES PRACOWNIKÓW I CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

**NOWA**

TWOJA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
BEZPŁATNY BIULETYN DO UŻYTKU WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZEGO

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "NOWA"**  
ul. Wielkopolska 5A, 44-335 Jastrzębie-Zdrój  
e-mail: smnowa@pro.onet.pl

**ZESPÓŁ REDAKCYJNY:**  
**REDAKTOR NACZELNY**  
Barbara Dziuba  
**RADA REDAKCYJNA**  
Władysław Dydo  
Leszek Ranecki  
Jolanta Grzyb  
Alina Mikołajczyk

**Centrala Spółdzielni:**  
32 4737070, 32 4730787,  
32 4717300, 32 4712261,  
32 4732519, 32 4737021,  
tel/fax 32 4757867

**Zapraszamy w godzinach:**  
Pon, Wt, Śr, - od 7:00 do 15:00  
Czwartek - od 7:00 do 16:00  
Piątek - od 7:00 do 14:00  
**Kasa czynna w godzinach:**  
Pon, Wt, Śr, Pt - od 7:30 do 15:00  
Czwartek - od 8:30 do 16:00

ZA TREŚĆ OGŁOSZEŃ REKLAMOWYCH  
SPÓŁDZIELNIA NIE PONOSI ODPOWIEDZIALNOŚCI

**SKUPUJĘ STARE PIECYKI  
GAZOWE (JUNKERSY)  
KONTAKT: 502163094**

**Pucyk**  
tel. 516 802 766  
Czyszczenie  
dywanów  
tapicerki meblowej  
i żaluzji pionowych

**NAPRAWA  
PRALEK AUTOMATYCZNYCH**



Kazimierz Banaś  
tel. 606 195 049

**Zamieść  
u nas  
Reklamę!**

inf. tel. 32 478 71 21

**WAŻNE TEL. ŻORY**

**POGOTOWIE SM NOWA**  
324343690, 324343555,  
DZWIĞI OSOBOWE - 324342444  
ANTENY- 324745005  
DOMOFONY - 504214089  
POG. GAZOWE - 992, 324343718 wew. 6  
POG.ENERG. - 991, 3030303(z komórki)  
POG. WODNO-KAN - 324341915  
POG. RATUNKOWE - 999, 324719060  
STRAŻ POŻARNA - 998, 324345438  
POLICJA - 997, 324788200  
OŚR. INTER. KRYZYSOWEJ - 324357840

**WAŻNE TEL. JASTRZĘBIE**

**POGOTOWIE SM NOWA**  
324343555, 324343690,  
DZWIĞI OSOBOWE - 324710906, 602719529  
ANTENY- 324745005  
DOMOFONY - 324745005  
POG. GAZOWE - 992, 324695900  
POG.ENERG. - 991, 3030991 (z komórki)  
POG. WODNO-KAN - 324717640  
POG. RATUNKOWE - 999, 324730999  
STRAŻ POŻARNA - 998, 324759500  
POLICJA - 997, 324787200  
MIEJSKI OŚR. DYŻURNY - 324718488

**Żegnajcie  
KILOGRAMY!**

Specjalista  
od chrupania

Specjalistka  
ds. odżywiania



**NATUR HOUSE**  
Eksperti w reedukacji żywieniowej  
Al. Piłsudskiego 18A 44-335 Jastrzębie-Zdrój tel. 32 307 05 55

**POMAGAM 1%**

Jesteśmy braćmi, mamy po 5 lat.  
Nazywamy się **Marcin i Łukasz Klimek**. Jesteśmy chorzy i prosimy o pomoc. Lekarz powiedział, że cierpimy na autyzm dziecięcy.

Tak pewnie powiedzieli by do nas, gdyby umieli się komunikować, ale teraz są zamknięci w swoim własnym świecie. Długotrwałe i kosztowne leczenie może ich wyrwać z tego świata. Pomóż.

KRS: 0000252666  
Cel szczegółowy Marcin i Łukasz Klimek

Pragnę zwrócić się o pomoc dla mojego syna **Karola Wójcik**

Chłopiec urodził się 22 lipca 2010r. jako dziecko zdrowe, później postawiono diagnozę hipotonii mięśniowej i opóźnienia psychoruchowego jednak po dalszych obserwacjach i badaniach okazało się, że Karol cierpi na ataksję, która polega na zaburzeniach równowagi. Konieczne jest długotrwałe i kosztowne leczenie.

KRS: 00000 37904  
Cel szczegółowy: 20 536 Karol Wójcik

**GARAŻE**

OCYNK, POWLEKANE, SCHOWKI BUDOWLANE,  
DOMKI GOSPODARCZE, BRAMY GARAŻOWE

**WIĘCKOWSKI – PROSPER**  
32 / 4707100, 4730995, 0601942409,  
[www.blaszoki-bramy.pl](http://www.blaszoki-bramy.pl) **PROMOCJA!**




Jastrzębie Zdrój, ul. Pszczyńska 298 czynne 9.00-16.00