

ISSN 1731-3171

Jastrzębie-Zdrój  
Żory, Suszec, Kaczyce

MARZEC 2018

nakład 13.000 egz.

# NOWA

## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA



Z okazji zbliżających się Świąt Wielkanocnych składamy Państwu  
życzenia zdrowych, pogodnych Świąt, pełnych wiary, nadziei i miłości.  
Radosnego, wiosennego nastroju, serdecznych spotkań  
w gronie rodziny i wśród przyjaciół.



Zarząd i Rada Nadzorcza SM „Nowa”

### OGŁOSZENIE

„Konkurs na najlepiej  
ukwiecony i zadbane  
budynek wielorodzinny  
wraz z jego otoczeniem”



Strona 12

## Szanowni Państwo

Składając świąteczne życzenia, myślami jesteśmy już w okresie poświątecznym, bo wtedy zacznie się doroczne Walne Zgromadzenie (WZ), na które serdecznie już teraz zapraszam. Na łamach

tego biuletynu zamieszczamy informacje i materiały dotyczące tego spotkania, znajdziecie Państwo, harmonogram obrad z uwzględnieniem terminów i miejsca spotkań oraz porządek obrad określający sprawy, które będą omawiane na tym Zebraniu. Drukujemy sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej, Zarządu oraz sprawozdanie finansowe wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta, które rozpatrywać będziecie Państwo

na WZ i udzielać absolutorium właściwym organom Spółdzielni. Uczestnicy WZ podejmować będą również decyzję w sprawie podziału nadwyżki bilansowej, a także zapoznawać się z wynikami przeprowadzonej obowiązkowej lustracji działalności spółdzielni w latach 2014 – 2016. W tym roku istotnym punktem obrad będzie podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu, która jest konieczna w celu dostosowania Statutu do nowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustawodawca tą ustawą wprowadził nowe zasady dotyczące uzyskiwania i utraty członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych, a także możliwości reprezentowania członka spółdzielni przez pełnomocnika. Właśnie te zapisy muszą znaleźć się w naszym Statucie, a żeby ułatwić udział pełnomocników zamieszczamy też wzór pełnomocnictwa – na stronach tej gazetki znajdziecie Państwo również omówione warunki reprezentowania członka oraz projekt uchwały w sprawie zmiany Statutu. Państwa uczestnictwo w tych spotkaniach pozwoli podjąć uchwały niezwykle ważne dla dalszego działania i rozwoju Spółdzielni, dlatego proszę o zarezerwowanie czasu by się z nami spotkać.

W imieniu Zarządu SM „Nowa” Władysław Dydo

### CO W NUMERZE?

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ „NOWA”  
W JASTRZĘBIU-ZDRÓJU 2

SPRAWOZDANIE  
Z DZIAŁALNOŚCI RADY  
NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ „NOWA”  
ZA 2017 ROK 6

SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE ZA 2017 ROK 7

SPRAWOZDANIE  
NIEZALEŻNEGO  
BIEGŁEGO REWIDENTA 8

ZAWIADOMIENIE 9

PROJEKT UCHWAŁY 10

WYBORY DO RADY  
NADZORCZEJ 2018 12

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

bezpłatny biuletyn do użytku wewnątrzspółdzielczego

## WYPRZEDAŻ 2017



TOYOTA

KONSEK  
RYBNIK

Rybnik, ul. Prosta 100, tel. 32 432 90 40



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

## WPROWADZENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowa” w Jastrzębiu-Zdroju powstała w 1996 r. w celu zapewnienia zasobom mieszkaniowym wydzielonym z majątku Jastrzębskiej Spółki Węglowej prawidłowego zarządzania gwarantującego przede wszystkim niedrogi i bezpieczny zamieszkiwanie a mieszkańcom realizację ich praw, w tym uzyskiwanie własności mieszkań. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest w rykach optymalizacji kosztów i wspomagana jest dochodami uzyskiwanymi z dodatkowej działalności gospodarczej Spółdzielni. Zarządzanie Spółdzielnią wspierane jest przez wynikające z przepisów prawa aktywne uczestnictwo Członków w podejmowaniu decyzji istotnych dla Spółdzielni i zarządzanych budynków a także przez nich systematycznie kontrolowane.

Działalność Spółdzielni w 2017 roku stanowiła kontynuację realizacji postawionych celów, w tym przyjętych w planie gospodarczym na 2017 rok oraz zadań zapisanych w przyjętej w 2016 roku Strategii Rozwoju Spółdzielni na lata 2016-2026.

W 2017 roku weszła w życie nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Kodeksu postępowania cywilnego i Prawa spółdzielczego w formie ustawy z dnia 20.07.2017r. Służby naszej Spółdzielni podjęły bezzwłocznie działania zmierzające do wdrożenia nowych przepisów prawa, przede wszystkim związanych z potwierdzeniem nabycia bądź utraty członkostwa wynikających wprost z ustawy i tworzenia odpowiednich rejestrów. Jednocześnie rozpoczęto prace nad dostosowaniem do nowych przepisów statutu spółdzielni, jego projekt będzie przedłożony do zatwierdzenia przez Członków na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, które odbędzie się w pierwszej połowie 2018 roku. Przyjęte przez Sejm zmiany nie wpłynęły na zdefiniowanie i realizację celów a także na realizację zaplanowanych zadań.

W 2017 roku Spółdzielnia sukcesywnie podwyższała standardy zarządzania oraz:

- kontynuowała opracowaną przed laty politykę kadrową opartą o nowelizowane przepisy Prawa pracy i systematycznie podwyższający kwalifikacje stabilny zespół pracowników,
- wdrażała przedsięwzięcia proekologiczne związane ze zmniejszaniem zużycia energii cieplnej i elektrycznej,
- istotnie wpływała na kondycję i kształt lokalnego rynku usług budowlanych realizując ambitne plany remontów a finansową realizację wspomagała korzystnymi kredytami termomodernizacyjnymi,
- organizowała i finansowała przedsięwzięcia ukierunkowane na integrację środowiska spółdzielczego oraz wspierała członków lokalnej społeczności potrzebujących pomocy i opieki.

Istotną rolę w systemie określania zadań i rozliczania ich realizacji pełni coroczne obligatoryjne Walne Zgromadzenie Członków poprzedzane wynikającym z przepisów prawa badaniem sprawozdania finansowego za poprzedni rok.

W lutym 2017 roku wybrana przez Radę Nadzorczą firma – Biuro Rachunkowe i Doradztwo Finansowe Eugenia Maleszewska-Gamoń z Rybnika przeprowadziła obligatoryjne badanie sprawozdania finansowego za 2016 rok. Wydana na zakończenie badania opinia, oprócz pozytywnej oceny rzetelności przedłożonej do badań dokumentacji i pracy służb Spółdzielni, potwierdziła pozytywne wyniki działalności Spółdzielni uzyskane na dzień 31.12.2016 r. i realne możliwości dalszej działalności i rozwoju.

W dniach od 25.04.2017 do 08.06.2017 r. zostało przeprowadzone Walne Zgromadzenie Członków. Odbędzie się w formie siedmiu części. Uczestniczyło w nich 5,14 % uprawnionych. Podsumowaniem wyników wszystkich głosowań, zgodnie ze Statutem, dokonał Konwent Seniorów w dniu 12.06.2017 r.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w następujących sprawach:

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego, sprawozdania Zarządu i sprawozdania Rady Nadzorczej za 2016 r,
- udzielenia absolutorium Członkom Zarządu z działalności za 2016 r,
- podziału nadwyżki bilansowej za 2016r,

- zgody na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego działki nr 1071/64 w Jastrzębiu-Zdroju wraz z położonym na niej budynkiem Domu Kultury, oraz
- wybrało sześciu nowych Członków Rady Nadzorczej w miejsce Członków Rady kończących kadencję, w tym dwóch na drugą kadencję,
- rozpatrzyło negatywnie dwa indywidualne wnioski lokatorów o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej pozbawiającej ich członkostwa z powodu zaległości.

Jedyny złożony w roku 2017 wniosek w trybie art. 83 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wymagający rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie, został przez wnioskodawcę wycofany po drugiej części Walnego.

Główne organy Spółdzielni – Walne Zgromadzenie Członków i Rada Nadzorcza stanowią również istotne elementy spółdzielczego systemu kontroli wewnętrznej. Jednocześnie Spółdzielnia od wielu lat korzysta z możliwości jakie daje nowoczesne narzędzie wspomagające efektywne zarządzanie – System Zarządzania Jakością, który oprócz obowiązkowych kontroli zewnętrznych i wewnętrznych gwarantuje doskonalenie systemu oraz ocenę zadowolenia klientów – mieszkańców zarządzanych zasobów. W 2017 roku przeprowadzony przez zewnętrzną firmę Bureau Veritas w dniach 4 i 5 października audyt recertyfikujący dał podstawę do utrzymania przez naszą Spółdzielnię Certyfikatu w zakresie zarządzania nieruchomościami w oparciu o najnowszą normę ISO 9001:2015. Certyfikację poprzedziły wielokierunkowe działania dostosowujące nasz system zarządzania do wymogów normy. Jej kluczowym elementem jest kategoryzowanie i określenie prawdopodobieństwa wystąpienia różnych rodzajów ryzyka oraz jego wpływu na działalność bieżącą i długoterminową a także zarządzanie nim.

Ponadto działalność Spółdzielni została poddana w 2017 roku ważnej kontroli trzyletniej. W dniach od 12 października do 15 listopada 2017 r. przez lustratora wyznaczonego przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach przeprowadzona została obowiązkowa lustracja działalności Spółdzielni za lata 2014-2016. W liście podsumowującym wyniki lustracji nie zawarto wniosków wskazujących na konieczność wdrożenia działań naprawczych, działalność Spółdzielni została oceniona pozytywnie. List zostanie przedłożony na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Oczywistą konsekwencją intensywnej termomodernizacji zasobów opartej o wykorzystanie częściowo umarzalnych nisko oprocentowanych kredytów termomodernizacyjnych są kontrole przeprowadzane przez przyznający te kredyty Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach. W 2017 roku trzykrotnie, w dniach 23.05, 13.07 i 28.11.2017r. WFOŚiGW kontrolował prawidłowość wykorzystania udzielonych kredytów termomodernizacyjnych i ich umorzeń, protokoły z kontroli nie zawierają zastrzeżeń.

W dniu 18.07.2017 r. Państwowa Inspekcja Sanitarna poddała kontroli higienę pracy w Spółdzielni nie wnosząc uwag.

W dalszej części sprawozdania prezentujemy dane służące ocenie działalności Spółdzielni w 2017 r. oraz perspektyw kontynuacji działalności i rozwoju.

## ZASOBY SPÓŁDZIELNI:

Powierzchnia użytkowa mieszkań zarządzanych przez Spółdzielnię zwiększyła się w 2017 r. o 216,64 m<sup>2</sup> w formie czterech mieszkań uzyskanych po rezygnacji z ich najmu przez przedszkole. Na dzień 31.12.2017 r. powierzchnia zarządzanych **12 763** mieszkań wynosi **699 181,16 m<sup>2</sup>**. Mieszkania położone są w 141 budynkach wielorodzinnych w Jastrzębiu-Zdroju, Żorach, Suszcu i Kaczycach.

W 140 budynkach tworzących 123 nieruchomości, lokatorzy mają możliwość przenoszenia własności na podstawie uchwał Zarządu o określeniu przedmiotu odrębnej własności. Wciąż 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. Przewidujemy zakończenie procedury po 2026 r. Przenoszenie własności odrębnej na lokatorów powoduje, że zmniejsza się majątek Spółdzielni, pozostaje ona w wymienionych powyżej nieruchomościach ich współwłaścicielem. Powierzchnia

nia działek stanowiących nieruchomości objęte docelowo możliwością przenoszenia własności nie zmieniała się i wynosi **724 543,00 m<sup>2</sup>**.

Udział Spółdzielni we własności tych nieruchomości wynosi **65,28%** na dzień 31.12.2017r. i zmniejszył się od ubiegłego roku (na dzień 31.12.2016 r. wynosił 65,63%), w trzech nieruchomościach udział spółdzielni jest niższy niż 50%, nie wpłynęło to na tryb podejmowania decyzji zastrzeżonych dla współwłaścicieli nieruchomości i zakres planów remontowych. Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, którą zaczęliśmy wdrażać od dnia 09.09.2017r., przywracając możliwość odzyskania lokatorskiego prawa do lokalu utraconego przez użytkownika lokalu z powodu zaległości oraz możliwość przeniesienia własności na najemcę lokalu mieszkalnego na korzystnych warunkach finansowych, spowodowała wzrost ilości mieszkań, których własność przenieśliśmy na ich użytkowników, zmniejszając majątek Spółdzielni. Dotyczyło to **24** mieszkań, w tym 10 ze spółdzielczego lokatorskiego prawa a 8 z prawa najmu, podczas gdy w ubiegłym roku przenieśliśmy prawo własności realizując 17 wniosków, w tym żadnego dotyczącego najemcy. W 2018 roku spodziewamy się kolejnych wniosków i ich realizacji.

Zmniejszenie udziału w mieszkaniach spowodowane przenoszeniem własności odrębnej na lokatorów odzwierciedlone jest również w zmniejszeniu wartości środków trwałych i kapitałów, co odnotowano w sprawozdaniu finansowym.

Należy podkreślić, że poza skutkami opisanymi powyżej, przeniesienie własności lokali mieszkalnych na użytkowników nie ma istotnego wpływu na sposób zarządzania, wyniki oraz perspektywy działalności i rozwoju. Oprócz opisanego udziału we współwłasności Spółdzielni w dalszym ciągu jest jedynym użytkownikiem wieczystym działek o pow. **91 848 m<sup>2</sup>** i właścicielem działek o pow. **1 151 m<sup>2</sup>**. Powierzchnia gruntów w wieczystym użytkowaniu zmniejszyła się w stosunku do ubiegłego roku o 3145 m<sup>2</sup> w związku ze sprzedażą za 240 000 zł Domu Kultury w Szerokiej w ramach realizacji uchwały nr 8 Walnego Zgromadzenia z 2017 r. oraz o 25 m<sup>2</sup> w związku z korektą podziału działek zgodnie z pomiarem geodezyjnym. Jednocześnie nastąpiło zmniejszenie o powierzchnię użytkową Domu Kultury (1 065,90 m<sup>2</sup>) powierzchni stanowiących majątek Spółdzielni wolnostojących pawilonów usługowo – handlowych, na dzień 31.12.2017 r. spółdzielnia posiada 16 takich obiektów o łącznej powierzchni 8 821,55 m<sup>2</sup>. Spółdzielnia nie nabyła w tym czasie żadnych nieruchomości. Mienie Spółdzielni służy częściowo osiedlom mieszkaniowym (pow. 59 921m<sup>2</sup>), a w pozostałej części działalności gospodarczej prowadzonej przez ich dzierżawców (8 194,51 m<sup>2</sup> pow. dzierżawione na 31.12.2017r.) lub najemców lokali użytkowych w będących własnością Spółdzielni pawilonach położonych na tych działkach.

Łącznie z lokalami w budynkach mieszkalnych Spółdzielnia wynajmowała na dzień 31.12.2017r. powierzchnię 9 317,34 m<sup>2</sup> na prowadzenie działalności gospodarczej. Przychody z mienia wraz z kosztami odzwierciedlone są w tabeli „Analiza finansowa wg rodzajów działalności za 2017 r”. Dzierżawy i wynajem lokali generują stabilne dochody współtworzące nadwyżkę bilansową.

## CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI I PRAWA DO LOKALI

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie z dniem 9 września 2017 r. spowodowała, że z tym dniem, na mocy ustawy, uzyskali członkostwo wszyscy posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu oraz ich współmałżonkowie, jeśli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie. Część osób także członkostwo w tym trybie utraciła, część uzyskała możliwość wnioskowania o przywrócenie prawa utraconego na mocy poprzednich przepisów. Służby Spółdzielni są w trakcie weryfikacji posiadanych danych, w tym o aktualnym stanie cywilnym użytkowników mieszkań, co często jest informacją kluczową dla potwierdzenia posiadania członkostwa lub jego utraty. Według stanu na dzień 28.02.2018 członkostwo posiada 11 430 osób ( wg stanu na 31.12.2016 Spółdzielnia liczyła 9383 Członków ), planujemy zakończyć weryfikację przed rozpoczęciem obowiązkowego Walnego Zgromadzenia Członków w 2018 roku .

Uzyskanie członkostwa nie wiąże się z wpłatą udziału i wpisowego. Powyższe zmiany nie mają istotnego wpływu na stosowane procedury związane z obsługą mieszkańców i gospodarkę Spółdzielni, ponieważ fundusz udziałowy w naszej Spółdzielni nie miał charakteru strategicznego, zabezpieczającego gospodarkę lecz „symboliczny”, tworzony był z niskich kwot udziału. Na dzień 31.12.2017r. fundusz udziałowy wynosi 1 037 231,22 zł a zgromadzone na ten dzień wpisy wyniosły 714 920,26 zł. Część nowych członków uzyskała prawo udziału w podziale przyszłych nadwyżek finansowych netto wypracowanych przez Spółdzielnię (obejmuje ich art.5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) co wiąże się z niższymi stawkami opłat na eksploatację podstawową i odpisów na fundusz remontowy. Będą to jednak niewielkie zmiany, ponadto nieistotne z punktu widzenia całej gospodarki spółdzielni, bez wpływu na wielkość nadwyżek i sposób ich wykorzystania.

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

- odrębna własność z członkostwem – 2 932 (było 2 903), w tym 4 mieszkania po zlikwidowanym przedszkolu,
- odrębna własność bez członkostwa – 1 477 (było 1 447),
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – 7 735 (było 7 739),
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – 94 (było 111),
- najem – 314 (było 337),
- 211 mieszkań zajmowanych było bez tytułu prawnego (było 222) .

W prezentacji struktury nie pojawia się już spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bez członkostwa, w związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie podajemy też danych dotyczących pozbawienia członkostwa lub jego uzyskania w trybie obowiązującym przed nowelizacją. Mieszkania będące własnością lokatorów (spółdzielcze własnościowe i własność odrębna), stanowią na dzień 31.12.2017 r. 95,15% ( w 2016r. było 94,75% ) zarządzanych mieszkań.

Poza przenoszeniem własności lokali na ich dotychczasowych użytkowników na mocy ustawy, Spółdzielnia ustanawiała i zbywała prawo własności odrębnej do lokali mieszkalnych odzyskanych między innymi w toku wdrożonych procedur windykacyjnych w związku z zadłużeniem ich właścicieli.

W 2017 r. sprzedano prawo własności odrębnej do 22 lokali (w ubiegłym roku również 22), w przypadku 10 lokali zbycie nastąpiło w wolnej sprzedaży po bezskutecznej procedurze przetargowej a w przypadku 4 lokali na mocy decyzji Walnego Zgromadzenia. Wprawdzie bezskuteczność procedury przetargowej świadczy o słabościach lokalnego rynku mieszkań, jednak docelowo sprzedano wszystkie wolne lokale i nie było konieczności uruchamiania „awaryjnej” procedury przetargu na najem lokalu jako alternatywy dla sprzedaży.

Na rynku wtórnym odnotowano 623 transakcje sprzedaży, jest to wielkość bardzo stabilna, w ubiegłym roku odnotowano ich 619. W 2017 r. zawierano wzorem lat ubiegłych, umowy najmu z użytkownikami lokali, którzy uporali się z zadłużeniem z tytułu opłat za korzystanie z lokalu lub systematycznie spłacają zadłużenie a umowa najmu umożliwiła im uzyskanie dodatku mieszkaniowego od gminy, do 09.09.2017 zawarto 30 nowych umów, w tym 17 na czas nieoznaczony. Jednocześnie część umów wygasła lub jest wypowiedziana z powodu zaległości, co odnotowano w części sprawozdania „windykacja”. Od dnia nowelizacji ustawy nowe umowy nie są zawierane w oczekiwaniu na zadowalającą interpretację skutków prawnych takich czynności.

## ORGANIZACJA PRACY SPÓŁDZIELNI

Skład Zarządu pozostaje bez zmian od 2008r:

- Prezes inż. Władysław Dydo
- Z-ca Prezesa ds. Ekonomicznych mgr Jolanta Grzyb
- Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych mgr inż. Leszek Ranecki



Członkowie Zarządu poza wykonywaniem bieżącychobowiązkówwynikającychzpełnionejfunkcji, na **70 posiedzeniach** jako Zarząd podjęli **242 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, w zakresie posiadanych kompetencji i zgodnie z przyjętym planem pracy. Protokoły posiedzeń i treść uchwał udostępnione są na stronie internetowej Spółdzielni wraz z innymi istotnymi informacjami na tematy bieżące Spółdzielni, protokołami posiedzeń Rady Nadzorczej i aktami prawnymi regulującymi działalność Spółdzielni.

Zatrudnienie pracowników SM „Nowa” zgodne jest ze schematem organizacyjnym zatwierdzanym corocznie przez Radę Nadzorczą i ilościowo nie przekracza zatrudnienia w nim określonego. W 2017r. Zarząd zatwierdził dostosowany do nowych przepisów prawnych Regulamin pracy, został on zaaprobowany przez Zakładową Organizację Związkową. Nowy regulamin nie wiąże się ze zmianą struktury i wielkości zatrudnienia oraz kosztami wynagrodzeń. Struktura zatrudnienia w SM „Nowa” odzwierciedla wieloletnie kierunki rozwoju – w tym ograniczenie zatrudnienia dzięki wspomaganiu realizacji zadań przez nowoczesne technologie i zmianę zasad utrzymania czystości i porządku w nieruchomościach w oparciu o usługi zewnętrzne. Zatrudnienie wg stanu na 31.12.2017 r. kształtowało się następująco:

- 73 pracowników umysłowych wraz z trzyosobowym Zarządem, zgodnie z zatwierdzonym schematem organizacyjnym zatrudnienie może osiągnąć 74 osoby na etatach umysłowych,
- 70 pracowników fizycznych, w tym 59 konserwatorów i 11 sprzątaczek. Zatrudnienie sprzątaczek było o 10 osób niższe od planowanego, a konserwatorów zgodnie z planowanym. W 2018r. przewidujemy kolejne zmniejszenia liczby sprzątaczek w związku z nabyciem praw emerytalnych i przekazanie ich zakresu obowiązków firmie zewnętrznej.

Podstawowe zadania związane z administrowaniem zasobami, to jest utrzymaniem ich w prawidłowym stanie oraz obsługą mieszkańców, realizowane są poprzez 6 oddziałów terenowych (Administracji), w tym administrowanie zasobami w Kaczycach (Administracja Nr 6) zlecono firmie zewnętrznej, Administracja Nr 4 funkcjonuje w formie dwóch filii (os. Pawlikowskiego i Sikorskiego w Żorach). We wszystkich Administracjach zatrudnionych było na dzień 31.12.2017 r. 27 pracowników umysłowych (technicy, administratorzy, kierownicy) i 70 fizycznych (konserwatorzy i sprzątaczk).

Zarobki brutto poszczególnych grup pracowników wg stawek osobistego zaszeregowania z uwzględnieniem składek na Pracowniczy Program Emerytalny wyniosły **8 093 918,66 zł** w tym:

Zarząd	480 948,28 zł
Pracownicy umysłowi	4 330 340,81 zł
Sprzątaczk	468 567,77 zł
Konserwatorzy	2 814 061,80 zł
(w tym 160 080,00 zł nie obciążyło kosztów eksploatacji, zaliczono je do kosztów wykonania remontów zaplanowanych w ramach realizacji celów jakościowych i planu remontów)	

Poza powyższymi zarobkami pracownicy pobrali dodatkowe wynagrodzenia w wysokości 463 022,47 zł, w tym:

Nagrody jubileuszowe	226 275,93 zł
Odprawy emerytalne	174 183,46 zł
Dodatkowe premie	40 150,00 zł
Godziny nadliczbowe	5 535,92 zł
Dodatek energetyczny dla sprzątaczek	320,00 zł
Inne dodatki	16 557,16 zł

Łączne zarobki brutto osób zatrudnionych w SM „Nowa” za 2017 r. wyniosły **8 556 941,13 zł**, a średni miesięczny zarobek brutto na osobę wyniósł **4 748,00 zł**. W związku z zatrudnieniem pracowników, Spółdzielnia jako pracodawca naliczyła i odprowadziła narzuty w formie składki emerytalnej i rentowej, wypadkowej, odpisu na Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych kwotę **1 247022,46 zł** a więc łączne koszty zatrudnienia pracowników wyniosły w 2017r.

**9 803 963,59 zł**, około 95% tych kosztów obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w pozycjach: konserwacja, sprzątanie, transport, utrzymanie administracji, koszty ogólnozakładowe. Pozostałe 5% obciąża koszty innych rodzajów działalności prowadzonych przez Spółdzielnię. Koszty rzeczywiste były niższe od zaplanowanych o 0,41 %, przy czym w planie uwzględniono wzrost płac o 2,9% przede wszystkim w związku ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia ogłaszanego przez GUS. Łączne wynagrodzenia brutto członków Rady Nadzorczej w 2017 r. wyniosły **187 200,00 zł**, wynagrodzenie Członków Rady zależne jest wprost od wysokości ogłoszonego przez GUS minimalnego wynagrodzenia na dany rok.

## KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ

Koszty eksploatacyjne za 2017r zgrupowane w celu umożliwienia ich porównania z generowanymi w poprzednich latach kształtują się następująco:

- materiały eksploatacyjne i konserwacyjne	243 298,60 zł
- energia elektryczna zużyta w częściach wspólnych budynków	557 599,39 zł
- usługi obce konserwacyjne, budowlane, eksploatacyjne	335 525,00 zł
- przeglądy obowiązkowe	110 606,40 zł
- podatki i opłata za wieczyste użytkowanie gruntówzwiązanych z infrastrukturą osiedli	209 746,56 zł
- utrzymanie administracji osiedlowych	3 138 772,24 zł
- konserwacja własna	3 384 819,20 zł
- koszty ogólnozakładowe	4 674 874,42 zł
- sprzątanie części wspólnych nieruchomości (bez schodów)	2 713 912,42 zł
- transport	97 495,62 zł
- pogotowie awaryjne	339 114,76 zł
- utrzymanie zimowe	227 435,26 zł
<b>Razem</b>	<b>16 033 199,87 zł</b>
(średnio 1,91 zł /m²/mc, w poprzednim roku było 1,81 zł/m²/mc.)	

Koszty te stanowią sumę kosztów utrzymania poszczególnych nieruchomości. Są wyższe od wykazanych w 2016 roku o 4,2 %, pokrywane są lokatorskimi opłatami na eksploatację podstawową, z uwzględnieniem art. 5 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do kosztów eksploatacji podstawowej poszczególnych nieruchomości od 2016 r. zaliczamy koszty utrzymania dźwигów osobowych stanowiących część wspólną tych nieruchomości, w związku z likwidacją osobnej opłaty lokatorskiej przeznaczonej na utrzymanie dźwигów koszty, które w 2017 r. wyniosły 839 653,35 zł, pokrywane są opłatami lokatorskimi na eksploatację podstawową.

Poza tymi kosztami, do kosztów eksploatacyjnych zaliczyliśmy następujące koszty pokrywane dodatkowymi opłatami eksploatacyjnymi naliczanymi użytkownikom lokali

- sprzątanie schodów:	432 653,46 zł
- abonament za wodomierz główny	106 774,55 zł
- odczyty wodomierzy mieszkaniowych	46 044,93 zł
- ubezpieczenie majątku wspólnego	333 363,40 zł
<b>Razem</b>	<b>918 836,34 zł</b>

Łączne koszty eksploatacyjne były w 2017r. wyższe o 3% od planowanych ze względu na wzrost o 8,1% wynagrodzenia minimalnego jako głównej podstawy kształtowania kosztów usług eksploatacyjnych kupowanych przez Spółdzielnię. Zmiana wysokości minimalnego wynagrodzenia i zmiany cen usług miały miejsce po przyjęciu planu gospodarczego na 2017r.

Zarządzanie ukierunkowane na optymalizację kosztów pozwoliło na ograniczenie wpływu tej podwyżki na wzrost kosztów i kalkulację stawek opłat lokatorskich. Na ograniczenie bezpośredniego przeniesienia wzrostu kosztów na opłaty lokatorskie miały też wpływ przeznaczone do rozliczenia z użytkownikami lokali na podstawie art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a zgromadzone przed 2017r. nadwyżki przychodów nad kosztami.

Gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, dostawę mediów oraz pozostałe rodzaje działalności przedstawiono w kolejnych tabelach i uwagach do nich.

### Analiza finansowa wg rodzajów działalności za 2017 rok (w zł)

I.	Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi					
Lp	Rodzaje działalności	przychody	koszty	Przeksięgowanie wyników	wynik roku 2016	wynik narastająco
a)	Eksploatacja podstawowa	16 138 986,81	17 791 689,56	746 147,98	1 341 236,25	434 681,48
b)	Podatek od nieruchomości	890 033,64	942 132,98		317 320,10	265 220,76
c)	Opłata śmieciowa	4 433 033,15	4 301 541,33	-159 017,78	382 236,59	354 710,63
d)	Domofon	729 362,49	727 279,95	-587 130,20	950 364,71	365 317,05
e)	Wodomierze	289 452,11	289 452,11		0,00	0,00
f)	Fundusz remontowy	15 966 815,17	15 966 815,17		0,00	0,00
g)	Światło w piwnicach	63 585,84	0		0,00	63 585,84
h)	Pomieszczenia dodatkowe	139 312,19	0		0,00	139 312,19
<b>Razem GZM</b>		<b>38 650 581,40</b>	<b>40 018 911,10</b>	<b>0,00</b>	<b>2 991 157,65</b>	<b>1 622 827,95</b>

II.	Rozliczenie Mediów			
Lp	Rodzaje działalności	przychody	koszty	wynik
a)	Woda i ścieki	12 618 249,38	12 618 249,38	0,00
b)	Centralne ogrzewanie	22 054 863,19	22 054 863,19	0,00
c)	Energia elektryczna w mieszkaniach	132 130,61	132 130,61	0,00
<b>Razem media</b>		<b>34 805 243,18</b>	<b>34 805 243,18</b>	<b>0,00</b>

III.	Pozostałe rodzaje działalności			
Lp	Rodzaje działalności	przychody	koszty	wynik
<b>1</b>	<b>Pożytki z nieruchomości</b>			
a)	Powierzchnie dachowe	118 169,71		118 169,71
b)	Reklama na blokach	8 649,03	1 601,18	7 047,85
<b>Razem pożytki z nieruchomości</b>		<b>126 818,74</b>	<b>1 601,18</b>	<b>125 217,56</b>
<b>2</b>	<b>Mienie spółdzielni: w tym dzierżawy, lokale użytkowe i reklamy</b>			
<b>Razem mienie spółdzielni</b>		<b>2 198 885,14</b>	<b>1 786 869,19</b>	<b>412 015,95</b>
<b>3</b>	<b>Usługi inne</b>			
a)	Zarządzanie zasobami obcymi	63 455,99	24 459,33	38 996,66
b)	obsługa ubezpieczeń przy czynszu	111 864,65	0,00	111 864,65
c)	Usługi lokatorskie	280 145,07	74 083,94	206 061,13
<b>Razem usługi inne</b>		<b>455 465,71</b>	<b>98 543,27</b>	<b>356 922,44</b>

<b>4</b>	<b>Działalności: operacyjna i finansowa</b>			
a)	Białe Certyfikaty	376 221,66	236 624,85	139 596,81
b)	Umorzenie pożyczek z WFOŚiGW	1 027 937,20	0,00	1 027 937,20
c)	Pozostałe przychodyi koszty operacyjne	3 082 710,52	2 095 872,99	986 837,53
d)	Przychody i koszty finansowe	756 489,69	183,55	756 306,14
<b>Razem koszty i przychody operacyjne i finansowe</b>		<b>5 243 359,07</b>	<b>2 332 681,39</b>	<b>2 910 677,68</b>
<b>Razem pozostałe rodzaje działalności</b>		<b>8 024 528,66</b>	<b>4 219 695,03</b>	<b>3 804 833,63</b>
Podatek dochodowy za 2017				308 340,00
Rezerwa na podatek dochodowy osób prawnych				- 2 419,00
<b>Wynik netto do podziału przez Walne Zgromadzenie</b>				<b>3 498 912,63</b>

## UWAGI DO ANALIZY

### Ad. I.

a) Wynik na eksploatacji podstawowej jest w rzeczywistości sumą wyników poszczególnych nieruchomości, dla których SM „Nowa” rozlicza koszty eksploatacji podstawowej. Wynik ten został dodatkowo skorygowany rozliczonymi na każdą nieruchomość:

- wynikami uzyskanymi na 31.12.2016 r, których suma wynosi + 1 341 236,26 zł.

- pozostałymi opłatami lokatorskimi z nieruchomości w formie opłaty za światło i wynajem pomieszczeń dodatkowych wykazanymi w poz. 1g i 1h za 2017 r. w łącznej kwocie 202 898,03 zł.

- nadwyżkami przychodów nad kosztami powstałymi do 31.12.2016 r. na innych kosztach eksploatacyjnych, rozliczanych zgodnie z art.4 i art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to jest konserwacja domofonów ( rozliczenie zużytej energii elektrycznej) i wywóz nieczystości ( rozliczenie kosztów dodatkowych wywozów i utrzymania pojemników) łącznie kwota 746 147,98 zł.

Uwzględniając konieczność rozliczenia z użytkownikami lokali poszczególnych nieruchomości uzyskanych wyników, co wynika z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Rada Nadzorcza uchwałą nr 109 z dn. 31.08.2016 r. zatwierdziła nowe stawki obowiązujące od 1.01.2017 r. w wysokości uwzględniającej uzyskanie dodatkowych przychodów. Zaskutkowało to obniżeniem stawki w 33 budynkach, utrzymaniem dotychczasowej stawki w 83 budynkach, zaledwie w 8 budynkach nieznacznie podwyższono stawki ze względu na utrzymujący się wynik ujemny na zakończenie roku. Uzyskano spodziewany rezultat w formie obniżenia sumy wyników na dzień 31.12.2017 r. W sierpniu 2017 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła stawki obowiązujące od 1.01.2018 r, obniżono stawki

w 10 budynkach, w celu rozliczenia ponownie powstałych nadwyżek przychodów, podwyższono je w przypadku 58 budynków w związku z całkowitym skonsumowaniem wcześniej wygospodarowanych nadwyżek oraz utrzymano

- dotychczasowe stawki w 56 budynkach. Wzrost stawki ograniczono do 0,20 zł/m2 w celu złagodzenia skutków niezbędnych podwyżek lokatorom, przenosząc rozliczenie spodziewanego związanego z tym niedoboru przychodów na przyszłe okresy rozliczeniowe. W kalkulacji stawek uwzględniono koszty utrzymania wind, co przewidywała Uchwała Rady Nadzorczej Nr 11/2016 dotycząca likwidacji odrębnej opłaty lokatorskiej przeznaczonej na utrzymanie wind.
- b) Wynik na podatkach obrazuje sukcesywne rozliczanie powstałych w poprzednich okresach nadwyżek przychodów z rosnącymi systematycznie kosztami opłat lokalnych i kosztów wieczystego użytkowania pokrywanymi odrębnymi opłatami lokatorskimi. Nadwyżki powstały w związku ze zmianami w przepisach prawnych określających zakres obowiązków użytkowników posiadających własność odrębną lokalu.
- Od 2017 r, w związku ze zmianą regulaminu rozliczania kosztów w SM „Nowa” wprowadzającą rozliczenie kosztów podatków na poszczególne nieruchomości, obowiązują nowe stawki opłat skalkulowane odrębnie dla każdej nieruchomości, część z nich objętych zostało podwyżką opłaty.
- c) Wynik na wywozie nieczystości wyraża różnicę pomiędzy rzeczywistymi kosztami dodatkowych wywozów i utrzymania pojemników ponoszonymi przez spółdzielnię, a opłatami naliczanymi na ten cel użytkownikom lokali, gdyż część opłaty lokatorskiej naliczana zgodnie z deklaracjami dotyczącymi liczby osób zamieszkałych w lokalach przeznaczona jest na odprowadzenie w całości do gminy. Wyniki na poszczególnych nieruchomościach rozliczane są częściowo w ramach rozliczenia kosztów eksploatacji podstawowej (159 017,78 zł ) w związku z obciążaniem eksploatacji podstawowej dodatkowymi kosztami wywozu i utrzymania pojemników nie objętymi opłatą odprowadzaną do gminy, w pozostałych kwotach przechodzą do rozliczenia w następnym roku, zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W 2017r tylko Gmina Kaczyce podwyższyła opłatę za gospodarowanie odpadami, w pozostałych gminach (Jastrzębie-Zdrój, Żory, Suszec) opłaty nie zmieniły się.
- d) Wynik na domofonach w części odzwierciedla różnicę w okresie spłaty instalacji







lenia przed dalszym postępowaniem oraz firmę windykacyjną, realizowała następujące kluczowe etapy procedur windykacyjnych:

- zawarto **29** ugód przedsądowych dotyczących rozłożenia spłaty zadłużenia na raty,
- skierowano **4** nowe pozwy o eksmisję (w przypadku mieszkań zadłużonych zajmowanych bez tytułu prawnego),
- wykonano **10** eksmisji w tym 3 bez konieczności przygotowania lokalu socjalnego lub tymczasowego,
- uzyskano **3** nowe orzeczenia o eksmisji. Na dzień 31.12.2017 r. w zarządzanych przez Spółdzielnię budynkach było 109 mieszkań zajmowanych przez rodziny z wyrokiem eksmisyjnym (w przypadku 97 rodzin eksmisja może być przeprowadzona wyłącznie do lokalu wskazanego przez gminę). Zgodnie z polityką władz miasta Jastrzębie-Zdrój, które jest zobowiązane do wskazania 84 lokali socjalnych bardziej zasadne jest wspieranie tych rodzin niż budowa nowych lokali w celu zaspokojenia zapotrzebowania na lokale eksmisyjne.

W związku z tym Gmina Jastrzębie-Zdrój zawiera ze Spółdzielnią umowy najmu mieszkań objętych wyrokiem eksmisyjnym, regulując terminowo comiesięczne należności za rodziny zamieszkujące te mieszkania, zapłaciła w 2017r. kwotę **451 256,01 zł**, zadłużone rodziny zobowiązując umowami podnajmu do zapłaty czynszu w gminie.

Gmina Suszec zapłaciła kwotę **563,44 zł** zawierając ze Spółdzielnią umowę najmu dotyczącą jednego takiego mieszkania, pozostałe wyroki zostały zrealizowane lub zaległości zostały spłacone.

Gmina Żory zapewnia sukcesywnie niezbędne do przeprowadzenia eksmisji lokale (10 rodzin objętych wyrokiem).

- skierowano do komorników **20** nowych wniosków (53 sprawy w toku) o licytację mieszkań w celu uzyskania spłaty zadłużenia, 1 lokal przejęła Spółdzielnia po bezskutecznej licytacji komorniczej,
- wysłano **649** wezwania do zapłaty, w tym 446 przedsądowych,
- wezvano **697** dłużników na posiedzenie Komisji Mieszkaniowej. W związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po 9.09.2017 Rada Nadzorcza nie będzie już podejmować decyzji w sprawie utraty członkostwa przez zadłużonego lokatora. Dalsza procedura odbywać się będzie bezpośrednio na drodze sądowej, dziś jeszcze trudno oszacować skutki likwidacji możliwości pozbawienia członkostwa w procedurze wewnętrznej na skuteczność windykacji, Spółdzielnia będzie realizować kolejne etapy procedur windykacyjnych,
- wypowiedziano **5** umów najmu z powodu zaległości,
- zapłacono 255 382,64 zł kosztów sądowych i komorniczych warunkujących podjęcie przez Sąd i komornika odpowiednich czynności,
- skierowano do sądów **131** nowych pozwów o zapłatę,
- 210** sądowych nakazów zapłaty jest realizowanych u komorników, wpływy z egzekucji w 2017 r. wyniosły **943 836,96 zł**,
- uzyskano spłatę ponad **1 185 236 zł** windykowanych należności w wyniku postępowań prowadzonych przez Komisję Mieszkaniową i Radę Nadzorczą oraz zwrot kwoty 118 648,63zł kosztów sądowych i komorniczych.
- zewnętrzna firma windykacyjna prowadzi 284 sprawy dotyczące uzyskania spłaty, w tym 76 po bezskutecznym postępowaniu komorniczym, pozostałe na etapie przed rozpoczęciem postępowania sądowego, 5 w sprawie eksmisji, w 2017r. firma przeprowadziła 4 eksmisje, w 2017 r. w wyniku jej działań dłużnicy spłacili zadłużenie w wysokości 181 814 zł,
- skierowano 8 wniosków o wpis zadłużenia do hipoteki lokalu,
- wpisano 19 dłużników do Krajowego Rejestru Długów.

Stosowane w Spółdzielni modyfikowane w miarę pojawiających się możliwości formalnych i prawnych procedury zabezpieczają kompleksowe działania zmierzające do uzyskania spłaty zadłużenia, odzyskania mieszkań i monitorowania terminowości regulowania należności,

uwzględniają poszukiwanie form pomocy rodzinom w trudnej sytuacji życiowej, skutkują ograniczeniem wzrostu zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań, co dokumentują podane liczby i ocena tendencji. Struktura praw do lokali przesądza o rodzaju stosowanych procedur. Zmniejsza się ilość spraw związanych z uzyskaniem i realizacją wyroku eksmisyjnego, zwiększa się ilość spraw o licytację i egzekucję komorniczą z dochodów. Zwracamy jak co roku uwagę na względnie nowe zjawisko przy tej strukturze zasobów, które ponadto się starzeją - w przypadku 19 mieszkań Spółdzielnia musiała wszcząć postępowanie o ustalenie spadkobierców, to długotrwała i skomplikowana procedura, a zadłużenie tych niestabilnych lub potencjalnych spadkobierców na dzień 31.12.2017 wyniosło 498 835,27 zł.

Kładziemy nacisk na systematyczne informowanie użytkowników, głównie poprzez wydawany przez Spółdzielnię biuletyn informacyjny, o prawach i obowiązkach użytkowników, skutkach nieregulowania należności, a także o pomocy jaką mogą uzyskać od Spółdzielni i Gminy.

Niezależnie od powyższego, dzięki systematycznie corocznie przeprowadzanym aktualizacjom należności i ich rozwiązaniu w przypadku uzyskania spłaty (stan aktualizacji na 31.12.2017 r. 7 332 174,40 zł), uzyskujemy istotne ograniczenie wpływu zaległości na kondycję finansową Spółdzielni – to jest zabezpieczenie finansowania bieżącej obsługi nieruchomości i realizację przyszłych zamierzeń i planów.

Zaległe opłaty objętej windykacją grupy użytkowników nie obciążają opłat lokatorskich naliczanych pozostałym użytkownikom lokali.

## GOSPODARKA REMONTOWA

W 2017 r. na funduszu remontowym zgromadzone następujące środki przeznaczone na realizację związanych z budynkami mieszkalnymi przedsięwzięć remontowych, ujętych w planie remontów na 2017 r.:

1. odpisy lokatorskie w 2017 r.	<b>13 291 556,48 zł</b>
2. nadwyżka bilansowa za 2015 r. zgodnie z Uchwałą Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dn. 09.06.2016 r.	<b>1 543 559,10 zł</b>
3. pożyczki z nieruchomości za 2015r. zgodnie z Uchwałą Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dn. 09.06.2016 r.	<b>96 678,15 zł</b>
4. przychody 0,11zł/m <sup>2</sup> za rok 2015, różnica w wysokości odpisów obowiązująca lokatorów niebędących członkami spółdzielni	<b>253 665,72 zł</b>
<b>Razem</b>	<b>15 185 459,45 zł</b>

Środki z dodatkowych źródeł niestanowiące odpisów naliczanych lokatorom (poz. 2,3) to około 25 % całości wpływów na fundusz remontowy.

Całość przychodów na fundusz remontowy (poz. 1-4) podzielono zgodnie ze statutem SM Nowa na fundusze osiedlowe. W ramach funduszy osiedlowych wydzielono podfundusze:

- podstawowy **8 105 472,41 zł**
- awaryjno - interwencyjny **406 564,82 zł**
- malarski **1 342 011,89 zł**
- dźwigowy **1 190 490,75 zł**
- na remont balustrad i inne cele remontowe, utworzony z odpisów 0,29zł/m<sup>2</sup> lub 0,39zł/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 **4 140 919,58 zł**

Ponadto lokatorzy budynków, w których zakończono i rozliczono remonty lub zgodznie przeprowadzonym referendum planowane jest wykonanie remontu, spłacając lub zbierając środki dodatkowymi comiesięcznymi odpisami, gromadzonymi na funduszu celowym.

W roku 2017 łączne wpływy na fundusz celowy wyniosły **2 175 190,81 zł**

Część osiedli kontynuowała spłatę modernizacji wykonanych przed 2007 r. Na ten cel łącznie naliczono lokatorom kwotę **226 163,12 zł**, na

dzień 31.12.2017r., z uwzględnieniem korekt rozliczeń budynków kończących spłatę, lokatorom tych budynków pozostaje do spłaty kwota **1 868 142 ,29 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 2017 r. wpływy funduszu z tytułu różnicy w stawce odpisu wyniosły **273 904,76 zł**. Kwota ta zostanie ujęta w rozliczeniu na poszczególne nieruchomości, przy tworzeniu planu przychodów i projektu planu remontów na 2019 rok.

Głównym dokumentem określającym zakres realizowanych remontów jest plan remontów na 2017r. zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 146/2016 z dn. 30.11.2016r.

W 2017 roku Spółdzielnia wykonała następujące prace remontowe i termomodernizacyjne:

- w 8 budynkach w Jastrzębiu-Zdroju oraz w 2 budynkach w Żorach wykonano docieplenia ścian frontowych budynków. Są to budynki przy ul. Małopolskiej 21-39, 61-79, ul. Beskidzkiej 3-17, 35-49, ul. Wielkopolskiej 2-16, ul. Turystycznej 10-12, 18-20, na os. 1000-lecia 21-24 oraz na os. Sikorskiego 28 i os. Powstańców Śl. 15. W 1 budynku w Jastrzębiu-Zdroju tj. przy ul. Ruchu Oporu 1-11 wykonano docieplenie budynku połączone z wymianą balustrad balkonowych, malowaniem balkonów oraz remontem posadzek na balkonach. łączny koszt ww. wykonanych remontów wyniósł **8 724 208,13 zł**. Na wykonanie części ww. zadania Spółdzielnia poczyniła starania o pozyskanie na preferencyjnych warunkach pożyczki z WFO-ŚiGWw wysokości **6 078 439,00zł**. Kwota pożyczki zostanie przelana na konto Spółdzielni do 15.03.2018 roku. Dodatkowo pożyczka ta może zostać do 40% umorzona po spłacie 50% zadania, pod warunkiem przeznaczenia umorzonej kwoty na inne zadanie termomodernizacyjne;
  - w 3 budynkach w Żorach na os. Sikorskiego 21, 22,23 przeprowadzono generalny remont balkonów, łączna kwota remontu wyniosła **1 787 175,56 zł**;
  - w 1 budynku w Jastrzębiu-Zdroju tj. w budynku przy ul. Turystycznej 25-35 wykonano docieplenie ściany frontowej. łączny koszt remontu wyniósł **1 782 673,48 zł** i został częściowo wykonany z umorzenia wcześniejszych pożyczek zaciągniętych w WFOŚ i GW. Całkowite rozliczenie umorzenia nastąpi w 2018 roku, a umorzona kwota zostanie uwzględniona w nadwyżce bilansowej 2018 roku;
  - ponadto Spółdzielnia w 2017 roku odnowiła elewację budynku i wymieniła barierki balkonowe na os. 1000-lecia 7 w Jastrzębiu-Zdroju, a także dokończyła remonty rozpoczęte w 2016 roku, były to roboty polegające na dociepleniu ściany szczytowej budynku w Żorach przy ul. Garncarskiej 9-13, wymianie balustrad balkonowych w Żorach przy ul. Wojska Polskiego 6, a także prace związane z wymianą balkonów i malowaniem elewacji na os. 1000-lecia 5 oraz 1000-lecia 6. Koszt ww. zadań w 2017 roku wyniósł **741 776,02 zł**.
- Na spłatę w/w 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.
- W roku 2017 spłacono należne raty zaciągniętych w poprzednich latach oraz w bieżącym roku kredytów i pożyczek na łączną kwotę **3 463 163,17 zł**.
- Stan kredytów do spłaty na dzień 31.12.2017 wynosi **8 885 789,67 zł**.
- Naliczone przez banki odsetki od wszystkich kredytów i pożyczek zapłacone w 2017 r. wyniosły **370 493,09 zł** i uwzględnione będą przy rozliczeniu kosztów zadań z lokatorami budynków, w których przeprowadzono te remonty.
- Ponadto w 2016 roku Spółdzielnia przystąpiła do przetargu organizowanego przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w kategorii przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej, polegających na zwiększeniu oszczędności energii przez odbiorców końco-

wych, w celu pozyskania świadectw efektywności energetycznej tzw. „białych certyfikatów”. W efekcie tych działań Spółdzielnia otrzymała w 2017 roku świadectwo efektywności energetycznej o wartości 672,363 toe (tona oleju ekwiwalentnego).

W roku 2017 wydatkowano ze środków funduszu zasobowego kwotę **41 684,25zł** na montaż podnośnika platformy pionowej dla osób niepełnosprawnych przy budynku wielorodzinnym w Żorach na os. Powstańców Śl. 6 w ramach realizacji uchwały nr 45 Zebrania Przedstawicieli Członków z 2004r. w sprawie likwidacji barier architektonicznych. Zadanie to zostało wykonane przy finansowym współudziale Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żorach w wysokości 15 000,00zł.

Na realizację zadań związanych z wykonaniem decyzji Państwowej Straży Pożarnej w zakresie ochrony przeciwpożarowej zabezpieczenia budynków wielorodzinnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z uchwałą ZP nr 17 z 26.05.2007r. w 2017 roku wydatkowano z funduszu zasobowego kwotę **89 790,00 zł**.

Saldo funduszu remontowego na dzień 31.12.2017 r. **Wn 22 420 170,67 zł** jest sumą sald dla poszczególnych nieruchomości a odzwierciedla realizację remontów (wymiana balustrad balkonowych i ocieplenia) z wieloletnim planem uzyskiwania przychodów na spłatę.

Tak jak w latach ubiegłych, Spółdzielnia wyznaczała i realizowała cele jakościowe zgodnie z wymogami prawidłowo funkcjonującego Systemu Zarządzania Jakością.

W 2017 r. na ich realizację wydzielono w funduszu remontowym kwotę **304 230,00zł**. Określono zadania związane z poprawą bezpieczeństwa i estetyki, kierując się przede wszystkim wnioskami zgłaszanymi przez mieszkańców. Prace wykonano w większości siłami własnymi Administracji.

Ponadto wydatkowano na zakup atestowanych urządzeń zabawowych i bezpieczną nawierzchnię na placach zabaw oraz ich ogrodzenie kwotę 293 198,00 zł, wykonano nasadzenia roślin o wartości 38 876,00 zł, a na zakup koszy, ławek i gablot wydano 52 047,66 zł.

W kolejnych 6 klatkach na wniosek mieszkańców zamontowano instalację monitoringu, jej koszt wyniósł 93 909,24 zł.

## PODSUMOWANIE

Przedstawione w sprawozdaniu dane liczbowe, ich interpretacja i wskaźniki ekonomiczne świadczą o stabilnej i dobrej sytuacji we wszystkich istotnych aspektach działalności Spółdzielni w 2017 roku tworząc pozytywny wizerunek Spółdzielni jako rzetelnego zarządcy nie tylko znacznego zasobu mieszkaniowego, również finansowego i ludzkiego. Spółdzielnia stara się zarządzać nowoczesnie, wdrażać nowe technologie ukierunkowane na ochronę środowiska naturalnego ale także być aktywnym uczestnikiem i inicjatorem działań skierowanych na integrację środowiska spółdzielczego w lokalnym i krajowym formacie, oraz odpowiedzialnym pracodawcy i kontrahenta.

Wsparliśmy nasze działania o nowoczesny system zarządzania jakością, który rozwija się wymuszając działania doskonalące, ocenę zadowolenia odbiorcy naszych usług oraz ocenę ryzyka co staje się istotnym elementem planowania działalności i prawidłowej oceny perspektyw rozwoju. Podstawę systemu stanowi kompetentna zaangażowana kadra.

Zasoby utrzymywane są w odpowiednim stanie technicznym zapewniając mieszkańcom bezpieczne użytkowanie budynków i ich otoczenia. Mieszkańcy pozytywnie oceniają ambitny plan remontów i harmonogram ociepleń i działań podejmowane w celu pozyskania dodatkowych środków na ich realizację – kredyty termomodernizacyjne i ich umorzenie, Białe Certyfikaty, przychody z lokat bankowych, sprzedaż odzyskanych praw do lokali. Służy to realizacji polityki taniego zamieszkiwania, co zadeklarowano w strategii rozwoju na lata 2016-2026. Druga część 2017 roku zaznaczyła się wpływem nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i podjęcia jej wdrożenia na wszystkie sfery działalności, jednak wstępna ocena skutków nie wskazuje na istotne zagrożenia dla działania funkcjonowania Spółdzielni w dotychczasowym kształcie oraz realizację planów, co również ujęto w sprawozdaniu.

W 2017 r. na realizację wszystkich zamierzeń nie miały negatywnego wpływu żadne inne czynniki zewnętrzne. Nie odnotowujemy też zagrożeń zewnętrznych dla dalszego rozwoju.

Istotny wpływ na realizację obowiązków statutowych i szeroko zakrojonych planów mają akceptacja i zaangażowanie mieszkańców toteż stanowi to przedmiot podejmowanych działań oraz planów i rękopisów ich realizacji.



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOWA” ZA 2017r.

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 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Rada Nadzorcza po Walnym Zebraniu i zatwierdzeniu wyników wyborów przez Konwent

Seniorów ukonstytuowała się w następującym składzie:

1. Alina Mikołajczyk	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Józef Kubera	Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
3. Ireneusz Lewońko	Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Roman Antczak	Przewodniczący Komisji Gospodarczej
5. Jan Szafraniec	Zastępca Przewodniczącego Komisji Gospodarczej
6. Eugeniusz Zabłocki	Sekretarz Komisji Gospodarczej
7. Agnieszka Mikula	Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
8. Kazimierz Janoska	Zastępca Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej
9. Roman Foksowicz	Sekretarz Komisji Rewizyjnej
10. Bogumił Orzół	Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej
11. Sylwia Milek	Zastępca Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej
12. Mirosława Tyc	Sekretarz Komisji Mieszkaniowej

W 2017 roku odbyło się **13** posiedzeń Rady Nadzorczej, **8** 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 ustawowym i statutowym podziałem kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami Spółdzielni. Cykl pracy Rady Nadzorczej był zgodny z ramowym zatwierdzanym kwartalnie planem pracy Rady na 2017 r. Kwartalnie plany poprzedzone były analizą realizacji poprzedniego planu kwartalnego i poszerzone o sprawy wynikające z bieżących potrzeb. Rozpatrywanie każdego tematu, zależnie od jego specyfiki, kończyło się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem stanowiska w rozpatrywanej sprawie.

Uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone wnikliwymi analizami rzeczowej i finansowej realizacji celów statutowych i planów, wykonanymi przez poszczególne komisje. Sprzyjało to podejmowaniu świadomych i odpowiedzialnych decyzji.

Kierowano się zasadą, że najwyższą wartością jest dobro Spółdzielni Mieszkaniowej „NOWA”, ale najważniejszy jest człowiek-mieszkaniec Naszej Spółdzielni. Dlatego działania Rady Nadzorczej były spójne z celami i zasadami, którymi również kieruje się Zarząd, a końcowe efekty ekonomiczne są pochodną dobrej i harmonijnej współpracy. W 2017 roku podczas plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej podjętych zostało **101** uchwał, z czego **33** o wykreśleniu i wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, **5** o uchyleniu wcześniej podjętych decyzji oraz **63** pozostałych uchwał w sprawach formalnych wnoszonych przez Zarząd.

Do ważniejszych decyzji podjętych przez Radę Nadzorczą w 2017 r. należą:

- przyjęcie sprawozdania z działalności za 2017r. Komisji Rewizyjnej, Gospodarczej

i Mieszkaniowej,

- podziału Walnego Zgromadzenia na części i przyjęcie harmonogramu zebrań,
- podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego za 2017 rok oraz funduszu płac na 2017rok,
- przyjęcie badania sprawozdania finansowego przez Biegłego Rewidenta badającego bilans za 2016 rok,
- zatwierdzenie rozliczenia planu gospodarczego, funduszu płac oraz funduszu awaryjno - interwencyjnego za 2016 rok,
- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za 2016 rok w celu przedstawienia na Walnych Zgromadzeniach,
- przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2016rok,
- podjęcie uchwały w sprawie rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i rozliczenia dostawy c.w dla członków rozliczanych wg. powierzchni jak również posiadających podzielniki na 2017 rok,
- podjęcie uchwały o ustaleniu zaliczkowych stawek opłat na eksploatację podstawową od 01.01.2018r.,
- podjęcie uchwał o zatwierdzeniu dodatkowych odpisów na fundusz remontowy na spłatę ocieplenia elewacji frontowych budynków (po zakończeniu robót),
- zapoznanie się z informacją o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które weszły w życie 09.09.2017r. (ustawa z dnia 21.07.2017r.),
- podjęcie uchwały o wyborze biegłego rewidenta do badania bilansu za 2017rok,
- podjęcie uchwały w sprawie termomodernizacji budynków mieszkalnych i remontów elewacji balkonowych na lata 2018-2020,
- podjęcie uchwały o dofinansowaniu projektu (Wspólna Strażnica dla Państwowej Straży Pożarnej w Jastrzębiu-Zdroju),
- zatwierdzenie regulaminu konkursu na najładniejszą dekorację świąteczną bal-

konów wraz z jego przeprowadzeniem w zasobach SM „Nowa”,

- zapoznanie się z wnioskami lustratora który zakończył obligatoryjną lustrację w SM „Nowa” za lata 2014-2016,
- podjęcie uchwały o zatwierdzenie planu remontów na rok 2018,
- zatwierdzenie planu gospodarczego na 2018 rok, struktury organizacyjnej na 2018 rok oraz zatwierdzenie limitów wydatków na działalności społeczno - wychowawczej w SM „Nowa” na 2018r.

Ponadto członkowie Rady przyjmowali interesantów w sprawach skarg i wniosków, wsłuchując się w problematykę mieszkańców, często wizytując osiedla. Sprawy dotyczyły usytuowania boisk w terenach rekreacyjnych przy blokach mieszkalnych, placów zabaw, wytyczenia miejsc parkingowych, oraz sposobu naliczania opłat za media. Były to ważne rozmowy dla mieszkańców, ponieważ dla każdego indywidualnego członka, jego sprawa jest najważniejsza. Głównym kierunkiem członków Rady, była działalność w komisjach i na posiedzeniach plenarnych. Priorytetowo potraktowano w pracach Rady kwestie windykacji. Przykładowo - Komisja Mieszkaniowa w okresie sprawozdawczym przyczyniła się do odzyskania zaległości czynszowych w kwocie 1.185.236,91 zł. Na posiedzenia Rady Nadzorczej zapraszano członków zagrożonych utratą członkostwa z powodu nieterminowych płatności. Rada Nadzorcza brała pod uwagę składane przez nich wyjaśnienia przy podejmowaniu decyzji o wykreśleniu lub wykluczeniu z członkostwa, starając się wykazać życzliwym stosunkiem wobec tych, którzy mieli uzasadnione problemy rodzinne i podsuwała pomocne rozwiązania.

W ramach realizacji zadań kontroli i nadzoru członkowie Rady Nadzorczej pełnili funkcje obserwatorów w przetargach na roboty remontowo-modernizacyjne i zbycie mieszkań oraz w referendach. Ponadto wizytowali pracę bezpośrednio w administracjach, zwraca-

jąc uwagę na obsługę mieszkańców i rozwiązywanie problemów, a uwagi i wnioski, które zmierzały do poprawy komfortu zamieszkania, były omawiane na posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej.

Szanowni Państwo!

Korzystając z okazji, pragnę w imieniu całej Rady podziękować wszystkim mieszkańcom naszych zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię, za obdarzenie nas zaufaniem i powierzenie nam mandatu zaufania. Podziękowania składam w imieniu wszystkich, a szczególnie w imieniu tych członków Rady, którym kończy się okres kadencji. Ocenę naszej pracy pozostawiam Walnemu Zebraniu Członków.

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

- zatwierdzenie sporządzonego przez Głównego Księgowego sprawozdania finansowego za 2017 r.,
- przyjęcie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2017 i udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2017 rok.

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

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 07.03.2018 r. uchwałą nr 14/2018

**W imieniu Rady Nadzorczej**

**Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
Alina Mikołajczyk**

**Sekretarz Rady Nadzorczej  
Ireneusz Lewońko**

## REKLAMA

**Kupię mieszkanie M-4, M-5,  
M-6, do remontu, za  
gotówkę.**

**Odkupię również mieszkanie zadłużone  
w spółdzielni oraz zajęte przez komornika.**

**Zapewnię lokal zastępczy lub zamianę,  
odstępne, przeprowadzkę.**

**Pomogę w uregulowaniu stanu prawnego.**

**Aleksandra Sadowska  
504263102**



**Wydawca:**  
**Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nowa"**  
ul. Wielkopolska 5A, 44-335 Jastrzębie-Zdrój  
e-mail: smnowa@pro.onet.pl

**Biuletyn redagowany społecznie przez  
pracowników i członków spółdzielni.**

**Za treść ogłoszeń reklamowych oraz  
artykułów sponsorowanych Spółdzielnia  
nie ponosi odpowiedzialności**

**Zespół redakcyjny:**

**Redaktor Naczelny  
Barbara Dziuba**

**Rada Redakcyjna:**  
**Władysław Dydo**  
**Leszek Ranecki**  
**Jolanta Grzyb**  
**Alina Mikołajczyk**





# SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2017

Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA” w Jastrzębiu Zdroju sporządziła sprawozdanie finansowe za rok 2017.

W stosunku do bilansu za rok 2016 zmniejszyła się suma bilansowa o ponad 13 milionów złotych. Spowodowane jest to zmniejszeniem rzeczowych aktywów trwałych (umorzenie budynków oraz sprzedaż mieszkań z odrębną własnością) oraz brakiem nowych zaciągniętych w 2017 roku kredytów termomodernizacyjnych.

W roku 2017 wynik netto z działalności gospodarczej spółdzielni przedstawiony w rachunku zysków i strat wyniósł prawie 3,5 miliona złotych. Szczegółowo wynik ten opisany został w Sprawozdaniu Zarządu.

Wynik z działalności podstawowej spółdzielni czyli wynik z Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi wyniósł -1 368 329,70 zł. Oznacza to, że w roku 2017 wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami, zgodnie z przewidywaniami ujętymi w planie na rok 2017. Wynik ten zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostanie pokryty nadwyżką lat ubiegłych i rozliczony zostanie w roku następnym.

Sprawozdanie zostało pozytywnie zaopiniowane przez niezależnego Biegłego Rewidenta. Poniżej przedstawiamy bilans, rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie Biegłego Rewidenta.

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

NR	TREŚĆ	01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	76 074 477,36	78 258 849,31
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów w tym:	76 236 994,17	76 323 980,15
1.	- opłaty za media (woda,gaz,CO)	34 805 243,18	34 719 180,26
2.	- przychody GZM	38 650 581,40	38 718 677,60
3.	- przychody z lokali użytkowych	2 207 534,17	2 227 651,31
4.	- przychody z działalności gospodarczej	573 635,42	658 470,98
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-162 516,81	-302 265,84
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	2 237 135,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	76 548 651,11	77 084 583,72
I.	Amortyzacja	277 901,54	242 793,38
II.	Zużycie materiałów i energii	36 741 481,87	36 546 506,33
III.	Usługi obce	6 564 443,27	5 846 130,21
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	6 110 316,95	5 982 503,19
V.	Wynagrodzenia	8 217 141,05	7 983 068,47
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	1 779 721,35	1 776 776,86
	- emerytalne	765 655,33	745 053,11
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	16 857 645,08	16 469 670,28
	- Odpis na Fundusz remontowy	15 966 815,17	15 590 526,80
VIII.	Razem koszty rodzajowe w tym:	76 711 167,92	74 847 448,72
1.	- koszty dostawy mediów	34 805 243,18	34 719 180,26
2.	- koszty na GZM	40 018 911,10	38 555 899,75
3.	- koszty działalności gospodarczej	1 887 013,64	1 572 368,71
IX.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	2 237 135,00
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B) z tego:	-474 173,75	1 174 265,59
1.a	Nadwyżka przychodów netto z eksploatacji i utrzymania nieruchomości roku bieżącego (A I.2 - B VIII.2.)	0,00	0,00
1.b	Niedobór przychodów netto z eksploatacji i utrzymania nieruchomości roku bieżącego (B VIII.2. - A I.2.)	-1 368 329,70	0,00
2.	Zysk / strata ze sprzedaży z pozostałej działalności gospodarczej	894 155,95	0,00
D.	Pozostałe przychody operacyjne	4 048 435,88	6 627 793,62
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 090 716,50	1 138 430,67
II.	Dotacje ( w tym rozliczane w czasie)	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.	Przychody z nieuchomości wspólnych	0,00	0,00
V.	Inne przychody operacyjne	2 957 719,38	5 489 362,95
E.	Pozostałe koszty operacyjne	1 894 064,34	2 931 295,95
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 271 246,15	2 221 747,22
III.	Koszty przypadające na przychody z nieuchomości wspólnych	0,00	
IV.	Inne koszty operacyjne	622 818,19	709 548,73
F.	Zysk (strata) z pozostałej działalności operacyjnej (C2+D–E)	3 048 527,49	4 870 763,26
G.	Przychody finansowe	756 489,69	1 308 360,23
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
II.	Odsetki	756 489,69	1 308 360,23
III.	Zysk z tytułu rozchodu finansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V.	Inne	0,00	
H.	Koszty finansowe	183,55	1 820,42
I.	Odsetki, w tym:	183,55	1 820,42
II.	Strata z tytułu rozchodu finansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Inne	0,00	
I	Nadwyżka przychodów netto (+) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości roku poprzedniego	0,00	
J.	Niedobór przychodów netto (-) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości roku poprzedniego	0,00	139 487,99
I.	Zysk (strata) z pozostałej działalności spółdzielni brutto (F+G–H)	3 804 833,63	6 177 303,07
M.	Podatek dochodowy	305 921,00	784 134,00
J.	Nadwyżka przychodów netto (-) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości roku bieżącego przechodząca na rok następny	0,00	0,00
K.	Niedobór przychodów netto (+) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości roku bieżącego przechodząca na rok następny	1 368 329,70	0,00
O.	Zysk (strata) netto (I–M)	3 498 912,63	5 532 657,06

# BILANS SPORZĄDZONY NA DZIEŃ 31.12.2017

AKTYWA	Stan na		PASYWA	Stan na	
	31.12.2017 w zł	31.12.2016 w zł		31.12.2017 w zł	31.12.2016 w zł
A Aktywa trwałe	99 311 400,74	104 433 023,51	A. Fundusz własny	123 058 150,26	130 320 220,42
I. Wartości niematerialne i prawne	2 418,90	1 874,05	I. Fundusz podstawowy	75 746 778,00	80 252 903,74
1. Inne wartości niematerialne i prawne	2 418,90	1 874,05	1. Fundusz udziałowy	1 037 231,22	1 090 361,22
			2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	223 663,80	393 474,44
2. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-		3. Fundusz wkładów budowlanych	74 485 882,98	78 769 068,08
			II. Fundusz zapasowy ogółem	43 812 459,63	44 534 659,62
II Rzeczowe aktywa trwałe	99 262 584,76	104 381 752,38	1. Fundusz zasobowy	23 369 824,33	21 229 781,03
1. Środki trwałe	99 174 885,76	104 292 112,17	2. Fundusz zasobów mieszkaniowych	20 442 635,30	23 304 878,59
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 195 063,31	2 255 878,80	III. Fundusz z aktualizacji wyceny w tym:	0,00	0,00
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	95 528 089,16	100 690 096,47	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
c) urządzenia techniczne i maszyny	1 332 631,58	1 263 911,95	IV. Pozostałe fundusze w tym:	0,00	0,00
d) środki transportu	99 953,53	60 396,47	- tworzone zgodnie ze statutem spółdzielni		
e) inne środki trwałe	19 148,18	21 828,48		-	
2. Środki trwałe w budowie	87 699,00	89 640,21	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-				
III. Należności długoterminowe			VI. Zysk (strata) netto	3 498 912,63	5 532 657,06
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
IV. Inwestycje długoterminowe	-	-	VII.		
1. Nieruchomości	-		B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	25 284 046,67	31 592 831,72
2. Wartości niematerialne i prawne	-		I. Rezerwy na zobowiązania	11 085,00	13 504,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-		1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 085,00	13 504,00
- udziały lub akcje	-		2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	-		- długoterminowa	0,00	
- udzielone pożyczki	-		- krótkoterminowa	0,00	
			3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-				
			- długoterminowe	0,00	
4. Inne inwestycje długoterminowe	-		- krótkoterminowe	0,00	
			II. Zobowiązania długoterminowe	6 698 504,95	10 959 958,03
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	46 397,08	49 397,08			
			a) kredyty i pożyczki	5 299 184,53	9 931 748,58
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-				
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	46 397,08	49 397,08	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	
B. B. Aktywa obrotowe	49 030 796,19	57 480 028,63			
I. Zapasy	245 065,56	232 731,66	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	
1. Materiały	194 648,19	164 707,34			
2. Półprodukty i produkty w toku	-		d) zobowiązania wekslowe	0,00	
3. Produkty gotowe					
4. Towary	44 667,00	61 017,89	e) inne	1 399 320,42	1 028 209,45
5. Zaliczki na dostawy i usługi	5 750,37	7 006,43	III. Zobowiązania krótkoterminowe	15 904 225,17	16 539 256,95
II. Należności krótkoterminowe	2 486 848,28	2 232 637,93			
1. Należności od osób uprawnionych	1 715 461,11	1 768 476,14	1. Zobowiązanie wobec pozostałych jednostek	3 586 605,14	3 465 136,32
a) z tytułu opłat za lokale mieszkalne w okresie spłaty:	1 572 948,21	1 630 108,45	a) kredyty i pożyczki	3 586 605,14	3 465 136,32
- do 12 miesięcy	1 572 948,21	1 630 108,45	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	
- powyżej 12 miesięcy			c) inne zobowiązania finansowe	0,00	
b) z tytułu opłat za lokale użytkowe w okresie spłaty:	142 512,90	138 367,69	2. zobowiązania z tyt. dostawy mediów	4 435 454,15	4 048 273,35
- do 12 miesięcy	142 512,90	138 367,69	3. Zobowiązania wobec osób uprawnionych	2 009 185,42	1 926 741,83
- powyżej 12 miesięcy			a) zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	1 680 701,87	1 665 883,37
2. Nleżności z tyt. pozostałych dostaw i usług , o okresie spłaty:	25 561,36	52 836,97	b) z tyt. zwrotu wkładów lokatora	55 190,00	
- do 12 miesięcy	25 561,36	52 836,97	c) z tyt. wniesionych wkładów	12 711,37	
- powyżej 12 miesięcy			d) zobowiązania wobec lokali użytkowych w okresie wymagalności:	260 582,18	260 858,46
3. z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	156 348,00		- do 12 miesięcy	16 095,27	35 023,15
4. inne	589 477,81	411 324,82	- powyżej 12 miesięcy	244 486,91	225 835,31
5. dochodzone na drodze sądowej	-		4. z tyt. dostaw i usług o okresie wymagalności :	5 138 981,46	5 955 782,81
III. Inwestycje krótkoterminowe	23 519 745,10	33 307 416,14	- do 12 miesięcy	5 138 981,46	5 955 782,81
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	23 519 745,10	33 307 416,14	- powyżej 12 miesięcy		
a) w pozostałych jednostkach	10 100 095,56	4 766 855,44	5. zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	
			6. zobowiązania wekslowe	0,00	
- udziały lub akcje	-		7. z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	727 084,83	941 091,40
- inne papiery wartościowe	-				
- udzielone pożyczki	-		8. z tytułu wynagrodzeń	0,00	
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	10 100 095,56	4 766 855,44	9. inne	6 433,82	198 753,35
b) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	13 419 649,54	28 540 560,70	10. Fundusze specjalne	480,35	3 477,89
			a) ZFŚS	480,35	3 477,89
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 890 595,98	4 140 843,78	b) Fundusz remontowy		
- inne środki pieniężne	8 529 053,56	24 399 716,92	IV. Rozliczenia międzyokresowe	2 670 231,55	4 080 112,74
- inne aktywa pieniężne	-				
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-			0,00	
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22 779 137,25	21 707 242,90	1. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 047 403,60	1 088 955,09
			a) długoterminowe	0,00	
1 Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	347 556,99	421 328,42	b) krótkoterminowe	1 047 403,60	1 088 955,09
			- bierne rozliczenia miedzyokresowe kosztów	0,00	
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	11 409,59	6 756,21	- rozliczenia międzyokresowe przychodów	1 047 403,60	1 088 955,09
3. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości - Nadwyżka kosztów nad przychodami roku obrotowego na GZM	-		2. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości - Nadwyżka przychodów nad kosztami roku obrotowego na GZM	1 622 827,95	2 991 157,65
4. Fundusz remontowy	22 420 170,67	21 279 158,27	Wynik GZM roku 2016	2 991 157,65	
C. Należne a nie wniesione wpłaty na fundusz podstawowy	-		Wynik GZM roku 2017	-1 368 329,70	
AKTYWA razem	148 342 196,93	161 913 052,14	PASYWA razem	148 342 196,93	161 913 052,14



**Biuo Rachunkowe i Doradztwo Finansowe mgr Eugenia Maleszewska-Gamoń**

**Audyt - Decyzja Krajowej Izby Biegłych Rewidentów Nr 638**

Tel.: +48 32 4218023, Fax: +48 32 4218719, www.bieglynawidom.pl, e-mail: goniang@wp.pl siedziba 44-251 Rybnik, ul. Żurka 298

## SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Dla Walnego Zgromadzenia Członków, Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej "NOWA" w Jastrzębiu Zdroju, Wielkopolska SA, 44 - 335 Jastrzębie Zdroju.

### Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

II. Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej "NOWA" w Jastrzębiu Zdroju z siedzibą w 44-335 Jastrzębie Zdrój, Wielkopolska SA, na które składają się: bilans sporządzony na dzień 31.12.2017, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w funduszu własnym i rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2017 do 31.12.2017 oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

### Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2016 r. poz. 1047 z późn. zm.) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także statutem Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

### Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA” w Jastrzębiu Zdroju  
Wielkopolska SA, 44-335 Jastrzębie Zdrój  
Sprawozdanie niezależnego Biegłego Rewidenta z badania  
za rok 2017

**Biuo Rachunkowe i Doradztwo Finansowe mgr Eugenia Maleszewska-Gamoń**

**Audyt - Decyzja Krajowej Izby Biegłych Rewidentów Nr 638**

Tel.: +48 32 4218023, Fax: +48 32 4218719, www.bieglynawidom.pl, e-mail: goniang@wp.pl siedziba 44-251 Rybnik, ul. Żurka 298

wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedności przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd obecnie lub w przyszłości.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

### Niezależność

W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident i firma audytorska pozostawali niezależni od Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o biegłych rewidentach oraz zasadami etyki zawodowej przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczymy usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 136 Ustawy o biegłych rewidentach.

Kluczowy biegły rewident i firma audytorska nie świadczyli na rzecz Spółdzielni usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych, które nie zostały ujawnione w sprawozdaniu finansowym lub sprawozdaniu z działalności.

### Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 27 września 2017 roku Nr 74/2017.

### Opinia

IV. Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „NOWA” w Jastrzębiu Zdroju na dzień 31.12.2017, oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2017 do 31.12.2017, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,

Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA” w Jastrzębiu Zdroju  
Wielkopolska SA, 44-335 Jastrzębie Zdrój  
Sprawozdanie niezależnego Biegłego Rewidenta z badania  
za rok 2017

**Biuo Rachunkowe i Doradztwo Finansowe mgr Eugenia Maleszewska-Gamoń**

**Audyt - Decyzja Krajowej Izby Biegłych Rewidentów Nr 638**

Tel.: +48 32 4218023, Fax: +48 32 4218719, www.bieglynawidom.pl, e-mail: goniang@wp.pl siedziba 44-251 Rybnik, ul. Żurka 298

III. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089) („ustawa o biegłych rewidentach”),
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm.,
- 3) ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. tj. Dz.U. z 2017 poz.1560
- 4) ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. tj. Dz.U. z 2013r. poz. 1222

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Celem badania jest uzyskanie wystarczającej pewności co do tego, czy sprawozdanie finansowe jako całość zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię. Wystarczająca pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyżej wskazanymi standardami zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek oszustwa jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ może obejmować zmywy, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzanie w błąd lub obejście kontroli wewnętrznej i może dotyczyć każdego obszaru prawa i regulacji, nie tylko tego bezpośrednio wpływającego na sprawozdanie finansowe.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Spółdzielnię Mieszkaniową sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli

Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA” w Jastrzębiu Zdroju  
Wielkopolska SA, 44-335 Jastrzębie Zdrój  
Sprawozdanie niezależnego Biegłego Rewidenta z badania  
za rok 2017

**Biuo Rachunkowe i Doradztwo Finansowe mgr Eugenia Maleszewska-Gamoń**

**Audyt - Decyzja Krajowej Izby Biegłych Rewidentów Nr 638**

Tel.: +48 32 4218023, Fax: +48 32 4218719, www.bieglynawidom.pl, e-mail: goniang@wp.pl siedziba 44-251 Rybnik, ul. Żurka 298

– jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i statutem Spółdzielni.

### Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

#### Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Spółdzielni Mieszkaniowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie postanowieniami art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Spółdzielni Mieszkaniowej „NOWA” i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Waleria Smyczek

Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie, nr ewidencyjny 3705

W imieniu Biura Rachunkowego i Doradztwa Finansowego mgr Eugenia Maleszewska - Gamoń - podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wpisanego na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR pod nr ewidencyjnym 638

Data sprawozdania z badania 28.02.2018r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA” w Jastrzębiu Zdroju  
Wielkopolska SA, 44-335 Jastrzębie Zdrój  
Sprawozdanie niezależnego Biegłego Rewidenta z badania  
za rok 2017





Jastrzębie-Zdrój, 07.03.2018r.

## 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 2018 odbędzie się w następujących terminach i miejscach:**

L.p.	Część Walnego Zgromadzenia	Termin Zebrania	Miejsce zebrania	Godz.
1.	Jastrzębie – Zdrój, os. Staszica okręg: ul. Wrocławska,	05.04.2018 r.	Jastrzębie-Zdrój, Zespół Szkół nr 2 ul. Poznańska 1a	16:00
2.	Jastrzębie - Zdrój, os. Gwarków okręg: ul. Wielkopolska 2-16, 1-15, 17-23 okręg: ul. Wielkopolska 25-31, 35-49, 53-67 okręg: ul. Małopolska, ul. Beskidzka	12.04.2018 r.	Jastrzębie-Zdrój, Zespół Szkół Handlowych ul. Wielkopolska 20	16:00
3.	Jastrzębie - Zdrój, os. Barbary, os. Morcinka: okręg: ul. Jasna i ul. Szkolna okręg: ul. Turystyczna 11-21, 25-35, 37-47, 51-61, ul. Katowicka 1-3 okręg: ul. Turystyczna 1-3, 2-4, 5-7, 6-8, 10-12, 14-16, 18-20, 22-24, 26-28, 30-32, 63-73	17.04.2018 r.	Jastrzębie-Zdrój, SP 12 ul. Szkolna 7	16.00
4.	Jastrzębie - Zdrój, okręg: os. Zofiówka os.1000 -lecia, ul. Truskawkowa Kaczyce ul. G. Morcinka	26.04.2018 r.	Jastrzębie-Zdrój, Sala nr 33 KWK Zofiówka	16:00
5.	Żory okręg: os. Powstańców Śl. 5,6,8,9,11,12,14,15,16,17, Al. Wojska Polskiego okręg: os. Powstańców Śl. 3, 4, 7, 10, 13 os. Gwarków, Stare Miasto	16.05.2018 r.	Żory SP nr 17 os. Powstańców Śl.	16:00
6.	Żory okręg: os. Sikorskiego okręg: os. Pawlikowskiego Suszec ul. Piaskowa	23.05.2018 r.	Zespół Szkół nr 6 os. Pawlikowskiego	16:30

**Porządek obrad nie może ulec zmianie (§ 63 ust. 2 Statutu).**

**Nie przewiduje się dodawania punktów porządku obrad, skreślenia punktów porządku obrad oraz zmiany kolejności rozpatrywania punktów porządku obrad.**

Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności, opatrzone czytelnym podpisem, dokładnie określać osobę udzielającą pełnomocnictwa (członka Spółdzielni) i osobę pełnomocnika. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. W celu przygotowania listy pełnomocnictw, pełnomocnictwo do udziału w którejkolwiek części Walnego Zgromadzenia należy złożyć w siedzibie Spółdzielni na 1 dzień przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

Ze sprawozdaniami, które będą przedmiotem obrad można zapoznać się w siedzibie Spółdzielni przy ul. Wielkopolskiej 5a w Jastrzębiu-Zdroju w pokoju nr 2 oraz we wszystkich administracjach osiedlowych.

Ponadto zostaną one opublikowane w marcowym i kwietniowym wydaniu Biuletynu Informacyjnego Spółdzielni, które zostaną dostarczone do oddawczych skrzynek pocztowych wszystkich mieszkańców. Projekty Uchwał związane z porządkiem obrad zostaną wyłożone od dnia 22.03.2018r. w w/w miejscach. Członek Spółdzielni ma prawo zapoznania się z w/w dokumentami.

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo głosu w obradach tej części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony. W obradach innej części Walnego Zgromadzenia Członek może wziąć udział bez prawa głosu.

Zgodnie z art. 83 ust. 10-12 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.):

- Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku ob-

rad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków musi być poparty przez co najmniej 10 Członków (zgodnie z uchwałą Zarządu poparcie powinno zostać wyrażone pisemnie poprzez złożenie podpisu i podanie imienia, nazwiska oraz adresu zamieszkania osoby popierającej projekt uchwały);

Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

Prosimy o zabranie dowodu osobistego lub innego dokumentu potwierdzającego tożsamość.

Serdecznie zapraszamy  
Zarząd SM „NOWA”

### Szanowni Członkowie Spółdzielni

Informujemy, że przebieg Walnego Zgromadzenia będzie utrwalany za pomocą urządzenia rejestrującego dźwięk, zaś fotografie z Walnego Zgromadzenia zostaną opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni oraz w Biuletynie Informacyjnym SM „NOWA”.

Porządek obrad:

- Otwarcie obrad.
- Odczytanie listy pełnomocnictw.
- Wybory Przewodniczącego i członków Prezydium Zebrania.
- Przyjęcie porządku obrad.
- Wybory Komisji:
  - Mandatowo – Skrutacyjnej,

b) innych w miarę potrzeb.

- Prezentacja kandydatów do Rady Nadzorczej.
- Sprawozdanie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.
- Wybory do Rady Nadzorczej.
- Przedstawienie sprawozdania z wykonania przez Zarząd uchwał i wniosków z poprzednich Zebrań Przedstawicieli i Walnych Zgromadzeń.
- Przedstawienie:
  - sprawozdania finansowego za rok 2017,
  - sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2017,
  - sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2017.
- Dyskusja nad sprawozdaniami.
- Odczytanie wyników głosowania na Kandydatów do Rady Nadzorczej
- Podjęcie uchwał w sprawie:
  - zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2017,
  - przyjęcia sprawozdania Zarządu za

rok 2017 i udzielenia absolutorium każdemu z członków Zarządu oddzielnie, c) przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2017.

- Rozpatrzenie wniosków Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej netto za 2017 r.
- Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu.
- Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia.
- Przedstawienie przez Radę Nadzorczą wyników przeprowadzonej lustracji za okres 2014-2016 i podjęcie uchwały.
- Rozpatrzenie wniosku Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie zbycia nieruchomości położonej w Kaczych przy ul. G. Morcinka 17.
- Sprawy wniesione przez Członków Spółdzielni w trybie art. 83 ust.10-12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Wolne głosy, wnioski i zapytania.
- Zamknięcie obrad.

.....  
Miejscowość, data

.....  
Imię i nazwisko członka udzielającego pełnomocnictwa

.....  
Numer PESEL

.....  
Adres

.....  
Numer członkowski

## Pełnomocnictwo

Niniejszym udzielam pełnomocnictwa

.....  
Imię i nazwisko pełnomocnika, PESEL

.....  
Adres pełnomocnika

do udziału i wykonywania w moim imieniu prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „NOWA” w dniu

.....  
Czytelny podpis członka

**„Można odejść na zawsze, by stale być blisko”**

Wiceprezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa”  
... koleżance i szefowej

**Pani Jolancie Grzyb  
Rodzinie i Bliskim**

Wyrazy współczucia i żalu w trudnych chwilach po śmierci

**Ojca**

składają

Rada Nadzorcza, Zarząd i Pracownicy SM „Nowa”





Realizując obowiązek wynikający z art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U 2017 poz. 1596), Zarząd przygotował projekt uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni, który zostanie przedłożony na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Zmiany mają na celu przede wszystkim dostosowanie Statutu do znolizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która radykalnie zmieniła zasady uzyskiwania i utraty członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych. Od dnia 9 września 2017 r. członkiem Spółdzielni jest z mocy samego prawa, bez składania deklaracji, osoba, której przysługuje spółdzielcze (własnościowe lub lokatorskie) prawo do lokalu (członkostwo tych jest obowiązkowe). Jeśli prawo do lokalu przysługuje wspólnie małżonkom – z mocy prawa oboje są członkami Spółdzielni. Ten tryb uzyskania członkostwa nie dotyczy właścicieli lokali i najemców byłych mieszkań zakładowych, którzy mają wybór, czy chcą być członkami Spółdzielni – w celu przyjęcia w poczet członków składają deklaracje członkowskie.

W przypadku, gdy prawo do lokalu przysługuje kilku osobom (nie przysługuje wspólnie małżonkom), członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z tych osób.

Od dnia 9 września 2017 r. osoby uzyskujące członkostwo w Spółdzielni nie wpłacają udziałów i wpisowego.

Utrata członkostwa – co do zasady – następuje również z mocy samego prawa i jest automatyczną konsekwencją utraty tytułu prawnego do lokalu (jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali). Spółdzielnia nie ma możliwości wykluczenia członka lub wykreślenia z rejestru członków na mocy uchwały Rady Nadzorczej (w przypadku zaległości w opłatach za lokal lub działania na szkodę Spółdzielni). Członkostwo ma charakter obowiązkowy i trwa tak długo, jak długo członkowi przysługuje w Spółdzielni tytuł prawny do lokalu. Tylko właściciel lokalu i najemca byłego mieszkania zakładowego mogą na mocy własnej decyzji zrezygnować z członkostwa w Spółdzielni (wypowiedzenie członkostwa).

Znolizowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, że członek może brać udział w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika – dotychczas zależało to od Statutu Spółdzielni i Statut SM NOWA takiej możliwości nie przewidywał. Wobec powyższego, w projekcie Statutu określono zasady udziału pełnomocników w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.

## UCHWAŁA NR .... WALNEGO ZGROMADZENIA SM „NOWA” w JASTRZĘBIU ZDROJU z dnia .....

### w sprawie: zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „NOWA” w Jastrzębiu Zdroju.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 10 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. 2017 poz. 1560 z późniejszymi zmianami) i § 60 pkt 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „NOWA” w Jastrzębiu Zdroju, Walne Zgromadzenie uchwala co następuje:

#### § 1.

W Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „NOWA” w Jastrzębiu Zdroju wprowadza się następujące zmiany:

##### 1. § 1 otrzymuje brzmienie:

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA” w Jastrzębiu-Zdroju, zwana dalej „Spółdzielnią”.

##### 2. § 2 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Jastrzębie-Zdrój.

##### 3. § 4 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o:  
1) Prawie spółdzielczym - rozumie się przez to ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. 2017 poz. 1560 z późniejszymi zmianami),  
2) Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych - rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. 2013 poz. 1222 z późniejszymi zmianami),  
3) Ustawie o ochronie praw lokatorów - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. 2016 poz. 1610 z późniejszymi zmianami),  
4) Ustawie o własności lokali - rozumie się przez to ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. 2015 poz.1892 z późniejszymi zmianami),  
5) Kodeksie cywilnym - rozumie się przez to ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. 2017 poz. 459 z późniejszymi zmianami),  
6) Ustawie o gospodarce nieruchomościami - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2016 poz. 2147 z późniejszymi zmianami),  
7) osobie uprawnionej - rozumie się przez to osobę, która wykazała, że przysługuje jej określone roszczenie,  
8) lokalach - rozumie się przez to lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże,  
9) lokalu o innym przeznaczeniu - rozumie się przez to lokale użytkowe i garaże,  
10) ekspektatywy odrębnej własności lokalu (ekspektatywie własności) – rozumie się przez to roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu,  
11) osobie bliskiej – rozumie się przez to zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,  
12) wartości rynkowej lokalu – rozumie się przez to wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

##### 4. § 6 otrzymuje brzmienie:

1. Członkiem Spółdzielni z mocy samego prawa jest osoba fizyczna:  
1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;  
2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;  
3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;  
4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa własności).
2. Członkami Spółdzielni z mocy samego prawa są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspól-

nie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni z mocy samego prawa jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.

4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) w innych przypadkach przewidzianych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Członkiem Spółdzielni może być:

- a) osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków;
  - b) najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia przez Spółdzielnię (najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność zamieszkiwania w lokalu. Wyboru dokonuje Zarząd uchwałą. Osoba wybrana nabywa członkostwa z chwilą doręczenia zawiadomienia o wyborze, a w przypadku odrębnej własności lokalu – po złożeniu deklaracji członkowskiej zgodnie z § 7.
7. Postanowienia ust. 6 nie mają zastosowania, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności zostały nabyte przez osoby, spośród których wszystkie lub niektóre są już członkami Spółdzielni.
8. Przepisy § 11 ust. 2 pkt 1, 3, 4, 6-12, §22, §25 statutu stosuje się odpowiednio do osób niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

##### 5. § 7 otrzymuje brzmienie:

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu lub najemcy, o którym mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, datę i miejsce urodzenia, imiona rodziców, numer PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę (firmę) i siedzibę oraz numer NIP, jak również - stosownie do okoliczności - stwierdzenie, o jaki lokal się ubiega.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd uchwałą.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej; w sprawach

wymagających dodatkowych ustaleń termin ten może zostać przedłużony do sześciu miesięcy. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia w poczet członków zainteresowana osoba powinna zostać powiadomiona pisemnie najpóźniej w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia stosownej uchwały. W razie odmowy przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Odwołanie to powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O rozstrzygnięciu Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony listem poleconym wysłanym w terminie 14 dni od dnia podjęcia stosownej uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.

##### 6. § 9 otrzymuje brzmienie:

Zarząd Spółdzielni prowadzi:

- 1) rejestr członków zawierający ich numery członkowskie, imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania oraz numer PESEL jeśli został podany, zaś w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę (firmę) i siedzibę oraz numer NIP, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków lub nabycia członkostwa z mocy prawa jeśli została ustalona, tryb i datę ustania członkostwa, imię i nazwisko oraz adres osoby upoważnionej do odbioru po śmierci członka wniesionych przez niego udziałów, oraz ewentualnie adres do korespondencji podany przez członka. Zbiór danych rejestru członków, jak również inne zgromadzone dane i informacje o członku, mogą zostać wykorzystane po ustaniu członkostwa w celu windykacji należności Spółdzielni.
- 2) rejestr wystąpień i skreśleń, a także rejestr wykluczeni i wykreśleń dokonanych przed dniem 9 września 2017 r.,
- 3) rejestr, o którym mowa w § 36,
- 4) rejestr:
  - dokonanych przydziałów,
  - umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (ujmuje się z osobną umową dotyczącą lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu),
  - umów o budowę lokalu albo domu jednorodzinnego,
  - umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu; rejestr ten obejmuje z osobną lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu,
  - umów o przeniesienie własności domów jednorodzinnych,
  - umów najmu lokali mieszkalnych,
- 5) inne rejestry - w miarę potrzeb wynikających z przepisów prawa.

##### 7. § 11 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nim regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2) zawiadamiać Spółdzielnię na piśmie o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, a jeżeli nie składał deklaracji – podać Spółdzielni miejsce zamieszkania, datę i miejsce urodzenia, imiona rodziców, numer PESEL, a w przypadku osoby prawnej – nazwę (firmę) i siedzibę oraz numer NIP, a także zawiadamiać na piśmie o zmianie tych danych.
- 3) informować Spółdzielnię na piśmie o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu
- 4) terminowo uiszczać opłaty, o których mowa w § 53 oraz Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 5) wnieść w terminie należne wkłady
- 6) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany – w przypadkach i w terminach określonych na podstawie statutu;
- 7) utrzymywać używane lokale i pomieszczenia do nich przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
- 8) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, jak również o poszanowanie mienia stanowiącego jej własność lub współwłasność oraz o jego należyte zabezpieczenie; w szczególności członek powinien chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak na przykład windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zyspów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz teren wraz z architekturą zieleni w otoczeniu budynku,
- 9) przestrzegać regulaminu, o którym mowa w § 26 oraz przepisów i zasad przeciwpożarowych,
- 10) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym mieszkańcom,
- 11) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje oraz dokonania odczytów urządzeń pomiarowych i rozliczeniowych,
- 12) kształtować i podtrzymywać dobrosąsiedzkie stosunki z innymi mieszkańcami budynków Spółdzielni,
- 13) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni.

##### 8. Skreśla się tytuł „3. Wpisowe i Udziały”.

##### 9. Skreśla się § 12.

##### 10. § 13 otrzymuje brzmienie:

Zwrotu kwoty wpłaconej na udział przed dniem 9 września 2017 r., dokonuje się po ustaniu członkostwa. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej.

##### 11. § 15 otrzymuje brzmienie:

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy samego prawa z chwilą:  
1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do loka-

lu mieszkalnego;

- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały na podstawie art. 241 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy Ustawy o własności lokali.

3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali położonych w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

4. Członkostwo najemcy, o którym mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustaje z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu.

5. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

##### 12. § 16 otrzymuje brzmienie:

Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu albo najemcą, o którym mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, może wystąpić z niej w każdym czasie za siedmiodniowym wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

##### 13. Skreśla się § 17, § 18 i § 20.

##### 14. § 27 otrzymuje brzmienie:

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Wzorec umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zatwierdza Rada Nadzorcza.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

##### 15. § 29 Otrzymuje brzmienie:

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 53.

##### 16. § 30 otrzymuje brzmienie:

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

##### 17. § 32 otrzymuje brzmienie:

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:  
a) śmierci osoby uprawnionej, chyba że przysługuje małżonkom;  
b) zrzeczenia się tego prawa przez osobę lub osoby uprawnione poprzez pisemne oświadczenie złożone Spółdzielni;  
c) prawomocnego orzeczenia sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 53, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie



uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz wszelkie należności obciążające członka względem Spółdzielni, bez względu na to, z jakiego zdarzenia zobowiązania te powstały.

6. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 4, jest opróżnienie lokalu.

7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, z wkładu mieszkaniowego lub jego części potrąca się koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz wszelkie należności obciążające członka względem Spółdzielni, bez względu na to, z jakiego zdarzenia zobowiązania te powstały.

9. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 7.

### 18. § 33 otrzymuje brzmienie:

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w §32, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Umowy te zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba bliska zamieszkiwała z byłym członkiem. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 53.

3. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu na zasadach określonych w **§ 32 ust. 4-6**.

### 19. § 33' ust. 1 otrzymuje brzmienie:

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, w trybie określonym regulaminem, o którym mowa w ust. 2, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz w sposób określony w regulaminie. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu, przez co rozumie się najwyższą cenę jaka została zaofiarowana. Przetargu nie ogłasza się, a jeśli został przeprowadzony, nie ustanawia się odrębnej własności lokalu, jeżeli:

1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w **§ 34**;

2) osoba bliska, o której mowa w **§ 33 ust. 1**, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

### 20. § 34 otrzymuje brzmienie:

Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat, o których mowa w § 53 i w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie to przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

### 21. W § 35 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem **§ 6 ust. 6-7**. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa. Spółdzielnia wpisuje nabywcę do rejestru członków po uzyskaniu dokumentu stanowiącego podstawę nabycia.

### 22. § 45 otrzymuje brzmienie:

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego loka-

lu, a ponadto powinna zawierać:

1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,

2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowiło podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

5) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do poniesienia kosztów zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz kosztów sądowych w postępowaniu wieczystoksięgowym,

6) określenie przewidywanego terminu zakończenia inwestycji,

7) określenie zasad rozliczeń z tytułu wniesionego wkładu budowlanego lub jego wniesionej części po rozwiązaniu umowy.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobjętych nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

5. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

6. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

7. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### 23. § 46 otrzymuje brzmienie:

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez jedną ze stron na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w **§ 45 ust. 1**, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Roszczenie o wypłatę wniesionego wkładu budowlanego lub jego wniesionej części staje się wymagalne dopiero siódmego dnia po wniesieniu wkładu budowlanego lub jego części w co najmniej równej wysokości przez innego członka, z którym Spółdzielnia zawarła nową umowę o budowę tego samego lokalu, co określony w umowie rozwiązanej. Odsetki od kwoty należności naliczane są jednak dopiero od dnia następującego po dniu, w którym uprawniony zgłosił żądanie wypłaty i określił sposób jej dokonania.

### 24. § 47 otrzymuje brzmienie:

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w **§ 45 ust. 1**, albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli wymagane jest pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w **§ 45 ust. 1**, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### 25. § 49 otrzymuje brzmienie:

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi wspólność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 241 i art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów Ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

### 26. § 53' otrzymuje brzmienie:

Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości wydzielonej na podstawie art. 41 i 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w **§ 53 ust. 1 -2**

i 4.

2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

### 27. § 59 otrzymuje brzmienie:

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.

2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu odpowiedniej części Walnego Zgromadzenia.

3. Pełnomocnictwo powinno zawierać: imię, nazwisko, adres i numer PESEL mocodawcy, imię, nazwisko, adres i numer PESEL lub NIP pełnomocnika, datę posiedzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz czytelny podpis członka.

4. Pełnomocnictwo należy złożyć w siedzibie Spółdzielni najpóźniej na 1 dzień przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia oraz na każdej

kolejnej części Walnego Zgromadzenia.

5. Członek Zarządu i pracownik Spółdzielni nie mogą być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.

6. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.

7. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i praw do lokali.

8. W obradach Walnego Zgromadzenia (każdej jego części) mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu, Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, reprezentanci Krajowej Rady Spółdzielczej oraz goście zaproszeni przez Zarząd w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.

### 28. § 65 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera w głosowaniu jawnym Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor. Prezydium kieruje obradami zgodnie z regulaminem obrad, o którym mowa w ust. 3, w oparciu o porządek obrad. Członkowie Zarządu, członkowie Rady Nadzorczej i pełnomocnik niebędący członkiem Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium.

### 29. § 70 ust. 5 i 6 otrzymują brzmienie:

5. Każdemu okręgowi wyborczemu przysługuje w Radzie Nadzorczej jeden mandat, niezależnie od liczby członków posiadających prawa do lokali w tym okręgu. Jeżeli liczba okręgów jest mniejsza od liczby miejsc w Radzie Nadzorczej, pozostałe mandaty przyznawane są poszczególnym okręgom proporcjonalnie do liczby członków posiadających prawa do lokali w tych okręgach – wg stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym przeprowadzane są wybory. Klucz podziału tych mandatów określa Rada Nadzorcza.

6. Walne Zgromadzenie przeprowadza wybory dla tego okręgu wyborczego, w którym wygasa mandat członka Rady Nadzorczej z upływem kadencji. Na miejsce tego członka może zostać wybrany jedynie kandydat posiadający prawo do lokalu w tym samym okręgu. Osoba posiadająca prawa do lokali w dwóch lub większej liczbie okręgów, może kandydować tylko w jednym okręgu.

### 30. § 73 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

Do zakresu działania Rady Nadzorczej, obok innych spraw określonych w statucie, należy:

1) uchwalanie planów gospodarczych (w tym planów remontów) oraz programów działalności społecznej i oświatowej,

2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych oraz społecznych i oświatowych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członków,

c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,

3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych; Rada Nadzorcza wnosi również o przyjęcie sprawozdania Zarządu i o udzielenie absolutorium członkom Zarządu,

6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

7) uchwalanie regulaminów przewidzianych w statucie, za wyjątkiem regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,

8) określenie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami utworzonymi w Spółdzielni,

9) ustalanie wzorców umów o budowę lokalu lub domu jednorodzinnego,

10) ustalanie liczby części Walnego Zgromadzenia oraz określanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,

11) wybór i odwoływanie członków Zarządu,

12) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu i rozstrzygnięć podejmowanych przez jego poszczególnych członków, jak również rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w trybie i w warunkach określonych w statucie,

14) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych i występowania z nich,

15) występowanie z wnioskami, o których mowa w § 43,

16) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,

17) ustalanie wysokości opłat, zgodnie z § 53 ust. 13,

18) podejmowanie uchwał w sprawie określenia kosztów sporządzania kopii dokumentów, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 7 i 9.

### 31. § 75 ust. 4 otrzymuje brzmienie

Z przebiegu posiedzenia Rady Nadzorczej sporządza się protokół, który podpisuje dwóch członków Prezydium i protokolant. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

### 32. § 90 ust. 3 otrzymuje brzmienie

Sprawozdania roczne, łącznie z rachunkami wyników, sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane.

## § 2.

Upoważnia się Zarząd do sporządzenia jednolitego tekstu Statutu.

W głosowaniu wzięło udział ... członków.

Za uchwałą oddano ... głosów

Przeciw uchwale oddano ... głosów

Uchwała nr ..... została podjęta.

**Przewodniczący Konwentu Seniorów**  
**Sekretarz Konwentu Seniorów**

*„Śmierć przychodzi cicho, nieproszona...”*

Pani

**Marioli Musz**  
**Rodzinie i Bliskim**

Wyrazy głębokiego współczucia  
z powodu śmierci

**Ojca**

składają

Rada Nadzorcza, Zarząd i Pracownicy SM „Nowa”

REKLAMA

**NAPRAWA, SERWIS**  
**piecy gazowych**

**„Junkersów”**

**CZYSZCZENIE PRZEGLĄDY KONSERWACJE**

**Przeгляд 50zł !!!**

**GAZ-SERWIS Patryk Jasiak**

**tel: 791 316 536**

**www.gaz-serwis24.com**





VITAE W DRODZE DO RÓWNOWAGI

z tym kuponem  
**rabat 20%**  
na wszystkie usługi

oferujemy:

- leczenie otyłości
- dietoterapia w chorobach: choroby tarczycy, Hashimoto, insulinooporność, cukrzyca
- konsultacje żywieniowe
- zabiegi refleksologiczne
- zabiegi bankami lekarskimi
- zabiegi lecznicze na Platformie Schuman 3d Plate
- badanie analizatorem Quantum

więcej informacji pod tel 574 380 522

więcej informacji pod tel 503 980 191

Vitae ul. Wodzisławska 3a, 44-240 Żory (budynek Aquarion)

**Bank Ci odmówił?**

U nas otrzymasz

**KREDYT**

**DM FINANCE**  
OPERATOR BANKOWY

- kredyty • pożyczki • oferty wielu banków • również z BIK i komornikiem
- kredyt pod zastaw samochodu • hipoteki • konsolidacje • leasing

Jastrzębie-Zdr., ul. Łowicka 35  
(naprzeciwko poczty, nad sklepem Bytom)



**500 155 660**

## Wybory do RADY NADZORCZEJ 2018

W 2018 r. upływa kadencja 3 członków Rady Nadzorczej. Poniżej przedstawiamy Państwu listę Kandydatów na Członków Rady Nadzorczej oraz okręgi wyborcze, z których startują:

### Lista nr 1

Okręg: Jastrzębie-Zdrój ul. Jasna, ul. Szkolna:

- Krejza Wioletta

### Lista nr 2

Okręg: Jastrzębie-Zdrój ul. Turystyczna 1-3, 2-4, 5-7, 6-8, 10-12, 14-16, 18-20, 22-24, 26-28, 30-32, 63-73.

- Grzywnowicz Adam
- Orzół Bogumił

### Lista nr 3

Okręg: Jastrzębie-Zdrój os. Zofiówka, os. 1000-lecia, ul. Truskawkowa.

- Antczak Roman

**Wymienieni Kandydaci spełnili warunki statutowe aby ubiegać się o członkostwa w Radzie tzn.:**

- uzyskali pisemne poparcie co najmniej 100 innych członków Spółdzielni,
- listy poparcia dla kandydatów zostały złożone w siedzibie Spółdzielni na 18 dni przed terminem obrad pierwszej części Walnego Zgromadzenia (termin ten przypadał na 19.03.2018 r.),
- Kandydaci formalnie zgłosili swoją kandydaturę.

**Kto zostanie wybrany do Rady Nadzorczej, zadecydują Członkowie Spółdzielni podczas tegorocznego Walnego Zgromadzenia.**

W tym roku wybiorą Państwo reprezentantów wymienionych wyżej okręgów, ale przypominamy, że na kandydatów z poszczególnych okręgów **głosują wszyscy Członkowie na każdej części Walnego Zgromadzenia.**

Podkreślamy ten fakt dodatkowo, chociaż jesteśmy przekonani, że osoby zainteresowane głosowaniem i wyborami doskonale znają te przepisy, bo to już 10. Walne Zgromadzenie w historii naszej Spółdzielni. Przy tej okazji przypominamy, że organ ten zastąpił w 2009 r. Zebranie Przedstawicieli Członków.

Wracając do procedury wyborów przypominamy, że **po zakończeniu wszystkich części Walnego Zgromadzenia Konwent Seniorów ogłasza wyniki wyborów na członka Rady Nadzorczej z podaniem ilości głosów oddanych na każdego kandydata na wszystkich częściach łącznie.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa”

## OGŁOSZENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA” pod patronatem Zarządu i Rady Nadzorczej organizuje coroczny „Konkurs na najlepiej ukwiecony i zadbane budynek wielorodzinny wraz z jego otoczeniem”. Regulamin oraz wnioski zgłoszenia do konkursu można pobrać w każdej administracji, w siedzibie Spółdzielni, oraz na stronie internetowej. Wszystkich, którym zależy na jak najpiękniejszym wyglądzie naszych osiedli zapraszamy do wzięcia udziału w konkursie. Zgłoszenia do konkursu prosimy składać do dnia 25.04.2018 r. najbliższej administracji lub siedzibie Spółdzielni przy ul. Wielkopolskiej 5a pok. nr 3. I przegląd zgłoszonych ogródków rozpocznie się wraz z rozkwitem wiosennych kwiatów.

**SUDOKU - łamigłówka, której celem jest wypełnienie diagramu 9 × 9 w taki sposób, aby w każdym wierszu, w każdej kolumnie i w każdym z dziewięciu pogrubionych kwadratów 3 × 3 (zwanych „blokami” lub „podkwadratami”) znalazło się po jednej cyfrze od 1 do 9.**

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

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



inf. tel. więcej  
**32 478 71 21**

**NAPRAWA**  
**PRALEK AUTOMATYCZNYCH**



Kazimierz Banaś  
tel. 606 195 049

Jastrzębie-Zdrój

**USUWANIE WGNIECIEŃ**  
**SAMOCHODOWYCH**  
**BEZ LAKIEROWANIA**  
PO GRADOBICIU, PARKINGOWE ITP.,  
**TEL. 600 999-999**  
[www.naprawa-wgniecen.eu](http://www.naprawa-wgniecen.eu)

**Pranie**

**tapicerki**

**samochodowej i meblowej**

**Czyszczenie dywanów**

**tel. 792 546 812**

**[www.cleaneria.com](http://www.cleaneria.com)**

