

ISSN 1731-3171

Jastrzębie-Zdrój
Żory, Suszec, Kaczyce

MARZEC 2019

nakład 13.000 egz.

NOWA

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA



www.smnowa.pl

bezpłatny biuletyn do użytku wewnątrzspółdzielczego

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

WPROWADZENIE

Utworzenie w 1996 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa” miało na celu zapewnienie zakładowym zasobom mieszkaniowym wydzielonym z majątku Jastrzębskiej Spółki Węglowej prawidłowego zarządzania, które oznaczało przede wszystkim niedrogie i bezpieczne zamieszkiwanie. Istotne było również zagwarantowanie mieszkańcom, głównie górnikom i ich rodzinom, uzyskiwania własności mieszkań zajmowanych dotychczas na podstawie umów najmu. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi od początku istnienia Spółdzielni opiera się na optymalizacji kosztów i wspomagana jest dochodami uzyskiwanymi z dodatkowej działalności gospodarczej Spółdzielni. Zarządzanie Spółdzielnią wspierane jest w znacznym stopniu przez wynikające z przepisów prawa ale również inicjowane przez przyjęte plany aktywne uczestnictwo Członków w podejmowaniu decyzji istotnych dla Spółdzielni i zarządzanych budynków. Jest też przez nich systematycznie kontrolowane, nie tylko poprzez Radę Nadzorczą ale również System Zarządzania Jakością i upublicznienie informacji o gospodarce Spółdzielni.

Działalność Spółdzielni w 2018 roku to głównie kontynuacja realizacji celów postawionych w planie gospodarczym na 2018 rok oraz zadań zapisanych w przyjętej w 2016 roku Strategii Rozwoju Spółdzielni na lata 2016-2026.

W 2018 roku kontynuowano wdrażanie w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Kodeksu postępowania cywilnego i Prawa spółdzielczego w formie ustawy z dnia 20.07.2017r, przede wszystkim związanych z potwierdzeniem nabycia bądź utraty członkostwa wynikających wprost z ustawy i tworzenia odpowiednich rejestrów. Dane zawarte w sprawozdaniu ilustrują przeprowadzone ustalenia. Prace nad dostosowaniem do nowych przepisów statutu spółdzielni, zwróciło zatwierdzenie projektu przez Członków na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w 2018 roku. Statut został zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Gliwicach w dniu 27.08.2018 r.

Przyjęte przez Sejm zmiany nie wpłynęły na zdefiniowanie i realizację celów, a także na realizację zaplanowanych zadań.

W 2018 roku Spółdzielnia sukcesywnie podwyższała standardy zarządzania głównie dzięki Systemowi Zarządzania Jakością, który zakłada systematyczną kontrolę i wdrażanie działań doskonalących. Ponadto:

- kontynuowała opracowaną przed laty politykę kadrową opartą o nowelizowane przepisy Prawa pracy i systematycznie podwyższanie



kwalifikacji stabilnego zespołu pracowników, z uwzględnieniem wspomagania obsługi nowoczesnymi systemami komputerowymi,

- wdrażała przedsięwzięcia proekologiczne związane ze zmniejszaniem zużycia energii cieplnej i elektrycznej, co opisano dalszej części sprawozdania,
- pozytywnie wpływała na kondycję i kształt lokalnego rynku usług budowlanych realizując szczególnie plany remontów i utrzymania zasobów w dobrym stanie technicznym, finansową realizację wspomagała korzystnymi kredytami termomodernizacyjnymi generującymi dodatkowe środki finansowe,
- 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 2018 roku wybrana przez Radę Nadzorczą firma – Biuro Rachunkowe i Doradztwo Finansowe Eugenia Maleszewska-Gamoń z Rybnika przeprowadziła obligatoryjne badanie sprawozdania finansowego za 2017 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 31.12.2017 r. i realne możliwości dalszej działalności i rozwoju.

W dniach od 05.04.2018 do 23.05.2018 r. zostało przeprowadzone Walne Zgromadzenie. Odbyło się w sześciu częściach. Uczestniczyło w nich 2,69 % uprawnionych – to jest 359 Członków lub ich pełnomocników (zarejestrowano 57 pełnomocnictw). Podsumowania wyników wszystkich głosowań, zgodnie ze Statutem,

dokonał Konwent Seniorów w dniu 24.05.2018r.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w następujących sprawach:

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego, sprawozdania Zarządu i sprawozdania Rady Nadzorczej za 2017 r,
- udzielenia absolutorium Członkom Zarządu z działalności za 2017 r,
- podziału nadwyżki bilansowej za 2017 r,
- zmiany statutu,
- zmiany Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- przyjęcia wyników lustracji za lata 2014-2016 (brak wniosków polustracyjnych do zrealizowania),
- nieodpłatnego zbycia prawa użytkowania wieczystego części działki w Kaczychach,
- wybrało trzech nowych Członków Rady Nadzorczej w miejsce Członków Rady kończących kadencję, w tym jednego na drugą kadencję.

Zmiana Statutu i Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia wymagane były zmianami w nowelizowanej w 2017 r. ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Jedyny złożony w roku 2018 wniosek w trybie art. 83 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie uzyskał wymaganego poparcia większości głosujących.

W 2018 r. dokonywano również zmian przepisów wewnętrznych, w tym :

- regulaminu udzielania informacji, wydawania zaświadczeń i pobierania opłat,
- regulaminu wynagradzania pracowników,
- instrukcji prowadzenia składnicy akt, a także wprowadzono wynikające ze zmian prawa nowe regulacje:
- regulamin funkcjonowania monitoringu wizyjnego w SM „Nowa”,

ZAWIADOMIENIE



strona 7

CO W NUMERZE?

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

strona 1-6

LOKALE UŻYTKOWE NA WYNAJEM

strona 6

ZAWIADOMIENIE O TERMINACH WALNEGO ZGROMADZENIA

strona 7

ZAPROSZENIE DO KOLEJNEJ EDYCJI KONKURSU NA NAJŁADNIEJ ZAGOSPODAROWANY OGRÓDEK

strona 7

- System Zarządzania Bezpieczeństwem Informacji w SM „Nowa”, zawierający Politykę Ochrony Danych Osobowych, Instrukcję Postępowania w sytuacji naruszenia ochrony Danych Osobowych oraz Instrukcję Zarządzania Systemem Informatycznym.

Główne organy Spółdzielni – Walne Zgromadzenie i Rada Nadzorcza stanowią istotne podmioty 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 doskonałość systemu oraz ocenę zadowolenia klientów – mieszkańców zarządzanych zasobów.

W 2018 r. przeprowadzono 16 audytów wewnętrznych we wszystkich działach i komórkach Spółdzielni. System jest również corocznie poddawany kontroli zewnętrznej pod kątem spełniania wymogów normy, od 2015 r. jest to norma 9001:2015. Audyt kontrolny przeprowadzony w dniu 2.10.2018 r. przez firmę Bureau Veritas potwierdził zgodność naszego systemu z normą, wyróżniając pozytywnie kompetencje kadr, otwartość i gotowość realizacji potrzeb klientów, zaangażowanie i prawidłowy nadzór nad funkcjonowaniem Systemu Zarządzania Jakością.

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 2018 roku dwukrotnie, w dniach 22.03 i 4.06.2018 r. WFOŚiGW kontrolował prawidłowość wykorzystania udzielonych kredytów termomodernizacyjnych i ich umorzeń, protokoły z kontroli nie zawierają zastrzeżeń.

W dniu 8.05.2018 r. Państwowa Inspekcja Pracy poddała kontroli stan prawnej ochrony pracy w Spółdzielni z uwzględnieniem zmian Prawa Pracy. Spółdzielnia stosuje na bieżąco zalecenia PIP.

W dalszej części sprawozdania prezentujemy dane służące ocenie działalności Spółdzielni w 2018 r. oraz perspektyw kontynuacji działalności i rozwoju, ze szczególnym uwzględnieniem oczekiwań mieszkańców zarządzanych zasobów ponoszących koszty utrzymania zasobów, zainteresowanych optymalizacją zarządzania, w tym utrzymaniem opłat lokatorskich na niskim poziomie.

ZASOBY SPÓŁDZIELNI:

Powierzchnia użytkowa mieszkań zarządzanych przez Spółdzielnię nie zmieniła się w 2018 r. Na dzień 31.12.2018 r. powierzchnia zarządzanych **12 763** mieszkań wynosi **699 181,16 m²**. 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 lokali 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 umożliwi 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 działek stanowiących nieruchomości objęte docelowo możliwością przenoszenia własności nie zmieniła się i wynosi **724 543,00 m²**.

Są to grunty będące własnością Skarbu Państwa, pozostające w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni i właścicieli wyodrębnionych nieruchomości lokalowych.

Zgodnie z przyjętą przez Sejm w 2018 r. ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, z dniem 1.01.2019 r. powinno nastąpić przekształcenie

wieczystego użytkownika tych działek w prawo własności, z mocy samego prawa. Kilkanaście z tych działek musi być poddane uprzednio procedurze dodatkowych podziałów i utworzenia odrębnych ksiąg wieczystych. Pozostałe z dniem 1.01.2019 r. uzyskały status własności, co potwierdzone zostanie stosownymi zaświadczeniami gmin i starostw, skutkować też będzie naliczeniem opłat przekształceniowych, na poczet których naliczana jest użytkownikom mieszkań nie posiadających własności odrębnej lokalu opłata w wysokości równej dotychczas naliczanej opłaty na pokrycie należności za wieczyste użytkowanie. W 2019 r. będzie konieczne podjęcie decyzji o sposobie uregulowania opłat przekształceniowych w części, której właścicielem pozostaje Spółdzielnia. Użytkownicy posiadający własność odrębną lokalu będą regulować we własnym zakresie opłatę przekształceniową należną gminie.

Udział Spółdzielni we własności tych nieruchomości wynosi 64,67% na dzień 31.12.2018r. i zmniejszył się od ubiegłego roku (na dzień 31.12.2017 r. wynosił 65,28%), w czterech 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. W 2017 r. dotyczyło to 24 mieszkań, w tym 10 ze spółdzielczego lokatorskiego prawa a 8 z prawa najmu, w 2018 r. przenieśliśmy na użytkowników własność 77 mieszkań, w tym 51 z prawa najmu.

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 m²** (nie objętych opisaną powyżej możliwością ustawowego nabycia własności) i właścicielem działek o pow. **1 151 m²**. Powierzchnia tych gruntów w 2018 r. nie zmniejszyła się w stosunku do bieglego roku. Mienie Spółdzielni w formie tych terenów służy częściowo osiedlom mieszkaniowym, a częściowo działalności gospodarczej prowadzonej przez ich dzierżawców (8 048,91 m² pow. dzierżawione na 31.12.2018 r.) lub najemców lokali użytkowych w będących własnością Spółdzielni pawilonach położonych na tych działkach.

Powierzchnia stanowiących majątek Spółdzielni 16 wolnostojących pawilonów usługowo – handlowych, na dzień 31.12.2018 r. wynosi 8 821,55 m².

Łącznie z lokalami użytkowymi w budynkach mieszkalnych Spółdzielnia wynajmowała na dzień 31.12.2018 r. powierzchnię 8 957,98 m² na prowadzenie działalności gospodarczej. Przychody z mienia wraz z kosztami odzwierciedlone są w tabeli „Analiza finansowa wg rodzajów działalności za 2018 r”. Dzierżawy i wynajem lokali generują coroczne stabilne dochody wspótworzące 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

nieustannie weryfikują posiadane dane. Według stanu na dzień 31.12.2018 członkostwo posiada 13 458 osób (wg stanu na 31.12.2017 Spółdzielnia liczyła 10 395 Członków).

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 31.12.2018r. fundusz udziałowy wynosi 986 701,22 zł a zgromadzone na ten dzień wpisowe wyniosło 714 920,26 zł. Nowi członkowie uzyskują prawo udziału w podziale przyszłych nadwyżek finansowych netto wypracowanych przez Spółdzielnię (obejmie ich art.5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) co wiąże się z niższymi stawkami opłat na eksploatację podstawową i odpisów na fundusz remontowy.

Są to zmiany nieistotne dla całej gospodarki Spółdzielni. Nadwyżki niezależne od gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielone będą na większą niż do 2017 r. ilość członków (proporcjonalnie do powierzchni ich mieszkań).

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

- odrębna własność z członkostwem – 3 052 (było 2 932),
- odrębna własność bez członkostwa – 1 432 (było 1 477),
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – 7 727 (było 7 735),
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – 91 (było 94),
- najem – 265 (było 314),
- 196 mieszkań zajmowanych było bez tytułu prawnego (było 211) .

Mieszkania będące własnością lokatorów (spółdzielcze własnościowe i własność odrębna), stanowią na dzień 31.12.2018 r. 95,68% (w 2017 r. było 95,15%) 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 2018 r. sprzedano prawo własności odrębnej do 10 lokali (w ubiegłym roku 22), w przypadku 3 lokali zbycie nastąpiło poza procedurą przetargową. Nie było konieczności uruchamiania „awaryjnej” procedury przetargu na najem lokalu jako alternatywy dla sprzedaży.

Na rynku wtórnym odnotowano 761 transakcji sprzedaży, w ubiegłym roku odnotowano ich 623. Przywrócono lokatorskie prawo do lokalu w związku ze spłatą zadłużenia 11 lokatorom, na mocy nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Od dnia nowelizacji ustawy ograniczono zawieranie nowych umów najmu w oczekiwaniu na zadowalające interpretacje skutków prawnych i finansowych takich czynności dla Spółdzielni, zawarto 4 umowy na czas nieokreślony, po wpłacie kaucji mieszkaniowej, w sytuacjach nie budzących wątpliwości pod względem formalno-prawnym.

ORGANIZACJA PRACY SPÓŁDZIELNI

Skład Zarządu pozostaje bez zmian od 2008 r:

1. Prezes inż. Władysław Dydo
2. Z-ca Prezesa ds. Ekonomicznych mgr Jolanta Grzyb
3. Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksplatacyjnych mgr inż. Leszek Ranecki

Członkowie Zarządu poza wykonywaniem bieżących obowiązków wynikających z pełnionej funkcji, na **62 posiedzeniach w 2018r.** jako Zarząd podjęli **269 uchwał** istotnych dla prawidłowego i efektywnego zarządzania Spółdzielnią, związanych z realizacją przyjętych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczych, 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.

Struktura zatrudnienia w SM „Nowa” odzwierciedla wieloletnie kierunki rozwoju – w tym ograniczanie 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 31.12.2018r. kształtowało się następująco:

- **73** pracowników umysłowych wraz z trzyosobowym Zarządem, w zatwierdzonym schemacie organizacyjnym uwzględniono 74 osoby na etatach umysłowych,
- **64** pracowników fizycznych, w tym 58 konserwatorów i 6 sprzątaczek. Zatrudnienie sprzątaczek było o 5 osób niższe od planowanego, a konserwatorów o 1 niższe od planowanego. W 2019 r. przewidujemy kolejne zmniejszenia liczby sprzątaczek w związku z likwidacją stanowisk i przekazaniem ich zakresu obowiązków firmie zewnętrznej oraz zatrudnienie drugiego prawnika na ¼ etatu w związku z rosnącym obciążeniem wynikającym z konieczności wsparcia prawnego windykacji z lokali stanowiących własność użytkowników, w tym spraw spadkowych.

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 31.12.2018 r. 27 pracowników umysłowych (technicy, administratorzy, kierownicy) i 64 fizycznych (konserwatorzy i sprzątaczk).

Zarobki brutto w 2018 r. poszczególnych grup pracowników wg stawek osobistego zaszerogowania z uwzględnieniem składek na Pracowniczy Program Emerytalny wyniosły **8 277 881,94 zł** w tym:

Zarząd	491 470,42 zł
Pracownicy umysłowi	4 614 974,28 zł
Sprzątaczk	88 974,83 zł
Konserwatorzy	2 982 462,41 zł
(w tym 156 660,00 zł nie obciążało 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 **553 580,97 zł**, w tym:

Nagrody jubileuszowe	357 646,10 zł
Odprawy emerytalne	113 335,84 zł
Dodatkowe premie	42 250,00 zł
Godziny nadliczbowe	4 148,27 zł
Dodatek energetyczny dla sprzątaczek	768,76 zł
Inne dodatki	35 432,00 zł

Łączne zarobki brutto osób zatrudnionych w SM „Nowa” za 2018 r. wyniosły **8 831 462,91 zł**, a średni miesięczny zarobek brutto na osobę wyniósł **4 960,00 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 na kwotę **1 363 440,27 zł** a więc łączne koszty zatrudnienia pracowników wyniosły w 2018 r. **10 194 903,18 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 3,0%, przy czym w planie uwzględniono wzrost płac o 2,0% przede wszystkim w zwią-

ku ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia ogłaszanego przez GUS. Łączne wynagrodzenia brutto członków Rady Nadzorczej w 2018 r. wyniosły **202 230,00 zł**, wynagrodzenie Członków Rady zależne jest wprost od wysokości ogłoszonego przez GUS minimalnego wynagrodzenia na dany rok.

KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ

Koszty eksploatacyjne za 2018r zgrupowane w celu umożliwienia ich porównania z generowanymi w poprzednich latach kształtują się następująco:

materiały eksploatacyjne i konserwacyjne	252 117,67 zł
energia elektryczna zużyta w częściach wspólnych budynków	633 449,51 zł
usługi obce konserwacyjne, budowlane, eksploatacyjne	325 323,73 zł
przeglądy obowiązkowe	110 781,32 zł
podatki i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów związanych z infrastrukturą osiedli	228 248,73 zł
utrzymanie administracji osiedlowych	3 331 398,88 zł
konserwacja własna	3 717 873,67 zł
koszty ogólnozakładowe	4 733 885,36 zł
sprzątanie części wspólnych nieruchomości (bez schodów)	3 014 553,17 zł
transport	104 029,11 zł
pogotowie awaryjne	346 269,66 zł
utrzymanie zimowe	181 073,68 zł
Razem	16 979 004,49 zł
(średnio 2,02 zł/m²/mc, w poprzednim roku było 1,91 zł/m²/mc)	

Koszty te stanowią sumę kosztów utrzymania poszczególnych nieruchomości. Są wyższe od wykazanych w 2017 roku o 5,9 %, 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 dźwigów osobowych stanowiących część wspólną tych nieruchomości, w związku z likwidacją osobnej opłaty lokatorskiej przeznaczonej na utrzymanie dźwigów koszty, które w 2018 r. wyniosły **856 133,63 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:	464 256,36 zł
abonament za wodomierz główny	122 495,93 zł
odczyty wodomierzy mieszkaniowych	46 176,29 zł
ubezpieczenie majątku wspólnego	350 201,84 zł
Razem	983 130,42 zł

Łączne koszty eksploatacyjne wyniosły w 2018r. 18 818 268,54 zł i były wyższe od planowanych o 6,3 % głównie z powodu kolejnego podwyższenia minimalnego wynagrodzenia ogłaszanego przez GUS – w 2017 r. o 8,1%, w 2018 r. o 5%, kolejne już ogłoszone podwyższenie od stycznia 2019 r. o 7,1 % będzie miało istotny wpływ na wielkość kosztów eksploatacyjnych. Bieżąca obsługa zasobów i mieszkańców charakteryzuje się wyjątkowo wysokim udziałem robocizny. Również inflacja, po trzech latach bez wzrostu, za 2017 r. wyniosła 2 %, a za 2018 r. 1,6 %, co przeniosło się na ceny kupowanych usług i materiałów.

W związku ze zmianami w uznawanych powszechnie interpretacjach przepisów podatkowych od 2018 r. wykazujemy koszty eksploatacyjne dotyczące lokali mieszkalnych użytkowanych przez członków spółdzielni i właścicieli lokali wyodrębnionych jako koszty gospodarki zasobami (kwota 18 394 283,76 zł) a koszty eksploatacji mieszkań będących własnością spółdzielni zajmowanych na podstawie umowy najmu lub bezumownie (423 984,78 zł) w ramach utrzymania mienia spółdzielni, co odzwierciedlono w poniższej tabeli prezentującej wyniki finansowe spółdzielni uzyskane na wszystkich rodzajach prowadzonej działalności.

UWAGI DO ANALIZY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

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

- wynikami uzyskanymi na 31.12.2017 r, których suma wynosi + 728 190,18 zł.
- pozostałymi opłatami lokatorskimi z nieruchomości w formie opłaty za światło i wynajem pomieszczeń dodatkowych wykazanyymi w poz. 1g i 1h za 2018 r. w łącznej kwocie

212 208,58 zł.

- nadwyżkami przychodów nad kosztami wywozu nieczystości wykazanymi na 31.12.2017, w związku z koniecznością pokrycia dodatkowych kosztów utrzymania czystości, w tym dodatkowych wywozów nie objętych opłatą naliczaną przez gminy, obciążających koszty eksploatacji podstawowej, zgodnie z art.4 i art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w łącznej kwocie 288 062,66 zł.

W 2018 r. obowiązywały stawki zaliczkowej lokatorskiej opłaty eksploatacyjnej zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 68/2017 z dn. 30.08.2017 r. Przy ich kalkulacji, wykonanej zgodnie z przepisami zawartymi w art. 4,5 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uwzględniono rzeczywiste koszty eksploatacyjne poszczególnych nieruchomości w pierwszym półroczu 2017 r., salda poprzedniego okresu, uzyskanie dodatkowych lokatorskich opłat eksploatacyjnych. Nie uwzględniono wzrostu kosztów w 2018 r., między innymi z powodu inflacji i wzrostu minimalnego wynagrodzenia, gdyż w momencie wykonywania kalkulacji nie są znane, niezależny od spółdzielni wzrost kosztów uwzględniany jest automatycznie przy sporządzaniu kolejnej kalkulacji , której bazę stanowią rzeczywiste koszty kolejnego półrocza i saldo poprzedniego okresu. W 2018 r. stawki w 10 nieruchomościach były niższe niż w 2017 r. , a w 58 nieruchomościach podwyższono stawki ze względu na utrzymujący się wynik ujemny na zakończenie roku, przy czym podwyżki nie przekroczyły 0,20 zł/m²/m-c, w pozostałych 56 nieruchomościach utrzymano niezmienione stawki. Uzyskano przychody z opłat naliczonych wg nowych stawek o 4,3 % wyższe od naliczonych w poprzednim roku.

Analogicznie w sierpniu 2018 r. Radzie Nadzorczej przedłożono kalkulację stawek na 2019r. wykonaną na podstawie wyników pierwszego półrocza 2018 r., zostały one zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 33/2018 z dnia 29.08.2018 r. W przypadku 104 nieruchomości konieczne było podwyższenie stawki, maksymalnie o 0,20 zł /m²/m-c, w 10 nieruchomościach możliwe było obniżenie stawki, a w 10 nieruchomościach utrzymanie dotychczasowej. Przychody w 2019r. obliczone wg tych stawek będą wyższe o 7,1 % od uzyskanych w 2018 r.. Przeznaczone są na pokrycie kosztów rosnących szybciej niż w poprzednich latach, przyczyną wzrostu omówiono przy analizie składowych kosztów eksploatacyjnych.

b) Wynik na podatkach obrazuje sukcesywne rozliczanie powstałych w poprzednich okresach nadwyżek przychodów z rosnącymi systematycznie kosztami opłat lokalnych i kosztów

ANALIZA FINANSOWA ZA 2018 ROK (w zł)

I. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi						
Lp	Rodzaje działalności	przychody	koszty	przebieganie wyników	wynik roku 2017	wynik narastająco
a)	Eksploatacja podstawowa	16 414 822,59	18 394 283,76	288 062,66	728 190,18	-750 999,75
b)	Podatki	882 481,78	999 591,32		265 220,76	148 111,22
c)	Wywóz nieczystości	4 176 089,10	4 157 171,16	-288 062,66	354 710,63	85 565,91
d)	Domofony i monitoring	623 187,88	769 694,37		365 317,05	218 810,56
e)	Wodomierze	289 290,55	289 290,55		0,00	0,00
f)	Fundusz remontowy	16 368 705,52	16 368 705,52		0,00	0,00
g)	Światło w piwnicach	64 053,89	0		0,00	0,00
h)	Pomieszczenia dodatkowe	148 154,69	0		0,00	0,00
	Razem GZM	38 966 786,00	40 978 736,68	0,00	1 713 438,62	-298 512,06

II. Dostawa Mediów				
Lp	Rodzaje działalności	przychody	koszty	wynik
a)	Woda i ścieki	13 039 242,94	13 039 242,94	0,00
b)	Centralne ogrzewanie	20 409 088,57	20 409 088,57	0,00
c)	Energia elektryczna w mieszkaniach	123 874,32	123 874,32	0,00
	Razem media	33 572 205,83	33 572 205,83	0,00

III. Pozostałe rodzaje działalności				
Lp	Rodzaje działalności	przychody	koszty	wynik
1	Pożytki z nieruchomości			
a)	Powierzchnie dachowe	119 569,81		119 569,81
b)	Reklama na blokach	8 613,23	830,60	7 782,63
	Razem korzyści z nieruchomości	128 183,04	830,60	127 352,44
2	Mienie spółdzielni: w tym dzierżawy, lokale użytkowe i reklamy	2 556 574,74	1 514 950,78	1 041 623,96
	Razem mienie spółdzielni	2 556 574,74	1 514 950,78	1 041 623,96
3	Usługi inne			
a)	Zarządzanie zasobami obcymi	56 871,11	16 575,66	40 295,45
b)	obsługa ubezpieczeń przy czynszu	112 406,36	0,00	112 406,36
c)	Usługi lokatorskie	276 597,39	84 162,34	192 435,05
	Razem usługi inne	445 874,86	100 738,00	345 136,86
4	Działalności operacyjna i finansowa			
a)	Umorzenie pożyczek z WFOŚ i GW	1 047 403,60	0,00	1 047 403,60
b)	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	2 339 528,51	2 015 218,15	324 310,36
c)	Przychody i koszty finansowe	5 102 633,60	4 702 047,23	400 586,37
	Razem koszty i przychody operacyjne i finansowe	8 489 565,71	6 717 265,38	1 772 300,33
	Koszty ogólnozakładowe przypadające na działalność opodatkowaną		434 170,27	-434 170,27
	Razem pozostałe rodzaje działalności	11 620 198,35	8 767 955,03	2 852 243,32
	Podatek dochodowy za 2018			372 540,60
	Rezerwa na podatek dochodowy osób prawnych			-1 096,00
	Wynik netto do podziału przez Walne Zgromadzenie			2 480 798,72

wieczystego użytkownika 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, analogicznie ustalono stawki na 2018 i 2019r, zatwierdzone zostały uchwałami Rady Nadzorczej wraz ze stawkami opłat lokatorskich opisanymi powyżej. W 2019 r. stawki zostały rozdzielone na dwie, stawkę przeznaczoną na pokrycie podatku od nieruchomości i gruntu oraz stawkę przeznaczoną na pokrycie opłaty za wieczyste użytkowanie w przypadku nieruchomości, których grunt jeszcze nie może uzyskać statusu własności a zaliczkowo na poczet przyszłorocznej, nieustalonej jeszcze, opłaty przekształcenowej w przypadku nieruchomości, które stały się z dniem 1.01.2019 r. własnością współwłaścicieli budynku stojącego na tym gruncie na mocy ustawy z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

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 zamieszkających w lokalach przeznaczona jest na odprowadzenie do gminy.

Wyniki na poszczególnych nieruchomościach rozliczane są częściowo w ramach rozliczenia kosztów eksploatacji podstawowej (łącznie 288 062,66 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 2018 r. Gminy Suszec i Kaczyce podwyższyły opłatę za gospodarowanie odpadami, w Jastrzębiu-Zdroju opłata została obniżona od drugiego kwartału, w Żorach opłata została utrzymana w dotychczasowej wysokości, natomiast obniżono 1.01.2018 r. stawkę dodatkową przeznaczoną na dodatkowe koszty utrzymania czystości nie objęte obsługą zabezpieczoną przez Gminę w ramach pobieranej opłaty, co odzwierciedlają salda poszczególnych nieruchomości podlegające rozliczeniu w kolejnych latach, zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

d) Wynik na domofonach w części odwiercie dla różnicę w okresie spłaty instalacji monitoringowych w stosunku do zaliczenia jej w koszty w formie amortyzacji, a w części związanej w konserwację instalacji domofonowej i monitoringu, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przechodzi na rok następny i przeznaczony jest na pokrycie odpowiednich kosztów w latach następnych w ramach rozliczenia wyniku na eksploatacji.

e) Naliczane lokatorom opłaty przeznaczone na pokrycie kosztów obsługi systemu wodomierzy mieszkaniowych z odczytem radiowym (1,70 zł/wodomierz miesięcznie) przeznaczone są na pokrycie kosztów sukcesywnie przenoszonych z rozliczeń międzyokresowych kosztów.

f) Kwota przedstawiona w tym punkcie jest kwotą naliczonych użytkownikom lokali odpisów na fundusz remontowy, zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obciążają one koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i obowiązują niezależnie od tytułu prawnego do lokalu. Rzeczywiste wykorzystanie odpisów lokatorskich i innych wpływów na fundusz remontowy czyli wydatków na remonty, prezentowane jest w części niniejszego sprawozdania zatytułowanej „Gospodarka remontowa”. Stawki lokatorskich odpisów na podstawowy fundusz remontowy zostały podwyższone o 0,10 zł /m²/m-c od 1.09.2018 r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 23/2018 z dnia 30.05.2018 r. a przychody uzyskane z podwyżki uwzględnione zostały przy tworzeniu planu remontów na 2019 rok. Niezależnie od tej podwyżki w trakcie roku wprowadzane były dodatkowe odpisy na fundusz remontowy (tzw. celowy) dla mieszkańców budynków, w których wykonano ocieplenie ścian zewnętrznych lub wymianę balustrad balkonowych oraz znoszone były odpisy dodatkowe dla budynków, których mieszkańcy zakończyli spłatę takich przedsięwzięć.

g i h) Stawka opłaty za punkt świetlny w 2018 r. nie zmieniła się, a opłata za dodatkową piwnicę uzależniona jest od stawki opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości. Powyższe opłaty naliczane są lokatorom zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wielkościach netto zaliczane są na pokrycie kosztów eksploatacyjnych odpowiednich nieruchomości i obniżają koszty uwzględnione w kalkulacji opłaty eksploatacyjnej nieruchomości.

UWAGI DO ANALIZY DOSTAWY MEDIÓW

Dostawa mediów prezentowana jest w wysokości rocznych rzeczywistych kosztów dostawy poszczególnych mediów i przychodów z części zaliczek naliczanych lokatorom na pokrycie tych kosztów. Nadwyżki naliczonych zaliczek obliczone na 31.12.2018 r. przeznaczone są do rozliczenia z lokatorami w 2019 roku w rozliczeniu rocznym (centralnego ogrzewania) i kwartalnym (woda i ścieki) i wyniosły one:

Woda i ścieki	+ 212 848,10 zł
(w ubiegłym roku było	+ 293 376,56 zł).

Zużycie wody w lokalach mieszkalnych we wszystkich budynkach ustalane jest na podstawie wskazań wodomierzy mieszkaniowych wyposażonych w nakładkę do odczytów drogą radiową. Odczyty wykonywane były w 2018 r. co trzy miesiące, od 2019 r. będą wykonywane co cztery miesiące. Należność za zużyty wodę obliczana jest wg stawek obowiązujących w poszczególnych gminach z uwzględnieniem rozliczenia różnic sumy wskazań wodomierzy mieszkaniowych w stosunku do wskazań wodomierza budynkowego. Opłaty za wodę i ścieki wzrosły w 2018 r. we wszystkich gminach, na terenie których Spółdzielnia zarządza budynkami średnio o 5%, oprócz Suszka, który obniżył cenę wody i ścieków od sierpnia 2018 r.

Centralne ogrzewanie i c.w.u. + 3 730 956,83 zł (w ubiegłym roku było +3 552 599,78 zł) do rozliczenia z lokatorami na 31.05.2019 r.

Spodziewamy się, że nadwyżka pozostająca na dzień 31.12.2018 r. zabezpieczy wraz z bieżącymi zaliczkami pokrycie spodziewanych do 31.05.2019 r. kosztów.

W 2018 r. dotknęły nas dwie regulacje cen (głównie podwyżki, średnio o 6%) głównego dostawcy ciepła PGNiG Termika Energetyka Przemysłowa S.A. Od 1.04.2018 r. regulacja objęta

zasoby w Jastrzębiu i Żorach (bez os. Gwarków), a od 1.11.2018 r. ponownie zasoby w Żorach.

Termomodernizacja budynków owocuje zmniejszeniem zużycia ciepła a w konsekwencji również kosztów ogrzania. Odzwierciedla to również tzw. „moc zamówiona”, stanowiąca podstawę obciążania nas opłatami stałymi przez dostawcę ciepła. Zmniejszamy moc po każdym przedsięwzięciu skutkującym zmniejszeniem zapotrzebowania na ciepło, w 2018 roku ocieplono 9 budynków co stanowiło podstawę do wnioskowania o zmniejszenie mocy u dostawcy ciepła. Moc zmniejszano również dodatkowo dla budynków, ocieplonych w 2017 r, które miały już zmniejszoną moc od 1.12.2017 r., ale po analizie zużycia w kolejnym sezonie okazało się, że uzyskano zmniejszenie zużycia większe od przewidywanego pierwotnie. Od 1.12.2018 zmniejszono moc zamówioną łącznie o 0,715134 MW. Ma to istotny i trwały wpływ na koszty ogrzania, ponieważ opłaty stałe stanowią obecnie, przy wciąż ograniczanym zużyciu, prawie połowę całkowitych kosztów ogrzania budynków.

W 2018 r. nie zmieniła się ilość budynków, których koszty ogrzewania rozliczane są z uwzględnieniem wskazań nagrzewnikowych podzielników kosztów. Jest ich 58 na 140 posiadających centralne ogrzewanie. Zgodnie z obowiązującym regulaminem zmiana sposobu rozliczania kosztów poprzedzona musi być sondażem wśród użytkowników budynku.

UWAGI DO ANALIZY POZOSTAŁYCH RODZAJÓW DZIAŁALNOŚCI

- Przeznaczenie kwoty netto pożytków z nieruchomości w rozbiciu na poszczególne nieruchomości podlega decyzji Walnego Zgromadzenia na podstawie art.5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, corocznie przekazywana jest na pokrycie kosztów utrzymania tych nieruchomości w formie zaliczenia na fundusz remontowy nieruchomości, na których te pożytki powstały.
- Dochód netto z dodatkowej działalności Spółdzielni związanej z gospodarką własnym mieniem, to jest z wynajmu lokali użytkowych i dzierżaw terenów na podstawie art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zasilą corocznie fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości i przeznaczany jest na spłatę remontów w części dotyczącej członków Spółdzielni.
- Spośród innych usług świadczonych przez Spółdzielnię a nie zaliczonych od gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani mieniem Spółdzielni, jako przynoszące największe przychody wyszczególniliśmy w pkt 3a zarządzanie nieruchomościami obcymi na zlecenie i w 3b obsługę ubezpieczeń przy czynszu, a z ujętych w pkt. 3c należy wymienić:
 - opłaty za udostępnienie zasobów obcym firmom + **94 310,06 zł**.
- Na wynik istotnie wpływa obowiązek corocznego obciążenia kosztów operacyjnych aktualizacją należności naliczonych ale niezapłaconych, która za rok 2018 wyniosła 1 218 656,75 zł, kwota ta jest porównywalna z ubiegłoroczną, co pozwala pozytywnie ocenić przyrost zaległości lokatorskich zagrożonych nieściągalnością. Jednocześnie w przychodach uwzględniono kwotę 909 736,71 zł rozwiązanych aktualizacji w związku z zapłatą przez dłużników należności objętych aktualizacją w poprzednich latach.

Znaczącą pozycję stanowi dochód ze sprzedaży mieszkań wolnych w sensie prawnym w kwocie netto **751 500,00 zł**.

Z typowych, corocznie uzyskiwanych dochodów z działalności operacyjnej wyszczególniliśmy w poz. 4b uzyskane umorzenie kredytów z WFOŚiGW przeznaczonych na termomodernizację budynków, zostanie ono przeznaczone na kolejne termomodernizacje, co uwzględnione zostanie przy podziale nadwyżki bilansowej.

Przychody finansowe stanowią głównie:

- zapłacone przez dłużników odsetki za nieterminowe uregulowanie należności na kwotę **240 755,49 zł**.
- uzyskane odsetki i prowizje z inwestycji finansowych środków okresowo wolnych na kwotę **327 660,77 zł**,

Odnotowujemy spadek przychodów z inwestycji finansowych (w ubiegłym roku uzyskano

przychód 472 655,70 zł) ze względu na znaczący spadek oferowanego przez banki oprocento-

inwestycje krótkoterminowe	25 414323,28 zł	x 100 =	
zobowiązania krótkoterminowe	17802282,17 zł	x 100 =	142,76%

wania lokat oraz okresowe związanie środków realizacją termomodernizacji w oczekiwaniu na przelew przyznanego przez WFOŚiGW kredytu termomodernizacyjnego. Środki okresowo wolne to głównie fundusz zasobowy, który powstał z kwot wpłacanych przy uzyskaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przed 2007 r. oraz z kwot wpłacanych przez najemców mieszkań, na których przenosimy własność odrębną na mocy znowelizowanej obowiązującej od 9.09.1017 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Saldo funduszu zasobowego powstałego z opisanych powyżej wpłat wynosi 20 500 250,97 zł na dzień 31.12.2018 r. Wydatki z tego funduszu zatwierdzone przez Zebrania Przedstawicieli Członków w poprzednich latach opisane są w części „Gospodarka remontowa”.

W skład kosztów operacyjnych weszła kwota **27541,05 zł** darowizn przekazanych w 2018 r. na podstawie podjętych przez Zarząd uchwał organizacjom powołanym do prowadzenia działalności na rzecz integracji lokalnej społeczności, pomocy ubogim i niepełnosprawnym mieszkańcom naszych zasobów i otoczenia. Ponadto Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na przekazanie darowizny na kwotę **10 000,00 zł** na rzecz Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Jastrzębiu-Zdroju z przeznaczeniem na zakup sprzętu.

Spółdzielnia angażuje się organizacyjnie i finansowo w realizację zadań ukierunkowanych na krzewienie ideałów spółdzielczości i integrację lokalnych środowisk oraz rozwijanie współpracy z lokalnymi samorządami.

Sfinansowano organizację i zakup nagród w kolejnych edycjach konkursów dla mieszkańców zarządzanych zasobów. Konkursy zainicjowane były przez aktywnych spółdzielców i przeprowadzane są z ich udziałem, a Członkowie Rady Nadzorczej co roku włączają się w prace komisji konkursowych. W 2018 roku odbyły się:

- XIII zawody wędkarskie o Puchar Prezesa

wynik finansowy netto	1 433 395,12 zł	x 100 =	
przychody ze sprzedaży + pozostałe przychody (bez GZM i mediów)	6 073474,03 zł	x 100 =	24 %

w dniu 26.05.2018 r, jak co roku na stawie Papierok w Żorach, wędkowało 76 osób,

- XVI konkurs na najlepiej ukwiecony i zadbane ogródek, w którym oceniano 26 ogródków,
- V konkurs na najładniejszą dekorację świąteczną na balkonach, zgłoszono do konkursu 33 balkony.

Od wielu lat Spółdzielnia współorganizuje imprezy, w których biorą udział spółdzielnie województwa śląskiego:

- XVI Piknik osób niepełnosprawnych w Podlesicach na jurze krakowsko-częstochowskiej, który odbył się w dniu 9.06.2018 r, uczestniczyło w nim ponad 500 osób,

średnioroczny stan ogółu należności z tytułu dostaw i usług	8 647374,90zł	x 365 =	
przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów	75 651624,47zł	x 365 =	41,72 dni

- XXXVII Złaz Mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowych Województwa Śląskiego w Podlesicach w dniu 8.09.2018 r, w którym uczestniczyło 1250 mieszkańców budynków spółdzielczych z różnych spółdzielni województwa śląskiego, 94 osoby reprezentowały naszą Spółdzielnię.

Darowizny i koszty organizacji imprez nie obciążają kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

Poniżej prezentujemy przyjęte w międzynarodowych standardach wskaźniki ekonomiczne wybrane do oceny i zobrazowania kondycji Spółdzielni, efektów działania i zabezpieczenia jej działalności w najbliższej przyszłości.

1. Płynność finansowa III stopnia:

Wskaźnik ten pomaga ocenić zdolność finansową Spółdzielni do wywiązania się ze spłaty zobowiązań krótkoterminowych, wybrano płynność III stopnia jako narzucającą najostrzejsze warunki szybkiego spieniężenia posiadanych aktywów – a więc środków pieniężnych w bankach.

Spółdzielnia posiada ciągle nadpłynność, charakterystyczną dla spółdzielni mieszkaniowych gospodarujących funduszami tworzonymi z wpłat związanych z uzyskaniem praw do mieszkań, głównie opisanym wcześniej funduszem zasobowym.

Znaczne środki finansowe zgromadzone w formie funduszy umożliwiają realizację przedsięwzięć niedostępnych dla innych podmiotów, np. uzyskiwanie korzystnych kredytów termomodernizacyjnych (niskie oprocentowanie i możliwość częściowego umorzenia), których uzyskanie wymaga zabezpieczenia lokatami bankowymi lub majątkiem Spółdzielni (za wyjątkiem budynków mieszkalnych).

Uzyskano w 2018 r. wskaźnik porównywalny z ubiegłorocznym (było 147,88%).

2. Rentowność netto:

Ponieważ Spółdzielnia prowadzi dwie podstawowe grupy działalności, pod względem rentowności zasadniczo się różniące – gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi oraz dostawa mediów mieszkańcom – rozliczane **bezwynikowo** a także inne rodzaje działalności nie związane bezpośrednio z zasobami mieszkaniowymi, które mogą prawnie generować zysk, obliczamy rentowność wyłącznie dla tej grupy działalności, odnosząc do niej cały wynik finansowy netto jako generowany wyłącznie przez tę działalność. Jednocześnie z kosztów i przychodów tej działalności odjęto dane dotyczące białych certyfikatów i uzyskanych umorzeń kredytów jako niestanowiących stałe prowadzonej przez Spółdzielnię działalności, a więc oceniliśmy wyłącznie rentowność stałej dodatkowej działalności wspomagającej działalność podstawową:

Wskaźnik ten określa procent zysku przypadający na generujący ten zysk obrót (w ubiegłym roku było 35%).

Od wielu lat prowadzona przez Spółdzielnię dodatkowa działalność o wysokiej rentowności wspiera bezwynikową działalność podstawową, zasilając zyskiem fundusz remontowy.

Spółdzielnia jest zarządzana bezpiecznie – bez angażowania środków będących własnością Członków Spółdzielni w przedsięwzięcia o wyższej rentowności ale znacznie podwyższonym ryzyku. Zachowaniu bezpieczeństwa finansowego służą również wysokie kwoty aktualizacji należności.

3. Spływ należności (w dniach)

Wskaźnik ten oznacza uśrednioną zwłokę w opłatach, nie uległ istotnej zmianie w stosunku do ubiegłorocznego (było 44,29) i świadczy o braku zagrożenia dla zachowania wypłacalności Spółdzielni z powodu zaległości i spóźnień w opłatach, które powinna otrzymać Spółdzielnia.

WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI I MIESZKAŃ

Całkowite zaległości aktualnie użytkujących mieszkania zarządzane przez SM „Nowa” wyniosły **5 350 586,52 zł** na dzień 31.12.2018 r. i są niższe o prawie 300 000,00 zł od zaległości na dzień 31.12.2017 r. podanych w sprawozdaniu za rok 2017 w kwocie 5 650 472,15 zł, jest to również mniej niż wykazane na dzień 31.12.2016 r, wykazaliśmy w sprawozdaniu za 2016 r. na kwotę 5 907 012,50 zł.

Jednocześnie o ponad 260 000,00 zł wzrosło zadłużenie poprzednich użytkowników mieszkań, którzy zmuszeni byli je opuścić w wyniku utraty prawa do lokalu głównie drogą licytacji komorniczej. Te „pozostawione” nam zaległości w kwocie 2 875 436,94 zł podlegają dalszej windykacji. Tak więc łączne zaległości w obu grupach użytkowników - aktualnych i byłych – zmniejszyły się o ponad 30 000,00 zł, to jest o 0,4 % w stosunku do stanu na 31.12.2017 r. i wynoszą **8 226 023,46 zł** (w ubiegłym roku spadek w stosunku do roku 2016 wyniósł 1,4 %).

W grupie aktualnych użytkowników najmniej niepokojące są zaległości osób spóźniających się z zapłatą comiesięcznych należności o jeden lub 2 miesiące, pomimo bardzo korzystnych dla mieszkańców naszej spółdzielni terminów płatności, to jest do ostatniego dnia miesiąca, za który naliczono należność. Jest to około 1900 użytkowników z łącznymi zaległościami na kwotę około 360 000 ,00 zł. Płatność w następnym miesiącu likwiduje problem i nie wpływa w istotny sposób na płynność finansową Spółdzielni.

Stabilna pozostaje grupa lokatorów, których zadłużenie nie przekracza należności za trzy miesiące. Na 31.12.2018 r. takich osób było 743, a ich zadłużenie to około 600 000,00 zł. Wraz z lokatorami spóźniającymi się z comiesięcznym regulowaniem należności objęci są wstępną procedurą upominawczą. W 2018 r. dział czynszów wysłał 1195 upomnień.

Pozostałe zadłużenia obejmują więcej niż trzy miesiące, w tym grupa 157 użytkowników zalega z opłatami nie dłużej niż 6 miesięcy, a ich łączne zadłużenie wynosi 334 091,65 zł i grupa 313 (2,5 % wszystkich mieszkań) użytkowników zalegających z opłatami w kwotach przekraczających sześciomiesięczne należności, to główna grupa dłużników objęta intensywnymi działaniami windykacyjnymi, ich łączne zaległości wynoszą 4 054 241,07 zł, co stanowi prawie 50 % całości zaległości wykazanych na dzień 31.12.2018 r. Zaległości te wraz z nieuregulowanymi należnościami byłych użytkowników mieszkań, objęte są kompleksowymi procedurami windykacyjnymi poczynawszy od przedsądowego wezwania do zapłaty poprzez egzekucję komorniczą z dochodów, do licytacji mieszkania w przypadku własności odrębnej i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz eksmisji w pozostałych przypadkach .

Przed wdrożeniem postępowania sądowego dłużnikowi zawsze proponowane jest zawarcie ugody w sprawie spłaty zaległości w ratach, w wysokości wynegocjowanej z Zarządem.

Intensywnie wspiera nasze działania zewnętrzna firma windykacyjna o poszerzonych możliwościach komunikacji i negocjacji, monitorowania sytuacji prawnej i finansowej dłużnika, współpracy z dłużnikiem oraz z gminą w przypadku trudności z uzyskaniem lokalu na eksmisję.

W 2018 roku czteroosobowa komórka windykacyjna wspierana przez dwóch prawników i pracę Komisji Mieszkaniowej Rady Nadzorczej przeprowadzającej z dłużnikami wstępne ustalenia przed dalszym postępowaniem oraz firmę windykacyjną, realizowała następujące kluczowe etapy procedur windykacyjnych:

- zawarto **22** ugody przedsądowe dotyczące rozłożenia spłaty zadłużenia na raty,
- skierowano **2** nowe pozwy o eksmisję, dodać należy, że możliwość uzyskania wyroku eksmisyjnego dotyczy ograniczonej już potencjalnej grupy 244 użytkowników, co stanowi 2% wszystkich mieszkań,
- wykonano **6** eksmisji, w tym 2 bez konieczności przygotowania lokalu socjalnego lub tymczasowego,
- uzyskano **5** nowych orzeczeń o eksmisji. Na dzień 31.12.2018 r. w zarządzanych przez Spółdzielnię budynkach było 106 mieszkań zajmowanych przez rodziny z wyrokiem eksmisyjnym (w przypadku 95 rodzin eksmisja może być przeprowadzona wyłącznie do lokalu wskazanego przez gminę). Władze miasta Jastrzębie-Zdrój, które jest zobowiązane do wskazania 83 lokali socjalnych w swoich zasobach, za bardziej zasadne niż przygotowanie niezbędnych lokali kosztem budżetu, uznają wspieranie rodzin w trudnej sytuacji życiowej i finansowej, często wielodzietnych. W związku z tym Gmina Jastrzębie-Zdrój zawiera ze Spółdzielnią umowy najmu miesz-

kań objętych wyrokiem eksmisyjnym, regulując terminowo comiesięczne należności za rodziny zamieszkujące te mieszkania. Gmina zapłaciła w 2018r. kwotę **437 668,88 zł**, zadłużone rodziny zobowiązując umowami podnajmu do zapłaty czynszu w gminie.

Gmina Suszec zapłaciła kwotę **2 134,59 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 (9 rodzin objętych wyrokiem nie posiada zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu, eksmisja jest więc wstrzymana a sytuacja monitorowana).

Pomimo krańcowo odmiennego podejścia władz poszczególnych gmin do sposobu realizacji obowiązku zabezpieczenia lokali eksmisyjnych, to jest dostarczenie niezbędnych lokali lub przejęcie odpowiedzialności za terminowe regulowanie należności za mieszkania użytkowane przez rodziny objęte wyrokiem eksmisyjnym, należy odnotować pozytywne efekty współpracy z gminami w tym zakresie. Natomiast niepokojące jest, wynikające z niezależnych od gmin ograniczeń formalno-prawnych, zmniejszenie o ponad 22 % ilości mieszkańców uzyskujących dodatki mieszkaniowe. Na dzień 31.12.2018 r. dodatki otrzymywały 204 rodziny, co stanowi 1,6 % zarządzanych przez SM „Nowa” mieszkań.

Kwota dodatków mieszkaniowych przekazana w 2018 r. przez cztery gminy wyniosła 619 506,11 zł.

- skierowano do komorników **13** nowych wniosków (60 spraw w toku) o licytację mieszkania w celu uzyskania spłaty zadłużenia, 1 lokal przejęła Spółdzielnia po bezskutecznej licytacji komorniczej,
- wysłano **428** przedsądowych wezwań do zapłaty,
- wezwano **610** dłużników na posiedzenie Komisji Mieszkaniowej. W związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po 9.09.2017 r. Rada Nadzorcza nie podejmuje już decyzji w sprawie utraty członkostwa przez zadłużonego lokatora. Dalsza procedura odbywa się bezpośrednio na drodze sądowej.
- wypowiedziano **4** umowy najmu z powodu zaległości, oraz wysłano **12** powiadomień o zamiarze wypowiedzenia umowy jeśli zaległości nie zostaną uregulowane w wyznaczonym dodatkowo terminie,
- zapłacono **185 357,44 zł** kosztów sądowych i komorniczych warunkujących podjęcie przez Sąd i komornika odpowiednich czynności,
- skierowano do sądów **118** nowych pozwów o zapłatę,
- **217** sądowych nakazów zapłaty jest realizowanych u komorników, wpływy z egzekucji w 2018 r. wyniosły **682 408,93 zł**,
- uzyskano spłatę ponad **943 000,00 zł** windykowanych należności w wyniku postępowań prowadzonych przez Komisję Mieszkaniową oraz zwrot kwoty **109 203,29 zł** kosztów sądowych i komorniczych.
- zewnętrzna firma windykacyjna prowadzi 347 spraw dotyczących uzyskania spłaty, w tym 62 po bezskutecznym postępowaniu komorniczym, pozostałe na etapie przed rozpoczęciem postępowania sądowego, 2 związane z eksmisją, a od listopada 2018 r. również 22 sprawy dotyczące zapłaty zaległości przez byłych właścicieli po licytacji mieszkania. W 2018 r. w wyniku jej działań dłużnicy spłacili zadłużenie w wysokości **166 931,00zł**,
- skierowano 5 wniosków o wpis zadłużenia do hipoteki lokalu,
- wpisano 17 dłużników do Krajowego Rejestru Długów.

System działań windykacyjnych stosowanych w SM „Nowa” jest sukcesywnie modyfikowany ze względu na zmiany prawa oraz zmianę struktury tytułów prawnych do lokali, co odzwierciedlają przytoczone powyżej dane. Marginalny

charakter uzyskuje realizacja wyroków eksmisyjnych, wzrasta ilość egzekucji komorniczych z dochodów i praw do lokali – spółdzielczego własnościowego i własności odrębnej, poprzez licytację. Dział Prawny Spółdzielni realizuje ponadto długotrwałe i skomplikowane pod względem prawnym procedury ustalenia spadkobierców praw do lokali mieszkalnych. W 2017 r. toczyło się 19 takich postępowań, w 2018 r. było ich już 29 a zadłużenie nieustalonych potencjalnych spadkobierców na dzień 31.12.2018 r. wyniosło 695 270,17 zł.

Systematycznie informujemy użytkowników, głównie poprzez wydawany przez Spółdzielnię biuletyn informacyjny, o prawach i obowiązkach użytkowników, skutkach nieregulowania należności, ale również 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 31.12.2018r. 7 525 115,13 zł), uzyskujemy istotne ograniczenie wpływu zaległości na kondycję finansową Spółdzielni. Aktualizacja, która obciąża działalność operacyjną, stanowi zabezpieczenie odpowiednich źródeł finansowania gospodarcze zasobami mieszkaniowymi i ochronę przed utratą płynności finansowej.

Istotne dla solidnych użytkowników jest również to, że zaległe opłaty objętej windykacją grupy użytkowników nie obciążają opłat lokatorskich naliczanych pozostałym użytkownikom lokali.

GOSPODARKA REMONTOWA

W 2018 r. na funduszu remontowym zgromadzono następujące środki przeznaczone na realizację związanych z budynkami mieszkalnymi przedsięwzięć remontowych, ujętych w planie remontów na 2018 r.:

1. odpisy lokatorskie w 2018 r.	13 295 363,86 zł
2. nadwyżka bilansowa za 2016 r. zgodnie z Uchwałą Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dn. 08.06.2017 r.	2 145 171,90 zł
3. pożytki z nieruchomości za 2016 r. zgodnie z Uchwałą Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dn. 08.06.2017 r.	99 846,44 zł
4. przychody 0,11zł/m² za 2016 r. różnica w wysokości odpisów obowiązująca lokatorów niebędących członkami spółdzielni)	260 927,02 zł
5. umorzenie pożyczki z WFOŚiGW przyznane w 2015 r.	1 030 013,72 zł
6. przychody ze sprzedaży Białych Certyfikatów uzyskane w 2015 r. i w 2016 r.	2 257 625,00 zł
Razem	19 088 947,94 zł

Środki z dodatkowych źródeł niestanowiące odpisów naliczanych lokatorom (poz. 2,3,5,6) to około 30 % całości wpływów na fundusz remontowy.

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

- podstawowy 8 107 960,30 zł
- awaryjno - interwencyjny 406 936,58 zł
- malarski 1 342 427,84 zł
- dźwigowy 1 190 490,75 zł
- na remont balustrad i inne cele remontowe - utworzony z odpisów 0,29zł/m² lub 0,39zł/m² na osiedlach, które zakończyły spłatę poprzednich modernizacji oraz z dodatkowych wpływów przeznaczonych na ten cel. Kwota ta została ustalona odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, uwzględniona jest przy projektowaniu i rozliczeniu kosztów remontów balkonów i ociepleń w budynkach, których lokatorzy przeprowadzili referendum lub mieli wykonany remont zgodnie z harmonogramem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Środki już zgromadzone na realizację tych przedsięwzięć wynoszą **8 041 132,47 zł** (w tym w 2018 r. naliczono 2 247 548,39 zł)

Dodatkowo, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 23/2018 z dnia 30.05.2018 roku, (od miesiąca września 2018 roku) podwyższono stawkę lokatorskiego odpisu podstawowego na fundusz remontowy o 0,10 zł/m² powierzchni użytkowej miesięcznie w budynkach zarządzanych

przez SM „Nowa”. Kwota odpisu wyniosła 279 672,47zł i została uwzględniona w planie remontów 2019 roku.

Ponadto lokatorzy budynków, w których zakończono i rozliczono remonty lub planowane jest wykonanie remontu, spłacając lub zbierając środki dodatkowymi comiesięcznymi odpisami, gromadzonymi na funduszu celowym. W roku 2018 łączne wypływy na fundusz celowy wyniosły 2 439 492,27 zł

Część osiedli kontynuowała spłatę modernizacji wykonanych przed 2007 r. Na ten cel łącznie naliczono lokatorom kwotę 226 281,07 zł, na dzień 31.12.2018r., z uwzględnieniem korekt rozliczeń budynków kończących spłatę, lokatorom tych budynków pozostaje do spłaty kwota 1 641 861,22 zł.

Ponieważ mieszkańcom naszych zasobów niebędącym członkami Spółdzielni naliczane są odpisy na fundusz remontowy wyższe o 0,11 zł/m² miesięcznie, ze względu na konieczność wyrównania udziału w pokryciu kosztów przedsięwzięć remontowych w stosunku do członków Spółdzielni, którzy uzyskują dodatkowe zasilenie funduszu remontowego nadwyżkami bilansowymi, w 2018 r. wpływy funduszu z tytułu różnicy w stawce odpisu wyniosły 127 895,85 zł. Kwota ta zostanie ujęta w rozliczeniu na poszczególne nieruchomości, przy tworzeniu planu przychodów i projektu planu remontów na 2020 rok.

Głównym dokumentem określającym zakres realizowanych remontów jest plan remontów na 2018r. zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 87/2017 z dn. 29.11.2017r. Został on przedstawiony mieszkańcom w biuletynie informacyjnym Spółdzielni w styczniu 2018 roku.

Ponadto w 2018 roku Spółdzielnia wykonała następujące prace remontowe i termomodernizacyjne objęte dodatkowym, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą harmonogramem:

1. W 3 budynkach w Jastrzębiu-Zdroju, w 1 budynku w Żorach oraz w 1 budynku w Kaczycach wykonano docieplenia ścian frontowych budynków. Są to budynki przy ul. Małopolskiej 1-19, ul. Wielkopolskiej 1-15, ul. Turystycznej 14 -16, na os. Powstańców Śl. 16 oraz Gustawa Morcinka 17C. W 2 budynkach w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Ruchu Oporu 13-19 oraz Ruchu Oporu 4-6 wykonano docieplenie budynków połączone z wymianą balustrad balkonowych, malowaniem balkonów oraz remontem posadzek na balkonach. Łączny koszt ww. wykonanych remontów wyniósł 6 792 194,47 zł. Na wykonanie części ww. zadań Spółdzielnia poczyniła starania o pozyskanie na preferencyjnych warunkach pożyczki z WFOŚiGW w wysokości 4 255 924,00 zł. Pożyczka ta może zostać umorzona do wysokości 35% wykorzystanej pożyczki pod warunkiem przeznaczenia umorzonej kwoty na realizację innego zadania ekologicznego, zgodnego z celami określonymi w ustawie Prawo Ochrony Środowiska lub też, pożyczka może zostać umorzona do wysokości 10% wykorzystanej pożyczki bez warunku przeznaczenia umorzonej kwoty na nowe zadanie ekologiczne.
2. W budynku na os. 1000-lecia 21-24 w Jastrzębiu-Zdroju oraz w budynku na Al. Wojska Polskiego 8 w Żorach przeprowadzono generalny remont balkonów, łączna kwota remontu wyniosła 902 780,89 zł.
3. W 2 budynkach w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Turystycznej 37-47 oraz w budynku przy ul. Turystycznej 63-73 wykonano docieplenie ściany frontowej i wnęk międzyloggiowych.

Łączny koszt remontu wyniósł 4 217 284,59 zł i został częściowo wykonany z umorzenia wcześniejszych pożyczek zaciągniętych w WFOŚiGW. Całkowite rozliczenie warunkowego umorzenia nastąpi w 2019 roku, a umorzona kwota zostanie uwzględniona w nadwyżce bilansowej 2019 roku.

Na spłatę ww. 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 2018 spłacono należne raty zaciągniętych w poprzednich latach oraz w bieżącym roku kredytów i pożyczek na łączną kwotę 3 323 564,57 zł.

Stan kredytów do spłaty na dzień 31.12.2018 wynosi 13 162 143,56 zł.

Naliczone przez banki odsetki od wszystkich kredytów i pożyczek, zapłacone w 2018 r. wyniosły 346 566,05 zł i uwzględnione będą przy rozliczeniu kosztów zadań z lokatorami budynków, w których przeprowadzono te remonty.

W ramach realizacji uchwały nr 45 Zebrania Przedstawicieli Członków z 05.06.2004 roku w sprawie likwidacji barier architektonicznych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Wielkopolskiej 23 oraz ul. Wielkopolskiej 41 zamontowano zewnętrzne pionowe dźwigi platformowe dla osób niepełnosprawnych, natomiast w Kaczych w budynku mieszkalnym przy ul. Gustawa Morcinka 17C wybudowano podjazd dla osób niepełnosprawnych. Łączny koszt ww. zadania wyniósł 137 241,56 zł. Zadanie zostało wykonane przy współudziale Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Jastrzębiu-Zdroju w wysoko-

ści 14 000,00 zł oraz przy współudziale Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Cieszynie w wysokości 15 000,00 zł, a w pozostałej części zadanie zostało sfinansowane z funduszu zasobowego SM Nowa.

Na realizację zadań związanych z wykonaniem decyzji Państwowej Straży Pożarnej w zakresie ochrony przeciwpożarowej zabezpieczenia budynków wielorodzinnych, zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 17 z 26.05.2007r. w 2018 roku wydatkowano z funduszu zasobowego kwotę 113 006,00 zł.

Saldo funduszu remontowego na dzień 31.12.2018 r. Wn 25 028 253,18 zł jest sumą sald dla poszczególnych nieruchomości a odzwierciedla realizację kosztownych remontów (wymiana balustrad balkonowych i docieplenia budynków), których spłata w formie odpisów lokatorskich na fundusz remontowy przewidziana jest w dłuższym okresie, średnio około 10 lat.

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

W 2018 r. na ich realizację wydzielono w funduszu remontowym kwotę 190 890,00 zł. 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 382 257,00 zł, prawie o 100 000,00 zł więcej niż w roku poprzednim. Wykonano nasadzenia roślin o wartości 41 542,00 zł, a na zakup koszy, ławek i gablot wydano 35 087,55 zł.

W kolejnych 12 kłatkach na wniosek mieszkańców zamontowano instalację monitoringu, składającą się ze 129 kamer, łączny koszt wyniósł 142 517,71 zł i spłacony będzie dodatkowymi opłatami naliczanymi użytkownikom budynków objętych przedsięwzięciem w okresie dwóch lat.

PODSUMOWANIE

W rok 2019 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowa” wkracza jako silny zarządca, dysponujący wykwalifikowanym, ciągle doskonalącym się i stabilnym zespołem pracowników, solidną bazą materialną w formie dobrze wyposażonych biur i warsztatów, w tym w sprzęt komputerowy i systemy informatyczne usprawniające obsługę zasobów i ich użytkowników.

Kolejny rok działalności Spółdzielni rozpoczyna z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem gospodarczym na 2019 rok, w tym planem remontów, którego realizacja już się rozpoczęła wyborem wykonawców w procedurach przetargowych. Spółdzielnia realizuje jednocześnie przyjętą w 2016 roku ambitną strategię rozwoju na lata 2016-2026.

System Zarządzania Jakością stanowi istotne narzędzie realizacji polityki zapewnienia niedrogiego i bezpiecznego zamieszkiwania.

Budowane od wielu lat systematycznymi, prawidłowo ukierunkowanymi działaniami zaufanie mieszkańców przekłada się na ich pozytywny udział w tworzeniu planów i ich realizacji. Bezpieczeństwo finansowe oparte na znaczącej kwocie funduszu zasobowego, dyscyplinie kosztowej i konsekwentnej windykacji należności, co potwierdzają dane prezentowane w sprawozdaniu, stanowią podstawę akceptacji tworzonego przez lata modelu zarządzania i potwierdzenie jego skuteczności.

Spółdzielnia nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń dla posiadanych instrumentów finansowych, kredyty i pożyczki występują w walucie PLN, umowy zawierane są instytucjami o ugruntowanej pozycji. Zabezpieczeniem umów są lokaty bankowe.

Spółdzielnia nie prowadzi działań w dziedzinie badań i rozwoju.

W 2018 roku wdrożyliśmy nowe przepisy o ochronie danych osobowych, wzmacniając jednocześnie zabezpieczenie systemów informatycznych.

W 2019 roku czeka nas określenie sposobu i rozpoczęcie realizacji ustawy o przekształceniu wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Spółdzielnia jest przygotowana do sprawnego realizacji zapisów ustawy. Przedstawione w sprawozdaniu dane i zaszczyty dają mocną podstawę do oceny, że Spółdzielnia jest w bardzo dobrej kondycji zarówno pod względem organizacyjnym jak i finansowym.

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności. W sprawozdaniu ujęto wszystkie zdarzenia dotyczące 2018 roku, które znane były na dzień sporządzenia sprawozdania.

Nie stwierdzamy żadnych istotnych zagrożeń dla dalszego rozwoju Spółdzielni i realizacji zadań statutowych, przede wszystkim w formie systematycznie doskonalonego zarządzania, ale też realizacji dalekosiężnych planów opartych o nowoczesne technologie zapewniające zasobom mieszkaniowym poprawę funkcjonalności i optymalizacji kosztów utrzymania.

LOKALE UŻYTKOWE NA WYNAJEM

Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA” z siedzibą w Jastrzębiu - Zdroju ul. Wielkopolska 5A posiada do wynajęcia lokale użytkowe przeznaczone **na prowadzenie działalności gospodarczej**.

Proponujemy wynajem lokali użytkowych w Jastrzębiu-Zdroju:

1) przy ul. Wielkopolskiej 15A o pow. 180,00 m²



2) przy ul. Wielkopolskiej 5A o pow. 14,00 m²



3) przy ul. Małopolskiej 40 o pow. 75,00 m²

4) przy ul. Małopolskiej 40 o pow. 233,00 m²



Lokale usytuowane są w pawilonach wolnostojących w centrum miasta, lub osiedli mieszkaniowych z przeznaczeniem na różnorodną działalność, dogodny dojazd i możliwość własnej aranżacji.

Oraz :

1) **lokali mieszczących się na parterach budynków mieszkalnych**, każdy o powierzchni użytkowej 21,00 m², wyposażonych we wszystkie media, z przeznaczeniem na prowadzenie drobnej działalności – sprawdza się prowadzenie zakładu fryzjerskiego, czy krawieckiego (zaletą jest niski czynsz i w sąsiedztwie ewentualni klienci), ich lokalizacja to:

- **Jastrzębie - Zdrój ul. Turystyczna 25.**
- **Żory ul. Kościuszki 1 pow. 75,00 m².**



Posiadamy również do wynajęcia pawilon handlowy wolnostojący typu kiosk o powierzchni użytkowej 7,01 m², mieszczący się przy **ul. Wrocławskiej 19** w Jastrzębiu - Zdroju, oraz pawilon przy **ul. Szkolnej 40** o pow. 46 m², pawilony znajdują się w centrum osiedli mieszkaniowych z dogodnym dojazdem, wyposażone w rolety antywłamaniowe oraz alarm. Z przeznaczeniem na różnorodną działalność np. zieleniak czy kwiaciarnię.



Możliwość obejrzenia lokali po uprzednim kontakcie z Działem Ekonomicznym tutaj. Spółdzielnia tel. 32/4787145.



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



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 2019 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	15.04.2019	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	24.04.2019	Jastrzębie Zdrój, Szkoła Podstawowa nr 9 ul. Wielkopolska 22	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	09.05.2019	Jastrzębie Zdrój, Szkoła Podstawowa nr 12 - ul. Szkolna 7	16.00
4	Jastrzębie Zdrój okręg: os. Zofiówka, os.1000-lecia, ul. Truskawkowa, Kaczyce ul. G. Morcinka	16.05.2019	Jastrzębie Zdrój, KWK Zofiówka, sala nr 33	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	23.05.2019	Żory Szkoła Podstawowa nr 17 os. Powstańców Śl.	16:00
6	Żory okręg: os. Sikorskiego okręg: os. Pawlikowskiego, Suszec ul. Piaskowa	03.06.2019	Żory Miejska Biblioteka Publiczna os. Pawlikowskiego PU-13	16:00

ZAPRASZAMY

Wiosna zbliża się dużymi krokami, dlatego już teraz mamy przyjemność zaprosić wszystkich mieszkańców wrażliwych na piękno naszego otoczenia, do udziału w kolejnej edycji **Konkursu na najładniej zagospodarowany ogródek przyblokowy w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „NOWA”**.

1. Wnioski do udziału w konkursie można pobrać w swojej Administracji osiedlowej, w siedzibie Spółdzielni Dział Eksploatacji pokój nr 3 oraz z naszej gazetki.
2. Zgłoszenia dokonuje się w poszczególnych Administracjach i siedzibie Spółdzielni Dział Eksploatacji pokój nr 3.
3. Zgłoszenie może obejmować indywidualne zgłoszenie mieszkańca, grupy mieszkańców z klatki schodowej lub budynku.
4. Zgłoszenia można dokonać do **15.04.2019 r.**

Komisja przeprowadzi dwukrotny przegląd wszystkich zgłoszonych do Konkursu ogrodów. Pierwszy odbędzie się w drugiej połowie miesiąca kwietnia, drugi pod koniec lata. Przedmiotem oceny Komisji będzie: roślinność, układ przestrzenny ogrodu, kompozycja, pomysłowość a także mała architektura ogrodowa. Regulamin konkursu dostępny jest na stronie internetowej, w administracjach oraz w siedzibie Spółdzielni.

Jeszcze raz zachęcamy do wzięcia udziału w konkursie.

WNIOSEK - ZGŁOSZENIE

DO KONKURSU NA NAJLEPIEJ ZAGOSPODAROWANY OGRÓDEK

1. Zgłoszenia dokonuje się w poszczególnych Administracjach i siedzibie Spółdzielni Dział Eksploatacji pokój nr 3.
2. Zgłoszenie może obejmować indywidualne zgłoszenie mieszkańca, grupy mieszkańców z klatki schodowej lub budynku.
3. Zgłoszenia można dokonać do 15.04.2019 r.
4. Regulamin konkursu można odebrać w siedzibie Spółdzielni, poszczególnych Administracjach, zamieszczony jest też na stronie internetowej Spółdzielni.

ZGŁOSZENIE

Indywidualne:

Imię i nazwisko

Adres zamieszkania

Nr telefonu

Zgłoszenie grupy osób z klatki schodowej * lub budynku:

Imiona i nazwiska oraz adresy i numery telefonów osób reprezentujących grupę osób:

.....

* niepotrzebne skreślić

OŚWIADCZENIE

Wyrażam zgodę na publikację fotografii z Konkursu na najlepiej zagospodarowany ogródek przyblokowy, obejmującą mój wizerunek oraz mojego imienia i nazwiska na stronie internetowej Spółdzielni, w Biuletynie Informacyjnym SM „NOWA” oraz Kronice Spółdzielni. Oświadczam, że zostałem poinformowany, że Administratorem moich danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA” w Jastrzębiu - Zdroju oraz, że pełna treść klauzuli informacyjnej w sprawie przetwarzania danych osobowych znajduje się na stronie internetowej

www.smnowa.pl

Jastrzębie - Zdrój, dnia

.....
 / czytelny podpis /



*Życie przemija, ale pamięć pozostaje ...
 Wyrazy głębokiego współczucia z powodu śmierci*

Matki

Czesławowi Stępniewi

długoletniemu pracownikowi SM „Nowa”

składa Zarząd, Rada Nadzorcza, koleżanki i koledzy
 ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa”

MASZ PROBLEM Z ALKOHOLEM?

chcesz przestać pić?

ANONIMOWI ALKOHOLICY CZEKAJĄ

www.aa.org.pl

infolinia AA: 801 033 242

**Pomagamy
do końca**

PRZEKAŻ NAM

1%

PODATKU DOCHODOWEGO

Pomóż nam pomagać



HOSPICIUM Dobre im. ks. E. Dutkiewicza SAC
przy parafii Świętej Katarzyny w Jastrzębiu-Zdroju
ul. Sw. Katarzyny 1, 44-335 Jastrzębie Zdrój

tel.: 32 47 40 710, fax: 32 47 40 710
e-mail: hospicjum-jastrzebie@wp.pl

Organizacja Pożytku Publicznego
KRS: 00 000 12 970

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 (zwanymi „blokami” lub „podkwadratami”) znalazło się po jednej cyfrze od 1 do 9.

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

**USUWANIE WGNIECIEŃ
SAMOCHODOWYCH
BEZ LAKIEROWANIA**
PO GRADOBICIU, PARKINGOWE ITP.,
TEL. 600 999-999
www.naprawa-wgniecen.eu

KOMPTeCH
PROFESJONALNY SERWIS KOMPUTERÓW I LAPTOPÓW
883-598-084

SKUP LAPTOPÓW
iPhone, iPad
Sprawnych i Uszkodzonych
Płatne Gotówką

Sprzedaż Laptopów
Nowych i Używanych
NAJNIŻSZE CENY!!

Serwis
Laptopów
Monitorów
Telefonów
Nawigacji
Telewizorów

Żory Os Sikorskiego 27B
www.komptech.biz.pl
serwis.komputerowy@interia.pl

Pranie

tapicerki

samochodowej i meblowej
Czyszczenie dywanów

tel. 792 546 812

www.cleaneria.com

OGŁOSZENIE DROBNE

1. Sprzedam M-2 (31 m2) w Kaczycach na IIIp. do zamieszkania.
Kontakt: 511 557 076

SKUP SAMOCHODÓW

660-476-276

Zajmujemy się sprzedażą i montażem:

MK-Plast
Mateusz Krzymyk
DRZWI | OKNA | BRAMY
ROLETY | PARAPETY

• Okien
• Drzwi

- zewnętrznych
- wewnętrznych
- wewnątrz klatkowych
- technicznych
- na starą ościeżnicę
- PPOŻ

• Bram
• Rolet
• Parapetów

Zapraszamy do kontaktu 794-649-127 / 531-774-102

*Jastrzębie Zdrój
Wielkopolska 8*

ZEGARMISTRZ

Salon z zegarami i zegarkami

Bogata oferta - atrakcyjne ceny

Wykonywanie grawerów i tabliczek z dedykacją

NAJLEPSZY PREZENT

NA DŁUGIE LATA!

**Turystyczna 65
44-335 Jastrzębie-Zdrój
tel. 609 855 189
www.zegarantyk.biz**



Brakuje gotówki?

50 tys.*
rata 572zł

**Nie
pobieramy
dodatkowych
opłat!**

**Jastrzębie-Zdrój
ul. Mazowiecka 8**

(DH Mercuri, wejście główne Spar)

515 516 166

W ofercie również konsolidacje oraz oddłużenia dla osób z BIK i komornikiem.

NAPRAWA, SERWIS piecy gazowych

„Junkersów”

CZYSZCZENIE PRZEGLĄDY KONSERWACJE

Przeгляд 50zł !!!

GAZ-SERWIS Patryk Jasiak

tel: 791 316 536

www.gaz-serwis24.com