



Balkony i lodzie – własność indywidualna czy część nieruchomości wspólnej ?

Zakwalifikowanie balkonów i loggii bądź to jako części samodzielnego lokalu, a więc indywidualnej własności, bądź też jako części wspólnej budynku (nieruchomości wspólnej) objętej współwłasnością wszystkich właścicieli lokali, od dawna budzi kontrowersje i to nie tylko w orzecznictwie sądowym i fachowej literaturze.

Jednoznacznej odpowiedzi na powyższe pytanie nie dają przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W świetle definicji samodzielnego lokalu zawartej w art. 2 ust. 2 tej ustawy, trudno uznać balkon i loggię za części lokalu. Definicja ta mówi, że samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami izba lub zespół izb. Jak łatwo zauważyć, balkon lub loggia ze względu na konstrukcję nie są „izbą”. Trudno także uznać balkon lub loggię za „pomieszczenie przynależne do lokalu” w świetle art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali. Przepis ten jako przykładowe pomieszczenia przynależne wymienia piwnicę, strych, komórkę i garaż. Pojęcie „pomieszczenia” nie zostało zdefiniowane w ustawie o własności lokali, niemniej wydaje się, że „pomieszczenie” powinno charakteryzować się konstrukcją zamkniętą, na co wskazuje przykładowe wskazanie piwnicy, komórki, strychu i garażu, zaś balkon i loggia tego wymogu nie spełniają. Jednoznacznych wniosków nie można także wysnuć z definicji nieruchomości wspólnej zawartej w ustawie o własności lokali. Zgodnie z art. 3 ust. 2, nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Niewątpliwie chodzi tutaj o fundamenty budynku, ściany zewnętrzne i nośne, dachy, klatki schodowe, windy, instalacje centralnego ogrzewania, elektryczną, gazową i wodno –

dokończenie na str.6

Piwnice, komórki - temat ważny nie tylko dla osób ustanawiających odrębną własność lokalu

Chcemy zwrócić Państwa uwagę na problem, na pozór błahy, który może okazać się w pewnych okolicznościach istotny. Wszyscy Lokatorzy dokładnie wiedzą, który lokal mieszkalny im przysługuje natomiast nie wszyscy wiedzą, która komórka lub piwnica jest „przypisana” do danego mieszkania. Czasami też Lokatorzy nie zdając sobie sprawy, że te dodatkowe pomieszczenia są „związane” z konkretnym lokalem, na własną rękę dokonują ich zamiany.

Takie postępowanie może wywoływać poważne konsekwencje szczególnie teraz, gdy masowo ustanawia się odrębne własności lokali, ponieważ osoby nabywające odrębną własność wraz z lokalem mieszkalnym i prawem do gruntu, **nabywają również pomieszczenie przynależne czyli piwnicę lub komórkę i jest to zapisane w akcie notarialnym.**

To, do jakiego lokalu przynależy dodatkowe pomieszczenie zostało określone w latach 2001-2003 zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 24.04.2001 r.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 42 i 43 zobowiązała spółdzielnię do wydzielenia nieruchomości w celu umożliwienia lokatorom ustanawiania odrębnych własności lokali. W ramach tych działań należało również dokładnie określić m.in.: - rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych, - wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu, - osoby, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.

W tym celu spółdzielnie przeprowadziły inwentaryzację mieszkań i pomieszczeń przynależnych.

Każda osoba posiadająca w latach 2001-2003 prawo do lokalu mieszkalnego w naszych zasobach potwierdzała podpisem dokumenty, które określały m.in. jakie pomieszczenie dodatkowe i o jakiej powierzchni posiada. Tak sprawdzone dane były podstawą do podjęcia dla każdej nieruchomości uchwały, której projekt był wyłożony w Spółdzielni, do wglądu dla zainteresowanych

dokończenie na str.7

W NUMERZE:

strony 2-10

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI
SM NOWA
ZA ROK 2007 (cz.IV)**

Sk.	Saldo na dzień 01.01.2007	Przebieg	Koncy	Wzrost
1.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
2.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
3.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
4.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
5.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
6.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
7.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
8.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
9.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
10.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
11.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
12.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
13.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
14.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
15.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
16.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
17.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
18.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
19.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
20.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
21.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
22.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
23.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
24.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
25.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
26.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
27.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
28.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
29.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
30.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
31.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
32.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
33.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
34.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
35.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
36.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
37.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
38.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
39.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
40.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
41.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
42.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
43.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
44.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
45.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
46.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
47.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
48.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
49.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
50.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
51.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
52.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
53.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
54.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
55.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
56.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
57.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
58.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
59.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
60.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
61.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
62.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
63.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
64.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
65.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
66.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
67.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
68.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
69.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
70.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
71.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
72.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
73.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
74.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
75.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
76.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
77.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
78.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
79.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
80.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
81.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
82.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
83.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
84.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
85.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
86.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
87.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
88.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
89.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
90.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
91.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
92.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
93.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
94.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
95.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
96.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
97.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
98.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
99.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	
100.	10 751 288,26	10 751 288,26	451 248,51	

strona 11

**CZŁONKOWIE RADY
NADZORCZEJ
SM NOWA**



strona 12

**CZY WARTO ZAŁOŻYĆ
PODZIELNIKI RADIOWE?**

Od czasu kiedy w SM NOWA w Jastrzębiu Zdrój założono najnowsze podzielniki elektroniczne optica upłynęło już 9 lat. Podzielniki te zostały wprowadzone na polski i niemiecki rynek równocześnie. Osiągnięty został przez firmę Techem w Polsce najkorzystniejszy stan, kiedy najnowsze produkty po ich premierze są natychmiast dostępne dla odbiorców.



strona 13

**SMACZNEGO
WYĘŻ UMYSŁ
UŚMIECHNIJ SIĘ**



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



Bożena i Zbigniew Wala

Jastrzębie Zdrój
ul. Wielkopolska 33
tel. 032 471 33 72
Targowisko Arki Bożka
tel. 604 897 015
ul. Łowicka 1, tel. 032 471 69 92
Żory, os. Sikorskiego 66
tel. 032 471 04 03
Pawłowice, ul. Górnicza 1B

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOWA” W JASTRZĘBIU ZDROJU
ZA ROK 2007 (cz. IV)**

**ANALIZA FINANSOWA WG RODZAJÓW DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „NOWA” W JASTRZĘBIU ZDROJU ZA 2007 ROK**

Lp.	Rodzaje działalności	Przychody	Koszty	Wynik
1.	Działalność podstawowa- eksploatacja budynków:			
a)	Eksploatacja podstawowa	10 711 389,28	10 764 613,60	-53 224,32
b)	Remonty	9 673 580,17	9 673 580,17	0
c)	Podatki i ubezpieczenia	982 192,34	938 058,74	44 133,60
d)	Woda i ścieki	9 920 185,51	9 920 185,51	0
e)	Wywóz nieczystości	1 342 239,50	1 342 239,50	0
f)	Windy	843 786,32	843 786,32	0
g)	Anteny	221 719,50	221 719,50	0
h)	Domofony	202 510,60	202 510,60	0
i)	Energia elektryczna w mieszkaniach	170 899,23	170 899,23	0
j)	Centralne ogrzewanie	12 744 102,36	12 744 102,36	0
k)	Światło w piwnicach	19 879,20	0	19 879,20
l)	Pomieszczenia dodatkowe	74 538,60	0	74 538,60
	Razem GZM	46 907 022,61	46 821 695,53	85 327,08
2.	Pożytki z nieruchomości			
a)	Powierzchnie dachowe	81 873,36		81 873,36
b)	Reklama na blokach	8 579,96		8 579,96
	Razem korzyści z nieruchomości	90 453,32	0,00	90 453,32
3.	Pożytki z mienia spółdzielni			
a)	Dzierżawa terenu	337 404,09		337 404,09
b)	Lokale użytkowe	1 653 487,16	1 284 668,84	368 818,32
c)	Reklama na lokalach	480,00		480,00
	Razem korzyści z mienia spółdzielni	1 991 371,25	1 284 668,84	706 702,41
4.	Usługi lokatorskie	411 109,36	191 096,89	220 012,47
	Razem usługi lokatorskie	411 109,36	191 096,89	220 012,47
5.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne finansowe			
a)	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	1 218 617,25	559 627,51	658 989,74
b)	Przychody i koszty finansowe	1 531 502,69	32 436,04	1 499 066,65
	Razem koszty i przychody operacyjne i finansowe	2 750 119,94	592 063,55	2 158 056,39
	Razem pozycja 2-5	5 243 053,87	2 067 829,28	3 175 224,59
6.	Podatek dochodowy za 2007			519 090,00
7.	Wynik netto			2 656 134,59

UWAGI DO ANALIZY FINANSOWEJ WG RODZAJÓW DZIAŁALNOŚCI

Ad. 1

Rodzaje działalności wykazane w pkt.1 stanowią gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (GZM), to znaczy związane są nierozłącznie z eksploatacją i utrzymaniem mieszkań. Wyniki na tej działalności zwolnione są z podatku dochodowego od osób prawnych; zwiększają zgodnie z art. 6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych koszty lub przychody tej działalności w roku następnym. Dodać należy, że prezentowany wynik jest sumą wyników wykazanych dla każdej nieruchomości odrębnie (124 nieruchomości, na których położonych jest 141 budynków mieszkaniowych SM „Nowa”), toteż każda nieruchomość uzyska w 2008 r. indywidualne zwiększenie kosztów lub przychodów,

dokończenie na str. 3

INFORMACJA

Zapraszamy osoby fizyczne i prawne do zamieszczania swoich ogłoszeń i reklam na łamach naszego biuletynu. Biuletyn jest miesięcznikiem wydawanym w 9.000 egzemplarzy i kolportowanym na terenie Jastrzębia Zdroju, Żor, Suszcy i Kaczyc. Poniżej zamieszczamy cennik.

- Ogłoszenia i reklamy modułowe
- 2 zł brutto za cm² niezależnie od strony zamieszczenia
- bonifikata 10% za zlecenie zamieszczania reklamy/ogłoszenia na okres co najmniej 6 miesięcy.
- Ogłoszenia i reklamy drobne
- dla członków Spółdzielni jednokrotnie zamieszczenie jest bezpłatne, natomiast każde następne 0,60 zł brutto za słowo,
- dla innych osób 0,70 zł brutto za słowo
- Ogłoszenia i reklamy „INSERT”
- 0,15 zł brutto za sztukę

**ZAPRASZAMY
DO SKORZYSTANIA
Z NAPRAWDĘ
SKUTECZNEGO
RODZAJU REKLAMY**

Gazeta redagowana społecznie przez Pracowników i Członków Spółdzielni Mieszkaniowej



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

Spółdzielnia czynna jest w godzinach:

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

Kasa czynna jest w godzinach:

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

Telefony: Centrala Spółdzielni : 032 4737070, 032 4730787, 032 4717300, 032 4712261

032 4730984, 032 4737021, 032 4712567, 032 4712936, Tel./fax 032 4731265

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

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

Biuletyn bezpłatny

za treść ogłoszeń reklamowych Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności

podlegające kolejnemu rozliczeniu rocznemu w 2008 r.

Jest to spójne z nowym zapisem w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych – art. 4¹ ust. 1 mówi o konieczności prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczania przychodów i kosztów opisanych w art. 4 ust. 1-2 i 4. Zapis ten, ze względu na znaczne różnice kosztów eksploatacji w poszczególnych nieruchomościach SM „Nowa”, spowodował również konieczność zróżnicowania stawek opłaty eksploatacyjnej w 2008 r. (od 1.04.2008 r.)

Ad. 2

Wymienione w tym punkcie pożytki z nieruchomości, pomimo że są związane z nieruchomościami opisanymi w pkt. 1, nie stanowią gospodarki zasobami mieszkaniowymi i podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Nie wykazujemy kosztów związanych z uzyskaniem tych pożytków, nie jest możliwe prowadzenie takiej ewidencji, ewentualne koszty zaliczane są do kosztów eksploatacji części wspólnej każdej nieruchomości. Jednocześnie Art. 5 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje jednoznacznie, iż pożytki z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, więc pożytki wykazane w tej pozycji są sumą pożytków uzyskanych z poszczególnych nieruchomości i podlegają rozliczeniu dla każdej nieruchomości odrębnie. Po opodatkowaniu w takiej formie (na nieruchomości) podlegają rozdysponowaniu Uchwałą Zebrania Przedstawicieli (lub Walnego Zgromadzenia), jako element nadwyżki bilansowej.

Ad. 3

Nieruchomości nieuwzględnione w pkt. 1 stanowią mienie Spółdzielni. Spółdzielnia gospodaruje tymi nieruchomościami osiągając dochody, które po opodatkowaniu podlegają rozdysponowaniu Uchwałą Zebrania Przedstawicieli (lub Walnego Zgromadzenia) zgodnie z art. 5 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wynik uzyskano wyższy od ubiegłorocznego (546.901,86 zł w 2006 r.) ze względu na inny niż w ubiegłym roku podział kosztów ogólnozakładowych. Koszty ogólnozakładowe spółdzielni podzielono pomiędzy koszty utrzymania budynków mieszkalnych a koszty utrzymania mienia Spółdzielni w proporcji określonej w interpretacji Izby Skarbowej. Efektem jest podwyższenie kosztów eksploatacji podstawowej, a obniżenie kosztów utrzymania mienia w stosunku do danych za 2006 r.. Skutkuje to zapłatą wyższego niż w ubiegłym roku podatku dochodowego.

Ad. 4

Wynik na tej działalności podlega rozdysponowaniu Uchwałą Zebrania Przedstawicieli (lub Walnego Zgromadzenia).

Ad. 5

Prezentowany wynik jest wyższy od uzyskanego w roku ubiegłym. Ze względu na uwarunkowania opisane w pkt. 3 oraz niższe w porównaniu z rokiem ubiegłym koszty wynikające z obligatoryjnej aktualizacji należności. Jednocześnie uzyskano wyższe od ubiegłorocznych przychody.

Ad. 6

Za 2007 r. zapłacono podatek dochodowy obliczany od dochodów podlegających opodatkowaniu w kwocie 519.090,00 zł (w roku 2006 r. zapłacono 36.268,00 zł)

Ad. 7

Prezentowany wynik netto nie uwzględnia wyników podanych w pkt 1, zgodnie z wyjaśnieniem zawartym w uwagach ad. 1.

dokończenie na str. 4

TELE CHWILÓWKA

gotówka na telefon

wystarczy, że zadzwonisz
i oświadczysz o dochodzie

infolinia: 0 801 800 107 kom. 0 604 95 00 95

www.kredyty-chwilowki.pl

TELE CHWILÓWKA





STRUKTURA KOSZTÓW EKSPLOATACYJNYCH WSPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ "NOWA"

Lp	Nazwa składnika	ROK 2006		ROK 2007	
		Roczny koszt	Koszt na 1m2/miesiąc w zł	Roczne koszty	Koszt na 1m2/miesiąc w zł
1.	Konserwacja	3 208 227,72	0,38	3 108 658,40	0,37
2.	Sprzątanie i utrzymanie terenu	1 800 008,06	0,22	1 741 897,48	0,21
3.	Transport	97 256,46	0,01	93 037,85	0,01
4.	Utrzymanie zieleni	176 059,14	0,02	185 773,74	0,02
5.	Utrzymanie administracji osiedlowych	1 338 869,35	0,16	1 373 513,57	0,16
6.	Koszty ogólnozakładowe	2 811 493,85	0,34	3 247 666,12	0,39
7.	Usługi obce	42 647,80	0,01	141 394,14	0,02
8.	Energia elektryczna	743 606,75	0,08	629 945,73	0,08
9.	Pogotowie awaryjne	239 283,44	0,03	242 726,58	0,03
Razem		10 457 452,57	1,25	10 764 613,61	1,28

Koszty eksploatacyjne wzrosły w stosunku do ubiegłorocznych o 2,9 %.

Wzrost wiąże się wyłącznie z odmiennym od ubiegłorocznego podziałem kosztów ogólnozakładowych pomiędzy gospodarkę zasobami mieszkaniowymi a gospodarkę pozostałym mieniem spółdzielni. Opisano to w uwagach do analizy finansowej wg rodzajów działalności. Całkowite koszty ogólnozakładowe wyniosły w 2007 roku 3 475 066,18 zł podczas gdy w roku 2006 wyniosły 3 423 873,76 zł, a więc wzrosły zaledwie o 1,49 %. Koszty te są dzielone na część obciążającą eksploatację budynków mieszkalnych i część obciążającą eksploatację mienia spółdzielni. Ze względu na ustawową zmianę klucza podziału tych kosztów, w 2007 roku na eksploatację budynków mieszkalnych przypadła o 15 % większa część kosztów niż w roku ubiegłym. Pozostałe elementy kosztów eksploatacji nie uległy znaczącym zmianom.

Szczegółowa analiza niektórych składników kosztów eksploatacyjnych

Ad. 1.

Na roczne koszty konserwacji składają się :

1 Płace konserwatorów brutto z narzutami	2 254 919,38
2 Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych (obowiązkowo)	54 654,59
3 Państwowy Fundusz Ochrony Osób Niepełnosprawnych (obowiązkowo)	39 385,15
4 Materiały konserwacyjne	436 582,62
5 Usługi konserwacyjne obce wykonane przez obce firmy	293 725,62
6 Amortyzacja maszyn i narzędzi	25 386,82
7 woda zużyta przez konserwatorów	4 004,22
	3 108 658,40

Ad.2.

Na roczne koszty sprzątania składają się:

1 Płace sprzątaczek brutto z narzutami	952 299,41
2 Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych (obowiązkowo)	37 659,13
3 Państwowy Fundusz Ochrony Osób Niepełnosprawnych (obowiązkowo)	27 239,00
4 Materiały do utrzymania czystości	49 607,65
5 Sprzątanie obce wykonane przez obce firmy	672 406,33
6 woda zużyta przez sprzątaczkę	2 685,97
	1 741 897,49

dokończenie na str. 5

Szczegółowa analiza niektórych składników kosztów eksploatacyjnych (c.d.)

Ad.5**Na roczne koszty utrzymania administracji osiedlowych składają się :**

1 Płace pracowników administracji brutto z narzutami	1 201 725,05
2 Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych (obowiązkowo)	23 646,09
3 Państwowy Fundusz Ochrony Osób Niepełnosprawnych (obowiązkowo)	17 063,05
4 Materiały	31 664,91
5 Usługi obce -administrowanie zlecone	41 171,07
6 Woda na potrzeby administracji	1 315,84
7 Koszty transportu obce	482,87
8 Usługi telekomunikacyjne	22 814,17
9 Usługi pocztowe	1 081,48
10 Koszty BHP	28 882,51
11 Paliwo do ciągników	3 666,53
	1 373 513,57

Ad.6**Na roczne koszty ogólnozakładowe składają się:**

1 Płace pracowników umysłowych z narzutami	2 283 119,99
2 Płace pracowników fizycznych dyrekcji	50 717,40
3 Umowy o dzieło (internet , sprzat. dyrekcji)	8 633,57
4 Płaca Rady Nadzorczej	86 040,92
5 Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych (obowiązkowo)	38 505,91
6 Państwowy Fundusz Ochrony Osób Niepełnosprawnych (obowiązkowo)	27 874,17
7 Koszty BHP	4 169,83
8 Materiały	65 338,94
9 Amortyzacja środków trwałych	103 306,76
10 Energia elektryczna	18 772,21
11 Szkolenia i delegacje	28 313,65
12 Wydawnictwa specjalistyczne	54 439,84
13 Pogotowie techniczne	15 032,67
14 Usługi bankowe	27 067,94
15 Usługi biurowe	15 439,65
16 Ogłoszenia i reklamy	21 773,06
17 Usługi telekomunikacyjne	39 105,58
18 Usługi informatyczne	118 087,36
19 Usługi pocztowe	51 422,47
20 Usługi transportowe	1 122,46
21 Koszty notarialne	21 824,44
22 Koszty reprezentacji	14 518,08
23 Zakup usług obcych w tym:	153 039,22
a) ochrona budynku	39 558,09
b) obsługa prawna	40 232,43
c) kontrole , badanie bilansu , lustracje i inne	16 031,89
d) naprawa sprzętu	17 960,03
e) Organizacja ZPCz , przygotowanie sali	16 565,55
f) papier firmowy, koperty, nadruki	9 416,87
	3 247 666,12

dokończenie na str. 6



Żory os. Powstańców Śl. PU-7
tel/fax 032 435 97 11

Pawłowice ul. Górnicza paw.15
tel/fax 032 472 91 84

Katowice ul. Warszawska 66
tel/fax 032 782 30 40

www.adex-okna.pl
info@adex-okna.pl

OKNA I DRZWI**w korzystnych cenach!!!**

**SPRAWDŹ NASZĄ OFERTĘ
TO NIC NIE KOSZTUJE
MOŻESZ TYLKO ZYSKAĆ**

- > najlepsza jakość
- > profesjonalny montaż
- > konkurencyjne ceny
- > korzystne raty



ANALIZA WZROSTU OPŁAT LOKATORSKICH W ŻORACH

Dane przykładowego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej						55,47	m ²
Status mieszkania	Typ M	Winda	Liczba lokatorów	Średnia zużycia wody (wg wodomierza)			
Spółdzielcze lokatorskie	M-4	jest	4	3 m ³ / osobę			
Lp.	Nazwa składnika	Styczeń roku 2007		Styczeń roku 2008		Wzrost /w%/%	Wzrost /w zł/
		stawka	należność	stawka	należność	5 do 3	5 - 3
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Eksploatacja podstawowa	1,25 zł/m ²	69,34	1,25 zł/m ²	69,34	0%	0,00
2.	Fundusz remontowy i modernizacja	1,05 zł/m ²	58,24	1,05 zł/m ²	58,24	0%	0,00
Środki do dyspozycji Spółdzielni (opłaty zależne od Spółdzielni)			127,58		127,58		0,00
3.	Podatki i ubezpieczenia	0,11 zł/m ²	6,10	0,11 zł/m ²	6,10	0%	0,00
4.	Centralne ogrzewanie	1,88 zł/m ²	104,28	1,73 zł/m ²	95,96	-8%	-8,32
5.	Woda i ścieki	7,57 zł/m ³	90,84	8,19 zł/m ³	98,28	8%	7,44
6.	Wywóz nieczystości	3,50 zł/osobę	14,00	5,14 zł/osobę	20,56	47%	6,56
7.	Windy	4,80 zł/osobę	19,20	4,80 zł/osobę	19,20	0%	0,00
8.	Anteny	1,45 zł	1,45	1,45 zł	1,45	0%	0,00
9.	Domofny	1,55 zł	1,55	1,55 zł	1,55	0%	0,00
Środki gromadzone w celu uregulowania należności dostawcom usług i mediów (opłaty niezależne od spółdzielni)			237,42		243,10		5,68
Razem			365,00		370,68	2%	5,68

Uwaga:
Eksploatacja podstawowa dla lokatorów nie będących członkami spółdzielni ustalana jest w oparciu o stawkę eksploatacji podstawowej podwyższonej o 0,03 zł/m², a odpis na fundusz remontowy wg stawki funduszu remontowego podwyższonego o 0,11 zł/m² ze względu na art. 5 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (pożytki i przychody z dodatkowej działalności podlegają rozliczeniu wyłącznie z członkami spółdzielni). Zróżnicowanie opłat wprowadzono od 1.04.2007 r.

dokończenie na str. 7

dokończenie ze str. 1

kanalizacyjną. Na podstawie art. 3 ust. 2 nie można jednak jednoznacznie stwierdzić, czy nieruchomość wspólną stanowią także balkony i loggie. Z jednej bowiem strony można uznać, że jako części budynku służące do użytku wyłącznie tych właścicieli lokali, do mieszkań których przylegają, stanowią własność indywidualną właścicieli tych mieszkań. Z drugiej jednak strony, jako części elewacji budynku oraz fragmenty jego konstrukcji, powinny stanowić nieruchomość wspólną.

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r. (sygn. akt III CZP 10/08), która dotyczy omawianego zagadnienia, stwierdzono, że właściciel lokalu mieszkalnego ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należytym stanie balkonu stanowiącego pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu, zaś wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem obciążają wspólnotę mieszkaniową. Uchwała ta nie przesądza jednoznacznie charakteru prawnego balkonów i loggii, zaś Sąd Najwyższy zajął w niej stanowisko kompromisowe, przyjmując niejako mieszaną kwalifikację balkonu.

W literaturze fachowej proponuje się, aby powyższe wątpliwości rozstrzygać w oparciu o kryterium własnościowe, o którym rozstrzyga akt notarialny ustanowienia własności lokalu oraz wpis do księgi wieczystej. **Nieruchomością wspólną będą więc te wszystkie części budynku, które nie zostały zaliczone do powierzchni użytkowej lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w chwili obliczania udziału w nieruchomości wspólnej** (Ewa Bończak – Kucharczyk, Własność lokali, wspólnoty mieszkaniowe, Warszawa 2000, str. 60). Jeżeli przy wyodrębnieniu i przeniesieniu na lokatora własności lokalu mieszkalnego, powierzchnia balkonu lub loggii nie została zaliczona do powierzchni użytkowej lokalu, a więc nie została zaliczona do sumy powierzchni użytkowych wszystkich lokali w budynku, to balkon lub lodżię należy zakwalifikować jako część nieruchomości wspólnej. Tylko w jednym wypadku balkon lub loggia mogłyby stanowić indywidualną własność właściciela danego lokalu – gdyby powierzchnia loggii lub balkonu została wliczona do powierzchni użytkowej tego lokalu. Jednakże w praktyce notarialnej nie stosuje się takiego zaliczenia, gdyż pozostawałoby to w sprzeczności z omówionym wyżej art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, który zawiera definicję samodzielnego lokalu (na marginesie warto zauważyć, że ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. O ochronie praw lokatorów w art. 2 ust. 1 pkt 7 wyraźnie stanowi, że za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii). Skoro więc w akcie notarialnym ustanowienia odrębnej własności lokali wśród pomieszczeń zaliczonych do lokalu nie wymienia się balkonu lub loggii, to należy przyjąć, że stanowią one część nieruchomości wspólnej – stanowią elewację i konstrukcję budynku. Tym samym obowiązek zapewnienia ich prawidłowego stanu technicznego oraz estetycznego spoczywa na wspólnotie mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej, podobnie jak utrzymanie dachów, instalacji, wind, wejść oraz innych części wspólnych budynku. Oznacza to, że konstrukcje balkonów remontowane będą przez Spółdzielnię ze środków funduszu remontowego, tworzonego oczywiście z opłat naliczanych lokatorom.

Przemysław Skudynowski
pracownik ds. prawnych SM „NOWA”
Aplikant radcowski

ANALIZA WZROSTU OPŁAT LOKATORSKICH W JASTRZĘBIU ZDROJU

Uwaga:
Eksploatacja podstawowa dla lokatorów nie będących członkami spółdzielni ustalana jest w oparciu o stawkę eksploatacji podstawowej podwyższonej o 0,03 zł/m², a odpis na fundusz remontowy wg stawki funduszu remontowego podwyższonego o 0,11zł/m² ze względu na art. 5 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (pożytki i przychody z dodatkowej działalności podlegają rozliczeniu wyłącznie z członkami spółdzielni).
Zróżnicowanie opłat wprowadzono od 1.04.2007 r.

Dane przykładowego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej						55,70	m ²		
Status mieszkania		Typ M	Winda	Liczba lokatorów		Średnia zużycia wody (wg wodomierza)			
Spółdzielcze lokatorskie		M-4	jest	4		3	m ³ / osobę		
Lp.	Nazwa składnika	Styczeń roku 2007		Styczeń roku 2008		Wzrost /w %/	Wzrost /w zł/		
		stawka	należność	stawka	należność	5 do 3	5 - 3		
	1	2	3	4	5	6	7		
1.	Eksploatacja podstawowa	1,25	zł/m ²	69,63	1,25	zł/m ²	69,63	0%	0,00
2.	Fundusz remontowy i modernizacja	1,05	zł/m ²	58,49	1,05	zł/m ²	58,49	0%	0,00
Środki do dyspozycji Spółdzielni (opłaty zależne od Spółdzielni)			128,12	128,12					0,00
3.	Podatki i ubezpieczenia	0,12	zł/m ²	6,68	0,12	zł/m ²	6,68	0%	0,00
4.	Centralne ogrzewanie	1,88	zł/m ²	104,72	1,73	zł/m ²	96,36	-8%	-8,36
5.	Woda i ścieki	7,48	zł/m ³	89,76	7,78	zł/m ³	93,36	4%	3,60
6.	Wывóz nieczystości	2,60	zł/osobę	10,40	3,99	zł/osobę	15,96	53%	5,56
7.	Windy	4,80	zł/osobę	19,20	4,80	zł/osobę	19,20	0%	0,00
8.	Anteny	1,45	zł	1,45	1,45	zł	1,45	0%	0,00
9.	Domofony	1,55	zł	1,55	1,55	zł	1,55	0%	0,00
Środki gromadzone w celu uregulowania należności dostawcom usług i mediów (opłaty niezależne od spółdzielni)			233,76	234,56					0,80
Razem			361,88	362,68		0%			0,80

dokończenie ze str. 1

dokończenie na str. 8

Lokatorów. Zapoznanie się z projektem uchwały było dobrowolne, była to także kolejna okazja do dokonania weryfikacji informacji tam zapisanych. Obecnie wszystkie uchwały są uprawomocnione i nie podlegają zmianie.

Szanowni Państwo, chcemy Państwa uczulić na ten problem i zaakcentować jak ważne jest to, co zostało wpisane w uchwałach w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności.

Zamiana między Lokatorami powoduje niezgodność stanu faktycznego z dokumentacją. Takie działania są szczególnie kłopotliwe gdy chcemy sprzedać mieszkanie albo gdy mieszkanie sprzedała osoba, która dokonała z nami tej zamiany. Rozbieżność między tym co widnieje w dokumentach a tym co faktycznie jest użytkowane powoduje czasem niesnaski między sąsiadami a czasami wręcz **uniemożliwia notarialne ustanowienie odrębnej własności lokali.**

Podkreślamy to z naciskiem jeszcze raz, że komórki i piwnice są przypisane do konkretnych lokali mieszkalnych i to nie podlega zmianie.

Zapraszamy Lokatorów, posiadających uzasadnione wątpliwości, do sprawdzenia jakie pomieszczenie przynależne zostało przypisane do danego lokalu lub jeżeli nastąpiła nieformalna zamiana pomieszczeń pomiędzy Wami i sąsiadem w celu uzyskania konsultacji prawnej w zakresie możliwości „uporządkowania” tego stanu.

E. Kijańska

TANIE I DOBRE OKNA PCV

Dopłaty dla lokatorów SM "NOWA"

Okno do małego pokoju tylko 25 zł miesięcznie

Tanie raty bez zaświadczeń 0,7% miesięcznie

Parapety zewnętrzne GRATIS!

Umów się na bezpłatny pomiar



www.partnerokno.eu

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

PARTNER
OKNO

Dewastacje w zasobach SM „Nowa” w okresie od stycznia do grudnia 2007r.

Rodzaj dewastacji	ADM Nr 1	ADM Nr 2	ADM Nr 3	ADM Nr 4	ADM Nr 5	ADM Nr 6	Razem :
Dewastacje dźwigów osobowych	5 108,00 zł	7 756,00 zł	870,00 zł	2 478,00 zł	6 738,00 zł	-----	22 950,00 zł
Dewastacje domofonów	-----	-----	470,00 zł	320,00 zł	678,00 zł	500,00 zł	1 968,00 zł
Dewastacje stolarki okiennej i drzwiowej	2 442,00 zł	4 444,00 zł	4 525,00 zł	12 328,00 zł	3 421,00 zł	1 100,00 zł	28 260,00 zł
Dewastacje instalacji elektrycznej	254,00 zł	817,00 zł	1 990,00 zł	4 041,00 zł	493,00 zł	100,00 zł	7 695,00 zł
Dewastacje anten	-----	1 980,00 zł	70,00 zł	-----	1 284,00 zł	-----	3 334,00 zł
Dewastacje elewacji	270,00 zł	900,00 zł	4 335,00 zł	900,00 zł	-----	-----	6 405,00 zł
Inne dewastacje	930,00 zł	4 519,00 zł	4 525,00 zł	480,00 zł	30,00 zł	400,00 zł	10 884,00 zł
RAZEM :	9 004,00 zł	20 416,00 zł	16 785,00 zł	20 547,00 zł	12 644,00 zł	2 100,00 zł	8 1496,00 zł

W stosunku do roku ubiegłego koszty usuwania skutków dewastacji zmniejszyły się nieznacznie.

Stan spłaty kredytów termomodernizacyjnych z WFOŚ i GW w Katowicach

Lp.	Nr i data umowy kredytowej	Kwota kredytu	Przeznaczenie kredytu	Kredyt spłacony wraz z odsetkami	Planowane kwoty do spłaty kredytu z odsetkami
				2007	2008
1.	73/2003 28.07.2003	979 279,00	Ocieplenie ścian szczytowych os. Gwarków	220 325,06	warunkowo umorzony
2.	74/2003 28.07.2003	1 700 295,00	Ocieplenie ścian szczytowych os. Barbary	467 043,52	warunkowo umorzony
3.	75/2003 25.09.2003	367 303,00	Ocieplenie ścian szczytowych Kaczyce	129 791,81	40 158,19 zł
4.	101/2003 09.09.2003	1 583 334,00	Ocieplenie ścian szczytowych os. 1000-lecia	356 187,79	warunkowo umorzony
5.	197/2003 16.12.2003	1 547 003,00	Ocieplenie ścian szczytowych os. Zofiówka	338 844,76	warunkowo umorzony
Razem zaciągnięte pożyczki		6 177 214,00		1 512 192,94	40 158,19 zł

Łącznie umorzono 1.258.850,89 zł kredytów pod warunkiem przeznaczenia kwoty umorzenia na realizację następnych zadań termomodernizacyjnych. Spółdzielnia złożyła stosowne wnioski w WFOŚ i GW i uzyskała wstępną akceptację.

W 2008 roku zakończona zostanie spłata zaciągniętych kredytów.

dokończenie na str. 9

FINANSOWANIE REMONTÓW W SM „NOWA”

Plan remontów na 2007 r. sporządzono przy założeniu, że wpływy na fundusz remontowy pochodzące z odpisów lokatorskich (stawka odpisu obowiązująca w I 2007 r. wyniosła 0,76 zł/m²) wyniosą:

$$0,76 \text{ zł/m}^2 \times 698.528,43 \text{ m}^2 \times 12 \text{ miesięcy} = 6.370.579,28 \text{ zł}$$

Jednocześnie wzorem lat ubiegłych uwzględniono finansowanie remontów dochodami uzyskanymi przez Spółdzielnię z dodatkowej działalności w 2007 r. na kwotę 806.000,00 zł

Razem: 7.176.579,28 zł

Zaplanowaną kwotę podzielono na podfundusze:

- awaryjno-interwencyjny (15 % funduszu)	- 1.076.486,89 zł
- na malowanie klatek (wg stawki 0,09 zł/m ²)	- 754.410,71 zł
- na termorenowację (wg stawki 0,20 zł/m ²)	- 1.676.468,23 zł
- na pozostałe remonty (pozostała część kwoty zaplanowanej)	- 3.669.213,45 zł

Kwoty podzielono na osiedla proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań tych osiedli (realizacja planu remontów prezentowana jest w dalszej części sprawozdania). Ponieważ od 1.04.2007 r., decyzją Rady Nadzorczej, wynikającą z brzmienia art. 5 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zróżnicowano stawki odpisu na fundusz remontowy dla lokatorów będących członkami (stawka bez zmian 0,76 zł/m² miesięcznie) i dla lokatorów niebędących członkami (stawka podwyższona o 0,11 zł, to jest 0,87 zł/m² miesięcznie), rzeczywiste wpływy na fundusz remontowy pochodzące z odpisów lokatorskich w 2007 r. wyniosły 6.478.904,10 zł. Fundusz remontowy należy więc uzupełnić do planowanej kwoty 7.176.579,28 zł o kwotę 697.675,18 zł pochodzącą z dochodów uzyskanych przez Spółdzielnię w 2007 r. z dodatkowych rodzajów działalności tworzących wynik netto wykazany w pkt.7 analizy finansowej wg rodzajów działalności.

Powyższe zasilenie funduszu remontowego winno uzyskać formę zapisu w Uchwale Zebrania Przedstawicieli (lub Walnego Zgromadzenia) o podziale nadwyżki bilansowej za 2007 r.

Poza wykazanymi powyżej środkami uzyskanymi z odpisów lokatorskich fundusz remontowy zasilony został wpływami uzyskanymi do 30.07.2007 r. z tytułu przekształceń spółdzielczego lokatorskiego praw do lokalu na własnościowe na kwotę 392.729,93 zł.

Łącznie z wpływami uzyskanymi z tego tytułu w poprzednich latach oraz wpływami z tytułu ustanowienia praw, które zasiły fundusz zasobowy, wpływy te przeznaczone zostały na realizację zadań wskazanych Uchwałą nr 9 Zebrania Przedstawicieli z dnia 5.06.2004 r.

Poza wykazanymi podfunduszami, poprzez przywrócenie od 1.01.2007 r. odpisu 0,29 zł/m² miesięcznie (do wysokości dotychczasowego odpisu przeznaczonego na spłatę modernizacji), na osiedlach, które zakończyły spłatę modernizacji tworzony jest podfundusz na remont loggii.

Fundusz ten został dodatkowo zasilony nadwyżkami wynikającymi z końcowego rozliczenia modernizacji na tych osiedlach na podstawie Uchwały Nr 9 Zebrania Przedstawicieli z 26.05.2007 r.. Przyjęty przez Radę Nadzorczą w grudniu 2007 r. regulamin przeprowadzania referendum umożliwił uruchomienie środków zgromadzonych na tym podfunduszu na każdy budynek indywidualnie. Pierwsze referendum przeprowadzono w lutym 2008 r. wśród lokatorów budynków na ulicy Jasnej i Szkolnej w Jastrzębiu Zdroju. Pozytywne wyniki uzyskane w 4 budynkach pozwalają na rozpoczęcie kompleksowego remontu loggii już w 2008 r.. Lokatorzy wyrazili również zgodę na sfinansowanie brakującej kwoty kredytem i spłatę kredytu zwiększonymi odpisami w ciągu najbliższych 10 lat.

Poniższa tabela prezentuje stan zgromadzonych środków na 31.12.2007 r..

**Kwota zgromadzona na remont loggii (i inne cele remontowe) na osiedlach,
które zakończyły spłatę modernizacji**


Lp.	Osiedle	Saldo rozliczenia termomodernizacji	Kwota odpisów na rok 2007 (0,29zł/m ²)	Kwota zgromadzona do 31.12.2007
1.	os. Gwarków Jastrzębie	1 342 189,54 zł	537 443,30 zł	1 879 632,84 zł
2.	os. Staszica	41 058,79 zł	138 755,67 zł	179 814,46 zł
3.	os. Barbary	21 418,45 zł	567 324,84 zł	588 743,29 zł
4.	os.1000-Lecia 21-40 i 15a	226 546,58 zł	41 510,00 zł	268 056,58 zł
5.	os. Gwarków Żory	204 175,93 zł	46 046,87 zł	250 222,80 zł
6.	Żory - Rynek	24 827,19 zł	3 378,91 zł	28 206,10 zł
Razem:		1 860 216,48 zł	1 334 459,59 zł	3 194 676,07 zł

dokończenie na str. 10

Analiza stanu spłaty zakończonych modernizacji budynków SM "NOWA"
na dzień 31.12.2007

Lp	Osiedle	Wartość wykonanej modernizacji	Spłata na 31.12.2007r. (0,29zł/m ²)	Pozostało do spłaty	Przewidywana data zakończenia spłaty
1.	Pawlikowskiego 9-20	1 937 097,06	1 326 893,39	-610 203,67	02.2012r.
2.	Pawlikowskiego 1-2	287 068,50	273 401,03	-13 667,47	06.2008r.
3.	Sikorskiego	3 690 279,18	2 225 15,57	-1 465 063,61	12.2013r.
4.	Powstańców Śl.	4 859 434,19	3 092 314,37	-1 767 119,82	02.2013r.
5.	1000-lecia 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 11	2 437 698,17	553 631,64	-1 884 066,53	09.2038r.
6.	1000-lecia 15B	151 985,01	38 796,28	-113 188,73	04.2034r.
7.	os. Dubielec	2 881 188,43	1 230 707,64	-1 650 480,79	02.2020r.
8.	Stare Żory: Garmcarska i Szeptyckiego	206 737,13	100 003,32	-106 733,81	12.2016r.
9.	Kaczyce	673 215,21	223 367,67	-449 847,54	02.2026r.
10.	Katowicka	254 341,47	156 510,22	-97 831,25	08.2013r.
11.	Suszec	175 802,70	144 340,73	-31 461,97	12.2009r.
12.	Al. Wojska Polskiego	514 376,85	478 029,90	-36 346,95	09.2008r.
13.	Truskawkowa	222 705,70	43 793,54	-178 912,16	09.2045r.
	RAZEM:	18 291 929,60	9 887 005,30	-8 404 924,30	

cdn.



**„Bywa nieraz, że stajemy w obliczu prawd,
dla których brakuje słów”**
Jan Paweł II


Składamy wyrazy głębokiego współczucia
długoletniemu pracownikowi naszej Spółdzielni

Wojciechowi RADWANOWI
i jego rodzinie

z powodu śmierci Mamy

ś.p. Marii RADWAN

Zarząd, Rada Nadzorcza
i Pracownicy SM „Nowa”



Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa”



Michał Miłek lat 57

Zamieszkały w Żorach na os. Pawlikowskiego

Żonaty – żona Wanda

Były pracownik KWK „Pniówek” - obecnie na emeryturze

Przewodniczący Zarządu Dzielnicy Pawlikowskiego w Żorach.

Od roku 2006 – radny Rady Miasta Żory.

Jestem reprezentantem Sejmiku Województwa Śląskiego w Radzie Społecznej Szpitala Wojewódzkiego nr 3 w Rybniku – Orzepowicach.

Rada Nadzorcza

W wyborach w roku 2006 Członkowie SM „Nowa” z Os. Pawlikowskiego obdarzyli mnie zaufaniem i zostałem wybrany do Rady Nadzorczej.

Pierwszy rok pracowałem w Komisji Mieszkaniowej, następnie w Komisji Gospodarczej.

13.06.2008r Podczas zebrania Przedstawicieli – w trakcie konstituowania się Rady Nadzorczej

– powierzono mi funkcje Przewodniczącego Komisji Gospodarczej, obowiązki przejąłem po panu Leszku Hodernym, który w tym dniu objął stanowisko Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Jako członek Rady Nadzorczej i jednocześnie Przewodniczący Komisji Gospodarczej SM „Nowa” będę starał się kierować zasadą gospodarności, uczciwości i rzetelności.

Z wyrazami szacunku:

Miłek Michał



Janusz Tarasiewicz lat 44

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SM „Nowa”

Żonaty, troje dzieci. Rencista. Od wielu lat działacz społeczny związany ze środowiskiem uwłaszczeniowym. Członek Zarządu Głównego Krajowego Związku Lokatorów i Spółdzielców oraz pełnomocnik KZLiS na teren woj. śląskiego.

Od roku 2006 – radny Rady Miasta Jastrzębie Zdrój

– Wiceprzewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Miasta.

Od 2007 r. – członek Zarządu Osiedla Gwarków.

Do Rady Nadzorczej zostałem wybrany w 2006 roku. Pierwsze dwa lata w Radzie Nadzorczej pracowałem jako członek Komisji Rewizyjnej. Od czerwca 2008 r. – przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SM „Nowa”.

Wrażliwy na krzywdę ludzką. Pracę w Radzie Nadzorczej traktuję jako obowiązek na rzecz dobra wspólnego lokatorów. Celem moich działań nie jest walka z osobami, ale z decyzjami, które są krzywdzące dla mieszkańców. Staram się być zawsze rzecznikiem spraw zwykłych lokatorów, a swoje obowiązki wykonywać rzetelnie.



Józef Kubera lat 57

Członek Rady Nadzorczej

Żonaty, ojciec dwojga dorosłych dzieci, dziadek 3 wnuków.

Zawodowo był związany z górnictwem (pracownik KWK Zofiówka),

obecnie emeryt. Od 35 lat mieszka na os. Barbary w Jastrzębiu Zdroju

z którym czuje się związany, dlatego swój wolny czas przeznacza na pracę w imieniu i na rzecz lokalnej spółdzielczej społeczności SM „Nowa”. W tym roku został wybrany Przedstawicielem na Zebranie Przedstawicieli już czwarty raz, od 2001 roku jest aktywnym członkiem Rady Nadzorczej.

W swojej działalności staram się dostrzegać problemy zarówno indywidualnych osób jak i całej Spółdzielni – jako członek Komisji Mieszkaniowej Rady Nadzorczej zajmuję się sprawami zaległości czynszowych; angażuję się również w zagadnienia związane z poprawą bezpieczeństwa zamieszkiwania i estetyką osiedli (np. referendum w sprawie wymiany konstrukcji i płyt balkonów). W ramach integracji mieszkańców naszej Spółdzielni uczestniczę w organizowaniu imprez – jestem m.in. Współorganizatorem i pomysłodawcą zawodów wędkarskich.

Czy warto założyć podzielniki radiowe?

Od czasu kiedy w SM NOWA w Jastrzębiu Zdrój założono najnowsze podzielniki elektroniczne optica upłynęło już 9 lat. Podzielniki te zostały wprowadzone na polski i niemiecki rynek równocześnie. Osiągnięty został przez firmę Techem w Polsce najkorzystniejszy stan, kiedy najnowsze produkty po ich premierze są natychmiast dostępne dla odbiorców. Dokonany wtedy przez SM NOWA wybór



firmy Techem był najlepszy z możliwych, ponieważ jest to firma najbardziej innowacyjna i przodująca na rynku rozliczeń kosztów zużycia ciepła i wody w Europie i na świecie. Świadectwem jest między innymi pierwszeństwo we wprowadzeniu na rynek podzielników radiowych. W chwili obecnej oferuje się już trzecią generację systemu urządzeń z transmisją radiową o nazwie data III.

System radiowy data III

W skład systemu wchodzi podzielniki kosztów ogrzewania, ciepłomierze i wodomierze samodzielnie wysyłające wszystkie potrzebne informacje dotyczące zużycia ciepła i wody, konieczne do rozliczenia kosztów. System umożliwia precyzyjny i niezawodny rozdział kosztów zużycia ciepła i wody, z uwagi na dużą dokładność urządzeń pomiarowych. Zainstalowanie systemu podnosi standard mieszkań i podwyższa ich wartość rynkową.

Po okresie wstępnym, gdy podzielniki radiowe data montowane były na innych płytkach przewodzących ciepło niż podzielniki optica, obecne podzielniki data III są montowane na tych samych płytkach. Jest to kolejny argument za wyborem podzielników data III i zaletą wcześniejszego wyboru firmy Techem. Spójny system od jednego, nowoczesnego producenta. Wymiana podzielników optica na data III będzie możliwa przy minimalnym nakładzie czasu pracy, przy pozostawieniu obecnych płytek na grzejnikach i jak najkrótszym absorbowaniu czasu Państwa, czyli mieszkańców przy montażu.

Podzielnik kosztów ogrzewania i wodomierz radiowego systemu data III

Oprócz zalet jednolitości systemu przy montażu pozostaje kwestia corocznego odczytu podzielników i wodomierzy, a w przypadku wodomierzy stosowane są czasem odczyty co pół roku lub co kwartał. I tutaj pojawia się największa korzyść systemu radiowego. Odczyt jest realizowany całkowicie bez konieczności absorbowania mieszkańców, bez konieczności ustalania i dotrzymywania terminów, zawiadomień, oczekiwania na pracowników odczytowych, przygotowywania dostępu do grzejników itp. Proces odczytu odbywa się sprzed budynku, przy pomocy głowicy urządzenia serwisowego, bez konieczności montażu dodatkowych urządzeń (koncentratorów) na klatkach schodowych.



Pracownik dokonuje odczytu przy pomocy głowicy optycznej Techem i palmtopa. Zasadniczo proces odczytu odbywa się sprzed budynku, a w szczególnych przypadkach z klatki schodowej. Zakodowane telegramy radiowe z poszczególnych mieszkań: podzielników na grzejnikach i wodomierzy, odczytane przez głowicę optyczną, trafiają do palmtopa. W ten sposób eliminuje się możliwość popełnienia subiektywnych błędów i ew. manipulacji. Następnie wszystkie odczytane wartości przegrywane są zbiorowo, po zakończonym odczycie, do programu rozliczeniowego. Tak więc, bardzo efektywnie i bez naruszania sfery prywatności mieszkańców, wszystkie potrzebne dane o zużyciu ciepła i wody trafiają bez zniekształceń do programu rozliczeniowego. Tutaj następuje rozliczenie kosztów zużycia ciepła i wody i wydruk rozliczenia zbiorowego i rozliczeń indywidualnych. System radiowy rejestracji i transmisji danych dotyczących wielkości indywidualnego zużycia ciepła i wody to obecnie najbardziej nowoczesny i efektywny sposób rejestracji danych. System, który przez wiele lat będzie dominował na rynku rozliczeń, umożliwiając mieszkańcom indywidualne kształtowanie kosztów zużycia ciepła i wody.

Według zasady Techem: **Energooszczędnie - Ekologicznie – Perspektywicznie.**

dr inż. Andrzej Mroczkowski^{*)}

^{*)} członek Zarządu Stowarzyszenia d/s Rozliczania Kosztów Energii Zgodnie z Jej Zużyciem, adres strony internetowej www.irkom.org.pl

SUDOKU - wyteż umysł

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

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

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

SMACZNEGO !



UŚMIECHNIJ SIĘ

Tym razem coś z myślą o zimie.

Ogórki słodko-kwaśne

1 litr wody, 10 łyżek octu, 3 łyżeczki soli, 8 łyżeczek cukru, koper por (po kawałku do słoja) gorczyca, liść laurowy, ziarno pieprzu

Zalewę zagotować z przyprawami i zalać ogórki w słojach. Zagotować słoje. Tą zalewę używam do sałatek wielowarzywnych, ogórków całych i plasterków, papryki, a nawet do buraczków w kawałkach. Kto lubi bardziej ostre warzywa, może dodać pół litra octu zamiast 400ml. Mnie i mojej rodzinie przetwory w tej zalewie bardzo smakują.

Sałatka warzywna na zimę

1 kg kapusty, 1 kg marchewki, 1 kg cebuli, 1 kg zielonych pomidorów
1 kg ogórków, 1/2 l octu, 1/2 l wody, 1/4 kg cukru, odrobina oliwy

Warzywa poszatkować i posolić. Pokrojone warzywa soli się i pozostawia na 12 godz. Z podanych składników robi się zalewę i na gorącą zalewę dać wyciśnięte jarzyny, gotować około 15 do 30 min na wolnym ogniu, gorące nakładać do słoików i pasteryzować.

Jesienna konfitura z jablek

500 g jablek, 1 łyżka rodzynek, 50 g marcepanu, 500 g trzcinowego cukru żelującego

Jabłka zetrzeć na grubej tarce, marcepan pokroić na kawałeczki. Wszystkie składniki delikatnie wymieszać z cukrem żelującym. Doprowadzić do wrzenia. Gotować 4 minuty, ciągle mieszając. Podczas gotowania można również dodać 2-3 goździki lub nieco cynamonu. Gorącymi konfiturami napęlić słoiki i zamknąć. Zamiast marcepanu można dodać płatki migdałowe.

Pociąg z dwoma silnikami przemierzał Amerykę. Po przejechaniu pewnej odległości jeden z silników się zepsuł. Żaden problem pomyślał maszynista i zmniejszył prędkość pociągu o połowę. Po pokonaniu kolejnego dystansu, popsuł się drugi silnik i pociąg się zatrzymał. Maszynista uznał, że powinien o wszystkim powiadomić pasażerów, więc w tym celu przygotował poniższe oświadczenie:
Panie i Panowie, mam dobrą i złą wiadomość. Zła wiadomość jest taka, że oba silniki się popsuły i będziemy musieli tu tkwić przez jakiś czas. Natomiast dobra wiadomość jest taka, że zdecydowali się Państwo na podróż pociągiem, a nie samolotem.

Co musi się zmienić, żeby polskie drogi odpowiadały normom europejskim?
- Normy europejskie...

Co za czasy, Polak wygrał niemieckim bolidem, a Niemcy polskim napastnikiem...

Tata mówi do syna:
- Znowu nie trafiłem ani jednej liczby w totka.
Syn na to:
- Nie martw się tato, to tak jak ja na klasówce z matmy.

Ślązak do górala:
- Baco, coś to wasze powietrze podejrzane.
- A dlaczego to?
- Coś go nie widać.

Pogotowia awaryjne
telefony dla mieszkańców
Spółdzielni Mieszkaniowej "Nowa"

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

2. Dźwigowe:
Jastrzębie Zdrój 4710906; Żory 4342444;

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

4. Domofonowe:
Jastrzębie Zdrój 4740893, Żory - 4713333

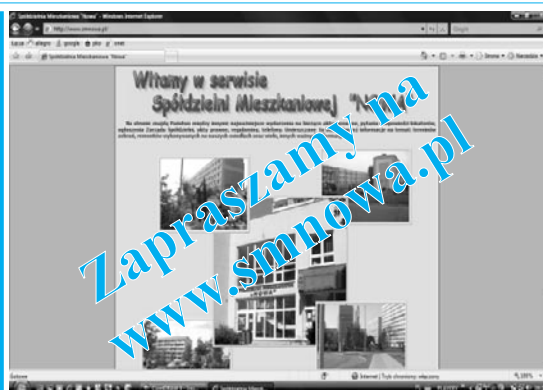


AGENCJA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI „DOMENA”

Al. Pilsudskiego 32, 44-335 Jastrzębie Zdrój
Kontakt: 032 473 90 45, 0 502 288 106

Planujesz sprzedać, kupić lub wynająć nieruchomość
z a p r a s z a m y d o n a s .

Profesjonalnie doradzimy, przedstawimy propozycje spełniające
Państwa oczekiwania, załatwimy formalności, pomożemy zaciągnąć korzystny kredyt.



Zapraszamy na
www.sm.nowa.pl



www.toyota.pl

NOWA POLITYKA CENOWA TOYOTY

Mocna złotówka to niższe ceny w salonach Toyoty!

AYGO	cena od 29 100 zł	(taniej nawet o 3 700 zł)
YARIS	cena od 33 700 zł	(taniej nawet o 4 300 zł)
AURIS	cena od 50 300 zł	(taniej nawet o 7 200 zł)
COROLLA	cena od 55 200 zł	(taniej nawet o 9 800 zł)
COROLLA VERSO	cena od 65 000 zł	(taniej nawet o 10 100 zł)
AVENSIS	cena od 62 400 zł	(taniej nawet o 11 300 zł)
RAV4	cena od 82 500 zł	(taniej nawet o 18 500 zł)
LAND CRUISER	cena od 135 000 zł	(taniej nawet o 35 900 zł)



TODAY TOMORROW TOYOTA

AUTORYZOWANA STACJA DEALERSKA

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

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

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

KONSEK JANUSZ, KONSEK EWA
PPHU „KONSEK” SP.J.
**PRODUCENT
OKIEN I DRZWI PCV**

NAJWYŻSZA JAKOŚĆ WYKONANIA

LABORATORIUM Z 24 LETNIĄ TRADYCJĄ DOŚWIADCZENIE I GWARANCJA

Laboratorium Analityczne
mgr Marka **TARCZAŁOWICZA**
zaprasza do skorzystania
ze specjalnej promocji na badanie

HELICOBACTER PYLORI

bakteria powodująca wrzody
żołądka i dwunastnicy
ZA 50% CENY !
14 zł
(stara cena 28 zł)

WYBRANE HORMONY ZA 50%
Prolaktyna - 9 zł ; LH - 10 zł
Progesteron - 9 zł ; FSH - 9 zł
E2 (estradol) - 9 zł ; AFP - 10 zł
BEZ SKIEROWANIA,
ILOŚĆ BADAŃ W PROMOCJI
OGRANICZONA

NZDL „Wrocławska20” LABORATORIUM ANALITYCZNE

JASTRZĘBIE ZDRÓJ
ul. Wrocławska 20
tel. 032 474 04 82

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

PUNKTY POBRAŃ (DIAGMA): JASTRZĘBIE ZDRÓJ

ul. Dworcowa 1/D MEDICUS 99
tel. 032 476 45 50

Czynne: poniedziałek, środa, piątek
8.00 – 9.00

ŻORY

ul. Dolne Przedmieście 7
Gabinety Lekarskie
tel. 032 435 15 20 w. 10
Czynne: pon. – pt. 8.00 – 11.00
sobota 7.30 - 9.00

PAWŁOWICE

ul. Świerczewskiego 17
Gabinety SALUS
tel. 0-32 472 27 59
Czynne: pon. – pt. 8.00 – 10.00
sobota 7.30 – 9.00

Żory, ul. Moniuszki 5 tel. 032 4342164
Racibórz, ul. Browarna 16 tel. 032 4152248
Rybnik, Plac Wolności 15 tel. 032 4224992
Jastrzębie, ul. Arki Bożka 24e tel. 032 4737543
Wodzisław, ul. Targowa 12a tel. 032 4552859