

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

2012 ROK

WPROWADZENIE:

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

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

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

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

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

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

- dokonało podziału nadwyżki bilansowej za 2011 r, która uwzględniona została przy tworzeniu planu remontów na 2013 rok,
- dokonało zmian statutu, które zostały zarejestrowane z dniem 29.06.2012 r,
- wyraziło zgodę na sprzedaż i przyłączenie do mieszkań świetlic w budynkach jedenastokondygnacyjnych, Spółdzielnia podjęła działania w celu realizacji formalno-prawnej tych decyzji,
- zatwierdziło wnioski wynikające z protokołu polustracyjnego,
- dokonało zmiany regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, wg którego odbywać się będzie Walne Zgromadzenie w 2013 r.

W dniach 5-6 lipca 2012 r. przeprowadzony został przez auditora Bureau Veritas audit kontrolny mający na celu ustalenie zgodności działań w ramach wdrożonego w SM „Nowa” Systemu Zarządzania Jakością z obowiązującą normą ISO 9001:2008. Kontrolą objęto Zarząd, pełnomocnika ds. Jakości, Dział Techniczny, Dział Eksploatacji, Administrację Domów Mieszkalnych Nr 2 i 3. Auditor potwierdził zdolność systemu do osiągnięcia celów ujętych

w polityce jakości, stwierdził także, że Spółdzielnia przedstawiła dowody skutecznego funkcjonowania, utrzymania i doskonalenia systemu zarządzania oraz że odpowiada on wymaganiom normy. Jak co roku zgodnie z wymogiem Systemu Zarządzania Jakością, Spółdzielnia realizuje rzeczowe działania ukierunkowane na doskonalenie obsługi w formie realizacji aprobowanych lub wnioskowanych przez lokatorów celów jakościowych. Ponieważ zadeklarowane cele jakościowe realizowane są siłami własnymi poszczególnych Administracji, wyszczególniono je w dalszej części sprawozdania.

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

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

ZASOBY SPÓŁDZIELNI

Powierzchnia użytkowa mieszkań zarządzanych przez Spółdzielnię zwiększyła się w 2012 r. o 63,40 m² w wyniku przyłączenia trzech świetlic do mieszkań przylegających do tych świetlic i wyniosła **698863,22** m² na dzień 31.12.2012 r. Mieszkania położone są w 141 budynkach wielorodzinnych w Jastrzębiu-Zdroju, Żorach, Suszcu i Kaczycach. Ilość mieszkań pozostaje bez zmian i wynosi **12759**.

W 140 budynkach tworzących 123 nieruchomości, lokatorzy mają możliwość przenoszenia własności na podstawie uchwał Zarządu o określeniu przedmiotu odrębnej własności. W dalszym ciągu oczekujemy na zakończenie procedury zmierzającej do nabycia prawa własności działki, na której częściowo posadowiony jest jeden z budynków mieszkalnych w Żorach, co uniemożliwia realizację art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i podjęcie uchwały opisanej powyżej.

Przenoszenie własności odrębnej na lokatorów powoduje, że zmniejsza się majątek Spółdzielni, pozostaje ona w wymienionych powyżej nieruchomościach ich współwłaścicielem. Powierzchnia działek stanowiących nieruchomości objęte docelowo możliwością przenoszenia własności wynosi **724 543,00** m², a powierzchnia użytkowa budynków **746 153,32** m², natomiast Spółdzielnia jest właścicielem 66,74% tej powierzchni (w ubiegłym roku było to 66,98%) to jest **497985,86** m² powierzchni użytkowej budynków i 480 967 m² powierzchni działek, pozostając ustawowym zarządcą całych nieruchomości. Poza powyższym Spółdzielnia pozostaje wyłącznym użytkownikiem wieczystym działek o łącznej powierzchni **95184** m², a właścicielem działek o pow. **606** m², jest to mienie Spółdzielni.

Oprócz dróg, chodników i trawników, na działkach tych posadowione są pawilony usługowe wynajmowane na działalność gospodarczą.

Na dzień 31.12.2012 r. łączna powierzchnia wynajętych w tych pawilonach oraz w budynkach mieszkalnych lokali użytkowych wyniosła 10029,86 m², a dzierżaw terenu 8.107,94 m². Są to wielkości zbliżone do wykazanych w ubiegłym roku. Dochody z wynajmu lokali i dzierżaw terenu współtworzą nadwyżkę bilansową opisaną w dalszej części sprawozdania.

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI I PRAWA DO LOKALI

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

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

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

- skreślenia (z powodu śmierci) – 151 osób, w roku 2011 było 120 osób,
- wykreślenia przez Radę Nadzorczą (dotyczy to tych Członków Spółdzielni, którzy nie wykonują obowiązków statutowych np. zalegają z opłatami za użytkowanie mieszkań) – w sprawie wykreślenia podjęto 157 uchwał (w 2011 r. było 120 takich wykreśleń), oraz 7 uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (wraz z utratą członkostwa),
- wystąpienia za wypowiedzeniem (dokonywane dobrowolnie przez Członka Spółdzielni najczęściej w związku ze zbyciem prawa do lokalu) – 278 osób (było 261),

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

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

Ilości te pozostają stabilne w stosunku do lat poprzednich.

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

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

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

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

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

W 2012 r. dokonano 8 zamian lokali mieszkalnych.

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

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

ORGANIZACJA PRACY SPÓŁDZIELNI

Pracą Spółdzielni kierował Zarząd w niezmienionym składzie:

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

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

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

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

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

Zarobek brutto trzyosobowego Zarządu wyniósł w 2012 r. 455 932,29 zł na podstawie uchwały nr 299 i nr 306 Rady Nadzorczej z 2011 r. z uwzględnieniem zaleceń kontroli PIP, a zarobek brutto 12-osobowej Rady Nadzorczej 147600,00 zł, na podstawie uchwały nr 18 Walnego Zgromadzenia z 2007r. Z powyższych kwot 92,1 % obciąża koszty eksploatacji podstawowej budynków mieszkalnych w pozycji „koszty ogólnozakładowe”.

Koszty wynagrodzeń brutto wszystkich pracowników SM „Nowa” z obowiązkowymi narzutami obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i koszty gospodarki pozostałym mieniem Spółdzielni, w tym w strukturze kosztów eksploatacji podstawowej za 2012 r. kształtują się następująco:

- koszty konserwacji	3 653 658,02 zł
w tym koszty wynagrodzeń konserwatorów brutto z narzutami:	2 669 625,89 zł
- koszty sprzątanania	2 572 493,46 zł
w tym koszty wynagrodzeń sprzątaczy z narzutami:	967 777,66 zł
- koszty utrzymania administracji:	2 164 077,38 zł
w tym koszty wynagrodzeń pracowników administracji brutto z narzutami:	1 569 712,19 zł
- koszty ogólnozakładowe	4 199 915,82 zł
w tym koszty wynagrodzeń pracowników dyrekcji (z zarządem)	brutto wraz z narzutami 3 053 040,86 zł
- koszty transportu	1 020 975,58 zł
w tym koszty wynagrodzeń pracowników brutto z narzutami	66 900,65 zł

Kolejne składowe kosztów eksploatacji nie zawierają kosztów wynagrodzeń:

- koszty utrzymania zieleni	302 793,29 zł
- koszty dodatkowych usług obcych	1 851 914,41 zł
- koszty energii elektrycznej zużytej	740 180,41 zł
w pomieszczeniach wspólnego użytku	
- koszty utrzymania pogotowia awaryjnego	294 911,96 zł

Razem koszty eksploatacji podstawowej (bez wyniku 2011 roku) **1 421 541,46 zł**

to jest średnio 1,70 zł na 1 m² powierzchni użytkowej zarządzanych mieszkań miesięcznie.

W poprzednim roku koszt ten wyniósł 1,58 zł, a więc wzrósł o 7,2% co zgodne jest z założeniami planu rzeczowo-finansowego na 2012 r.

REALIZACJA CELÓW JAKOŚCIOWYCH

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

- poprawiającym bezpieczeństwo to jest między innymi naprawy traktów pieszych, schodów, uzupełnianie barier przy schodach terenowych i zjazdów dla niepełnosprawnych, siatek bezpieczeństwa, wykonanie ogrodzeń placów zabaw, wymiana instalacji odgromowej,
- poprawiające komfort zamieszkiwania i obniżające koszty eksploatacyjne – takie jak modernizacja instalacji elektrycznej w klatkach schodowych, uzupełnienie ociepleń stropów, wymiana zaworów termostatycznych w pomieszczeniach wspólnego użytku,
- poprawiające estetykę w formie nowych nasadzeń szlachetnych niskopiennych drzew, krzewów w tym obsadzanie szczytów budynków w ochronie przed dewastacją, tworzenie nowych stałych klombów, montaż nowych ławek i koszy.

Na materiały niezbędne do realizacji tych zmian przeznaczono kwotę **276 293,00 zł** (w 2011 r. było 199 700,00 zł) z funduszu remontowego poszczególnych osiedli, ponadto z funduszu remontowego sfinansowano budowę i rozbudowę czterech placów zabaw na łączną kwotę **176 088,90 zł**.

**Analiza finansowa wg rodzajów działalności
za 2012 rok**

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

Uwagi do analizy:

Ad.1.

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

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

Należy podkreślić, że wynik ten jest sumą wyników dodatnich i ujemnych na eksploatacji podstawowej wszystkich zarządzanych przez SM „Nowa” nieruchomości rozliczanych zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Koszty eksploatacji podstawowej za 2012 r. uzyskano wyższe o 1,73% w stosunku do zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą w planie rzeczowo-finansowym.

Z analizy wynika ponadto:

- uzyskano całkowite pokrycie niedoboru na podatkach i ubezpieczeniach wykazanego za 2011 r., wykazana w tabeli nadwyżka przychodów będzie rozliczona w 2013 r. W związku z tym nie podwyższono stawek opłat lokatorskich pomimo podwyższenia przez gminy stawek podatków lokalnych, które są pokrywane opłatami lokatorskimi,
- wykazana w 2012 r. nadwyżka przychodów nad kosztami wywozu nieczystości wynikająca z niższych kosztów wywozu śmieci wielkogabarytowych rozliczona zostanie w 2013 r. W 2013 r. nie wprowadzono podwyżek stawek opłat lokatorskich na wywóz nieczystości,
- uzyskano całkowite pokrycie wykazanego w 2011 r. niedoboru przychodów w stosunku do kosztów utrzymania wind, na 2013 r. nie wprowadzono podwyżek stawek opłat lokatorskich za konserwację wind,
- koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są bardzo stabilne, wzrosły o 2,4% . Rozliczenie według zużycia lokatorzy wykorzystują jako narzędzie do oszczędzania kompensując nieznacznie wzrost kosztów wynikający z wprowadzanych przez dostawców podwyżek obniżeniem zużycia,
- koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody wzrosły o 12% w stosunku do ubiegłorocznych. Ponieważ tylko w 49 ze 141 zarządzanych budynków koszty rozliczane są według zużycia, od rezygnacji z podzielników obserwujemy coroczny wzrost kosztów, głównie w budynkach rozliczanych wg powierzchni ze względu na ograniczone bodźce do oszczędzania. Niezależnie od tej ogólnej tendencji na wzrost kosztów bezpośrednio wpływają podwyżki cen dostawców i różnice w warunkach zewnętrznych w okresach grzewczych. Dzięki zaliczkowym opłatom ustalonym na podstawie rozliczanych kosztów i wprowadzanych podwyżek dostawców, nadwyżka przychodów nad kosztami wykazana na 31.12.2012 r. a przeznaczona na sfinansowanie dostawy ciepła w pierwszych miesiącach roku 2013 i do ostatecznego rozliczenia na 31.05.2013 r. wyniosła **2 913 746,31 zł** (w ubiegłym roku wyniosła 3 546 346,08 zł),

- wykazana nadwyżka przychodów nad kosztami domofonów związana jest z harmonogramem spłaty montażu monitoringu w budynkach, których lokatorzy podjęli taką decyzję, opłaty przeznaczone są na pokrycie kosztów amortyzacji tej instalacji w latach następnych,
- niedobór przychodów energii elektrycznej dotyczący zasobów w Kaczycach, w których rozliczenie dostawy energii do mieszkań odbywa się na podstawie licznika głównego w okresach kwartalnych według wskazań podliczników w mieszkaniach, podlega rozliczeniu z lokatorami w następnym kwartale.
- nową pozycją kosztów i przychodów eksploatacyjnych jest eksploatacja wodomierzy radiowych. Koszty przedsięwzięcia stanowiły podstawę kalkulacji opłaty lokatorskiej w rozliczeniu na 10 lat.

Ad.2

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

Ad.3

Przychody z najmu lokali użytkowych zostały w całości przeznaczone na pokrycie kosztów użytkowania i eksploatacji lokali użytkowych oraz kosztów remontów pawilonów usługowych będących własnością Spółdzielni, za akceptacją Rady Nadzorczej.

W 2012 r. wydatkowano na remonty i modernizację pawilonów kwotę **526.435,02 zł**.

Nadwyżka przychodów nad kosztami działalności opisanej w pkt 3 po odjęciu podatku dochodowego współtworzy nadwyżkę bilansową.

Ad. 4

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

- | | |
|--|-----------------|
| - obsługa programu indywidualnych ubezpieczeń mieszkań | + 97512,89 zł |
| - udostępnienie zasobów telewizjom kablowym | + 45 866,37 zł |
| - udostępnienie zasobów sieciom internetowym | + 66 994,20 zł |
| - reklamy w biuletynie spółdzielczym i i reklamy na tablicach ogłoszeń | + 12 973,04 zł |
| - sprzedaż złomu | + 14 725,13 zł |
| - sprzedaż materiałów przetargowych | + 9 918,60 zł |
| - zarządzanie obcymi wspólnotami na zlecenie | + 174 817,64 zł |

Ad.5

a) Głównymi pozycjami przychodów operacyjnych tworzących nadwyżkę bilansową są:

- | | |
|--|-------------------|
| - kwoty uzyskane ze sprzedaży mieszkań odzyskanych w wyniku działań windykacyjnych | + 1 118 479,41 zł |
| - otrzymane kary i odszkodowania | + 74 136,43 zł |
| - uzyskane zwroty kosztów komorniczych poniesionych w związku z działaniami windykacyjnymi | + 128 000,61 zł |
| - uzyskana spłata zadłużeń (rozwiązanie aktualizacji) | + 2 613 757,18 zł |
| - umorzenie pożyczki z WFOŚ | 35848,62 zł |

Przy kosztach, z których należy wymienić następujące:

- | | |
|--|-------------------|
| - założoną aktualizację należności (niezapłacone zaległości dłużników) | - 2 868 278,74 zł |
|--|-------------------|

oraz

- koszty postępowań sądowych (głównie w sprawie uzyskania spłaty zaległości i odzyskania mieszkań) -162560,51 zł

Należy ocenić pozytywnie osiągniętą w 2012 r. różnicę pomiędzy zapłaconymi zaległościami a założoną nową aktualizacją należności (-254521,56 zł). W ubiegłym roku różnica pomiędzy zapłaconymi zaległościami a aktualizacją wyniosła -1 123952,22 zł i spowodowała uzyskanie ujemnego wyniku na działalności operacyjnej. Świadczy to przede wszystkim o poprawie uzyskiwania spłaty zadłużeń, zarówno dzięki zwiększeniu skuteczności windykacji jak i poprawie sytuacji materialnej dłużników.

b) Podstawowym źródłem nadwyżki bilansowej jest działalność finansowa Spółdzielni, a więc inwestycje środków finansowych, z których uzyskano w 2012 r. kwotę **1 502665,08 zł.** (w ubiegłym roku było 1 342989,74 zł).

Bazą dla inwestycji finansowych jest fundusz zasobowy Spółdzielni (wolne środki zgromadzone z wpłat przy uzyskiwaniu praw do lokali), który wyniósł **23 103835,25 zł** na dzień 31.12.2012 r. Przychodami finansowymi są też uzyskane odsetki za nieterminowe płatności w łącznej kwocie **406 061,91 zł** (w ubiegłym roku było 308 370,86 zł)

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

Zgodnie z wieloletnią tradycją Spółdzielni:

- zorganizowała i współfinansowała VII zawody wędkarskie o Puchar Prezesa Zarządu, w dniu 19.05.2012 r. na stawie Papierok w Żorach łowiło ryby 85 wędkarzy obu płci,
- zorganizowała i sfinansowała X konkurs na najlepiej ukwiecony i zadbane ogródek przy budynku, w którym uczestniczyli opiekunowie 45 ogródków, w dniu 18.10.2012 r. odbyło się uroczyste wręczenie nagród laureatom,
- zorganizowała i współfinansowała wyjazd grupy osób niepełnosprawnych i ich opiekunów na X jubileuszowy Piknik Osób Niepełnosprawnych z zasobów spółdzielczych województwa, który odbył się w dniu 16.06.2012 r. w Siewierzu-Warężynie,
- zorganizowała i współfinansowała wyjazd grupy mieszkańców zasobów (43 osoby) na XXXI Spółdzielczy Rodzinny Zjazd w Jurze Krakowsko-Częstochowskiej z metą w Podlesicach, któremu patronowały spółdzielnie województwa i PTTK.

Jak co roku Spółdzielnia uczestniczyła w realizacji przedsięwzięć przygotowywanych przez organizacje powołane do pomocy biednym, chorym, niepełnosprawnym, emerytom, rencistom, dzieciom. Darowizny przekazane na realizację konkretnych działań i imprez na podstawie obowiązującego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa” Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniosły łącznie **27995,59 zł** i obciążały koszty operacyjne Spółdzielni. Wsparcie uzyskało kilkudziesięciu beneficjentów, w tym 9.000,00 zł przeznaczono na zakup skokochronu dla Straży Pożarnej w Żorach.

OPŁATY LOKATORSKIE:

W 2012 r. wprowadzono następujące zmiany stawek opłat lokatorskich:

1. Od 1 01.2012 r. wprowadzono nowe stawki opłaty zaliczkowej z przeznaczeniem na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej z uwzględnieniem nadwyżek i niedoborów poprzedniego roku zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem rzeczowo-finansowym na 2012 r. Stawki ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości. Najniższa stawka wyniosła 1,44 zł/m² miesięcznie, najwyższa 2,37 zł/m² miesięcznie. Użytkownikom mieszkań nie będącymi właścicielami i nie posiadającym członkostwa naliczane są stawki o 0,03 zł wyższe (Uchwała Nr 208/2011 Rady Nadzorczej z dnia 31.08.2011 r.).

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

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

W 28 klatkach budynków zainstalowano w 2012 r. na wniosek lokatorów monitoring wizyjny. Łącznie monitoring zainstalowany jest w dniu sporządzania sprawozdania w 38 klatkach.

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

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

1. Opłata na podatki i ubezpieczenia –
 - stawka ustalana jest dla mieszkańców każdej Gminy oddzielnie od 1.04.2012 r. w Jastrzębiu stawka wynosi 0,18 zł/m²m-c
- | | | | |
|-------------|---|------|---|
| w Kaczycach | „ | 0,26 | „ |
| w Żorach | „ | 0,26 | „ |
| w Suszcu | „ | 0,23 | „ |

Właściciele mieszkań wyodrębnionych podatki od nieruchomości i gruntów oraz wieczyste użytkowanie opłacają samodzielnie, do Spółdzielni wnosili w 2012 r. wyłącznie należność na poczet ubezpieczenia części wspólnych nieruchomości wg stawki 0,05 zł/m²m-c (Uchwała Nr 302/2011 RN z dn. 22.12.2011 r.)

2. Roczne koszty centralnego ogrzewania za okres od 1.06.2011 r. do 31.05.2012 r. zostały rozliczone z lokatorami na dzień 31.05.2012 r. odrębnie dla każdego budynku. Średniomiesięczny koszt ogrzewania 1m² powierzchni użytkowej wyniósł **2,40** zł i był wyższy o 1,4% od ubiegłorocznego, przede wszystkim z powodu wzrostu cen dostawców. W tym w budynkach rozliczanych wg wskazań podzielników średni miesięczny koszt wyniósł 2,01 zł/m², a w budynkach rozliczanych wg powierzchni 2,59 zł/m². Na podstawie uzyskanych kosztów rocznych na poczet pokrycia kosztów w kolejnym okresie rozliczeniowym od września 2012 r. ustalono nowe zaliczki lokatorskie w wysokości średniomiesięcznych kosztów ogrzewania mieszkania w rozliczonym okresie podwyższonych o 12% dla budynków w Jastrzębiu i Kaczycach, a 15% dla budynków w Żorach i Suszcu. Rzeczywisty wzrost kosztów w sezonie 2011/2012 był tak niski, że w części budynków nie podwyższono zaliczki (Uchwała Nr 131 RN z dn. 27.06.2012 r.).
3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków przenoszone są na mieszkańców zgodnie z cenami dostawców, w przeważającej większości na podstawie zużycia ustalonego wg wodomierzy mieszkaniowych za wyjątkiem mieszkań bez wodomierzy obciążanych wg normy zużycia 8 m³ na osobę miesięcznie, z uwzględnieniem rozliczenia różnic pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych budynków a sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych ustalonych zgodnie z Ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków dla każdego budynku odrębnie. Zgodnie z przyjętą w 2011 r. zmianą zasad legalizacji wodomierzy Spółdzielnia zainstalowała 4 692 wodomierze z odczytem radiowym (33%), przewidujemy zakończenie montażu w całości w I kwartale 2014 r. Odczyty tych wodomierzy wykonywane są teraz przez pracownika Spółdzielni bez wchodzenia do mieszkania i natychmiast przenoszone do

systemu komputerowego Spółdzielni, a opłata za odczyt zmniejsza się w związku z tym do 0,80 zł. Lokatorzy całych zasobów ponoszą koszty wdrażania nowego systemu poprzez wnoszenie nowej opłaty w wysokości 1,70 za wodomierz obowiązującej od 1.04.2012 r. (Uchwała R.N. 305/2011 z dn. 21.12.2011 r.)

4. Z użytkownikami mieszkań budynków w Suszcu, Kaczycach oraz na Al. Wojska Polskiego w Żorach rozliczono roczne koszty ogrzania ciepłej wody użytkowej ustalając nowe opłaty zaliczkowe dla mieszkańców w Kaczycach i na Al. Wojska Polskiego w Żorach od 1.10.2012 r. a dla mieszkańców w Suszcu od 1.11.2012 r. (Uchwała Zarządu Nr 179 z dn. 5.09.2012 r.).
5. Z użytkownikami mieszkań budynków w Kaczycach rozliczono koszty dostawy energii elektrycznej do mieszkań, ustalając nowe opłaty zaliczkowe od 1.06.2012 r. dwukrotnie zmieniając stawki opłat uchwałami Zarządu.

WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI I MIESZKAŃ

Zaległości w opłatach za korzystanie z mieszkań wyniosły **5 229831,19 zł** na dzień 31.12.2012 r. w tym zaległości większe niż 1.000,00 zł miało 989 mieszkańców i wyniosły one **4 320328,15 zł**, wzrosły o 5,3% w stosunku do stanu na 31.12.2011 r. (w poprzednim roku wzrost wyniósł 6,2%). Wzrost zaległości nie wiąże się ze wzrostem ilości osób zadłużonych (w 2011 r. było to 1074 mieszkańców). Pogłębia się zadłużenie osób, które mają poważne problemy, stabilna pozostaje grupa osób terminowo regulujących należności lub przekraczających je w niewielkim stopniu. Utrzymuje się ustalona przez nas w poprzednich latach tendencja. Poprawia się corocznie również stosunek zadłużenia do rocznych naliczeń należności lokatorskich i wynosi **7,6%** (w ubiegłym roku było 8,1%).

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

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

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

Gminy niedostarczające lokali socjalnych na eksmisje, zobowiązane są pokrywać comiesięczne koszty utrzymania mieszkań zajmowanych przez rodziny z prawomocnym wyrokiem. W 2012 r. Gminy w Jastrzębiu i Żorach przelały z tego tytułu na konto Spółdzielni kwotę ponad **461990,18 zł**. Takim postępowaniem objętych było w 2012 r. **101** mieszkań (w ubiegłym roku było ich 95).

Lokatorom o niskich dochodach Gminy przyznawały dodatki mieszkaniowe, z tego tytułu wpłynęła na konta Spółdzielni w 2012 r. kwota **779222,93 zł**. Dodatki otrzymywało miesięcznie około 300 rodzin.

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

W celu realizacji takiego postępowania w 2012 r.:

- wysłano **337** wezwań do zapłaty,
- wysłano **532** przedsądowych wezwań do zapłaty (w 2011 r. było 416),
- skierowano do sądów **191** pozwów o zapłatę (w 2011 r. 180),
- komornicy realizowali **263** nakazy zapłaty z dochodów dłużników, przekazując na konto Spółdzielni kwotę **831601,85zł**,

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

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

Dział windykacji przygotowuje także dokumentację niezbędną do wdrożenia procedur zmierzających do pozbawienia lokatora członkostwa z powodu zaległości, w 2012 r. Zarząd skierował do Rady Nadzorczej **184** wnioski w tej sprawie (w 2011 r. było 212), zaproszono na posiedzenia Komisji Mieszkaniowej Rady Nadzorczej **824** osoby (w ubiegłym roku było 779), a na posiedzenia Rady Nadzorczej **226** osób (było 294), które nie wywiązały się z zobowiązań spłaty złożonych przed Komisją, pozbawiono członkostwa za zaległości **164** osoby (w 2011 r. było 170)

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

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

GOSPODARKA REMONTOWA

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

1. odpisy lokatorskie 2012	11 331 588,80zł
2. nadwyżka bilansowa za 2010 r., zgodnie z Uchwałą Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dn. 19.05.2011 r.	2 309 963,54zł
3. pożytki z nieruchomości za 2010 r., zgodnie z Uchwałą Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dn. 19.05.2011 r.	94 103,68 zł
4. Umorzenie kredytów z WFOŚiGW	162 224,22 zł
5. kary umowne	121 500,00 zł
6. przychody 0,11zł/m ² za rok 2010, różnica w wysokości odpisów obowiązująca lokatorów niebędących członkami spółdzielni	159 032,10 zł

Razem 14 178 412,34 zł

Środki z dodatkowych źródeł niestanowiące odpisów naliczanych lokatorom to 20% całości wypływów 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	7 470 431,31zł
- awaryjno-interwencyjny	494 781,98 zł -
termorenowacyjny	670 754,79 zł
- malarski	1 089 976,54 zł
- na remont balustrad i inne cele remontowe utworzony z odpisów 0,29zł/m ² na osiedlach, które zakończyły spłatę poprzednich modernizacji	

oraz z dodatkowych wpływów przeznaczonych na ten cel.
Kwota ta, ustalona jest odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, uwzględniona jest przy projektowaniu i rozliczeniu kosztów remontów balkonów i ociepleń w budynkach, których lokatorzy przeprowadzili referendum, jako środki już zgromadzone na realizację przedsięwzięcia. **4 452 467,72zł**

Dodatkowo lokatorzy budynków, w których zakończono i rozliczono remonty, spłacają koszty tych remontów dodatkowymi comiesięcznymi odpisami, gromadzonymi na funduszu celowym.

W roku 2012 łączne wypływy na fundusz celowy wyniosły **1 874 274,93 zł**

Poza powyższym część osiedli kontynuowała spłatę modernizacji wykonanych przed 2007 r. Na ten cel łącznie naliczono lokatorom kwotę **859 025,65 zł**. Na dzień 31.12.2012 r., z uwzględnieniem korekt rozliczeń budynków kończących spłatę, lokatorom tych budynków pozostaje do spłaty kwota **3 357 852,37 zł**.

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

Kwota ta zostanie ujęta w rozliczeniu na poszczególne nieruchomości, przy tworzeniu planu przychodów i projektu planu remontów na 2014 rok.

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

Ponadto:

- Ze środków przyznanych w ramach dofinansowania zadań związanych z usuwaniem azbestu i remontem balustrad balkonowych ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego w roku 2012 wykonano remont 12 budynków na os. Powstańców Śl. W Żorach. Z przyznanych środkówotrzymaliśmy w 2011 roku kwotę **1 911 295,58 zł** a w 2012 r. kwotę **2 554 964,06zł**. Ostateczne rozliczenie zadania nastąpi w 2013 roku.

Na realizację zadania przeznaczono również częściowo środki z odpisów lokatorskich tych budynków oraz środki zgromadzone z nadwyżek bilansowych oraz z pożytków z nieruchomości.

- W 5 budynkach w Żorach wykonano ocieplenia ścian budynków, po przeprowadzonych z wynikiem pozytywnym referendach. Są to budynki na os. Sikorskiego 25 i 26; na os. Gwarków 20 oraz na Al. Wojska Polskiego 7 i 8 w Żorach.

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

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

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

W roku 2012 spłacono należne raty zaciągniętych w poprzednich latach oraz wbieżącym roku kredytów i pożyczek na łączną kwotę **2 292 982,96 zł**.

Stan kredytów do spłaty na dzień 31.12.2012 wynosi **16 369 128,16zł**.

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

W roku 2012, zgodnie z uchwałą 12/2007 Zebrania Przedstawicieli, w ramach wykorzystania środków z funduszu zasobowego wykonano remont 8 dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych w Jastrzębiu-Zdroju i w Żorach na kwotę **766032,22zł**.

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

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

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

PODSUMOWANIE:

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

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

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

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

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