



# NASZE MIESZKANIE

MAJ 2011

ISSN 1644-5937

## WYDANIE SPECJALNE

### **Szanowni Państwo**

Niniejszy numer biuletynu „Nasze Mieszkanie” skierowany jest szczególnie do Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”. Zawiera bowiem wyciąg ze sprawozdania z działalności Spółdzielni i sprawozdania finansowego za 2010 r., które będą rozpatrywane przez członków na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Biuletyn w dalszej części zawiera również apel do mieszkańców dotyczący zaprzestania używania spłuczek ciśnieniowych.

### **Szanowni Członkowie**

Przypominamy, że 07.02.2011 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach zarejestrował Statut Spółdzielni „JAS-MOS”. Jedną z najistotniejszych zmian statutowych, wprowadzonych w związku z nowelizacją w 2007 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest zastąpienie Zebrań Przedstawicieli (ZPCz), jakie do tej pory odbywały się w spółdzielniach tak dużych jak nasza, Walnym Zgromadzeniem. Nasza Spółdzielnia liczy ponad pięć tysięcy członków. Z uwagi na tak dużą liczbę członków, w oparciu o wyżej wspomnianą ustawę, ZPCz uchwalając nowy statut, ze względów organizacyjnych, a także ze względu na potrzebę efektywnego obradowania najwyższego organu Spółdzielni, utrzymało zasadę podziału Walnego Zgromadzenia na części. Walne Zgromadzenie w tym roku, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej, odbędzie się w czterech częściach. Rada, przydzielając członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, uznała, że członkowie z Wodzisławia Śl., jako grupa członków zamieszkująca najbardziej oddalone zasoby Spółdzielni, będą stanowili jedną część Walnego, natomiast pozostali członkowie zostali podzieleni na trzy części, grupujące mniej więcej podobną liczbę członków tj. os. Pionierów, os. A. Bożka oraz scalone w jedną część osiedla: Zdrój, Przyjaźń i Złote Łany.

Do ubiegłego roku wszyscy członkowie Spółdzielni byli reprezentowani przez 67 delegatów, wybieranych okresowo na sześciu Zebraniach Grup Członkowskich. Przed zwołaniem każdego ZPCz, Przedstawiciele Członków otrzymywali wcześniej obszerne sprawozdania z działalności Zarządu oraz Rady Nadzorczej. Od bieżącego roku, zgodnie z ustawą, w Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z prawem głosu wszyscy członkowie. W związku z powyższym, w celu przybliżenia realizacji zadań w 2010 r., bardzo skrótowo przedstawiamy Państwu wyciąg ze sprawozdania Zarządu za 2010 r. Szczegółowe sprawozdania Rady i Zarządu będą wyłożone do wglądu członkom w siedzibie Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2010 R.  
(WYCIĄG)**

**Działalność członkowsko-mieszkaniowa w 2010 r.**

Liczba członków – 5285,  
Liczba mieszkań – 6536,  
Odrębna własność – 1540,  
Własnościowe prawo – 4444,  
Lokatorskie prawo – 117,  
Najem – 205,  
Bez tytułu prawnego – 230.

W roku 2010 ustanowiono 19 praw odrębnej własności na wniosek lokatorów, 8 praw odrębnej własności w drodze postępowania przetargowego, ustanowiono 8 lokatorskich praw.

**Opłaty za lokale mieszkalne w 2010 r.**

Opłaty zależne, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, ustalane są dla każdej nieruchomości oddzielnie na podstawie kosztów, jakie nieruchomość ponosi.

Opłaty niezależne od Spółdzielni wyliczane są w oparciu:

- o indywidualne zużywanie ciepła w mieszkaniu (rozliczenia na podstawie wskazań podzielników kosztów), bądź o zużycie ciepła w budynku (rozliczenia wykonywane wg powierzchni użytkowej);
- o indywidualne zużycie wody w mieszkaniu (rozliczenia na podstawie wodomierzy indywidualnych), bądź ryczałtowo (10 m<sup>3</sup> na osobę miesięcznie) tam gdzie nie ma lub nie można odczytać wodomierzy indywidualnych;
- liczbę osób zamieszkałych w lokalu przy kalkulacji kosztów wywozu nieczystości stałych.

Lp.	Składnik opłaty	Jednostka przeliczeniowa	Stan na 31.12.2010 r. (zł/m-c)
1.	<u>Opłaty zależne: *</u>		
	a. Eksploatacja	m <sup>2</sup>	0,45–2,53 (członkowie) 0,60–2,53 (nieczłonkowie) 3,50–5,35 (najem, bez tyt. pr.)
	b. fundusz remontowy:		
	- część wspólna nieruchom.	m <sup>2</sup>	0,30 – 2,05 (członkowie) 0,65 - 2,40 (nieczłonkowie)
	- lokale w nieruchomości	m <sup>2</sup>	0,05 – 0,60
	c. fundusz modernizacyjny	m <sup>2</sup>	0,00 – 0,80
	d. docieplenie budynku	mieszkanie	0,93 – 1,74
	e. antena	m <sup>2</sup>	1,20
	f. podatki i ubezpieczenia	m <sup>2</sup>	0,00 – 0,22
	g. wieczyste użytkowanie	osoba	0,00 – 0,04
	h. winda	mieszkanie	2,81 – 5,86
	i. domofon	mieszkanie	1,27
j. przyłącze wodno-kanaliz.	mieszkanie	0,23 – 1,75	
2.	<u>Opłaty niezależne:</u>		
	a. centralne ogrzewanie		
	- rozl. wg podzielników	kwota/m-c	indywidualne zaliczki
	- rozl. wg powierzchni	m <sup>2</sup>	2,46 – 4,92
	b. zimna woda i odprowadzanie ścieków		
- Jastrzębie Zdrój	m <sup>3</sup>	9,91	
- Wodzisław Śląski	m <sup>3</sup>	10,50	
c. wywóz nieczystości stałych	osoba	3,08-3,65 (J-bie), 4,88-5,00 (W-w Śl.)	
d. światło w piwnicy	mieszkanie	1,00	
3.	<u>Inne:</u>		
	a. pomieszczenia wspólnego użytku (suszarnie, rowerownie)	m <sup>2</sup>	2,00 zł/m <sup>2</sup> p.uż.
	b. korytarze	m <sup>2</sup>	3,00 zł/m <sup>2</sup> p.uż.
c. zsyp	pomieszcz.	6,00 zł/m-c	

## Wykonanie robót eksploatacyjnych w 2010 r.

Roboty eksploatacyjne realizowane są w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan finansowy Spółdzielni w ramach opłaty eksploatacyjnej. Zakres robót eksploatacyjnych zrealizowanych w 2010 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonany zakres
1.	<b>Utrzymanie terenów zielonych</b>	
	a) trzykrotne koszenie trawy	3 x 231 436,40 m <sup>2</sup>
	b) dwukrotne odmładzanie żywopłotów	2 x 20 788,72 m <sup>2</sup>
	c) wywóz liści z terenów nieruchomości	61 kursów
	d) zakup humusu	72,3 tony
	e) zakup kory	320 litrów
	f) zakup nasion traw	5 kg
2.	<b>Wycinka drzew</b>	
	a) wycinka drzew	32 sztuki
	b) cięcia korekcyjne drzew i krzewów	776 sztuk
	c) nasadzenia nowych drzew i krzewów	818 sztuk
	d) zakup palików do nasadzeń	80 sztuk
3.	<b>Usługi kominiarskie</b>	
	a) czyszczenie przewodów kominowych	2 x 6580 lokali mieszk. i użytkowych
	b) kontrola przewodów kominowych	7 344 lokale mieszk. i użytkowych
4.	<b>DDD</b>	
	a) dezynsekcja, dezynfekcja	811,89 m <sup>2</sup> , 4 gniazda owadów
	b) wiosenna i jesienna deratyzacja	2 x 121 budynków
5.	<b>Utrzymanie placów zabaw</b>	
	a) przegląd urządzeń zabawowych	całe zasoby
	b) uzupełnienie elementów zabawowych	5 kpl. + 18 sztuk
	c) zakup nowych elementów zabawowych	19 elementów
	d) wykonanie ogrodzenia 3 placów zabaw	6 nieruchomości: (Zielona 1-3,5-7; Zielona 9-19; Zielona 21-31); (Śląska 11,13,15,17; Śląska 19); (Górnicza 38-40; Wyspiańskiego 1-7)
	e) zakup piasku do piaskownic	146 ton
	f) regulamin placu zabaw	18 sztuk
	g) transport piasku	117 godzin
	h) tablice informacyjne	36 sztuk
	i) zakup koszy	6 sztuk
6.	<b>Usługi transportowe</b>	2 162 godziny
7.	<b>Wywóz odpadów wielkogabarytowych</b>	<b>384 kursy</b>
8.	<b>Zimowe utrzymanie terenów</b>	
	a) usługa firm	całe zasoby
	b) zakup piasku	15 ton
	c) zakup soli	5 ton
9.	<b>Zakup koszy na ulotki reklamowe</b>	<b>30 sztuk</b>

## **Realizacja remontów w 2010 r.**

Działalność remontową prowadzono na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów remontowych, które obejmowały:

- remonty budynków mieszkalnych (część wspólna) – finansowane ze składek na fundusz remontowy, kar umownych i potrąceń z zabezpieczenia należytego wykonania umów;
- remonty budynków mieszkalnych (lokale mieszkalne) – finansowane ze składek na fundusz remontowy lokali;
- remonty lokali użytkowych - finansowane ze środków uzyskanych z wynajmu lokali użytkowych;
- remonty mienia Spółdzielni.

<b>L.p.</b>	<b>Roboty remontowe części wspólnej budynku</b>	<b>Zakres rzeczowy</b>	<b>Wartość robót (zł)</b>
1.	Remont zewnętrznej kanalizacji deszczowej	Pomorska 30-42; Słoneczna 32-42; Krótka 2-6; Wiejska 17C	158 643,01
2.	Rozbudowa i modernizacja instalacji AZART	Kopernika 11-13	4 300,00
3.	Roboty elektryczne	Harcerska 1-3,5-7; Miodowa 2-4; Śląska 11,13, 15,17; Kaszubska 1,3,5,7; Pomorska 30-42; Of. Faszyzmu 12-16; Wieczorka 1-9, 6-8, 10-12, 14-16; 11Listopada 7B; K. Miarki 6-7; Krasickiego 7, 19; Moniuszki 2; Kopernika 11-13; Morcinka 5-7, 6-8; 26 Marca 11,13,15; Pl. Zwycięstwa 12; Wyszyńskiego 45-49, 51-53, 55-57, 59-61.	282 150,65
4.	Roboty dekarские, remonty i konserwacja kominów	Śląska 15; Kaszubska 1; Warmińska 1-13, 16-28, 30-42; Poprzeczna 1-5, 2-6; Krótka 2-6; Staszica 8; Of. Faszyzmu 1-5; Wieczorka 11-21; Wiejska 9; 26 Marca 140-152; Wyszyńskiego 51-53	86 328,34
5.	Prace projektowe ogólnobudowlane		33 240,00
6.	Remonty generalne oraz naprawy dźwigów osobowych	Zielona 23,37; Harcerska 2; Miodowa 2	576 247,64
7.	Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych i na klatkach schodowych	Of. Faszyzmu 2-10; K. Miarki 5; Staszica 8; Wiejska 9, 9A, 9B, 17D, 23B, 29C, 29D.	55 795,02
8.	Roboty brukarskie i asfaltowe, remont schodów terenowych	3 397,82 m <sup>2</sup> 151,00 mb 7 szt.	214 599,98
9.	Roboty instalacyjne wod.-kan.	Zielona 21-31; Śląska 13,15; Kaszubska 3; Warmińska 2-14, 30-42; Pomorska 17-29; Krasickiego 9; Moniuszki 8-10; Kopernika 11-13; 26 Marca 118-128; Wyszyńskiego 55-57.	953 214,96
10.	Wymiana azbestowych płyt balkonowych + daszki nad balkonami, malowanie elewacji balkonowej	Zielona 4-22, 24-42, 5-7, 9-19; Al. J.Pawła II 15 A-F	1 916 700,35
11.	Wymiana okienek piwnicznych	Słoneczna 10-18; Of. Faszyzmu 7-15; Wieczorka 11-21, 23-37; K. Miarki 5; Konopnickiej 6, 8, 10; Krasickiego 6, 8, 15; Moniuszki 2, 4-6, 8-10; 26 Marca 140-152.	62 200,00
12.	Malowanie klatek schodowych	K. Miarki 6-7; Krasickiego 7, 19; Moniuszki 2; Morcinka 5-7, 6-8;	68 300,00
13.	Remont schodów, stopnic	Zielona 1-3, 5-7, 4-22, 24-42, 44-62, 76A-j; Wrzosowa 1-19; Harcerska 1-3, 2-4; Miodowa 2-4; Pomorska 30-42, 44-56, 17-29, 31-43, 45-57, 59-71, 73-85, 87-99; Słoneczna 4-8, 20-30; Poprzeczna 1-5; Of. Faszyzmu 12-16, 2-10; Krasickiego 2, 7; Wieczorka 1-9, 11-21, 23-37; Kusocińskiego 5-23; Kopernika 11-13; Wyspiańskiego 1-7; Górnicza 40; Wyszyńskiego 45-49; PCK 14-20.	48 850,00

L.p.	Roboty remontowe części wspólnej budynku	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
14.	Wykonanie oświetlenia chodnika	Śląska 11,13,15,17,19	14 900,00
15.	Roboty ogólnobudowlane		19 937,97
16.	Wykonanie daszków nad wejściami	Pomorska 59-71, 73-85, 87-99; Warmińska 1-13; Wyszyńskiego 45-49, 51-53.	107 700,00
17.	Zwrot za wymianę stolarki okiennej na korytarzach zabudowanych	8,56 m <sup>2</sup>	1 455,20
18.	Remont balkonów (na kl. schodowych, tynki na płytach balkonowych)	32 szt.	33 004,74
19.	Docieplenie stropodachu	Harcerska 1-3, 5-7; Pomorska 17-29, 31-43, 45-57, 59-71, 73-85; Warmińska 1-13, 16-28, 30-42, 44-56;	159 898,00
20.	Wymiana zaworów podpionowych	Zielona 44-62; Kusocińskiego 5-23, 25-43; Wiejska 9B, 9C, 13C, 17B, 17C, 23B, 23C.	195 300,00
21.	Izolacja ścian piwnicznych	Poprzeczna 8-12	78 575,70
22.	Oświetlenie miejsc postojowych	Harcerska 5-7	26 416,00
23.	Wykonanie inwentaryzacji i projektu modernizacji wymiennikowni C.O.	1 Maja 2-8	2 500,00
24.	Roboty nieplanowane i awaryjne		347 846,09
25.	Roboty przeniesione z 2009 na 2010		24 669,55
<b>Razem</b>			<b>5 472 773,20</b>

L.p.	Roboty remontowe lokali mieszkalnych	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1.	Zwrot za wymianę stolarki okiennej we własnym zakresie	763,89 m <sup>2</sup>	145 464,47
2.	Zwrot za wykonanie posadzek we własnym zakresie	491,39 m <sup>2</sup>	13 904,57
3.	Remont balkonów (posadzek)	36 szt.	19 654,88
4.	Roboty nieplanowane i awaryjne (montaż 118 kpl. nawiewników ciśnieniowych/higrosterownych; remont posadzek balkonowych)	wg potrzeb	16 390,21
5.	Roboty przeniesione z 2009 na 2010 r.		1 738,75
<b>Razem</b>			<b>197 152,88</b>

### Realizacja robót remontowych mienia Spółdzielni

L.p.	Adres	Rodzaj robót	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1.	TA-1 Zielona 13,15	Wymiana stolarki okiennej w pomieszczeniach administracji	4 szt.	2 176,00
2.	Zielona 13	Wymiana okien warsztatu elektryków	-	1 750,00
3.	Budynek Zarządu	Modernizacja węzła C.O.		6 441,39
4.	Budynek Zarządu	Wymiana wykładziny podłogowej i płytkowanie korytarza	132,43 m <sup>2</sup>	16 252,13
5.	Budynek Zarządu	Remont dachu	700 m <sup>2</sup>	67 462,20
6.	Budynek Zarządu	Malowanie pomieszczeń biurowych	1400 m <sup>2</sup>	14 369,25
10.	Słoneczna 18A	Uzupełnienie ubytków asfaltowych	-	171,70
11.		Roboty nieplanowane i awaryjne na mieniu	wg potrzeb	21 431,99
<b>RAZEM</b>				<b>130 054,66</b>

## Realizacja robót remontowych lokali użytkowych

L.p.	Adres	Rodzaj robót	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1.	P.U. 333 ul. Zielona	Remont instalacji wodnej		2 704,92
2.	P.U. 333 ul. Zielona	Izolacja kominów - ocieplenie		3 770,49
3.	P.U. 133 ul. Wielkopolska	Izolacja kominów - ocieplenie		3 852,46
4.	P.U. 133 ul. Wielkopolska	Remont podestów wejściowych	2 szt.	819,67
5.	Wiejska 29	Naprawa tynków na części murowanej		2 205,39
6.	Wiejska 29	Wymiana skorodowanej blachy sali sprzedaży przy wiacie i blachy wiaty		
7.	P.U. 132 ul. Wielkopolska	Remont chodnika przy pawilonie	60 m <sup>2</sup>	6 557,38
8.	Górnicza 40	Wymiana okien i drzwi	3,6 m <sup>2</sup> drzwi /1 szt./	2 210,65
9.	Śląska 17	Wymiana drzwi wejściowych i witryny	14 m <sup>2</sup>	6 393,44
10.	Wieczorka 1-9	Likwidacja rampy przy sklepie z wykonaniem odprowadzenia z rury spustowej	1 szt.	4 918,03
11.	Zielona 41	Wymiana drzwi wejściowych	1 szt.	1 650,00
12.	Zielona 41	Remont posadzek	21,14 m <sup>2</sup>	1 866,48
13.	Plac targowy na ul. Wyspiańskiego	Uzupełnienie ubytków asfaltowych	-	608,93
14.	Wiejska przy garażu	Remont kraty ściekowej i wykonanie odpływu		5 137,66
15.		Roboty nieplanowane i awaryjne	wg potrzeb	2 389,70
<b>RAZEM</b>				<b>45 085,20</b>

## SPRAWOZDANIE FINANSOWE (wyciąg)

W oparciu o przepisy ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości Spółdzielnia jest zobowiązana do corocznego sporządzania sprawozdania finansowego składającego się z bilansu, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunku przepływów środków pieniężnych, wprowadzenia do sprawozdania oraz informacji dodatkowej. Do sprawozdania finansowego dołącza się także sprawozdanie z działalności Spółdzielni. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni jest corocznie badane przez biegłego rewidenta i stanowi odrębny dokument podlegający zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

Poszczególne części sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2010 rok przedstawiają się w swym wymiarze rachunkowym następująco:

- Bilans Spółdzielni sporządzony na 31.12.2010 r. zamknął się po stronie aktywów i pasywów sumą **92 229 259,66 zł**;
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r. zamknął się **zyskiem netto w wysokości 2 364 086,17 zł**;
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r. wykazało stan kapitału (funduszu) własnego Spółdzielni na 31.12.2010 r. w kwocie **82 578 335,81 zł** oraz jego spadek w porównaniu ze stanem na koniec roku poprzedniego o **1 106 264,71 zł**;
- Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r. wykazał stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2010 r. w kwocie **17 902 918,63 zł** oraz ich przyrost w porównaniu ze stanem na koniec roku poprzedniego o **727 398,67 zł**;

**Bilans - wersja skrócona (w tys. zł)**

Lp	Wyszczególnienie	2009 r.	2010 r.
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>74 367,0</b>	<b>71 894,5</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	0,0	0,0
II	Rzeczowe aktywa trwałe	73 870,8	71 553,3
III	Należności długoterminowe	496,2	341,2
IV	Inwestycje długoterminowe	0,0	0,0
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,0	0,0
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>18 790,4</b>	<b>20 334,8</b>
I	Zapasy	66,3	71,8
II	Należności krótkoterminowe	1 075,0	1 619,6
III	Inwestycje krótkoterminowe	17 175,5	17 902,9
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	473,6	740,4
	<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>93 157,4</b>	<b>92 229,3</b>
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>83 684,6</b>	<b>82 578,3</b>
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	62 132,9	60 448,5
II	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,0	0,0
III	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,0	0,0
IV	Kapitał (fundusz) zapasowy	19 386,1	19 765,8
V	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,0	0,0
VI	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,0	0,0
VII	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,0	0,0
VIII	Zysk (strata) netto	2 165,6	2 364,1
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,0	0,0
<b>B</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>9 472,8</b>	<b>9 650,9</b>
I	Rezerwy na zobowiązania	306,8	308,6
II	Zobowiązania długoterminowe	3 034,9	2 535,7
III	Zobowiązania krótkoterminowe	6 019,3	5 613,9
IV	Rozliczenia międzyokresowe	111,8	1 192,7
	<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>93 157,4</b>	<b>92 229,3</b>

## Rachunek zysków i strat – wersja skrócona (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2009	rok	2010	rok
		kwota	udział	kwota	udział
<b>A</b>	<b>Działalność podstawowa</b>	<b>325,1</b>	13,4%	<b>723,9</b>	26,7%
	1. Przychody netto ze sprzedaży	26 196,5	91,0%	29 741,2	92,5%
	2. Koszty działalności operacyjnej	25 871,4	98,2%	29 017,4	98,6%
<b>B</b>	<b>Pozostała działalność operacyjna</b>	<b>1 112,0</b>	45,8%	<b>1 082,5</b>	39,9%
	1. Pozostałe przychody operacyjne	1 418,4	4,9%	1 365,3	4,2%
	2. Pozostałe koszty operacyjne	306,4	1,2%	282,8	1,0%
<b>C</b>	<b>Zysk / Strata na działalności operacyjnej (A+B)</b>	<b>1 437,1</b>	59,2%	<b>1 806,4</b>	66,6%
<b>D</b>	<b>Działalność finansowa</b>	<b>991,1</b>	40,8%	<b>906,8</b>	33,4%
	1. Przychody finansowe	1 160,2	4,0%	1 043,1	3,2%
	2. Koszty finansowe	169,1	0,6%	136,3	0,5%
	w tym odsetki	169,1	0,6%	136,3	0,5%
<b>E</b>	<b>Zdarzenia nadzwyczajne</b>	<b>0,0</b>	0,0%	<b>0,0</b>	0,0%
	1. Zyski nadzwyczajne	0,0	0,0%	0,0	0,0%
	2. Straty nadzwyczajne	0,0	0,0%	0,0	0,0%
<b>F</b>	<b>Zysk/strata brutto (C+D+E)</b>	<b>2 428,2</b>	100,0%	<b>2 713,2</b>	100,0%
<b>G</b>	<b>Obowiązkowe obciążenie zysku/straty brutto</b>	262,6		349,1	
	1. Podatek dochodowy	262,6		349,1	
	2. Pozostałe obciążenia	0,0		0,0	
<b>H</b>	<b>Zysk/strata netto (F-G)</b>	<b>2 165,6</b>		<b>2 364,1</b>	

## Zaległości i działania windykacyjne w 2010 r.

Zaległości ogółem na lokalach mieszkalnych – 2.095.526 zł, w tym:

- powyżej 3 m-cy – 1.538.160 zł w 439 lokalach,
- powyżej 12 m-cy – 696.326 zł w 86 lokalach.

## Struktura zaległości ze względu na okres

Lp.	Wyszczególnienie	XII 2009		XII 2010	
		zaległości wg stanu na dzień 31.12 (zł)	% udział w całości zadłużenia	zaległości wg stanu na dzień 31.12 (zł)	% udział w całości zadłużenia
1.	Zaległości do 3 m-cy	506 803,67	29,3	557 366,41	26,6
2.	Zaległości od 3 do 12 m-cy	678 145,73	39,1	841 833,64	40,2
3.	Zaległości powyżej 12 m-cy	547 548,48	31,6	696 326,46	33,2
4.	<b>Zaległości OGÓŁEM</b>	<b>1 732 497,88</b>	<b>100,0</b>	<b>2 095 526,51</b>	<b>100,0</b>



## Działania windykacyjne

Lp.	Rodzaj podejmowanych działań windykacyjnych	OD I-XII/2010
1	Przeprowadzone wizje Pisma ponagląjące	118 1 383
2	Spotkania z dłużnikami: - ilość spotkań - osoby wezwane	5 178
3	Wezwania na Radę Nadzorczą - ilość posiedzeń - osoby wezwane - wykluczeni - wykreśleni - złożone oświadczenia	10 44 nowych + 28 ponownych 33 0 16
4	Skierowane pozwy do Sądu Rejonowego - o zapłatę - o eksmisję	282 24
5	Uzyskane wyroki - o zapłatę - o eksmisję w tym z prawem do lokalu socjalnego	85 9 5
6	Sprawy oddane do Komornika Sądowego - o zapłatę - o eksmisję - egzekucja z własnościowego prawa	55 3 1
7	Zrealizowane wyroki o eksmisję - bez wskazania lokalu socjalnego - do lokalu socjalnego - komisyjne wejścia - zdane dobrowolnie	2 2 0 2
8	Kwota wyegzekwowana przez Komorników Sądowych	224 742 zł
9	Kwota uzyskanych dodatków mieszkaniowych	564 196 zł
10	Zawarte z dłużnikami porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia w ratach	128
11	Umowy z UM (kwoty uzyskane za niedostarczenie lokalu socjalnego)	539 706 zł

Podjęwając działania windykacyjne Spółdzielnia każdorazowo analizuje stan zaległości mieszkańców, poziom zadłużenia poszczególnych dłużników oraz koszty konkretnych działań. W stosunku do mieszkańców, którzy zalegają z opłatami za okres do 3 miesięcy podejmowane działania windykacyjne skupiają się wokół procedur windykacji polubownej (upomnienia, wezwania do zapłaty, propozycje zawarcia ugody-porozumienia w zakresie spłaty zadłużenia w ratach). W sytuacji, gdy działania takie okazują się nieskuteczne wdrażane są inne instrumenty działalności windykacyjnej zmierzające do przymusowego odzyskania należności związane ze skierowaniem powództwa sądowego, a następnie wszczęciem, na podstawie uzyskanych tytułów wykonawczych, egzekucji komorniczej. W Spółdzielni pozwy o zapłatę kierowane są do sądu w stosunku do dłużników zalegających z opłatami za okres od 4-5 miesięcy, natomiast tytuły wykonawcze kierowane są do egzekucji komorniczej niezwłocznie po ich otrzymaniu. Procedura taka pozwala Spółdzielni na bieżąco monitorować sytuację finansową i majątkową dłużników, a doświadczenie wskazuje, że działania windykacyjne podejmowane w stosunku do osób posiadających zadłużenie na niższym poziomie są zasadniczo skuteczniejsze. Wraz ze wzrostem wysokości zadłużenia mieszkańców znacząco wzrasta obecnie ilość realizowanych przez służby Spółdzielni działań windykacyjnych.

## **Informacje pozostałe za 2010 r.**

Skład Zarządu:

Jacek Musialik – Prezes Zarządu

Andrzej Baran - Zastępca Prezesa ds. Technicznych i Eksploatacji:

Joanna Sobierańska - Zastępca Prezesa, Główny Księgowy

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz na podstawie ustawy Prawo Spółdzielcze, Statutu SM „JAS-MOS” oraz uchwalonego przez Radę Nadzorczą Regulaminu Zarządu, a do jego uprawnień należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia oraz dla Rady Nadzorczej.

W omawianym okresie do Spółdzielni wpłynęło 4 707 pism, z czego ok. 53 % dotyczyło spraw lokatorskich, ok. 31 % spraw urzędowych i ok. 16 % spraw dotyczących firm obcych. W tym czasie Spółdzielnia wysłała 7635 pism, z czego ok. 71 % dotyczyło spraw lokatorskich, ok. 19 % spraw urzędowych i ok. 10 % spraw dotyczących firm obcych.

Działając w oparciu o Statut i regulaminy obowiązujące w Spółdzielni, odbyło się 60 posiedzeń Zarządu, na których podjęto 162 uchwały, w tym:

- 68,52 % uchwał dotyczyło przyjęcia w poczet członków,
- 20,37 % uchwał dotyczyło ustanowienia odrębnej własności,
- 6,17 % uchwał dotyczyło spraw organizacyjnych, pracowniczych i innych,
- 4,94 % uchwał dotyczyło ustanowienia i zmian tytułów prawnych do lokali.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni – 112 osób.

## **Zakończenie**

Przedstawiony Państwu materiał jest dużym skrótem całych sprawozdań. Sprawozdania w całości, zgodnie z ustawą, będą wyłożone do wglądu w miejscach i terminach, o których mowa w zawiadomieniu zamieszczonym na kolejnej stronie biuletynu.

Zapraszamy Członków do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

Zastępca Prezesa Główny Księgowy  
Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”

w Jastrzębiu Zdroju

*Joanna Sobierańska*  
mgr Joanna Sobierańska

Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. technicznych i eksploatacji  
Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”  
w Jastrzębiu Zdroju

*Andrzej Baran*  
mgr Inż. Andrzej Baran

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Jas-Mos”  
w Jastrzębiu Zdroju

*Jacek Musialik*  
inż. Jacek Musialik

## **SPŁUCZKA CIŚNIENIOWA DO WYMIANY!**

W ostatnim okresie do Spółdzielni kierowane są liczne uwagi naszych lokatorów, dotyczące uciążliwości używania przez sąsiadów spłuczek ciśnieniowych starego typu (najczęściej montowanych jeszcze w czasie budowy budynku). Najczęściej powtarzającą się uwagą jest hałas powodowany przez te spłuczki w czasie ich używania oraz drgania rozchodzące się wtedy po całej instalacji wodnej, co jest szczególnie denerwujące w godzinach nocnych i to nie tylko dla najbliższej mieszkających sąsiadów. Poza tym drgania przenoszone przez instalację wodną mają również wpływ na jej stan techniczny – głównie na szczelność na złączach rur, zaś samo uderzenie wody podczas spłukiwania ma wpływ na prawidłowość wskazań wodomierza lokalowego (szczególnie w przypadku stosowania wodomierzy suchobieżnych).

W związku z powyższym, prosimy mieszkańców, którzy takowe spłuczki ciśnieniowe jeszcze posiadają w swoich mieszkaniach, o rozpatrzenie możliwości ich wymiany na nowe urządzenia.

## ZAWIADOMIENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” zawiadamia, że Walne Zgromadzenie w 2011 roku odbędzie się w następujących terminach i miejscach:

L.p.	Część Walnego Zgromadzenia	Data Zebrania	Miejsce Zebrania
1.	<b>Wodzisław</b> ulice: 26 Marca, Wyszyńskiego, PCK, Plac Zwycięstwa	<b>31.05.2011 r.</b>	Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych Wodzisław Śl. ul. Wyszyńskiego 41
2.	<b>Osiedla: Zdrój, Przyjaźń, Złote Łany</b> ulice: K. Miarki, Słoneczna, Krótka, Kusocińskiego, Konopnickiej, Of. Faszyzmu, 1 Maja, Poprzeczna, Staszica, Jana Pawła II, 11 Listopada, Wieczorka, Górnicza, Wyspiańskiego, Moniuszki, Morcinka, Kopernika, Krasickiego, Wiejska	<b>02.06.2011 r.</b>	Szkoła Podstawowa Nr 4, Jastrzębie - Zdrój ul. Kościuszki 19
3.	<b>Osiedle Pionierów</b> ulice: Kaszubska, Kurpiowska, Śląska, Warmińska, Pomorska	<b>07.06.2011 r.</b>	Zespół Szkół Nr 7 Jastrzębie - Zdrój ul. Kaszubska 2
4.	<b>Osiedle A. Bożka</b> ulice: Zielona, Harcerska, Miodowa, Wrzosowa	<b>09.06.2011 r.</b>	Zespół Szkół Nr 6 Jastrzębie - Zdrój ul. Harcerska 12

Uwaga: Początek wszystkich Zebrań zaplanowano na godz.15<sup>30</sup>.

### Porządek obrad:

- 1) Otwarcie obrad.
- 2) Wybory Przewodniczącego i Członków Prezydium (sekretarz i asesor).
- 3) Odczytanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
- 4) Wybory Komisji:
  - a. Skrutacyjnej,
  - b. Wnioskowej.
- 5) Stwierdzenie prawidłowości zwołania części Walnego Zgromadzenia.
- 6) Przedstawienie sprawozdań Zarządu:
  - a. z działalności Spółdzielni za 2010 rok,
  - b. finansowego za 2010 rok.
- 7) Dyskusja nad sprawozdaniami Zarządu.
- 8) Przedstawienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2010 rok.
- 9) Dyskusja nad sprawozdaniem Rady Nadzorczej.
- 10) Informacja Zarządu na temat stanu realizacji wniosku polustracyjnego.
- 11) Podjęcie uchwał w sprawach:
  - a. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu,
  - b. zatwierdzenia sprawozdania finansowego,
  - c. przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej,
  - d. udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
- 12) Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu.
- 13) Podjęcie uchwał w sprawach odwołań członków od uchwał Rady Nadzorczej.
- 14) Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu Rady Nadzorczej.
- 15) Omówienie propozycji Zarządu oraz podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2010 rok.

- 16) Omówienie propozycji Zarządu oraz podjęcie uchwały w sprawie ustalenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
- 17) Sprawy wniesione przez Członków Spółdzielni w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 10-12 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 18) Przedstawienie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad.
- 19) Wolne głosy, uwagi i zapytania.
- 20) Zamknięcie obrad.

Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście i przysługuje mu prawo głosu tylko w tej części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2010 r., sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta oraz sprawozdanie Rady Nadzorczej zostaną wyłożone od dnia 10 maja 2011 r. w siedzibie Spółdzielni w Jastrzębiu – Zdroju przy ul. Słonecznej 18 A w pokoju nr 1. Projekty uchwał i inne dokumenty związane z porządkiem obrad zostaną wyłożone od dnia 17 maja 2011 r. w siedzibie Spółdzielni oraz na administracjach osiedlowych. Członek Spółdzielni ma prawo zapoznania się z w/w dokumentami.

Zgodnie z art. 8<sup>3</sup> ust. 10 - 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

- członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem pierwszej części posiedzenia Walnego Zgromadzenia, tj. do dnia 16 maja 2011 r. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Zgodnie z § 62 ust. 5 statutu oświadczenie o poparciu projektu powinno mieć formę pisemną i zawierać: imię, nazwisko, adres członka oraz jego podpis;
- członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, tj. do dnia 27 maja 2011 r.

**Prosimy o zabranie na Walne Zgromadzenie dowodu osobistego lub innego dokumentu tożsamości.**

### Zarząd SM „JAS-MOS”

Zastępca Prezesa Główny Księgowy  
Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”  
w Jastrzębiu Zdroju  
*Jolienowski*  
mgr Joanna Sobierwińska

Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. technicznych i eksploatacji  
Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”  
w Jastrzębiu Zdroju  
*Andrzej Baran*  
mgr Inż. Andrzej Baran

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Jas-Mos”  
w Jastrzębiu Zdroju  
*inż. Jacek Musiałik*



Spółdzielnia Mieszkaniowa „JAS-MOS”; 44-330 Jastrzębie – Zdrój, ul. Słoneczna 18 A.  
tel./fax 32 47-626-36, 37, 38; 32 47-610-74  
e-mail- [sm@smjasmos.pl](mailto:sm@smjasmos.pl)  
adres strony – [www.smjasmos.pl](http://www.smjasmos.pl)

Egzemplarz bezpłatny