



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „JAS-MOS”  
W JASTRZĘBIU – ZDROJU

# NASZE MIESZKANIE

KWIECIEŃ 2012

ISSN 1644-5937

## WYDANIE SPECJALNE

### Szanowni Państwo

Niniejsze wydanie biuletynu adresowane jest szczególnie do członków SM „JAS-MOS”. Zawiera bowiem wyciągi ze sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni i finansowego oraz Rady Nadzorczej za 2011r., które będą rozpatrywane przez członków na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

### Szanowni Członkowie

Jednymi z ważniejszych wydarzeń w naszej Spółdzielni 2011r. było dwukrotne zarejestrowanie Statutu – w lutym Sąd Rejestrowy w Gliwicach zarejestrował uchwalony jeszcze przez Zebranie Przedstawicieli Członków w 2010r. całkowicie nowy statut, opracowany w oparciu i zgodnie z wymogiem nowej Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z czerwca 2007r. Natomiast we wrześniu sąd zarejestrował wprowadzone przez Walne Zgromadzenie zmiany części zapisów.

W 2011r. odbyło się po raz pierwszy Walne Zgromadzenie członków, które zastąpiło dotychczasowe ZPCz poprzedzane Zebraniem Grup Członkowskich. Walne odbyło się w czterech częściach, do których przyporządkowano wcześniejsze sześć Grup Członkowskich.

Niemniej ważnym wydarzeniem była przeprowadzona w maju pełna lustracja Spółdzielni za lata 2008-2010. Przedmiotem lustracji objęto: proces zarządzania (organizację Spółdzielni, planowanie, kierunki rozwoju, przewodzenie, kontrolę), organizację i funkcjonowanie organów Spółdzielni, zarządzanie nieruchomościami (techniczną obsługę, zakres usług komunalnych, prawidłowość rozliczeń kosztów i ustalania opłat z tytułu dostawy zimnej wody, usług kanalizacyjnych oraz dostawy energii cieplej, działalność ekonomiczno-finansową, system finansowania i rozliczania nieruchomości, sprawozdania finansowe, ubezpieczenia), działalność inwestycyjną, zagadnienia zlecone przez Radę Nadzorczą. Lustrator nie wniósł żadnych uwag do prowadzonej działalności.

W listopadzie, przed zatwierdzeniem przez Radę Nadzorczą planów remontów na 2012 rok, Spółdzielnia zorganizowała z mieszkańcami spotkania konsultacyjne w sprawie zakresu planowanych prac. Niestety frekwencja na nich nie dopisała. Jedynie na os. A. Bożka i Pionierów przyszło po około 30 osób, na pozostałe zebrania przybyło jedynie po kilku lokatorów.

### Wybory nowej Rady Nadzorczej na lata 2012 - 2015

#### **Szanowni Członkowie,**

najbliższe Walne Zgromadzenie wybierze nową Radę Nadzorczą na kolejną trzyletnią kadencję. Jak już informowaliśmy w poprzednim biuletynie oraz w zawiadomieniach o Walnym Zgromadzeniu wszyscy zainteresowani pracą w Radzie mogą zgłaszać własne bądź innych członków kandydatury. Zgłoszenia powinny być poparte podpisami przynajmniej 50 członków i złożone do kancelarii Spółdzielni w terminie do 7 maja 2012r. Bliższe informacje można uzyskać w siedzibie Spółdzielni przy ul. Słonecznej, pokój nr 1, nr tel. 32 476 10 74 wew. 34.

Pełne sprawozdania Rady Nadzorczej i Zarządu za 2011r. będą wyłożone do wglądu członkom w siedzibie Spółdzielni od 30 kwietnia 2012r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2011 R.  
(WYCIĄG)**

**Działalność członkowsko-mieszkaniowa w 2011 r.**

Liczba członków – 5187,

Liczba mieszkań – 6536,

W 2011 roku 234 osoby zostały skreślone, wykluczone lub wykreślone z rejestru członków (34 wykluczone/wykreślone, 45 zgonów, 155 rezygnacji), zaś w poczet członków przystąpiło 136 osób.

**Prawa do lokali:**

Odrębna własność – 1566,

Własnościowe prawo – 4436,

Lokatorskie prawo – 109,

Prawo najmu – 191,

Bez tytułu prawnego – 234.

W 2011r. ustanowiono 14 praw odrębnej własności na wniosek lokatorów, 12 praw odrębnej własności w drodze postępowania przetargowego oraz 3 prawa lokatorskie.

**Opłaty za lokale mieszkalne w 2011r.**

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

Opłaty niezależne od Spółdzielni wyliczone są w oparciu o:

- indywidualne zużycie ciepła w mieszkaniu (rozliczenia na podstawie wskazań podzielników kosztów), bądź o wielkość zużytego ciepła w budynku (rozliczenia wykonywane wg powierzchni użytkowej lokali);

- indywidualne zużycie wody w mieszkaniu (rozliczenia na podstawie wodomierzy indywidualnych), bądź ryczałtowo (10m<sup>3</sup> na osobę miesięcznie) tam, gdzie nie ma lub nie odczytano wodomierzy indywidualnych;

- liczbę osób zamieszkałych w lokalu przy kalkulacji kosztów wywozu nieczystości stałych.

L.p.	Składnik opłaty	Jednostka przeliczeniowa	Stan na 31.12.2011 r. (zł/m-c)
1.	<b>Opłaty zależne:</b>		
	a) Eksploatacja:		
	- członkowie	m <sup>2</sup>	1,40 – 2,53
	- nieczłonkowie	m <sup>2</sup>	1,60 – 3,12
	- najem, bez tyt. pr.	m <sup>2</sup>	3,20 – 5,90
	b) fundusz remontowy:		
	- część wspólna nieruchomości	m <sup>2</sup>	0,65 – 2,10 (członkowie) 1,00 – 2,45 (nieczłonkowie)
	- lokale w nieruchomości	m <sup>2</sup>	0,05 – 0,60
	c) fundusz modernizacyjny	m <sup>2</sup>	0,01 – 0,50
	d) docieplenie budynku	m <sup>2</sup>	0,92 – 1,74
	e) f.rem.- docieplenie budynku	m <sup>2</sup>	1,61 – 2,03
	f) antena	mieszkanie	1,32; 1,51
	g) podatki i ubezpieczenia	m <sup>2</sup>	0,08 – 0,16
h) wieczyste użytkowanie	m <sup>2</sup>	0,00 – 0,04	
i) winda	osoba	2,50 – 5,86	
j) domofon	mieszkanie	1,52	
k) przyłącze wod.-kanaliz.	mieszkanie	0,00 – 1,35	
2.	<b>Opłaty niezależne:</b>		
	a) centralne ogrzewanie		
	- rozl. wg podzielników	kwota/m-c	indywidualne zaliczki
	- rozl. wg powierzchni	m <sup>2</sup>	2,75 – 5,32
	b) zimna woda i odprowadzanie ścieków		
	- Jastrzębie Zdrój	m <sup>3</sup>	10,00
	- Wodzisław Śląski	m <sup>3</sup>	11,18
c) wywóz nieczystości stałych			
- Jastrzębie Zdrój	osoba	3,05 – 3,33	
- Wodzisław Śląski	osoba	3,61 – 5,00	
d) światło w piwnicy	mieszkanie	1,00	
3.	<b>Inne:</b>		
	a) pomieszczenia wspólnego użytku (szarnie, rowerownie)	m <sup>2</sup>	2,00zł/m <sup>2</sup> p.uż.
	b) korytarze	m <sup>2</sup>	3,00zł/m <sup>2</sup> p.uż.
c) zsyp	pomieszczenie	6,00zł/1m-c	

## Wykonanie robót eksploatacyjnych w 2011 r.

Roboty eksploatacyjne realizowane są w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan finansowy Spółdzielni w ramach opłaty eksploatacyjnej. Zakres robót eksploatacyjnych zrealizowanych w 2011 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonany zakres
1.	<b>Utrzymanie terenów zielonych</b>	
	a) trzykrotne koszenie trawy	3 x 231 471,02 m <sup>2</sup>
	b) dwukrotne odmładzanie żywopłotów	2 x 21 040,22 m <sup>2</sup>
	c) wywóz liści z terenów nieruchomości	74 kursy
	d) zakup humusu	17 ton
	e) zakup nasion traw	8,6 kg
2.	<b>Wycinka drzew</b>	
	a) wycinka drzew	76 szt.
	b) cięcia korekcyjne drzew i krzewów	614 szt.
	c) frezowanie pni po wycince	45 szt.
	d) prześwietlanie koron drzew	132 szt.
	e) nasadzenia nowych drzew i krzewów	205 szt.
	f) zakup palików do nasadzeń	137 szt.
	g) zakup siatki do nasadzeń	180,15 m <sup>2</sup>
3.	<b>Usługi kominarskie</b>	
	czyszczenie i kontrola przewodów kominowych	wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe
4.	<b>DDD</b>	
	a) dezynsekcja, dezynfekcja	906,61 m <sup>2</sup> , 18 gniazd owadów
	b) wiosenna i jesienna deratyzacja	2 x 121 budynków
	c) dezynsekcja i dezynfekcja poddasza	Zielona 5-7
5.	<b>Utrzymanie placów zabaw</b>	
	a) przegląd urządzeń zabawowych	całe zasoby
	b) zakup nowych elementów zabawowych	6 kompletów
	c) wykonanie ogrodzenia	Zielona 24-42
	d) zakup piasku do piaskownic	189,5 tony
6.	<b>Usługi transportowe</b>	2089 godz.
7.	<b>Wywóz odpadów wielkogabarytowych</b>	407 kursów
8.	<b>Zimowe utrzymanie terenów</b>	
	a) usługa firm	38 898,51 m <sup>2</sup> całe zasoby
	b) zakup piasku	35,8 ton
	c) zakup soli	3 tony
9.	<b>Mycie okien na zewnątrz budynku</b>	3 budynki
10.	<b>Wykonanie tablic informacyjnych</b>	
	a) tablice informacyjne	503 szt.
	b) instrukcja p.poż.	162 szt.
	c) znaki drogowe	10 szt.

## Działalność remontowa w 2011 r.

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

- remonty budynków mieszkalnych (część wspólna) – finansowane z opłat na fundusz rem. oraz nadwyżki bilansowej;
- remonty budynków mieszkalnych (lokale mieszkalne) – finansowane z opłat na fundusz rem. lokali;
- remonty lokali użytkowych - finansowane ze środków uzyskanych z wynajmu lokali użytkowych;
- remonty mienia Spółdzielni.

L.p.	Roboty remontowe części wspólnych nieruchomości	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1.	Docieplenie stropodachów	Zielona 1-2, 5-7, 4-22, 24-42, 44-62; Harcerska 2-4; Miodowa 2-4; Warmińska 2-14; J. Pawła II; Kopernika 2-4, 6-8, 10-12, 11-13.	119 299,96
2.	Przystosowanie instalacji AZART do odbioru cyfrowych programów naziemnych i modernizacja instalacji AZART	Całe zasoby	161 030,32
	Wykonanie zbiorczej instalacji SAT	Śląska 15; Pomorska 17-29; Krasickiego 7, 8; Pl. Zwycięstwa 12	
3.	Wymiana azbestowych płyt balkonowych wraz z montażem daszków nad balkonami oraz malowaniem elewacji	Zielona 33-43; 44-62	1 389 734,66

L.p.	Roboty remontowe części wspólnych nieruchomości	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
4.	Montaż zaworów podpionowych i regulacja instalacji C.O.	Zielona 5-7, 4-22; Wrzosowa 1-19; Kaszubska 1, 3, 5, 7; Krasickiego 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 15, 19; Wiejska 29b, 29c; 26 Marca 11, 13, 15	230 200,00
5.	Roboty brukarskie i asfaltowe, budowa i rozbudowa parkingów oraz remont i budowa schodów terenowych	2 628,33 m <sup>2</sup> 115 miejsc postojowych tj. Zielona 4-22 (34), Harcerska 1-3 (21), Pomorska 45-57 (15), Warmińska 16-28 (16) i 30-42 (14), Of. Faszyzmu 7-15 i Słoneczna 20-30 (15) 3 szt. schodów	1 137 791,77
6.	Prace projektowe (projekty parkingów, projekty remontu węzła C.O. oraz instalacji C.O.)	26 szt.	55 359,00
7.	Wymiana dźwigów osobowych	Zielona 21; Harcerska 4	272 587,84
8.	Wykonanie monitoringu	1 osiedle, 2 place zabaw	32 676,50
9.	Remont zewnętrznej kanalizacji deszczowej i sanitarnej	Pomorska 30-42; Wieczorka 1-9; Wyszyńskiego 51-53	152 757,58
10.	Wymiana instalacji wod.-kan.	Śląska 11, 17, 19; Kaszubska 5; Warmińska 1-13; 1 Maja; Krasickiego 3, 6; Moniuszki 2, 4-6; Morcinka 5-7, 6-8; 26 Marca 118-128, 140-152; Wyszyńskiego 59-61; PCK 14-20	882 669,59
11.	Wykonanie daszków nad wejściami	Warmińska 2-14, 16-28, 30-42, 44-56; Wyszyńskiego 55-57, 59-61	72 792,00
12.	Roboty elektryczne (wykonanie głównych połączeń wyrównawczych, remont instalacji oświetleniowej, wymiana WLZ, wymiana inst. elektrycznej kompletnych rozdzielni wraz z osprzętem)	Śląska 19; Pomorska 17-29, 31-43, 45-57; Słoneczna 20-30; Of. Faszyzmu 7-15; Poprzeczna 2-6, 8-12; Krótka 2-6; Wieczorka 2-4, 6-9; 11 Listopada 7b; Wiejska 9, 9a, 9b, 9c, 23c	198 569,82
13.	Wymiana okienek piwnicznych i stolarki okiennej na korytarzach zabudowanych	135 szt.	27 586,60
14.	Docieplenie ścian szczytowych	Pomorska 31-43, 45-57; Of. Faszyzmu 2-10; Wyspiańskiego 1-7; 26 Marca 118-128	299 637,00
	Remont elewacji	Kaszubska 1, 3, 5, 7; Śląska 17	
15.	Izolacja ścian piwnicznych	Pomorska 87-99; Kusocińskiego 5-23; Kopernika 10-12; Górnicza 38	606 779,90
16.	Wymiana drzwi wejściowych do budynków i drzwi w przedsionkach	11 szt.	31 750,00
17.	Remont schodów wejściowych	K. Miarki 6-7; Kusocińskiego 19, 25-43; Wyszyńskiego 45-49	21 250,00
18.	Ocieplenie kominów	Krótka 2-6; Staszica 8; J. Pawła II	30 500,01
19.	Malowanie klatek schodowych	Wieczorka 6-8; Wiejska 23c	25 000,00
20.	Roboty ogólnobudowlane		80 751,25
21.	Remont węzłów C.O.	Zielona 5-7, 76a-j; Harcerska 1-3, 2-4; Miodowa 2-4; Śląska 11, 13, 15, 17, 19; Kaszubska 1, 3, 5, 7; Warmińska 2-14, 16-28, 44-56; Kurpiowska 5-13, 15-23; Słoneczna 4-8; K. Miarki 5, 6-7, 8-9; Of. Faszyzmu 12-16; Krótka 2-6; 11 Listopada 7b, 11b; Wieczorka 2-4, 6-8, 10-12, 14-16, 11-21; Poprzeczna 1-5, 2-6, 8-12, 14-18; Kusocińskiego 5-23, 25-43; Konopnicka 2, 4, 6, 8, 10; Krasickiego 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 15, 19; Morcinka 5-7, 6-8; Moniuszki 2, 4-6, 8-10; Górnicza 38, 40; Wyspiańskiego 1-7; Kopernika 2-4, 6-8, 10-12, 11-13; Wiejska 9, 9a, 9b, 9c, 13c, 17b, 17c, 17d, 19d, 23b, 23c, 29b, 29c, 29d	149 383,77
22.	Remont posadzek na kl. schodowych	K. Miarki 6-7	18 658,62
23.	Roboty nieplanowane i awaryjne (montaż 120 kpl. nasad kominowych EKON; remont posadzek balkonowych; uszczelnianie złączy między płytowych, wymiany częściowe kanalizacji sanitarnej, częściowe malowanie klatek schodowych po zalaniach, wymiana podejść pod piony kanalizacyjne w piwnicy itp.)	wg potrzeb	287 201,31
<b>Razem</b>			<b>6 283 967,50</b>

L.p.	Roboty remontowe lokali mieszkalnych	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1.	Zwrot za wymianę stolarki okiennej we własnym zakresie	194 szt.	78 602,51
2.	Zwrot za wykonanie posadzek we własnym zakresie	562,66 m <sup>2</sup>	19 018,28
3.	Roboty nieplanowane i awaryjne (montaż 122 kpl. nawiewników ciśnieniowych / higrosterownych)	wg potrzeb	14 526,26
<b>Razem</b>			<b>112 147,05</b>

#### Realizacja planu remontów mienia Spółdzielni

L.p.	Adres	Rodzaj robót	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1.	Wieczorka 2-4	Wymiana drzwi w pomieszczeniu administracyjnym	1 szt	3 275,32
2.	Słoneczna 18A	Poszerzenie parkingu	5 miejsc post.	15 235,18
3.	Zielona 5 TA-1	Remont pomieszczenia WC		3 943,44
4.	Budynek Zarządu	Projekt wymiany instalacji C.O.		3 404,34
<b>Razem</b>				<b>25 858,28</b>

#### Realizacja planu remontów lokali użytkowych

L.p.	Adres	Rodzaj robót	Ilość	Wartość robót (zł)
1.	Pawilon 133 Wielkopolska	Wykonanie daszków nad wejściami	5 szt.	5 250,00
2.	Śląska 17	Remont schodów wejściowych	1 szt.	3 500,00
3.	Krasickiego 19	Remont wejścia do lokali	1 szt.	6 300,00
4.	1 Maja	Remont dachu wraz wykonaniem izolacji termicznej	1 szt.	10 952,00
5.	Górnicza 40	Wymiana stolarki okiennej	3 szt.	2 330,00
6.	Górnicza 38	Wymiana stolarki okiennej	2 szt.	1 520,00
7.	Górnicza 38	Wymiana drzwi wejściowych	1 szt.	267,48
8.		Roboty nieplanowane i awaryjne (wymiana drzwi wejściowych do lokalu użytkowego, naprawa tynków i obróbki blacharskiej oraz remont schodów w lokalu, zwiększenie zakresu robót przy remoncie schodów do lokalu użytkowego)	wg potrzeb	3 439,02
<b>Razem</b>				<b>33 558,50</b>

#### Kompleksowe docieplenie budynków

W roku 2011 Spółdzielnia dociepliła kompleksowo 5 budynków. Zakres prac obejmował docieplenie ścian zewnętrznych oraz docieplenia stropów piwnic. Prace te zostały wykonane i sfinansowane w oparciu o ustawę "o wspieraniu termomodernizacji i remontów" i uzyskano z tego tytułu premię termomodernizacyjną z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 241.342,14 zł. Część kosztów związana z opracowaniem audytów została poniesiona w roku 2010, a pozostała część związana z opracowaniem projektów i realizacją prac w roku 2011.

Roboty dociepleniowe oraz koszty kredytu z tym związane zgodnie z zasadami realizacji i finansowania dociepleń budynków stanowiących zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Mieszkaniowej "JAS-MOS" w Jastrzębiu-Zdroju zatwierdzonymi uchwałą RN nr 44/V/2010 z czerwca 2010 r. finansowane są z odrębnej opłaty na fundusz remontowy dociepleń, którą wnoszą wszyscy użytkownicy lokali w budynku docieplanym. Prace wykonane w 2011r. obrazuje poniższa tabela.

L.p.	ZADANIE	Koszty poniesione w 2010 roku (zł)	Koszty poniesione w 2011 roku (zł)	Razem (zł)
1.	Śląska 15	1 610,40	447 000,00	448 610,40
2.	Pomorska 17-29	2 039,84	592 500,00	594 539,84
3.	Krasickiego 7	1 610,40	194 000,00	195 610,40
4.	Krasickiego 8	966,24	194 000,00	194 966,24
5.	Plac Zwycięstwa 12	1 610,40	201 000,00	202 610,40
<b>Razem</b>		<b>7 837,28</b>	<b>1 628 500,00</b>	<b>1 636 337,28</b>

## **SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI (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 2011 rok przedstawiają się w swym wymiarze rachunkowym następująco:

- Bilans Spółdzielni sporządzony na 31.12.2011 r. zamknął się po stronie aktywów i pasywów sumą **92.865.732,98 zł**;
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r. zamknął się zyskiem netto w wysokości **2.098.938,96 zł**;
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r. wykazało stan kapitału (funduszu) własnego Spółdzielni na 31.12.2011 r. w kwocie **81.164.814,47 zł** oraz jego spadek w porównaniu ze stanem na koniec roku poprzedniego o **1.413.521,34 zł**;
- Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r. wykazał stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2011 r. w kwocie **20.616.981,94 zł** oraz ich przyrost w porównaniu ze stanem na koniec roku poprzedniego o **2.714.063,31 zł**;

### **Bilans – wersja skrócona (w tys. zł)**

L.p.	Wyszczególnienie	2011 r.	2010 r.
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>69 474, 2</b>	<b>71 894,5</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	0,0	0,0
II	Rzeczowe aktywa trwałe	69 362,0	71 553,3
III	Należności długoterminowe	112,2	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>23 391,6</b>	<b>20 334,8</b>
I	Zapasy	69,3	71,8
II	Należności krótkoterminowe	1 587,4	1 619,6
III	Inwestycje krótkoterminowe	20 617,0	17 902,9
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 117,9	740,4
<b>RAZEM AKTYWA</b>		<b>92 865,8</b>	<b>92 229,3</b>
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>81 164,9</b>	<b>82 578,3</b>
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	59 536,7	60 448,5
II	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,0	0,0
III	Udziały (akcje) własne	0,0	0,0
IV	Kapitał (fundusz) zapasowy	19 529,2	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	2 099,0	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>11 700,9</b>	<b>9 650,9</b>
I	Rezerwy na zobowiązania	309,3	308,6
II	Zobowiązania długoterminowe	2 968,0	2 535,7
III	Zobowiązania krótkoterminowe	5 831,0	5 613,9
IV	Rozliczenia międzyokresowe	2 592,6	1 192,7
<b>RAZEM PASYWA</b>		<b>92 865,8</b>	<b>92 229,3</b>

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

L.p.	Wyszczególnienie	2011 rok		2010 rok	
		kwota	udział	kwota	udział
<b>A</b>	<b>Działalność podstawowa</b>	<b>740,1</b>	30,8%	<b>723,9</b>	26,7%
	1. Przychody netto ze sprzedaży	28 947,6	93,5%	29 741,2	92,5%
	2. Koszty działalności operacyjnej	28 207,5	98,7%	29 017,4	98,6%
<b>B</b>	<b>Pozostała działalność operacyjna</b>	<b>611,3</b>	25,5%	<b>1 082,5</b>	39,9%
	1. Pozostałe przychody operacyjne	865,0	2,8%	1 365,3	4,2%
	2. Pozostałe koszty operacyjne	253,7	0,9%	282,8	1,0%
<b>C</b>	<b>Zysk / Strata na działalności operacyjnej (A+B)</b>	<b>1 351,5</b>	56,3%	<b>1 806,4</b>	66,6%
<b>D</b>	<b>Działalność finansowa</b>	<b>1 050,1</b>	43,7%	<b>906,8</b>	33,4%
	1. Przychody finansowe	1 160,1	3,7%	1 043,1	3,2%
	2. Koszty finansowe	110,0	0,4%	136,3	0,5%
	w tym odsetki	110,0	0,4%	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>2 401,6</b>	100,0%	<b>2 713,2</b>	100,0%
<b>G</b>	<b>Obowiązkowe obciążenie zysku/straty brutto</b>	302,7		349,1	
	1. Podatek dochodowy	302,7		349,1	
	2. Pozostałe obciążenia	0,0		0,0	
<b>H</b>	<b>Zysk/strata netto (F-G)</b>	<b>2 098,9</b>		<b>2 364,1</b>	

**Zaległości i działania windykacyjne w 2011r.**

Zaległości ogółem na lokalach mieszkalnych - 2.081.356 zł, w tym”:

- powyżej 3 m-cy – 1.564.761 zł w 384 lokalach,
- powyżej 12 m-cy – 862.788 zł w 102 lokalach.

Lp.	Wyszczególnienie	XII 2010	XII 2011
		zaległości wg stanu na dzień 31.12 (zł)	zaległości wg stanu na dzień 31.12 (zł)
1	Zaległości do 3 m-cy	557 366,41	516 594,77
2	Zaległości od 3 do 12 m-cy	841 833,64	701 973,28
3	Zaległości powyżej 12 m-cy	696 326,46	862 787,74
<b>4</b>	<b>Zaległości OGÓLEM:</b>	<b>2 095 526,51</b>	<b>2 081 355,79</b>

## Informacje pozostałe

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.

Działając w oparciu o Statut i regulaminy obowiązujące w Spółdzielni, odbyły się 63 posiedzenia Zarządu, na których podjęto 175 uchwał, w tym:

- 77 % uchwał dotyczyło przyjęcia w poczet członków,
- 16 % uchwał dotyczyło ustanowienia odrębnej własności,
- 4 % uchwał dotyczyło spraw organizacyjnych, pracowniczych i innych,
- 3 % uchwał dotyczyło ustanowienia i zmian tytułów prawnych do lokali.

W 2011 r. w wyniku przetargów Zarząd zawarł 172 umowy, które dotyczyły między innymi: budowy i remontów parkingów, chodników i schodów terenowych, uzupełnienia ubytków asfaltowych, wymiany azbestowych płyt balkonowych, remontu zewnętrznej kanalizacji sanitarnej, remontu balkonów, klatek schodowych, schodów wejściowych do budynków, robót ogólnobudowlanych, dekarskich, docieplenia stropodachów, ścian szczytowych, ścian zewnętrznych, stropów piwnic, wymiany dźwigów osobowych, wymiany zaworów podpionowych, remontu instalacji oświetleniowej i elektrycznej, wykonania monitoringu, modernizacji instalacji AZART, wykonania zbiorczych instalacji SAT i innych związanych z obowiązkami statutowymi Zarządu i wynikających z realizacji zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu finansowo gospodarczego, w tym planu remontów.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS- MOS” – 110 osób.

Przedstawiony Państwu materiał jest dużym skrótem sprawozdań. Sprawozdania w całości, zgodnie z ustawą, będą wyłożone do wglądu w siedzibie Spółdzielni i na administracjach osiedlowych w terminie wskazanym w zawiadomieniach o Walnym Zgromadzeniu.

**Zapraszamy Członków do udziału w Walnym Zgromadzeniu.**

Zastępca Prezesa Główny Księgowy  
Spółdzielni Mieszkaniowej „ JAS-MOS”

w Jastrzębiu Zdroju

  
mgr Joanna Sobierańska

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

  
mgr Inż. Andrzej Baran

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

  
inż. Jacek Musialik



**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ ZA ROK 2011**  
**(WYCIĄG)**

Rada Nadzorcza, zgodnie z ustawą Prawo spółdzielcze i Statutem Spółdzielni jest obligatoryjnym organem Spółdzielni powołanym do kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni przez: badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów; dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich; przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków; rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu; składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu. Ponadto Rada Nadzorcza m.in. uchwała plany gospodarcze; podejmuje uchwały w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości; zatwierdza strukturę organizacyjną Spółdzielni; uchwała unormowania określające zasady rozliczeń kosztów i przychodów i innych określających funkcjonowanie Spółdzielni jako zarządcy nieruchomości; określa szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami; uchwała wysokość opłat związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokali.

Określone w statucie kompetencje Rady Nadzorczej są kompetencjami organu kolegialnego i realizowane są w czasie plenarnych posiedzeń Rady.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w poniższym składzie:

1. Józef Kmita	Przewodniczący RN
2. Piotr Gawron	Z-ca Przewodniczącego RN
3. Grażyna Wach	Sekretarz RN
4. Jan Kolorz	Przew. Komisji Rewizyjnej RN (rezygnacja – 28.03.2011r.)
5. Grażyna Ślazińska	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej RN (od 18.04.2011r.)
6. Piotr Piróg	Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
7. Józef Marzec	Sekretarz Komisji Rewizyjnej
8. Franciszek Kupczak	Członek RN
9. Stanisław Antoszek	Członek RN
10. Olga Makarewicz	Członek RN

Dla sprawnego wykonywania zadań ustawowych i statutowych Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o zatwierdzony plan pracy Rady i Komisji Rewizyjnej.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 12 posiedzeń plenarnych RN, 9 posiedzeń Prezydium RN, 16 posiedzeń Komisji Rewizyjnej.

Oprócz stałych pozycji planu posiedzeń takich jak:

- rozpatrywanie odwołań członków od decyzji Zarządu,
- rozpatrywanie wniosków Zarządu w sprawie wykreśleń i wykluczeń z członkostwa,
- rozpatrywanie wniosków Zarządu,
- ocena bieżącej działalności Spółdzielni oraz pracy członków Zarządu;

w okresie sprawozdawczym RN na swych posiedzeniach zajmowała się następującą tematyką:

- ocena realizacji planu finansowo-gospodarczego,
- ocena realizacji planu remontów,
- analiza zaległości w zakresie wnoszenia opłat za lokale mieszkalne,
- ocena gospodarki lokalami użytkowymi, dzierżawą terenu itp.
- ocena realizacji uchwał i wniosków RN,
- ocena realizacji uchwał i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu,
- ocena kształtowania się kosztów c.o. w zasobach Spółdzielni,
- ocena działań Zarządu w kierunku optymalizacji kształtowania się współczynników korygujących zużycie wody w zasobach Spółdzielni,
- ocena działań Zarządu dot. kosztów zużycia energii elektrycznej w zasobach Spółdzielni,
- zatwierdzenie planu remontów na 2012r.,
- zatwierdzenie planu finansowego na 2012r.,
- zatwierdzenie planu pracy RN na 2012r.

Rada Nadzorcza statutową funkcję kontrolną wypełnia również poprzez Komisję Rewizyjną. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej przeprowadzała kontrole zgodnie z planem oraz z wnioskami zgłaszanymi i zatwierdzonymi do realizacji na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna w składzie:

1. Przewodniczący - Kolorz Jan do 03/11r.  
Grażyna Ślazińska od 04/11
  2. Z-ca Przewodniczącego - Piróg Piotr
  3. Sekretarz - Marzec Józef
- przeprowadziła w okresie sprawozdawczym 16 kontroli.

Przedmiotem tych kontroli była następująca tematyka:

- kontrola wniosków i zaleceń pokontrolnych wskazanych przez organy zewnętrzne,
- kontrola umów zlecenia i umów o dzieło pod kątem ich zasadności,
- kontrola administracji nr 1 i 2 w zakresie bieżącej obsługi mieszkańców (2 kontrole),
- kontrola realizacji programu komisji problemowej ds. ciepłno-energetycznych powołanej 31.08.2009r.,
- kontrola działalności administracji nr 1 i 2 w zakresie utrzymania zasobów (2 kontrole),
- Kontrola realizacji skarg i wniosków członków Spółdzielni kierowanych do organów Spółdzielni (2 kontrole – adm. 1 i 2),
- kontrola wysadzonej roślinności na os. Złote Łany,
- kontrola rocznego zużycia energii cieplnej, elektrycznej, zużycia wody oraz zamówienia mocy cieplnej w PEC Jastrzębie na sezon grzewczy 2011/2012,
- kontrola dokumentacji przetargowej i realizacji umów po przetargach za rok 2011,
- kontrola realizacji działalności w zakresie dociepleń w Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” w ujęciu rzeczowym i finansowym,
- kontrola windykacji opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i dzierżawę terenu oraz kontrola rzeczowego zakresu robót dotyczących regulacji hydraulicznej instalacji grzewczych związanych z efektywnym wykorzystaniem ciepła w zasobach mieszkaniowych SM „JAS-MOS”,
- kontrola gospodarki materiałowej oraz kontrola działalności służb technicznych z przygotowania central przydomowych – przyłączy bezpośrednich i pośrednich do nowego sezonu grzewczego 2011/2012,
- kontrola protokołów pogwarancyjnych oraz kontrola działalności Spółdzielni w zakresie wymiany liczników wody suchobieżnych na mokrobieżne hybrydowe.

Ponadto w okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 110 uchwał, zgłosiła do Zarządu 71 wniosków oraz rozpatrzyła 10 pism członków i najemców Spółdzielni.

Rada Nadzorcza przy rozpatrywaniu odwołań członków kierowała się dobrem członków Spółdzielni, wyjaśnieniami Zarządu w danej sprawie, przestrzeganiem obowiązujących przepisów prawnych oraz treścią statutu i regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.

Oprócz statutowych obowiązków RN w okresie sprawozdawczym za swoje kierunkowe działania przyjęła kontynuację realizacji trzech punktów:

- 1) stała poprawa obsługi mieszkańców,
- 2) podejmowanie działań w zakresie pozyskiwania i wykorzystania środków zewnętrznych jak i własnych,
- 3) realizację wniosków zgłoszonych przez Komisje Problemowe.

Za Radę Nadzorczą

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”  
w Jastrzębiu Zdroju  
*mgr Grażyna Wach*

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”  
w Jastrzębiu Zdroju  
*mgr Józef Kmita*



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@smjamos.pl](mailto:sm@smjamos.pl)  
adres strony – [www.smjamos.pl](http://www.smjamos.pl)

Egzemplarz bezpłatny