

# NASZE MIESZKANIE



Spółdzielnia Mieszkaniowa „JAS-MOS” w Jastrzębiu-Zdroju

## WYDANIE SPECJALNE

### Szanowni Państwo

Niniejsze wydanie biuletynu jest adresowane szczególnie do Członków SM „JAS-MOS”. Zawiera wyciąg ze sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni, sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2014 r., które będą rozpatrywane przez Członków Spółdzielni na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Tegoroczne Walne Zgromadzenie odbędzie się w 4 częściach. Informacje o czasie, miejscu i porządku obrad znajdują się w dalszej części gazетки.

### Szanowni Członkowie

W zeszłym roku Walne Zgromadzenie podjęło szereg uchwał, które w konsekwencji stanowiły wytyczne do zarządzania zasobami Spółdzielni w roku 2014. Między innymi:

- 1) Zgodnie z wolą Walnego Zgromadzenia nadwyżkę finansową w kwocie ponad 0,9 mln zł przeznaczono na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości w zakresie obciążającym członków; ponad 1,9 mln zł przeznaczono na zwiększenie funduszu remontowego na pokrycie kosztów części wspólnych poszczególnych nieruchomości w zakresie obciążającym członków, kwotę ponad 160 tys. zł otrzymaną w ramach premii termomodernizacyjnej przeznaczono na pokrycie wydatków związanych z obsługą kredytów dotyczących dociepleń poszczególnych budynków w zakresie obciążającym użytkowników lokali tych budynków, kwotę 135 tys. zł wynikającą z korekt podatku od nieruchomości przeznaczono na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, kwotę 16 tys. zł uzyskaną z odszkodowań przeznaczono na pokrycie kosztów remontów części wspólnych poszczególnych nieruchomości w zakresie obciążającym użytkowników lokali tych nieruchomości.
- 2) Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym 24 czerwca 2014 r. Dla przypomnienia, w celu przejrzystości procedur wyboru do Rady Nadzorczej Spółdzielni przedstawiciele członków – osób prawnych doprecyzowano zapisy § 72 ust. 2, do § 72 dodano ust. 6 oraz poszerzono brzmienie § 73 ust.2 Statutu. Statut Spółdzielni dostępny jest w siedzibie Spółdzielni oraz na jej stronie internetowej.
- 3) Walne Zgromadzenie podjęło również uchwałę w sprawie przyznania środków z funduszu zasobowego na likwidację barier architektonicznych, o czym pisaliśmy w ubiegłym roku. Dla przypomnienia Walne Zgromadzenie przeznaczyło na ten cel do 50 tys. zł rocznie oraz określiło niezbędne warunki do skorzystania z tych środków tj. złożenie do Spółdzielni przez osobę zainteresowaną stosownego wniosku o dofinansowanie, uzyskanie przez tę osobę środków z PFRON na dofinansowanie tych prac oraz istnienie technicznych możliwości realizacji. Do podejmowania decyzji w tym zakresie Walne Zgromadzenie upoważniło Radę Nadzorczą.

- 4) Walne Zgromadzenie wyraziło negatywną opinię dotyczącą ewentualnego zastosowania w zasobach Spółdzielni systemu radiowego do odczytu wodomierzy.

Rok 2014 był kolejnym rokiem intensywnych prac sejmowej Komisji Nadzwyczajnej do rozpatrzenia projektów ustaw z zakresu prawa spółdzielczego i spółdzielczości mieszkaniowej. Do dziś Komisja nie zakończyła prac w tym temacie.

Ponadto w listopadzie Sejm znowelizował ustawę o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (śmieciową). Niestety jeden bubeł został zastąpiony kolejnym. Dla przypomnienia, w lipcu 2013 r. na gminy padł ustawowy obowiązek gospodarowania odpadami komunalnymi. Na właścicielach spoczywa obowiązek składania deklaracji śmieciowej. Nowe przepisy wykazały wiele niejasności, sprzeczności i trudności interpretacyjnych w praktycznym ich stosowaniu. Dotyczy to przede wszystkim zasad odbioru odpadów z nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi, z których w naszym mieście większość stanowią zasoby mieszkaniowe zarządzane przez spółdzielnie mieszkaniowe. O niepodpisywanie ustawy wystąpił Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP do Prezydenta RP. Związek m.in. zwrócił uwagę, że nowelizacja doprecyzowała pojęcie właściciela nieruchomości i jako jednego z nich wymieniła spółdzielnie mieszkaniowe. Niestety na spółdzielnie nałożono obowiązki pozaustawowe. Obowiązki te generują dodatkowe koszty związane z niżej wymienionymi czynnościami:

1. Obsługa administracyjno-biurowa opłat na rzecz gminy (ewidencja i rozliczanie należnych i wniesionych opłat, windykacja)
2. Czynności techniczno-informacyjne obsługi systemu (druki, deklaracje, upomnienia, wezwania, ogłoszenia)
3. Egzekucja opłat
4. Spółdzielnie zostały zmuszone do zakupu bądź dzierżawy pojemników na śmieci oraz utrzymywania ich w należytym stanie technicznym i sanitarnym

Kolejnym problemem jest odpowiedzialność spółdzielni mieszkaniowych za treść oświadczenia o liczbie osób zamieszkałych – co jest podstawą naliczenia opłaty. Problem polega na tym, że spółdzielnia nie ma żadnej możliwości prawnej i faktycznej weryfikacji w/w danych, a brak tej możliwości negatywnie wpływa na jej odpowiedzialność w stosunku do organów podatkowych.

Niepokój budzi również „przerzucenie” z użytkowników lokali na spółdzielnie odpowiedzialności, w tym odpowiedzialności karno-skarbowej za ustalanie i regulowanie opłat należnych z tytułu gospodarowania odpadami. Natomiast spółdzielnia w stosunku do posiadaczy praw do lokalu może dochodzić roszczeń jedynie na drodze cywilno-prawnej.

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2014 R. (WYCIĄG)

### Działalność członkowsko-mieszkaniowa w 2014 r. (w nawiasie dane z 2013 r.)

Liczba członków – 5006, (5076)  
Liczba mieszkań – 6536,

W 2014 roku 206 osób zostało skreślonych, wykluczonych lub wykreślonych z rejestru członków (48 wykluczeń/wykreśleń, 60 zgonów, 98 rezygnacji), zaś w poczet członków przystąpiło 136 osób.

### Prawa do lokali:

Odrębna własność – 1651, (1625)  
Własnościowe prawo – 4422, (4426)  
Lokatorskie prawo – 83, (91)  
Prawo najmu – 175, (181)  
Bez tytułu prawnego – 196, (205)  
Na koniec grudnia 9 lokali było wolnych

W 2014 r. ustanowiono i przeniesiono 8 praw odrębnej własności na wnioski lokatorów, 18 praw odrębnej własności w drodze postępowania przetargowego oraz 2 umowy najmu w drodze zamiany lokali mieszkalnych.

### Oplaty za lokale mieszkalne w 2014 r.

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

Oplaty 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) w mieszkaniach, 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 31.12.2014 r. (zł/m-c)
1.	Oplaty zależne:		
	a) Eksploatacja:		
	- członkowie	m <sup>2</sup>	1,00 – 2,43
	- nieczłonkowie	m <sup>2</sup>	1,60 – 2,81
	- najem, bez tyt. prawnego	m <sup>2</sup>	3,65 – 6,50
	b) fundusz remontowy	m <sup>2</sup>	0,75 – 1,80 (członkowie) 1,25 – 2,30 (nieczłonkowie)
	c) fundusz modernizacyjny	m <sup>2</sup>	0,00 – 0,80
	d) docieplenie budynku	m <sup>2</sup>	0,95 – 1,74
	e) fundusz rem. na docieplenie budynku	m <sup>2</sup>	1,29 – 2,23
	f) antena	mieszkanie	1,51; 1,50
	g) podatki i ubezpieczenia	m <sup>2</sup>	0,09 – 0,43
	h) wieczyste użytkowanie	m <sup>2</sup>	0,01 – 0,21
	i) winda	osoba	3,18 – 6,82
	j) domofon	mieszkanie	1,19
k) przyłącze wodno-kanaliz.	mieszkanie	0,25 – 1,57	
l) dodatkowe sprzątnięcie klatek	mieszkanie	2,57-14,33	
l) monitoring	mieszkanie	7,58 -14,11(wykonanie) 5,72 (konserwacja)	
2.	Oplaty niezależne:		
	a) centralne ogrzewanie		indywidualne zaliczki
	- rozl. wg podzielników	kwota/m-c	2,58 – 5,36
	- rozl. wg powierzchni	m <sup>2</sup>	
	b) zimna woda i odprowadzanie ścieków		
	- Jastrzębie-Zdrój	m <sup>3</sup>	10,78
	- Wodzisław Śląski	m <sup>3</sup>	12,23
c) wywóz nieczystości stałych			
- Jastrzębie-Zdrój	osoba	7,00	
- Wodzisław Śląski	osoba	8,30	
d) światło w piwnicy	mieszkanie	1,00	
3.	Inne:		
	a) pomieszczenia wspólnego użytku (suszarnie, 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) zsypanie	pomieszczenie	6,00zł/1m-c

dokończenie na str. 3

dokończenie ze str. 2

## Wykonanie robót eksploatacyjnych w 2014 r.

Roboty eksploatacyjne realizowane są w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan finansowy Spółdzielni w ramach opłaty eksploatacyjnej. Zakres robót eksploatacyjnych zrealizowanych w 2014 r. przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonany zakres
1.	<b>Utrzymanie terenów zielonych</b>	
	a) czterokrotne koszenie trawy	4 x 229 610,20 m <sup>2</sup>
	b) dwukrotne odmładzanie żywopłotów	2 x 22 349,04 m <sup>2</sup>
	d) zakup humusu	31,2 tony
2.	<b>Wycinka drzew</b>	
	a) wycinka drzew	74 szt.
	b) cięcia korekcyjne drzew i krzewów	583 szt.
	c) frezowanie pni po wycince	100 szt.
3.	<b>Usługi kominiarskie</b>	
	czyszczenie i kontrola przewodów kominowych	wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe
	<b>DDD</b>	
	a) dezynsekcja, dezynfekcja, dezodoryzacja	1 520,86 m <sup>2</sup> , 15 gniazd owadów, czyszczenie poddaszy 1 030 m <sup>2</sup>
4.	b) wiosenna i jesienna deratyzacja	2 x 121 budynków
	<b>Utrzymanie placów zabaw</b>	
	a) przegląd urządzeń zabawowych	całe zasoby
	b) zakup nowych elementów zabawowych	13 piaskownic, 5 karuzeli, 5 huštawek, 6 zestawów zabawowych (w tym 3 zestawy typu domek)
5.	c) zakup piasku do piaskownic	482 tony
	d) inne	132 mb płotu, 3 ławki, 6 koszy, 186 m <sup>2</sup>
	<b>Usługi transportowe</b>	823,5 godz.
	<b>Zimowe utrzymanie terenów</b>	
7.	a) usługa firm	41 940,41 m <sup>2</sup> całe zasoby
8.	<b>Mycie okien na zewnątrz budynku</b>	3 budynki
9.	<b>Wykonanie tablic informacyjnych</b>	
	a) tablice informacyjne i znamionowe	11 szt.
	b) kosze na śmieci (przychodnikowe)	45 szt.
	c) znaki drogowe	7 szt.
	d) gabloty	38 szt.
	e) pojemniki na piasek "Akcja Zima"	9 szt.
	f) ławki	15 szt.
g) pojemniki do segregacji odpadów	87 szt.	

## Działalność remontowa w 2014 r.

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

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

W 2014r. wykonano etapowe prace dociepleniowe na budynkach, w których mieszkańcy, w przeprowadzonym ankietażowaniu na wykonanie kompleksowej termomodernizacji budynków nie opowiedzieli się w większości. Kontynuowane były również prace związane z wymianą dźwigów osobowych

w budynkach wysokich oraz wymiany instalacji gazowych w budynkach na ul. Pomorskiej i ul. Warmińskiej – roboty tego typu będą kontynuowane na pozostałych budynkach w kolejnych latach. Znaczną część środków funduszu remontowego przeznaczono na realizację prac brukarskich, co jest związane przede wszystkim z udostępnianiem nowych miejsc parkingowych na naszych osiedlach oraz remontem istniejących traktów pieszych. Kontynuowane są również prace związane z remontem instalacji elektrycznej. Ze względu na większe obciążenie instalacji niż w czasie wznoszenia budynków, wymieniane są wewnętrzne linie zasilania zaś mając na uwadze zmniejszenie poboru energii na klatkach schodowych montuje się punkty oświetleniowe typu LED wyposażone zarówno w czujniki zmierzchowe jak i czujniki ruchu. W 2014 r., podobnie jak w latach poprzednich, wykonano szereg remontów schodów, balkonów, instalacji wodno-kanalizacyjnych, instalacji odgromowych, robót malarskich na klatkach schodowych jak i innych prac związanych z utrzymaniem nieruchomości w stanie niepogorszonym.

dokończenie na str. 4

dokończenie ze str. 3

W roku 2014 kontynuowano również prace związane z dostosowaniem budynków wysokich, zlokalizowanych przy ul. Śląskiej oraz Kaszubskiej do wymagań obecnie obowiązujących przepisów bezpieczeństwa pożarowego. W związku z powyższym dla wieżowców przy ul. Kaszubskiej

wybudowano sieć wodociagową zapewniającą odpowiedni parametry dostawy wody na cele p.poż. oraz zrealizowano prace związane z bezpieczeństwem pożarowym na budynkach przy ul. Kaszubskiej 1 oraz ul. Kaszubskiej 3. W 2015r. planuje się wykonać tego typu roboty na budynkach przy ul. Kaszubskiej 5 oraz ul. Kaszubskiej 7.

L.p.	Roboty remontowe części wspólnych nieruchomości	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1.	Docieplenie ścian szczytowych oraz elewacji z wykonaniem powłoki zabezpieczającej antygraffiti	Zielona 1-3, 44-62, Wrzosowa 1-19, Słoneczna 32-42, Staszica 8, 1 Maja 2-8, Kopernika 10-12	664 929,93
2.	Remont generalny dźwigów osobowych	Zielona 43; Harcerska 7	272 599,12
3.	Roboty elektryczne (wymiana WLZ, przewodów zasilających mieszk., obwodów adm.; wymiana rozdzielni gł. wraz z osprzętem; wymiana opraw oświetleniowych; montaż wyłączników głównych wraz z przyciskami p.-poż.)	Zielona 9-19, 21-31, 24-42; Warmińska 30-42, 44-56; Pomorska 31-43; Kurpiowska 5-13, 15-23; Wieczorka 10-12; 14-16; 26 Marca 118-128, 140-152; PCK 14-20	1 107 761,09
4.	Remont instalacji odgromowej	Zielona 1-3, 24-42, 33-43, 44-62, 76A-J; Miodowa 2-4; Harcerska 2-4; Warmińska 2-14, 16-28; Kurpiowska 5-13, 15-23; Kusocińskiego 5-23, 25-43; Krasickiego 19; Wiejska 9, 9A, 9B, 9C; Wyszyńskiego 55-57, 59-61; PCK 14-20	348 596,93
5.	Roboty brukarskie i asfaltowe	8 556,27 m <sup>2</sup> , w tym miejsca parkingowe: Zielona 5-7 (odtworzenie istniejącego), Zielona 33-43 (37 miejsc), Warmińska 1-13 (II etap -13 miejsc), Pomorska 31-43 (poszerzenie istniejących miejsc parkingowych), Wieczorka 6-8 (8 miejsc), Wiejska 17C (8 miejsc), Wiejska 17D (6 miejsc)	1 559 867,57
6.	Remont schodów terenowych (18 szt.)	Zielona 4-22, 9-19; Pomorska 17-29, 31-43, 87-99, Warmińska 2-14; Słoneczna 32-42, K. Miarki 1; Konopnickiej 6; Kopernika 10-12; Krasickiego 9; Moniuszki 4-6; Wiejska 29D; Wyszyńskiego 45-49	
7.	Remont kanalizacji deszczowej	Zielona 4-22, 24-42; Wrzosowa 1-19; 1 Maja 2-8	83 114,89
8.	Remont instalacji gazowej	Pomorska 17-29, 30-42, 59-71; 26 Marca 140-152;	992 251,48
9.	Remont instalacji wod-kan	Zielona 4-22; Harcerska 2-4; Miodowa 2-4; Słoneczna 10-18; Poprzeczna 1-5; 26 Marca 11, 13; Wyszyńskiego 45-49	506 462,88
10.	Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych (50 szt.)	Zielona 4-22, 24-42, 44-62, 76A-J; Wrzosowa 1-19	23 500,00
11.	Wymiana okienek piwnicznych (641 szt.)	Zielona 24-42, 44-62, 76A-J; Wrzosowa 1-19; Miodowa 2-4; Harcerska 2-4; Słoneczna 4-8; Poprzeczna 1-5, 2-6, 8-12, 14-18; 11 Listopada 11B; Krasickiego 2, 3, 4, 7, 9	126 200,00
12.	Malowanie 33 klatek schodowych	Miodowa 2-4; Pomorska 30-42; Warmińska 2-14, 30-42; Wieczorka 10-12, 14-16; Kopernika 11-13; PCK 14-20	205 900,00
13.	Remont schodów wejściowych oraz wymiana stopnic	Harcerska 1-3; Warmińska 44-56; 11 Listopada 11B; Ofiar Faszyzmu 1-5; Kusocińskiego 25-43; Wiejska 9; Wyszyńskiego 51-53, 55-57, 59-61 Stopnice: Miodowa 2-4, Harcerska 2-4; Zielona 5-7	142 953,52

dokończenie na str. 5

dokończenie ze str. 4

14.	Roboty ogólnobudowlane	wg potrzeb	79 040,78
15.	Roboty dekarские i alpinistyczne	wg potrzeb	58 156,18
16.	Prace projektowe oraz aktualizacje projektów	Projekt – koncepcja parkingu: Kurpiowska 15-23; Aktualizacja projektu przebudowy drogi: Wieczorka 1-9	7 600,00
17.	Wykonanie zaleceń Państwowej Straży Pożarnej	Śląska 13, 15, 17, 19; Kaszubska 1, 3	911 347,51
18.	Wykonanie zbiorczej SAT	Warmińska 44-56	20 855,15
19.	Wykonanie daszków nad loggiami	Kurpiowska 5-13 (10 szt.); Kurpiowska 15-23 (10 szt.)	9 000,00
20.	Wykonanie daszków nad wejściami	Pomorska 30-42 (7 szt.); 26 Marca 118-128 (6 szt.)	39 499,96
21.	Wykonanie i rozbudowa monitoringu oraz modernizacja	Rozbudowa monitoringu (8 kamer) tj. 11 Listopada, Wiejska 9, 17C; 26 Marca 118-128 Modernizacja: Śląska 11; cała Wiejska	40 700,00
22.	Likwidacja wejść do wyspów	Harcerska 2-4; Miodowa 2-4	32 000,00
23.	Wymiana skrzynek gazowych zewnętrznych	Warmińska 44-56	2 999,99
24.	Wymiana drzwi w przedsionku klatki schodowej	Wiejska 13C, 17B, 17C, 17D, 19D, 23B, 23C, 29B, 29C	23 940,00
25.	Remont balkonów	95 szt. (pojedynczo wg potrzeb)	193 379,19
26.	Przystosowanie instalacji AZART do odbioru cyfrowych programów naziemnych MUX-TV	Zielona 1-3, 5-7, 9-19, 21-31, 33-43; Harcerska 1-3, 5-7, 2-4; Miodowa 2-4; Śląska 13, 15, 19; Kaszubska 3,5; Pomorska 31-43, 45-57, 30-42, 87-99; Warmińska 2-14, 30-42, 1-13; Kurpiowska 5-13, 15-23; Słoneczna 4-8; Krótka 2-6; Wieczorka 14-16, 23-37; Of. Faszyzmu 1-5, 12-16; K. Miarki 1, 5; Konopnickiej 10; Kusocińskiego 25-43; 11 Listopada 7B; Staszica 8; 1 Maja 2-8; Al. Jana Pawła II 15A-F; Krasickiego 3, 4, 8; Kopernika 11-13, 10-12; Górnicza 40; Moniuszki 4-6; Morcinka 6-8; Wiejska 9B, 23C; Plac Zwycięstwa 12; 26 Marca 118-128, 140-152 Wyszyńskiego 45-49, 51-53, 55-57, 59-61; PCK 14-20	18 699,71
27.	Wymiana drzwi wejściowych	Al. Jana Pawła II 15A-F	18 400,00
28.	Izolacja ścian piwnicznych	Konopnickiej 8	39 444,04
29.	Roboty nieplanowane i awaryjne (wg potrzeb)	montaż 53 kpl. nasad kominowych EKON; remont posadzek balkonowych; uszczelnianie złącz między płytowych; uzupełnienie ubytków na elewacji; remont poziomu kanalizacji sanitarnej; remont przykanalika deszczowego; wykonanie audytu energetycznego; naprawa warstwy ocieplenia; montaż kratki wentylacyjnych na elewacji; remonty płyt balkonowych; usunięcie napisów na elewacji; wykonanie wentylacji mechanicznej; modernizacja inst. SAT; montaż "antyptaków" itp.	157 742,16
<b>RAZEM</b>			<b>7 686 942,08</b>

L.p.	Roboty remontowe lokali mieszkalnych	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1.	Roboty nieplanowane i awaryjne (montaż 35 kpl. nawiewników ciśnieniowych/higrosterownych; zwrot kosztów remontu sufitu)	wg potrzeb	3 251,97
<b>RAZEM</b>			<b>3 251,97</b>

dokończenie na str. 6

### Realizacja planu remontów mienia Spółdzielni

L.p.	Adres	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1.	Zielona 13 warsztat elektr.	Płytkowanie posadzki (20 m <sup>2</sup> )	497,39
2.	Zielona 13 pomieszczenie socjalne	Malowanie	945,24
3.	Zielona 15, 17 warsztat		
4.	Słoneczna 18A	Wymiana rozdzielni wraz z osprzętem oraz wykonanie obwodów elektrycznych do pomieszczenia serwerowni, płytkowanie posadzki w części sekretariatu i biurze PE (30 m <sup>2</sup> )	11 073,00
5.	Staszica 8 - administracja	Docieplenie elewacji	10 000,00
6.	Roboty nieplanowane i awaryjne wg potrzeb	Sławika 12 (piece typu "koza"), Słoneczna 18A (posadzka), ul. Wiejska (uzupełnienie nawierzchni boiska)	9 355,61
<b>RAZEM</b>			<b>31 871,24</b>

### Realizacja planu remontów lokali użytkowych

L.p.	Adres	Rodzaj robót	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1.	Budynek Zarządu Słoneczna 18A	Odnowienie logo na elewacji budynku		400,00
2.	1 Maja 2	Remont dachu garażu		3 197,15
3.	Adm. Staszica 8	Wymiana drzwi do administracji	1 szt.	4 700,00
4.	Lok. tymczasowe, ul. Sławika	Zakup pieca węglowego typu „koza”		471,80
<b>RAZEM</b>				<b>8 768,95</b>

### Kompleksowe docieplenie budynków

W roku 2014 Spółdzielnia dociepiła kompleksowo 2 budynki. Zakres prac na budynku przy ul. Warmińskiej 44-56 obejmował docieplenie ścian podłużnych oraz docieplenie stropów piwnic. Natomiast prace na budynku przy ul. Zielonej 24-42 polegały na ociepleniu ścian szczytowych oraz ściany frontowej. Realizacja prac na budynkach zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej, została wykonana ze środków własnych Spółdzielni (pożyczka wewnętrzna) z uwagi na brak środków finansowych w BGK na premię termomodernizacyjną w 2014 roku. Część kosztów, związana z opracowaniem audytów i ocieplenia ścian

szczytowych na ul. Warmińskiej 44-56, została poniesiona w roku 2010 i 2012, a pozostała część, związana z opracowaniem projektów i realizacją pozostałego zakresu prac, w roku 2014. Koszty tych robót przedstawiono w tabeli załączonej poniżej. Roboty dociepleniowe zgodnie z zasadami realizacji i finansowania dociepleń budynków stanowiących zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Mieszkaniowej "JAS-MOS" w Jastrzębiu-Zdroju zatwierdzonymi uchwałą R.N. nr 94/V/2010 z czerwca 2010 r. finansowane są z odrębnej stawki na fundusz remontowy dociepleń, którą wnoszą wszyscy użytkownicy lokali w budynku docieplanym.

### Prace wykonane w 2014 r. obrazuje poniższa tabela.

L.p.	ZADANIE	Koszty poniesione w 2010 i 2012 roku	Koszty poniesione w 2014 roku	Razem
1.	Zielona 24-42	1 342,00 zł	309 745,01 zł	311 087,01 zł
2.	Warmińska 44-56	40 288,32 zł	560 500,00 zł	600 788,32 zł
<b>RAZEM</b>		<b>41 630,32 zł</b>	<b>870 245,01 zł</b>	<b>911 875,33 zł</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 2014 rok przedstawiają się w swym wymiarze

rachunkowym następująco:

- Bilans Spółdzielni sporządzony na 31.12.2014 r. zamknął się po stronie aktywów i pasywów sumą **90 360 763,08 zł**;
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. zamknął się **zyskiem netto w wysokości 2 489 409,93 zł**;
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazało stan kapitału (funduszu) własnego Spółdzielni na 31.12.2014 r. w kwocie **75 979 542,15 zł** oraz jego zmniejszenie w porównaniu ze stanem na koniec roku poprzedniego o **3 155 574,33 zł**;
- Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazał stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2014 r. w kwocie **19 525 728,95 zł** oraz ich zmniejszenie w porównaniu ze stanem na koniec roku poprzedniego o **235 548,28 zł**.

dokończenie ze str. 6

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

L.p.	Wyszczególnienie	2013 r.	2014 r.
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>65 387,4</b>	<b>63 345,9</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	3,0	11,0
II	Rzeczowe aktywa trwałe	65 027,3	63 087,6
III	Należności długoterminowe	357,1	247,4
IV	Inwestycje długoterminowe	0,0	0,0
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,0	0,0
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>27 880,7</b>	<b>27 014,8</b>
I	Zapasy	47,9	46,7
II	Należności krótkoterminowe	2 094,4	1 868,0
III	Inwestycje krótkoterminowe	19 761,3	19 525,7
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 977,1	5 574,4
<b>RAZEM AKTYWA</b>		<b>93 268,1</b>	
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>79 135,1</b>	<b>75 979,5</b>
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	57 232,3	55 113,5
II	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,0	0,0
III	Udziały (akcje) własne	0,0	0,0
IV	Kapitał (fundusz) zapasowy	18 714,2	18 376,6
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	3 188,6	2 489,4
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>14 133,0</b>	<b>14 381,2</b>
I	Rezerwy na zobowiązania	2,1	1,6
II	Zobowiązania długoterminowe	5 397,2	4 198,3
III	Zobowiązania krótkoterminowe	7 190,1	8 367,8
IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 543,5	1 813,5
<b>RAZEM PASywa</b>		<b>93 268,1</b>	<b>90 360,8</b>

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

L.p.	Wyszczególnienie	2013 rok			
		kwota	udział	kwota	udział
<b>A</b>	<b>Działalność podstawowa</b>	<b>511,0</b>	<b>14,9%</b>	<b>587,1</b>	<b>21,2%</b>
	1. Przychody netto ze sprzedaży	32 379,2	90,5%	32 415,2	92,5%
	2. Koszty działalności operacyjnej	31 868,2	98,6%	31 828,1	98,6%
<b>B</b>	<b>Pozostała działalność operacyjna</b>	<b>1 856,0</b>	<b>54,0%</b>	<b>1 319,3</b>	<b>47,7%</b>
	1. Pozostałe przychody operacyjne	2 281,5	6,4%	1 752,7	5,0%
	2. Pozostałe koszty operacyjne	425,5	1,3%	433,4	1,3%
<b>C</b>	<b>Zysk / Strata na działalności operacyjnej (A+B)</b>	<b>2 367,0</b>	<b>68,9%</b>	<b>1 906,3</b>	<b>68,9%</b>
<b>D</b>	<b>Działalność finansowa</b>	<b>1 070,9</b>	<b>31,1%</b>	<b>860,5</b>	<b>31,1%</b>
	1. Przychody finansowe	1 111,2	3,1%	883,3	2,5%
	2. Koszty finansowe	40,3	0,1%	22,8	0,1%
	w tym odsetki	40,3	0,1%	22,8	0,1%
<b>E</b>	<b>Zdarzenia nadzwyczajne</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>
	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>3 437,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 766,8</b>	<b>100,0%</b>
<b>G</b>	<b>Obowiązkowe obciążenie zysku/straty brutto</b>	<b>249,3</b>		<b>277,4</b>	
	1. Podatek dochodowy	249,3		277,4	
	2. Pozostałe obciążenia	0,0		0,0	
<b>H</b>	<b>Zysk/strata netto (F-G)</b>	<b>3 188,6</b>		<b>2 489,4</b>	

**Zaległości czynszowe i działania windykacyjne w 2014 r.**

Zaległości na dzień 31.12.2014 r. wyniosły 2 283 637,91 zł, a ich porównanie do wielkości zasobów, naliczanych opłat za korzystanie z lokali oraz stanu na dzień 31.12.2013 r. przedstawione zostało w poniższym zestawieniu:

dokończenie na str. 8

JAS-MOS

L.p.	Wyszczególnienie	2014r.	2013r.
1.	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m <sup>2</sup> )	315 744,43	315 744,43
2.	Roczny wymiar opłat za korzystanie z lokali mieszk. (zł)	32 404 465,16	32 587 070,00
3.	Zaległości w opłatach na dzień 31 grudnia (zł)	2 283 637,91	2 376 643,79
4.	Zaległości w przeliczeniu na m <sup>2</sup> p. u. lokali (zł/m <sup>2</sup> )	7,23	7,53
5.	Wskaźnik zadłużenia do naliczeń rocznych (%)	7,05	7,29

Z przedstawionych danych wynika, że zadłużenie mieszkańców zasobów Spółdzielni nominalnie zmalało w trakcie 2014 r. o kwotę **93 005,88 zł**. Realne zadłużenie mieszkańców wg stanu na dzień 31.12.2013 r. jak i 31.12.2014 r. wynosiło ok. 7 % naliczeń rocznych, czyli mniej niż jednomiesięczne opłaty za lokale.

Szczegółowe dane dotyczące zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i ich windykacja na poszczególnych nieruchomościach zostały Państwu przedstawione w gazecie wydanej w marcu br.

### Centralne ogrzewanie

Koszty centralnego ogrzewania stanowią największą część miesięcznych opłat mieszkaniowych. Ich wysokość zależy od cen

sprzedaży oraz dostawy ciepła ustalanych przez Spółkę Energetyczną SEJ i jastrzębskie PEC oraz od ilości zużytego ciepła przez użytkowników lokali mieszkalnych.

Zasoby budynkowe naszej Spółdzielni przyporządkowane są do różnych grup odbiorców ciepła. Każda grupa ma inną opłatę za moc zamówioną i za jednostkowe zużycie ciepła. W 2014 r. nastąpiły kolejne zmiany cen. Ceny, z wyjątkiem Wodzisławia Śl., podniesiono dwukrotnie, w zależności od grupy odbiorców od 1,21 do 6,05% za moc zamówioną i od 4,75 do 6,26% za gigadżul (GJ). W Wodzisławiu Śl. ceny spadły odpowiednio o 10,09 % za moc oraz 7,67% za GJ.

### Stawki obowiązujące na koniec 2013 i 2014 r. obrazuje poniższa tabela.

Grupa odbiorców	Łączna opłata zł/MW/m-c		Łączna opłata zł/GJ	
	2013 r.	2014 r.	2013 r.	2014 r.
Osiedle A. Bożka i Pionierów	13 719,88	14 489,84	47,02	49,71
Osiedle Złote Łany	20 853,13	21 105,70	48,18	50,47
Zasoby w Wodzisławiu Śl.	19 709,73	17 720,55	48,33	44,62
Ul. 1 Maja 2-8	15 621,33	16 407,27	37,04	39,36
Ul. K. Miarki	17 031,88	17 815,40	40,06	42,36
Al. J.Pawła II 15	17 414,51	18 467,75	45,08	47,89
Pozostałe zasoby osiedla Zdrój, osiedle Przyjaźń oraz ul. Kusocińskiego	18 453,75	19 521,52	44,75	47,19

W zależności od oczekiwań mieszkańców, zużycie ciepła w lokalach rozliczane jest albo na podstawie podzielników kosztów albo w oparciu o powierzchnię użytkową mieszkania.

Zarząd od kilku lat prowadzi analizę porównawczą zużycia ciepła

w budynkach technologicznie do siebie podobnych jednak rozliczanych wg różnych, wyżej wspomnianych metod. Analiza wykazuje, że zużycie ciepła w budynkach rozliczanych wg powierzchni jest nawet do 50% wyższe od zużycia ciepła w budynkach rozliczanych wg podzielników.

### Informacje pozostałe

#### Skład Zarządu:

Jacek Musialik – Prezes Zarządu  
Andrzej Baran – Zastępca Prezesa ds. Technicznych i Eksploatacji  
Joanna Sobierańska – Zastępca Prezesa, Główna Księgowa

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, odbyło się 57 posiedzeń Zarządu, na których podjęto 33 uchwały dotyczące prawidłowego i efektywnego zarządzania Spółdzielnią (m.in. w sprawach członkowskich, ustanowienia odrębnych własności, spraw organizacyjnych, ustanowienia i zmian tytułów prawnych do lokali i innych).

W omawianym okresie do Spółdzielni wpłynęło 5230 pism, z czego ok. 22 % dotyczyło spraw lokatorskich, ok. 62 % spraw urzędowych (w tym: sądowe, komornicze, itp.) i ok. 16 % spraw

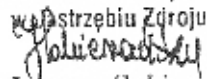

dotyczących firm obcych. W tym czasie Spółdzielnia wysłała 6681 pism, z czego ok. 67 % dotyczyło spraw lokatorskich, ok. 21 % spraw urzędowych (w tym: sądowe, komornicze, itp.) i ok. 12 % spraw dotyczących firm obcych.

W 2014 r. w wyniku przetargów Zarząd zawarł 163 umowy, które dotyczyły między innymi budowy i remontów parkingów, chodników i schodów, uzupełnienia ubytków asfaltowych, remontu płyt balkonowych, schodów wejściowych do budynków, robót ogólnobudowlanych, dekarskich, docieplenia stropów piwnic, ścian szczytowych, ścian zewnętrznych, wymiana dźwigów osobowych, malowania klatek schodowych, wymiany stolarki okiennej w piwnicach, wykonania zabezpieczeń do wymagań bezpieczeństwa pożarowego, remontu instalacji oświetleniowej i elektrycznej, wykonania monitoringu, modernizacji instalacji AZART, wykonania zbiorczych instalacji SAT, wymiany instalacji wodnych, kanalizacyjnych i gazowych oraz innych zakresów 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” – 106 osób.

Przedstawiony Państwu materiał jest dużym skrótem sprawozdań. Sprawozdania w całości, zgodnie z ustawą, będą wyłożone do wglądu w miejscach i terminach, o których mowa w zawiadomieniu zamieszczonym w niniejszym biuletynie.



**Serdecznie zapraszamy Członków Spółdzielni „JAS-MOS” do udziału w Walnym Zgromadzeniu.**Zastępca Prezesa Główny Księgowy  
Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”  
w Jastrzębiu Zdroju  
mgr Jolanta SobierajskaZ-ca Prezesa Zarządu  
ds. technicznych i eksploatacji  
Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”  
w Jastrzębiu Zdroju  
mgr inż. Andrzej BaranPREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Jas-Mos”  
w Jastrzębiu Zdroju  
inż. Jacek Musiałik**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SM „JAS-MOS” ZA 2014 ROK  
(WYCIĄG)**

Rada Nadzorcza, zgodnie z art.35 § 1 ustawy „Prawo spółdzielcze” jest obligatoryjnym organem Spółdzielni powołanym do kontroli i nadzoru nad całokształtem jej działalności.

Szczegółowy zakres i sposób działania Rady Nadzorczej określa Statut Spółdzielni w § 77 oraz Regulamin Rady Nadzorczej. Zgodnie z art. 35 § 1 ustawy „Prawo spółdzielcze” oraz zgodnie z § 77 ust. 1 pkt 5 Statutu Rada Nadzorcza przedkłada Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni sprawozdanie z działalności za 2014 r.

**I. Skład Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym:**

- |                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| 1. Franciszek Kupczak | Przewodniczący RN        |
| 2. Grażyna Wach       | Z-ca Przewodniczącego RN |
| 3. Marcin Faryna      | Sekretarz RN             |

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| 4. Wiesław Latoch     | Przewodniczący Komisji Rewizyjnej                              |
| 5. Mieczysław Parzych | Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej (w Radzie do IV/2014) |
| 6. Piotr Szereda      | Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej (od VI/2014)          |
| 7. Marian Górski      | Sekretarz Komisji Rewizyjnej                                   |
| 8. Grażyna Dąbkiewicz | Członek RN   |
| 9. Grażyna Ślazińska  | Członek RN (od VI/2014)  |
| 10. Sławomir Pencko   | Członek RN (do VII/2014)                                       |
| 11. Piotr Piróg       | Członek RN (od VIII/2014)                                      |

**II. Działalność Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym**

Rada Nadzorcza wypełniając swe statutowe zadania spełnia następujące funkcje: nadzoru i kontroli, tworzenia unormowań wewnętrznych oraz reprezentacyjną. Podstawą realizacji tych funkcji są przepisy zawarte w obowiązujących aktach prawnych i statucie Spółdzielni. Odzwierciedleniem tych funkcji są między innymi plany pracy Rady i Komisji Rewizyjnej, w oparciu o które Rada wykonywała swoje zadania. W okresie sprawozdawczym odbyło się 12 posiedzeń plenarnych RN, 7 posiedzeń Prezydium RN, 9 posiedzeń Komisji Rewizyjnej.

W okresie sprawozdawczym RN oceniała realizację: planu finansowo-gospodarczego i planu remontów, uchwał i wniosków RN oraz uchwał i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu. Oceniała działania Zarządu w kierunku optymalizacji kształtowania się współczynników korygujących zużycie wody w zasobach Spółdzielni oraz działania Zarządu dot. kosztów zużycia energii elektrycznej w zasobach Spółdzielni. Oceniała gospodarkę lokalami użytkowymi, terenem itp. Oceniała kształtowanie się kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni. Analizowała zaległości w zakresie wnoszenia opłat za lokale mieszkalne. Zatwierdziła plan finansowo-gospodarczy na 2015 r., w tym plan remontów, a także plan pracy RN na 2015 r. Oprócz powyższego na bieżąco rozpatrywała odwołania członków od decyzji Zarządu, wnioski Zarządu, w tym w sprawie wykreśleń i wykluczeń z członkostwa. Na bieżąco oceniała działalność Spółdzielni oraz pracę członków Zarządu.

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** przeprowadziła w okresie sprawozdawczym 9 kontroli.

W 2014 r. skontrolowano:

- administrację nr 1 i 2 w zakresie bieżącej obsługi mieszkańców (2 kontrole),
- realizację skarg i wniosków członków Spółdzielni kierowanych do organów Spółdzielni,
- działalność
- administracji nr 1 i 2 w zakresie utrzymania zasobów (2 kontrole),
- realizację działalności termomodernizacyjnej w Spółdzielni w ujęciu rzeczowym i finansowym za 2014 r.,
- dokumentację przetargową i realizację umów po przetargach za 2014 r.,
- protokoły pogwarancyjne za 2014 r.,
- gospodarkę materiałową za 2013 r.

Wszystkie protokoły były przedmiotem szczegółowych analiz Rady Nadzorczej i po ich akceptacji, wnioski i uwagi w nich zawarte były realizowane przez Zarząd.

**W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 89 uchwał**, które dotyczyły m.in.: wykluczeń z powodu zalegania z opłatami za zajmowane mieszkania, wykreśleń z powodu zbycia spółdzielczego prawa do lokalu i nie złożenia rezygnacji z członkostwa w terminie trzech miesięcy, spraw organizacyjno-regulaminowych, opłat lokatorskich, stawek na fundusz remontowy, spłaty kosztów modernizacji, opłat za sprzątanie klatek schodowych, opłat za montaż i konserwację monitoringu itp., realizacji procesu dociepleń budynków, przyjęcia sprawozdań z badania sprawozdania finansowego za 2013r. oraz sprawozdania Rady Nadzorczej za 2013 r., zmiany sposobu rozliczania kosztów c.o., wyboru biegłego rewidenta.

Członkowie Rady Nadzorczej w trakcie plenarnych posiedzeń zgłosili do Zarządu **14 wniosków** dotyczących: działalności windykacyjnej, poprawy porządku i bezpieczeństwa, rozwiązywania lokatorskich spraw i sporów, spraw remontowych, spraw organizacyjnych, spraw związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni.

dokończenie ze str. 9

W okresie sprawozdawczym do Rady Nadzorczej **wpłynęło 11 pism**, członków i najemców Spółdzielni dotyczących działalności Spółdzielni, w szczególności: udostępnienia obrazu monitoringu, wycofania egzekucji komorniczej, spraw remontowych, sprzątania klatek schodowych. Rada Nadzorcza, po rozpatrzeniu wszystkich pism udzieliła odpowiedzi w statutowym terminie.

### III. Lustracja Spółdzielni „JAS-MOS” w 2014 r.

Zgodnie z postanowieniami art. 91-93 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” – Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w okresie od 18 marca do 16 kwietnia 2014r. przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” w Jastrzębiu Zdroju.

Badaniem lustracyjnym objęta została działalność Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2011r. do 31 grudnia 2013r. Badanie przeprowadził uprawniony lustrator na podstawie upoważnienia Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach nr 2/2014 z 17.03.2014r.

Wynikiem lustracji jest protokół z lustracji oraz pismo polustracyjne Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach. Zarówno protokół jak i pismo polustracyjne zostały przekazane Radzie Nadzorczej i Zarządowi.

Lustracja objęta zostały podstawy prawno-statutowe, regulaminowe, organizacyjne i ekonomiczno-finansowe Spółdzielni w zakresie:

- 1) Realizacji wniosku polustracyjnego z działalności Spółdzielni w latach 2008-2010,
- 2) Procesów zarządzania Spółdzielni w ujęciu podmiotowym i przedmiotowym,
- 3) Zasad organizacji i funkcjonowania organów Spółdzielni,
- 4) Zarządzania nieruchomościami Spółdzielni,
- 5) Zagadnienia objęte dodatkowym badaniem lustracyjnym.

Analiza dokumentacji Walnych Zgromadzeń, Rady Nadzorczej oraz Zarządu wykazała, że działalność tych organów prowadzona była zgodnie z przepisami ustawowymi oraz, że:

- zwoływanie obrad poszczególnych organów odbywało się w trybie i terminach określonych w statucie lub wynikających z niego regulaminów,
- organy rozpatrywały sprawy należące do ich kompetencji,
- materiały będące przedmiotem obrad odzwierciedlały stan faktyczny i pozwalały na dokonanie oceny poszczególnych zagadnień przez dany organ oraz podjęcie stosownych decyzji,

### IV. Działalność ekonomiczno-finansowa

Rada Nadzorcza zapoznała się ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni i sprawozdaniem finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” za 2014 r. oraz opinią i raportem biegłego rewidenta o wyniku badania sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2014 r. RN przyjęła sprawozdanie finansowe za 2014 r. Według oceny niezależnego biegłego rewidenta sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Sprawozdanie finansowe Zarządu za 2014 r. – zbadane przez biegłego rewidenta we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2014 r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz

Członkowie Rady pełnili dyżury w siedzibie Zarządu Spółdzielni w każdy ostatni poniedziałek miesiąca w godz. od 14.30-15.30. W 2014 r., podczas dyżuru członków Rady zgłoszono 2 interwencje, na które po rozpatrzeniu na plenarnych posiedzeniach Rady zainteresowani otrzymali pisemne odpowiedzi.

- protokoły były sporządzane w sposób właściwy a ich treść umożliwia odtworzenie istotnych elementów obrad.

W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła działalność wynikającą z ustaleń § 4 ust. 2 statutu Spółdzielni.

- 1) Organy Spółdzielni przestrzegały ustawowych i statutowych praw członków, w tym Spółdzielnia przenosiła własność lokali na uprawnione osoby.
- 2) Spółdzielnia prowadziła na bieżąco „książki obiektów budowlanych” oraz terminowo przeprowadzała kontrole, o których mowa w art. 62 Prawa budowlanego.
- 3) Zawarte przez Spółdzielnię umowy o roboty, dostawy i usługi zabezpieczały jej interesy, w tym zapewniały możliwość stosowania sankcji za nieterminowe wykonanie usług lub robót oraz za mogące wystąpić wady w wykonaniu robót albo niedostateczną jakość świadczonych usług.
- 4) Spółdzielnia prawidłowo i terminowo dokonywała rozliczeń z tytułu opłat związanych z eksploatacją lokali, w tym opłat niezależnych.
- 5) Księgi rachunkowe były prowadzone w oparciu o przepisy ustawy o rachunkowości oraz zasady rachunkowości.
- 6) Spółdzielnia terminowo regulowała zobowiązania publiczno-prawne, a stan ekonomiczno-finansowy był prawidłowy.
- 7) Spółdzielnia prawidłowo ubezpieczała majątek od ognia i wszelkich zdarzeń losowych oraz od kradzieży z włamaniem, a także odpowiedzialności cywilnej.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 05.05.2014r. po zapoznaniu się z listem polustracyjnym Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej oraz wysłuchaniu sprawozdania z przeprowadzonej lustracji przedstawionego przez lustratora inż. Kazimierza Łabaj jednogłośnie przyjęła protokół z przeprowadzonej w dniach 18.03.2014r. do 16.04.2014r. lustracji działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”.

W związku z brakiem zastrzeżeń co do legalności, rzetelności i gospodarności w działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” – Rada Nadzorcza nie sformułowała żadnych wniosków polustracyjnych.

na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,

- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

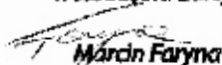
Sprawozdanie z działalności Spółdzielni jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

Wykonanie planu finansowo-gospodarczego za 2014 r. wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami oraz wynik finansowy netto w wysokości **2 489 409,93 zł.**

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność i wyniki Spółdzielni w okresie sprawozdawczym i wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium członkom Zarządu za 2014r.

*Sekretarz RN*

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”  
w Jastrzębiu-Zdroju

  
Marcin Faryna

*Przewodniczący RN*

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”  
w Jastrzębiu-Zdroju

  
Franciszek Kupczak

## WYBORY RADY NADZORCZEJ

Tegoroczne Walne Zgromadzenie Członków jest szczególnie ważne ze względu na to, że Członkowie wybiorą ze swojego grona Radę Nadzorczą Spółdzielni „JAS-MOS” na kolejną, 3-letnią kadencję. Szczegółowo informowaliśmy Państwa o tym wydarzeniu w poprzednim numerze gazетки w marcu.

### Dla przypomnienia:

Zgodnie z prawem każdy członek Spółdzielni ma prawo kandydować i być wybranym do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków. Do Rady nie mogą kandydować pracownicy SM „JAS-MOS”, ani osoby świadczące dla Spółdzielni usługi. Członkami Rady nie mogą być również osoby, które zajmują się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. Członkiem Rady nie można być dłużej niż dwie kolejne trzyletnie kadencje. Członkowie Rady za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie.

### Jak kandydować do Rady

Kandydatów do Rady zgłaszają członkowie do kancelarii Spółdzielni w nieprzekraczalnym terminie do 27 kwietnia 2015 r., podając imię i nazwisko kandydata. Zgłoszenie kandydata powinno być poparte przez co najmniej 50 **Członków**. Do zgłoszenia powinna być dołączona pisemna zgoda członka na

kandydowanie do Rady oraz jego oświadczenie, że nie zajmuje się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni i nie świadczy usług na jej rzecz. W tym miejscu zwracamy uwagę, że głos poparcia oddany przez osobę niebędącą członkiem nie jest wliczany do grona popierających. Przypominamy, że żona (mąż) Członka Spółdzielni najczęściej jest osobą niebędącą członkiem, więc jej (jego) podpis nie będzie ważny.

### Czym zajmuje się Rada

Rada Nadzorcza m.in. nadzoruje i kontroluje działalność Spółdzielni, uchwała plany finansowo-gospodarcze, zatwierdza strukturę organizacyjną Spółdzielni, corocznie składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania zawierające wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych, uchwała unormowania wewnątrzspółdzielcze określające zasady współżycia mieszkańców, rozliczeń kosztów i przychodów i innych określających funkcjonowanie Spółdzielni, jako zarządcy nieruchomości, zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, rozpatruje odwołania członków od uchwał zarządu, podejmuje uchwały w sprawie pozbawienia członkostwa, ustala wysokość opłat związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokali.

Zachęcamy do licznego uczestnictwa w Walnym oraz do kandydowania do Rady Nadzorczej.

## ZAWIADOMIENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” zawiadamia o terminie i miejscu Walnego Zgromadzenia w 2015 roku:

Część	Nazwa Części	Data	Miejsce obrad
1.	<b>Osiedle Pionierów</b> ulice: Kaszubska, Kurpiowska, Śląska, Warmińska, Pomorska	12.05.2015 r. - wtorek	Szkoła Podst. Nr 5, ul. Mazurska 6
2.	<b>Osiedle A. Bożka</b> ulice: Zielona, Harcerska, Miodowa, Wrzosowa	13.05.2015 r. - środa	Szkoła Podst. Nr 10 ul. Zielona 2A
3.	<b>Osiedla Zdrój, Przyjaźń, Złote Łany</b> ulice: Konopnickiej, K. Miarki, Słoneczna, Krótka, Kusocińskiego, Of. Faszyzmu, 1 Maja, Poprzeczna, Staszica, Jana Pawła II, 11 Listopada, Wieczorka, Górnicza, Wyspiańskiego, Moniuszki, Morcinka, Kopernika, Krasickiego, Wiejska	14.05.2015 r. - czwartek	Szkoła Podst. Nr 4, ul. Kościuszki 19
4.	<b>Wodzisław</b> ulice: 26 Marca, Wyszyńskiego, PCK, Plac Zwycięstwa	18.05.2015 r. - poniedziałek	Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych ul. Wyszyńskiego 41

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) **Wybory Komisji:**
  - a. **Skrutacyjnej,**
  - b. **Wyborczej.**
- 4) **Odczytanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.**
- 5) **Stwierdzenie prawidłowości zwołania części Walnego Zgromadzenia.**

- 6) **Przedstawienie sprawozdań:**
  - a. **Zarządu z działalności Spółdzielni za 2014 rok,**
  - b. **finansowego za 2014 rok,**
  - c. **z działalności Rady Nadzorczej za 2014 rok.**
- 7) **Dyskusja nad sprawozdaniami.**
- 8) **Podjęcie uchwał w sprawach:**
  - a. **zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2014 rok,**
  - b. **zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2014 rok i udzielenia absolutorium każdemu z członków Zarządu oddzielnie,**
  - c. **przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2014 rok.**

dokończenie ze str. 11

- 9) Wybory członków Rady Nadzorczej.
- 10) Podjęcie uchwał w sprawie odwołań członków od uchwał Rady Nadzorczej w przedmiocie wykluczenia ze Spółdzielni.
- 11) Omówienie propozycji Zarządu oraz podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2014 rok.
- 12) Sprawy wniesione przez Członków Spółdzielni w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 10-12 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 13) Wolne głosy, uwagi i zapytania.
- 14) 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 2014 r., sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta, sprawozdanie Rady Nadzorczej zostaną wyłożone od dnia 21 kwietnia 2015 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 28 kwietnia 2015 r. w siedzibie Spółdzielni, na administracjach osiedlowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni. 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 27 kwietnia 2015 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 9 maja 2015 r.

Ponadto informujemy, że w związku z tym, że w bieżącym roku odbędą się wybory członków do Rady Nadzorczej Spółdzielni, zainteresowani pracą w Radzie członkowie mogą zgłaszać własne bądź innych członków kandydatury do Rady. Zgłoszenie członka Spółdzielni na kandydata do Rady Nadzorczej powinno być złożone w kancelarii Spółdzielni przy ul. Słonecznej 18A w terminie do dnia 27 kwietnia 2015 r. Zgodnie z § 72 ust. 2 statutu zgłoszenie powinno być poparte przez co najmniej 50 członków. Do zgłoszenia powinna być dołączona pisemna zgoda członka na kandydowanie do Rady oraz jego oświadczenie, że nie zajmuje się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. Bliższe informacje można uzyskać w siedzibie Spółdzielni, pokój nr 1, nr tel. 32 47 610 74 wew. 34.

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  
*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 Musiałik*

Spółdzielnia Mieszkaniowa „JAS-MOS” ; 44-330 Jastrzębie-Zdrój, ul. Słoneczna 18A  
tel/fax 32 47-626-36, 37, 38; 032 47-61-074;  
e-mail sm@smjasmos.pl; www.smjasmos.pl

Biuletyn jest redagowany przez pracowników i członków SM „JAS-MOS”  
Skład rady redakcyjnej :

Jacek Musiałik, Joanna Sobierańska, Andrzej Baran, Barbara Olszok.

Za treść pozycji reklamowych Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności



EGZEMPLARZ BEZPŁATNY