

# Tvoja spółdzielnia

ISSN 1689-9679

kwiecień 2015r., nr 47

www.gsmjastrzebie.pl

G ó r n i c z e j S p ó ł d z i e l n i M i e s z k a n i o w e j

## WALNE ZGROMADZENIE

Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju odbędzie się w dniach

# 16, 17, 20, 21, 22, 23, 27 kwietnia

i zostanie podzielone na siedem części.

**I część:** os. Szeroka - os. 1000-lecia 16.04.2015r. godz. 16.00, Zespół Szkół Nr 12, os. 1000-lecia 9

**II część:** os. Staszica (ul. Poznańska, ul. Opolska, ul. Wrocławska),

os. Przyjaźń (ul. Kopernika, ul. Piastów) 17.04.2015r. godz. 16.00, Szkoła Podstawowa Nr 19, ul. Opolska 3

**III część:** os. Chrobrego (ul. Kusocińskiego, ul. Marusarzówny) 20.04.2015r. godz. 16.00, Zespół Szkół Nr 11, ul. B. Czecha 20A

**IV część:** os. Morcinka - (ul. Krakowska, os. Barbary - ul. Jasna) 21.04.2015r. godz. 16.00, Zespół Szkół Nr 1, ul. Graniczna 2

**V część:** os. Morcinka (ul. Katowicka) 22.04.2015r. godz. 16.00, Zespół Szkół Nr 1, Jastrzębie-Zdrój, ul. Graniczna 2

**VI część:** os. Źródło (ul. 1-go Maja) os. Kasztanowa (ul. A. Krajowej) 23.04.2015r. godz. 16.00, Szkoła Podstawowa Nr 4, ul. Kościuszki 19

**VII część:** os. Pionierów (ul. Śląska, ul. Kurpiowska, ul. Kaszubska, ul. Pomorska, ul. Łowicka)

os. Arki Bożka (ul. Wrzosowa) 27.04.2015r. godz. 16.00, Szkoła Podstawowa Nr 5, ul. Mazurska 6

### Porządek obrad:

- Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia.
- Wybór prezydium zebrania w składzie: przewodniczący, sekretarz i ewentualnie asesor.
- Wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej.
- Zapoznanie z Regulaminem obrad Walnego Zgromadzenia.
- Stwierdzenie prawomocności zebrania.
- Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2014r. oraz podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2014r. w tym przedstawienie sprawozdania finansowego oraz informacji z realizacji uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu w maju 2014r. oraz podjęcie uchwał w sprawie:
  - zaprojektowania sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2014,
  - zaprojektowania sprawozdań finansowych za 2014r.,
  - udzielenia absolutorium członkom Zarządu za działalność w 2014r.,
  - podziału nadwyżki bilansowej netto za 2014 rok.
- Podjęcie uchwał w sprawie:
  - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2015r. i zaliczkowo do najbliższego Walnego Zgromadzenia w 2016r., na bieżącą działalność,
  - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2015 roku oraz zaliczkowo do najbliższego Walnego Zgromadzenia w 2016 roku na kredyty i pożyczki związane z finansowaniem robót termomodernizacyjnych.
- Przedstawienie projektu zmian do Statutu i podjęcie stosownych uchwał.
- Omówienie wniosków członków, wniesionych zgodnie z §24 ust. 5 i 6 Statutu GSM i podjęcie stosownych uchwał:
  - przedstawienie projektu zmian do Regulaminu Rady Nadzorczej i podjęcie stosownej uchwały.
- Dyskusja, ewentualne pytania członków Spółdzielni.
- Zakończenie obrad.

## Nocna bieganina

Po raz kolejny będziemy mogli gościć w naszym mieście miłośników biegania. Tym razem za sprawą Stowarzyszenia Biegów Górskich, które 9 maja przy Zespole Szkół nr 2 ul. Poznańska będzie organizatorem biegu ulicznego SILESIA RUN. Jak co roku organizatorzy rozpoczną o godz. 18.00 biegiem dla przedszkolaków, którzy będą mieli do pokonania na bieżni dystans od 50 - 100m w 8 kategoriach wiekowych (rocznik 2012-2009). Dla starszych miłośników aktywności ruchowej o godz. 19.00 przygotowano dystans 2 km w biegu po zdrowie, a dla bardziej zaawansowanych będzie bieg na dystansie 10km, który rozpocznie się o godz. 22.00. Zawodnicy biegu głównego będą mieli do pokonania 3 pętle na ulicy Północnej ze startem i metą obok basenu „Laguna” na ul. Warszawskiej. Dla wszystkich uczestników, po ukończeniu biegu przygotowano pamiątkowe medale i konkurs z nagrodami. Natomiast najlepsi zawodnicy za zajęcie I-III miejsca zostaną nagrodzeni pucharami i statuetkami.

Wszyscy chętni, którzy zapoznają się z regulaminem na stronie internetowej: www.gorskiebieganie.pl mogą się zapisywać od 15 kwietnia do 6 maja do biegu po zdrowie w biurze stowarzyszenia przy ul. Sybiraków 2 (dworzec autobusowy) w godz. od 12.00 - 17.00. Zapraszamy również rodziców do zapisywania w tym czasie swoich pociec do biegu przedszkolaka.



## REGULAMIN OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JASTRZĘBIU ZDROJU

### Podstawa prawna § 22 pkt I Statutu GSM.

#### §1

- Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części zgodnie z § 20 ust. 2, 3 i 4 Statutu GSM.
- W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części, Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia dotyczy każdej jego części.

#### §2

Obrady Walnego Zgromadzenia albo jego poszczególnych części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej.

#### §3

- Walne Zgromadzenie albo jego poszczególne części wybierają spośród członków Spółdzielni obecnych na zgromadzeniu Prezydium w składzie przewodniczący i sekretarz, w skład Prezydium może być wybrany również asesor.
- Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
- Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia albo jego poszczególnych części.

#### §4

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.

#### §5

- Walne Zgromadzenie albo jego poszczególne części wybierają komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie trzyosobową. W przypadku niewielkiej frekwencji na Walnym Zgromadzeniu, albo jego poszczególnej części, (15 lub mniej obecnych członków) oraz braku kandydatów do komisji mandatowo-skrutacyjnej dopuszcza się wybór 2 osobowego składu komisji.
- Członkami komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą być osoby kandydujące w wyborach do Rady Nadzorczej GSM w trakcie danego Walnego Zgromadzenia albo jego poszczególnej części.
- Komisja wybiera ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
- Zadaniem komisji mandatowo-skrutacyjnej jest:

- sprawdzenie ilości uprawnionych do głosowania członków Spółdzielni obecnych na Zgromadzeniu,
  - liczenie wyników głosowania nad uchwałami Walnego Zgromadzenia albo jego poszczególnych części w głosowaniu jawnym lub tajnym,
  - przygotowanie kart do głosowania w głosowaniu tajnym,
  - przeprowadzenie głosowania,
  - liczenie wyników głosowania.
5. Komisja mandatowo-skrutacyjna ze swej działalności spisuje protokół, który podpisywany jest przez przewodniczącego i sekretarza.
6. Po zakończeniu obrad przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej przekazuje protokół przewodniczącemu Prezydium Walnego Zgromadzenia albo jego poszczególnej części.

#### §6

Przewodniczący Prezydium Walnego Zgromadzenia albo jego poszczególnej części, po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, prowadzi obrady nad poszczególnymi punktami porządku, udzielając głosu osobom, które będą przedstawiać przygotowane przez Zarząd Spółdzielni projekty uchwał oraz poprawki zgłoszone we właściwym trybie przez członków Spółdzielni. Po przedstawieniu projektów uchwał oraz poprawek, przewodniczący Prezydium zarządza głosowanie.

#### §7

- W czasie obrad Walnego Zgromadzenia głos mogą zabierać jedynie osoby, którym głosu udzielił przewodniczący Prezydium.
- Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu mają prawo zabierania głosu w każdej sprawie, poza kolejnością.

#### §8

- Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu albo jego poszczególnych częściach odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i odwołania członków organów Spółdzielni.
- Głosowanie nad uchwałami może odbywać się m.in.
  - przez podniesienie mandatu,

- przez głosowanie za pomocą kart do głosowania oznaczonych numerem mandatu, na których uprawniony oddaje głos za lub przeciw uchwałom.

#### §9

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie albo jego poszczególne części uwzględnia się tylko głosy oddane za lub przeciw uchwałom.

#### §10

Bezpośrednio po zakończeniu Walnego Zgromadzenia albo jego poszczególnej części Prezydium przekazuje Zarządowi, w miejscu w którym odbywa się Walne Zgromadzenie, protokół komisji mandatowo-skrutacyjnej.

#### §11

- W terminie 7 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, przewodniczący albo w jego zastępstwie sekretarz Prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia, na wspólnym posiedzeniu, na podstawie dokumentacji udostępnionej przez Zarząd, obliczają liczbę głosów oddanych podczas głosowań nad poszczególnymi uchwałami i podczas wyborów. Podczas obliczania głosów w pierwszej kolejności oblicza się głosy oddane na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, a następnie sumuje się liczbę głosów.
- Z czynności liczenia głosów sporządza się protokół, który podpisują wszystkie osoby uczestniczące przy ich obliczaniu.
- Wyniki głosowania przekazywane są niezwłocznie Zarządowi, który wywiesza je w siedzibie Spółdzielni.
- Jeżeli w terminie 7 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia nie zostanie sporządzony protokół określający liczbę głosów oddanych łącznie przy poszczególnych głosowaniach, obliczenia głosów i publikacji wyników dokonuje Zarząd Spółdzielni.

#### §12

Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte niniejszym regulaminem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia albo jego poszczególne części, a to zgodnie z przyjętymi zasadami obradowania oraz postanowieniami Statutu GSM.

# Projekty uchwał, które zostaną poddane pod głosowanie podczas Walnego Zgromadzenia

- Przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju za 2014r.
- Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2014.
- Zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2014.
- Udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju Panu mgr Gerardo-owi Weychert za działalność w 2014r.
- Udzielenie absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju Panu inż. Radosławowi Pluta za działalność w 2014r.
- Udzielenie absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu d/s ekonomicznych - Głównej Księgowej Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju Pani mgr Agnieszce Cichoń za działalność w 2014r.
- Udzielenie absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu d/s ekonomicznych - Głównej Księgowej Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju Pani mgr Monice Tomczyk za działalność w 2014r.
- Podział nadwyżki bilansowej netto za 2014 rok, która wynosi 1.245.433,07 zł. Nadwyżkę w kwocie 215.646,38 zł przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości, na których powstała Kwo-

- tę 599.000,00 zł zgodnie z uchwałą nr 11/2012 i nr 17/2013 Walnego Zgromadzenia, przeznaczyć na finansowanie robót i zakupów związanych z infrastrukturą i placami zabaw w ramach projektu „JESSICA”. Pozostałą część nadwyżki tj. kwotę 430.786,69 zł przeznaczyć na fundusz remontowy przypadający proporcjonalnie na członków Spółdzielni.
- Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2015 roku oraz zaliczkowo do sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia w 2016 roku, na bieżącą działalność do kwoty 6.968.000,00 zł.
- Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2015 roku oraz zaliczkowo do sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia w 2016 roku na kredyty i pożyczki związane z finansowaniem robót termomodernizacyjnych do kwoty 3.000.000,00 zł.
- Uchwalenie zmian i tekstu jednolitego Statutu Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju. W § 30 ust. 2 Statutu otrzymuje następujące brzmienie: *W terminie określonym w § 24 ust. 6 członkowie mają prawo zgłaszać kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Zgłoszenie kandydata powinno być poparte przez co najmniej 50 członków Spółdzielni. Wraz ze zgłoszeniem powinna być złożona pisemna zgoda na kandydowanie oraz oświadczenia, o których mowa w ust. 3. Kandydaci zamieszczeni na karcie wyborczej mają prawo zapre-*

zentowania się członkom Spółdzielni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

- Uchwalenie zmian i tekstu jednolitego Statutu Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju. W § 35 ust. 4 Statut otrzymuje następujące brzmienie: Członkowie Rady Nadzorczej mają prawo do wynagrodzenia za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, wypłacanego w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość tych posiedzeń. Wysokość w/w ryczałtu określana jest procentowo do wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z późniejszymi zmianami). Jeżeli w danym miesiącu posiedzenia Rady Nadzorczej nie odbyły się, to wynagrodzenie, o którym mowa wyżej nie przysługuje.
- Uchwalenie zmian do Regulaminu Rady Nadzorczej Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju. W § 6, ust. 4 Statut otrzymuje następujące brzmienie: *Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów za wyjątkiem wyboru lub odwołania członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców. Wybór lub odwołanie członka Zarządu następuje w głosowaniu tajnym, uchwałą Rady Nadzorczej, podjętą większością co najmniej 2/3 głosów przy obecności statutowej liczby członków Rady Nadzorczej.*

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2014

1) Zgodnie z postanowieniem Statutu Spółdzielni, działalnością Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju w roku sprawozdawczym kierował trzyosobowy Zarząd w składzie:

- mgr **GERARD WEYCHERT** - Prezes Zarządu
- inż. **RADOSŁAW PLUTA** - Zastępca Prezesa Zarządu
- mgr **MONIKA TOMCZYK** - Zastępca Prezesa ds. ekonomicznych - Główny Księgowy do 28.01.2014r.
- mgr **AGNIESZKA CICHON** - p.o. Zastępca Prezesa ds. ekonomicznych - Główny Księgowy od 05.03.2014r.  
- Zastępca Prezesa ds. ekonomicznych - Główny Księgowy od 04.11.2014r.

2) Przeciętne zatrudnienie na koniec roku obrachunkowego przedstawiało się następująco:

	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	58,870 etatu	57,339 etatu	60 etatów
Pracownicy na stanowiskach robotniczych (konserw. i wyk. własne)	49,625 etatu	48,667 etatu	46,625 etatu
Gospodarze domów i pozostali	50,875 etatu	51,708 etatu	52,646 etatu
<b>Ogółem</b>	<b>159,375 etatu</b>	<b>157,714 etatu</b>	<b>159,271 etatu</b>

3) Przeciętna płaca brutto pracowników zatrudnionych na umowę o pracę w 2014r. wyniosła 2.968,53 zł/etat bez członków Zarządu. Stanowi to 75 % przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw.

Zgodnie z danymi GUS przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw, w odniesieniu całorocznym w 2014r. wyniosło 3.978,71 zł.

## I. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

### 1. Zasoby Spółdzielni.

	Rok 2013	Rok 2014
a) powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w tym: odrębna własność	372.734,93 m <sup>2</sup> 162.058,97 m <sup>2</sup>	372.734,93 m <sup>2</sup> 163.037,34 m <sup>2</sup>
b) powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	19 433,90 m <sup>2</sup>	19.355,70 m <sup>2</sup>
c) powierzchnia użytkowa garaży	593,90 m <sup>2</sup>	593,90 m <sup>2</sup>
<b>Razem powierzchnia</b>	<b>392 762,73 m<sup>2</sup></b>	<b>392.684,53 m<sup>2</sup></b>
d) liczba budynków wielorodzinnych	98 szt.	98 szt.
e) liczba mieszkań w budynkach	7.316 szt.	7.316 szt.
f) liczba pawilonów wolnostojących	19 szt.	19 szt.
g) liczba garaży	36 szt.	36 szt.

W roku sprawozdawczym w wyniku ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych ubyto Spółdzielni **978,37m<sup>2</sup>** pow. użytkowej lokali mieszkalnych (21 mieszkań). Zmniejszeniu uległa też powierzchnia użytkowa lokali użytkowych w najmie mieszczących się w budynkach mieszkalnych, która po rezygnacji z najmu staje się powierzchnią wspólnego użytku.

Efektem ustanawiania odrębnej własności lokali jest zmniejszenie powierzchni wieczystego użytkowania gruntu, która na dzień 31.12.2014r. wynosiła: **332.756,51 m<sup>2</sup>**.

W 2014 roku spisano **18** aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych, a Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju dokonał **21** wpisów do ksiąg wieczystych na łączną powierzchnię użytkową: **978,37 m<sup>2</sup>** (trzy wpisy dotyczyły aktów notarialnych zawartych w 2013r.)

W zasobach Spółdzielni w latach 2013-2014 zamieszkiwało odpowiednio: **17.362** osób w 2013r. i **16.549** osób w 2014r.

W roku sprawozdawczym zasoby GSM obsługiwały dwie administracje. Ich siedziby w roku 2014 mieściły się:

#### Administracja Nr 1

- ul. Pomorska pawilon użytkowy nr 32
- ul. Marusarzówny 7

#### Administracja Nr 2

- ul. Katowicka pawilon użytkowy nr 622
- ul. Opolska pawilon użytkowy nr 723

Do zakresu działania administracji przypisane są budynki i tereny zlokalizowane na następujących osiedlach i ulicach:

#### Administracja nr I:

- rejon z siedzibą przy ul. Pomorskiej - paw. 32 - ul. Śląska, Kaszubska, Kurpiowska, Łowicka, Pomorska,
- rejon z siedzibą przy ul. Marusarzówny 7 - ul. Marusarzówny, Kusocińskiego, 1000-lecia, Armii Krajowej.

#### Administracja nr II:

- rejon z siedzibą przy ul. Opolskiej - paw. 723 - ul. Opolska, Poznańska, Wrocławska, Wrzosowa, Piastów, Kopernika, 1 Maja.
- rejon z siedzibą przy ul. Katowickiej - paw. 622 - ul. Katowicka, Krakowska, Jasna.

### 2. Przedstawienie wysokości stawek przeliczeniowych kosztu jednostki na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, które obowiązywały (do porównania w roku 2013 i 2014):

L.p.	Składniki opłat czynszowych	Jedn. przelicz.	Rok 2013 pow. na dzień 31.12.2013r. - 372.734,93 m <sup>2</sup>		Rok 2014 pow. na dzień 31.12.2014r. - 372.734,93 m <sup>2</sup>	
			Spółdzielcze prawa do lokali	Odrębna własność	Spółdzielcze prawa do lokali	Odrębna własność
1	Eksplotacja podstawowa	m <sup>2</sup>	od 1,31 do 1,90 nie członkowie od 1,41 do 2,00	od 1,31 do 1,90 nie członkowie od 1,41 do 2,00	od 1,31 do 1,97 nie członkowie od 1,41 do 2,07	od 1,31 do 1,97 nie członkowie od 1,41 do 2,07
2	Podatek od nieruchomości	m <sup>2</sup>	od 0,08 do 0,14	opłata do Urzędu Miasta	od 0,08 do 0,14	opłata do Urzędu Miasta
3	Wieczyste użytkowanie	m <sup>2</sup>	od 0,03 do 0,29	opłata do Urzędu Miasta	od 0,03 do 0,29	opłata do Urzędu Miasta
4	Podatek od części wspólnych	m <sup>2</sup>	0,01	0,01	0,01	0,01
5	Fundusz remontowy	m <sup>2</sup>	od 1,40 do 2,00	od 1,40 do 2,00	od 1,20 do 2,20	od 1,20 do 2,20
6	Domofon	Mieszkanie	1,46	1,46	1,46	1,46
7	Antena RTV	Mieszkanie	0,90	0,90	0,90	0,90
8	Woda i kanalizacja	m <sup>3</sup>	10,58 10,78 od maja	10,58 10,78 od maja	10,78	10,78
9	Przyłącze wodne	Mieszkanie	od 0,17 do 1,10 i 5,50 od 0,20 do 1,15 i 5,71 od maja	od 0,17 do 1,10 i 5,50 od 0,20 do 1,15 i 5,71 od maja	od 0,20 do 1,15 i 5,71	od 0,20 do 1,15 i 5,71
10	Wywóz nieczystości	Osoby	4,00	4,00	7,50 od kwietnia	7,50 od kwietnia
11	Centralne ogrzewanie	m <sup>3</sup>	od 2,20 do 4,00	od 2,20 do 4,00	od 2,40 do 4,30	od 2,40 do 4,30
12	Stawki najmu	m <sup>2</sup>	zgodnie z umową najmu	-	zgodnie z umową najmu	-

### 3. Przychody roczne służące pokryciu kosztów na budynki w układzie wnoszonych składników opłaty czynszowej wynoszą:

Składniki opłaty czynszowej	Przychód roczny	Średnia stawka w zł/m <sup>2</sup> p.u.	% udział w sumie przychodów
Eksplotacja, podatki, konserwacja, utrzymanie urządzeń i części wspólnych	9.903.403,56 zł	2,21	27,09 %
Odpis na fundusz remontowy	7.471.320,31zł	1,67	20,44 %
Eksplotacja domofonów	119.068,84 zł	0,03	0,33 %
Eksplotacja anten	78.605,36 zł	0,02	0,21 %
Media	18.981.934,01 zł	4,24	51,93 %
w tym: centralne ogrzewanie	12.651.509,94zł	2,83	34,61 %
Woda	6.201.771,55 zł	1,38	16,97 %
wywóz nieczystości	128.652,52 zł	0,03	0,35 %
<b>Razem</b>	<b>36.554.332,08 zł</b>	<b>8,17 zł/m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

Z przedstawionych danych liczbowych wynika, że największe obciążenie stanowią opłaty na pokrycie kosztów dostarczanych do budynków mediów.

W 2014 roku stawki opłat na eksploatację podstawową na niektórych nieruchomościach uległy zmianie. Dotyczy to **14** nieruchomości. Na **7** nieruchomościach stawka opłat na eksploatację podstawową uległa obniżeniu, a na **7** nieruchomościach stawka ta wzrosła. Na pozostałych nieruchomościach stawki opłat na eksploatację pozostały w niezmięniętej wysokości. Od 01.01.2013r. mieszkańcy posiadający spółdzielcze prawo do lokalu wnoszą stawkę opłaty na podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie w ramach czynszu mieszkaniowego w wysokości wynikającej z ponoszonych z tego tytułu kosztów na daną nieruchomość, z kolei właściciele lokali opłaty te, jak dotychczas, wnoszą do Urzędu Miasta. Natomiast podatek od części wspólnych wnoszą wszyscy mieszkańcy, zarówno posiadacze spółdzielczego prawa do lokalu, jak i właściciele lokali. Lokatorzy niebędący członkami Spółdzielni w 2014 roku wnosili w dalszym ciągu stawkę na eksploatację o **0,10 zł/m<sup>2</sup>/m-c** wyższą. Jest to efektem nie uczestniczenia przez nie członków w podziale przychodów z działalności Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym stawka opłaty za wywóz nieczystości wnoszona w ramach czynszu mieszkaniowego ulegała zmianie dwukrotnie. Od stycznia 2014 roku zamiast pobierania zaliczki na poczet opłat za wywóz nieczystości stałych w wysokości **4,00 zł/os/m-c**, została wprowadzona stawka opłaty za wywóz nieczystości stałych wraz z kosztami dzierżawy, mycia i dezynfekcji pojemników w łącznej wysokości **10,00 zł/os/m-c**. Stawka ta obejmuje opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w kwocie 9,00 zł/os/m-c, tj. zgodnie z uchwałą Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 20 grudnia 2012 roku, którą winniśmy odprowadzać do Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój **1,00 zł/os/m-c** na opłaty za dodatkowe usługi tj.: dzierżawa, mycie i dezynfekcja kontenerów. Od 01.04.2014 roku stawka ta została obniżona na **7,50 zł/os/m-c**, gdyż zmianie uległa opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi z **9,00 zł/os/m-c** na **7,00 zł/os/m-c** oraz opłata za dodatkowe usługi. Od 01.01.2014 roku zmianie uległy też zaliczki na c.o.

Przypominamy, że w ramach opłat eksploatacyjnych Spółdzielnia realizuje większość zadań mających na celu należyte utrzymanie zasobów. Do zadań tych należą między innymi koszty:

- przeglądów budynków (budowlane, elektryczne, gazowe, kominiarskie),
- naprawa i konserwacja budynków oraz placów zabaw,
- naprawa i konserwacja dźwigów osobowych,
- koszenie trawy i cięcie żywopłotów,
- odśnieżanie,
- wycinka drzew i korekcyjne prześwietlanie drzew,
- wymiana piasku w piaskownicach,
- deratyzacja i inne.

W roku 2014 w stosunku do roku 2013 można zauważyć tendencję spadkową niektórych pozycji kosztowych. Jest to wynik negocjacji Zarządu z firmami zewnętrznymi świadczącymi te usługi.

Poniżej przedstawiamy niektóre istotne pozycje kosztowe finansowane eksploatacją z podaniem ich rocznego kosztu:

Lp.	Rodzaj kosztu	2013 rok	2014 rok	% wzrostu / spadku roku 2014 do 2013
1	Koszenie traw, cięcie żywopłotów i krzewów	248.087,93 zł (3 pokosy)	223.579,90 zł (3 pokosy)	- 9,88 %
2	Wycinka i prześwietlanie drzew	82.603,82 zł	81.636,90 zł	- 1,17 %
3	Zużycie materiałów techn. na budynkach	69.806,03 zł	42.239,70 zł	- 39,49 %
4	Dezynfekcja, deratyzacja	14.412,63 zł	15.359,53 zł	+ 6,57 %
5	Usługi kominiarskie	100.060,93 zł	110.032,52 zł	+9,97 %
6	Konserwacja sieci elektrycznej i instalacji odgromowej	168.705,50 zł	131.733,53 zł	-21,92 %
7	Konserwacja sieci gazowej	239.260,72 zł	218.067,13 zł	- 8,86 %
8	Koszty napraw i konserwacji budynków i placów zabaw	480.191,84 zł	537.707,65 zł	+ 11,98 %
9	Utrzymanie zimowe	208.478,56 zł	160.099,23 zł	- 23,11 %
10	Utrzymanie sprzętaczy posesji	1.741.248,14 zł	1.811.921,61 zł	+ 4,06 %
11	Energia elektryczna (klatki schodowe, piwnice)	557.547,46 zł	493.501,06 zł	- 11,49 %
12	Dźwigi osobowe	778.671,47 zł	751.025,32 zł	- 3,55 %
13	Pogotowie awaryjne	101.076,39 zł (742 interwencji)	104.249,97 zł (761 interwencji)	+ 3,14 %
	<b>Suma</b>	<b>4.790.151,42 zł</b>	<b>4.681.154,05 zł</b>	<b>- 2,28 %</b>

### Monitoring budynków mieszkalnych wraz z otoczeniem

System monitoringu w budynku mieszkalnym zakładany jest na wniosek użytkowników lokali zamieszkałych w danym budynku lub klatce budynku na koszt użytkowników wszystkich lokali, i ma na celu nadzór nad miejscami mającymi szczególne znaczenie dla bezpieczeństwa, czyli ciągami komunikacyjnymi, parkingami itp.

Zasady i tryb zakładania oraz eksploatacji systemu monitoringu w budynkach mieszkalnych i ich otoczeniu określa „Regulamin monitoringu budynków mieszkalnych wraz z otoczeniem obowiązujący w zasobach GSM w Jastrzębiu-Zdroju” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą GSM Uchwałą nr 54/2014 z dnia 05.08.2014r.

Wykaz kosztów ponoszonych przez użytkowników lokali z tytułu monitoringu w budynku przedstawia poniższa tabela. Koszty te kształtują się różnie, gdyż są one uzależnione od liczby zamontowanych kamer oraz liczby lokali mieszkalnych w danym budynku. Okres spłaty wynosi od 2 do 3 lat.

Lp.	Adres	Ilość kamer	Ilość mieszkań	Całkowity koszt montażu	Stawka konserwacji/mieszkanie/m-c	Roczny koszt konserwacji	Stawka montażu/mieszkanie/m-c	Roczny koszt montażu
1	Śląska 36	4	35	5 935,00	2,21	928,20	7,07	2 969,40
2	Śląska 38	4	35	5 935,00	2,21	928,20	7,07	2 969,40
3	Kurpiowska 1	4	66	6 467,00	1,28	1 013,76	4,09	3 239,28
4	Kurpiowska 3	7	66	8 518,00	1,68	1 330,56	3,59	2 843,28
5	Kurpiowska 10	4	66	6 228,00	1,23	974,16	3,93	3 112,56
6	Opolska 12	5	45	7 506,00	2,35	740,25	6,95	2 189,25
7	Opolska 16	5	44	5 724,00	1,83	241,56	5,43	716,76
8	Kaszubska 8	5	66	10 380,00	2,05	1 623,60	6,56	5 195,52
9	Kaszubska 10	3	66	5 765,00	1,14	902,88	3,64	2 882,88
10	1000 -lecia 18	8	30	10 649,00	5,32	1 915,20	14,79	5 324,40
11	Kopernika 15	5	12	5 724,00	6,70	241,20	19,88	715,68
12	Armii Krajowej 84,84a,84bc, 84 de	8	120	28 900,00	3,85	1 386,00	10,04	3 614,40
13	Katowicka 23-25	30	89	32 397,84	5,11	2 728,74	15,17	8 100,78
14	Katowicka 27-29	30	90	35 618,40	5,56	3 502,80	16,49	10 388,70

## Centralne ogrzewanie

Koszty zakupu i dostawy ciepła do budynków mieszkalnych na dzień 31.12.2014r. wynosiły **12.651.509,94 zł**. Jednakże koszty c.o. są rozliczane zgodnie z obowiązującym w GSM regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą GSM Uchwałą Nr 39/2006 z dnia 20.06.2006r. wraz z aneksami tj. na poszczególne budynki w okresie rocznym liczonym od 01.07 do 30.06. następnego roku, a nie za rok kalendarzowy.

Zaliczki na c.o. uległy zmianie od 01.01.2014r. tj. w trakcie okresu rozliczeniowego od 01.07.2013r. do 30.06.2014r. i pozostały w niezmięnionej wysokości do końca 2014r. Zaliczki na c.o. w 2014r. ustalone były na poziomie **od 2,40 do 4,30 zł/m<sup>2</sup>/m-c**.

Faktyczne koszty centralnego ogrzewania w tym okresie na poszczególnych budynkach kształtowały się następująco:

- średni koszt c.o. w spółdzielni - **2,83 zł/m<sup>2</sup>/m-c**
- max koszt c.o. - **4,05 zł/m<sup>2</sup>/m-c**
- min koszt c.o. - **2,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c**

Po upływie okresu rozliczeniowego spółdzielnia dokonuje rozliczenia różnicy między zaliczkowymi opłatami, a faktycznymi kosztami przypadającymi na poszczególne lokale w danym budynku.

Koszty zakupu i dostawy ciepła uzależnione są od ilości zużytego ciepła, wielkości zamówionej mocy oraz cen i stawek opłat za ciepło. Spółdzielnia nie ma wpływu na wzrost kosztów centralnego ogrzewania, gdyż wynikają one z taryf ciepła zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki. Spółdzielnia może jedynie wpłynąć na zmniejszenie zużycia ciepła i obniżenie mocy zamówionej, a w rezultacie obniżyć koszty c.o. poprzez prowadzenie robót termomodernizacyjnych. Oszczędności w zużyciu ciepła uzyskane w wyniku ocieplenia budynków przekładają się na oszczędności finansowe użytkowników lokali - niższe opłaty za ciepło.

## Woda

Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków do budynków w 2014 roku wynosiły **6.201.771,55 zł**. Zużycie wody wynikające ze wskazań wodomierzy głównych na budynkach w 2014r. wynosiło **572.183,00 m<sup>3</sup>**, i w porównaniu do roku 2013 (**578.223,00 m<sup>3</sup>**) spadło o **1,04 %**.

Wzrosła natomiast liczba osób rozliczanych według ryczałtu, a tym samym zużycie wody z ryczałtu, co było spowodowane brakiem wymiany wodomierzy, którym minął okres legalizacji. Działania związane z wymianą wodomierzy są nadal kontynuowane. Wymieniane wodomierze muszą spełniać warunki takie jak: muszą być mokr obieżne, o klasie dokładności B/C i przepływie **od 0,6 m<sup>3</sup>/h do 1,6m<sup>3</sup>/h**.

W roku sprawozdawczym nie zmienił się sposób rozliczania różnic na wodzie. Rozliczeniu podlega zarówno niedobór jak i nadwyżka wody, w równych częściach na wszystkie mieszkania w danym budynku. Nie zmienił się także okres rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków. W danym roku są one rozliczane co cztery miesiące tj. w okresach: styczeń-kwiecień, maj-sierpień, wrzesień- grudzień.

## Wywóz nieczystości

Od 01.07.2013r. zgodnie z Ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, obowiązek wywozu nieczystości przejął Urząd Miasta Jastrzębie-Zdrój. Spółdzielnia natomiast jako zarządca nieruchomości zobowiązana jest do wyposażenia nieruchomości w kontenery oraz do ich mycia i dezynfekcji. Zmiana ta spowodowała, że od 01.01.2014r. Uchwałą nr 111/2013 Rady Nadzorczej GSM z dnia 09.12.2013r. została zatwierdzona nowa stawka za wywóz nieczystości w wysokości: **10,00 zł/os./m-c**, gdyż dotychczasowa stawka w wysokości **4,00 zł/os./m-c** nie pokryje wszystkich kosztów związanych z wywozem nieczystości. Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój nr XV.187.2012, każdy mieszkaniec miasta Jastrzębie-Zdrój powinien wносить opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości **9,00 zł/m-c** na jednego mieszkańca zamieszkującego nieruchomość. Opłata ta nie obejmuje jednak usług dodatkowych takich jak: dzierżawa pojemników oraz ich mycie i dezynfekcja. Dlatego też nowa stawka opłaty za wywóz nieczystości została ustalona w wysokości: **10,00 zł/os./m-c**, gdyż z tej opłaty **1,00 zł/os./m-c** przeznaczone będzie na pokrycie kosztów związanych z w/w usługami dodatkowymi. Stawka ta uległa jednak zmianie, gdyż Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój, Uchwałą nr III.22.2014 z dnia 27.02.2014r. zmieniła z dniem 01.04.2014r. wysokość stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi z **9,00 zł/os./m-c** na **7,00 zł/os./m-c**. W związku z tym Rada Nadzorcza GSM Uchwałą nr 28/2014 z dnia 03.04.2014r., wprowadziła z dniem 01.04.2014r. nową stawkę opłaty za wywóz odpadów komunalnych wraz z kosztami dzierżawy, mycia i dezynfekcji pojemników w łącznej wysokości **7,50 zł/os./m-c**.

## Lokale użytkowe

Spółdzielnia posiada lokale użytkowe własne mieszczące się w **19** pawilonach wolnostojących, które wynajmowane są na prowadzenie różnorodnej działalności gospodarczej. Spółdzielnia posiada też **20** garaży wolnostojących stanowiących mienie Spółdzielni oraz **16** miejsc stanowiskowych garażowych w budynku mieszkalnym (ul. Krakowska 14-24) stanowiące mienie tej nieruchomości.

Lokale użytkowe w pawilonach wolnostojących oraz garaże wolnostojące generują przychód gospodarczy z działalności Spółdzielni, który służy wszystkim członkom Spółdzielni. Natomiast pomieszczenia wspólnego użytkowania w budynkach mieszkalnych oraz miejsca postojowe, garażowe wynajmowane na podstawie umów najmu, generują przychody z nieruchomości, które podlegają podziałowi tylko na te nieruchomości, które je generują.

## II. CZŁONKOWIE

W roku sprawozdawczym 2014 członków Spółdzielni było **7787** osób, w tym **2072** członków współmałżonków.

Na dzień 31.12.2014r. tytuły prawne do mieszkań przedstawiały się następująco:

- spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych **3.921** mieszkań
- spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych **281** mieszkania
- odrębna własność do lokali **3.078** mieszkania
- umowy najmu **37** mieszkań

Barak WIMERA **2** lokale mieszkalne na zasadach umowy podnajmu z Urzędem Miasta.

Do 31 grudnia 2014r. spisano ogółem 3078 aktów notarialnych w sprawie odrębnej własności, w tym 18 spisane w 2014r.

Na dzień 31 grudnia 2014r. w GSM pozostawało **174** osób wykluczonych lub wykreślonych z członkostwa Spółdzielni w tym w roku 2014 podjęto prawomocnie **20** uchwał o wykluczenie bądź wykreślenie z członkostwa Spółdzielni lub wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

- Spośród **174** osób wykluczonych/wykreślonych z członkostwa w Spółdzielni (w tym dwie osoby, które posiadają dwa różne prawa do lokali mieszkalnych):

- **98** osób posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- **52** osoby posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- **24** osoby posiadają odrębną własność lokalu mieszkalnego.

Na dzień 31 grudnia 2014r. w GSM pozostawało:

- **78** osób, które posiadały orzeczone wyroki o eksmisję z zasądzonym lokalem socjalnym,
- **13** osób, które posiadały orzeczone wyroki o eksmisję bez lokalu socjalnego
- W wyniku efektywnych działań służb Spółdzielni, przejęto w 2014r. siedem lokali mieszkalnych od dłużników.
- Mieszkania przejęte zostały rozliczone z dłużnikami i część z nich sprzedano na wolnym rynku, a pozostałe sprawy są w trakcie wyjaśniania ich sytuacji prawnej i docelowo mieszkania te zostaną postawione do przetargu.

Dla osób, które mają wyroki o eksmisję z zasądzonym lokalem socjalnym, Urząd Miasta jako właściwy organ wykonawczy jest zobowiązany taki lokal dostarczyć lub płacić z tego tytułu odszkodowanie. W 2014r. Spółdzielnia podpisała umowę najmu lokali mieszkalnych z Urzędem Miasta w Jastrzębiu-Zdroju na łączną kwotę **356.000,00 zł** i otrzymała odszkodowanie w wysokości: **343.901,42 zł**.

## Windykacja należności

W 2014 roku, Komórka Windykacji wystosowała:

- **1798** przypomnień do osób z jednomiesięcznym zadłużeniem czynszowym,
- **524** wezwań do zapłaty, do osób z dwumiesięczną zaległością.

Do dnia 31.12.2014r., przyjęto łącznie **237** deklaracji dobrowolnej spłaty zadłużenia czynszowego, z czego:

- **146** osób wywiązuje się z deklaracji, co stanowi **61,60 %**,
- **91** osób, nie wywiązuje się z deklaracji, co stanowi **38,40 %**.

W ubiegłym roku, pracownicy Komórki Windykacyjnej, przeprowadzili **90** wywiadów środowiskowych, które są bardzo skutecznym elementem procedury odzyskiwania zaległości. Przeprowadzane są one wśród dłużników, którzy nie reagują na wszelkie upomnienia, wezwania i inne informacje dotyczące stanu ich zadłużenia. Osoby takie nie kontaktują się z pracownikami Komórki Windykacji i nie wykazują zainteresowania podpisaniem ugody - deklaracji dobrowolnej spłaty zadłużenia.

W przedstawianym okresie sprawozdawczym do Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju, przekazano **75** pozwów w celu uzyskania nakazu zapłaty za zaległości czynszowe na kwotę: **524.296,66 zł**, z tego doręczonych zostało **27** prawomocnych nakazów zapłaty, na kwotę: **195.970,65 zł**.

W stosunku do **13** spraw wszczęto postępowanie egzekucyjne, na łączną kwotę: **59.164,99 zł**.

Splacono i zakończono **4** sprawy, na łączną kwotę: **23.182,72 zł**

Przekazano również **8** pozwów w celu uzyskania wyroków o eksmisję.

W okresie: od stycznia do grudnia 2014r., za pośrednictwem zewnętrznej firmy windykacyjnej Deptor-Windykacje, Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa odzyskała łącznie kwotę zadłużenia w wysokości **750.174,03 zł**.

Spółdzielnia współpracuje również z Biurem Nieruchomości IFI, które podejmuje się pośrednictwa w zbyciu lub zamianie zadłużonych lokali mieszkalnych, oferując dłużnikowi pomoc w dopełnieniu wszelkich formalności związanych z uregulowaniem sytuacji prawnej danego lokalu. Efekty tej współpracy są bardzo zadowalające i przynoszą wymierne efekty w postaci realnego spadku zadłużenia w naszej Spółdzielni.

W okresie: od stycznia do grudnia 2014r., dokonano przejęcia **7** lokali mieszkalnych (w tym **2** świetlice) i odzyskano zadłużenie czynszowe, na łączną kwotę : **83.468,33 zł**.

Kwota ta została odzyskana po dokonaniu rozliczenia finansowego przejętych lokali, po uprzednim zbyciu praw do w/w lokali w drodze przetargu na ustalenie pierwszeństwa do ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

W okresie od stycznia do grudnia 2014r., do najemców lokali użytkowych, z tytułu zaległości, wystosowano:

- **176** upomnień,

- **22** ostateczne wezwania do zapłaty,

- wypowiedziano skutecznie **5** umów najmu (z tytułu zaległości czynszowych),

- wystawiono **161** not odsetkowych na kwotę: **15.953,32 zł**, z której odzyskano **15.884,31 zł**.

W przypadku jednomiesięcznej zaległości, pracownik Komórki Windykacji wykonuje telefon mobilizujący dłużnika do spłaty zaległości lub wysła upomnienie z powodu nieuregulowania należności czynszowej. W przypadku braku reakcji na w/w czynności, pracownicy Windykacji przeprowadzają wywiad środowiskowy w siedzibie lokalu użytkowego lub w zależności od sytuacji i wcześniejszych działań, wysyłają ostateczne wezwanie do zapłaty (przeważnie do osób z minimum dwumiesięczną zaległością). Pomimo wykonywanych czynności, dłużnik w dalszym ciągu nie wykazuje chęci spłaty zadłużenia, następuje wypowiedzenie umowy najmu, a następnie przekazanie sprawy do radcy prawnego GSM, w celu zastosowania odpowiednich procedur sądowych i komorniczych.

**Zaległości roku 2014 w stosunku do roku 2013 zmalały o 145.387,67 zł.**

Analiza zaległości czynszowych w stosunku do naliczeń czynszowych za rok 2014 - ogólna wartość zaległości:

Analizowany rok	Naliczenia czynszu na lokalach mieszkalnych	Ogólna wartość zaległości czynszowych na lokalach mieszkalnych	Udział procentowy ogólnych zaległości w miesięcznym naliczeniu czynszu
2014	37.457 257,75 zł	3.294 571,45 zł	8,80 wskaźnik zaległości do naliczeń za 2014 rok
2013	36.189.964,25 zł	3.439.959,12 zł	9,50 wskaźnik zaległości do naliczeń za 2013 rok
2012	34.519.007,26 zł	3.191.015,56 zł	9,24 wskaźnik zaległości do naliczeń za 2012 rok

\* Saldo zaległości na dzień 31.12.2014r., podane z uwzględnieniem kwoty zaległości z tytułu opłat czynszowych w wysokości **62.984,04 zł**, związanej z użytkowaniem lokali mieszkalnych, wobec których toczy się odpowiednia procedura zmierzająca do odzyskania w/w zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni. Część w/w lokali objęta jest procedurą egzekucji komorniczej. Kwota obejmuje lokale, które zostaną zbyte w drodze licytacji. Zadłużenie czynszowe związane ze zbytymi lokalami, zostanie odzyskane w całości lub części po zakończeniu postępowania komorniczego oraz po rozliczeniu lokali zbytych w drodze przetargu nieograniczonego na ustalenie pierwszeństwa do zawarcia umowy o odrębną własność.

Wskaźnik ogólnej wartości zaległości za rok 2014, wynosi **8,80 %** i zmalał o **0,70%** w stosunku do roku 2013.

Na 31.12.2014r., salda wszystkich dłużników są zinwentaryzowane i objęte stosownymi działaniami windykacyjnymi przez pracowników Komórki Windykacji, Dział Radców Prawnych oraz firmy zewnętrzne.

### III. PREZENTACJA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. w Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju sporządzone zostało sprawozdanie finansowe, na które zgodnie z załącznikiem nr 1 do w/w ustawy składają się:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2014r.,
- Rachunek zysków i strat sporządzony w wariantach porównawczym,
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym,
- Rachunek przepływów pieniężnych,
- Informacja dodatkowa wraz z załącznikami,
- Sprawozdanie Zarządu o działalności Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju.

Na przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2014 rok Rada Nadzorcza w drodze przetargu ofertowego, Uchwałą nr 93/2014 z dnia 04.11.2014r., wybrała AUDSULTING Kancelaria Audytorsko-Konsultingowa mgr Edward Wolnik, ul. Szwalbedo 2/10, 85-080 Bydgoszcz, reprezentowany przez biegłego rewidenta p. mgr Edward Wolnik.

Bilans, który został sporządzony na dzień 31.12.2014r. przedstawia stan aktywów i pasywów w kwocie **97.269.719,02 zł**.

Bilans to zestawienie środków, którymi dysponuje Spółdzielnia, określających jej sytuację majątkową (Aktywa) oraz funduszy własnych i zobowiązań Spółdzielni, finansujących jej działalność (Pasywa).

#### 1. Bilans - sporządzony na dzień 31.12.2014r.

Lp.	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2013r.	Na dzień 31.12.2014r.
<b>I. AKTYWA</b>			
1.	Wartości niematerialne i prawne	2.621,28	7.404,30
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	54.611.650,01	53.224.475,39
3.	Należności długoterminowe	206.996,86	108.954,34
4.	Investycje długoterminowe w nieruchomości		138.140,00
5.	Długoter. rozlicz. międzyokresowe	20.537.277,57	23.739.875,40
6.	Zapasy	57.621,04	57.729,14
7.	Należności krótkoterminowe	3.900.350,26	3.594.606,26
8.	Investycje krótkoterminowe	15.839.639,62	16.159.887,86
9.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	375.281,67	238.646,33
	<b>Razem aktywa</b>	<b>95.531.438,31</b>	<b>97.269.719,02</b>
<b>II. PASywa</b>			
1.	Kapitał (fundusz) własny w tym:	69.217.050,11	66.829.925,80
	- kapitał (fundusz) podstawowy	49.463.109,35	49.208.679,77
	- kapitał zapasowy	16.884.150,12	14.888.367,40
	- kapitał z aktualizacji wyceny	1.468.957,54	1.487.445,56
	- zysk netto	1.400.833,10	1.245.433,07
2.	Zobowiązania długoterminowe	12.801.216,15	15.759.652,45
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	10.837.524,27	10.450.873,61
4.	Rozliczenia międzyokresowe	2.675.647,78	4.229.267,16
	<b>Razem pasywa</b>	<b>95.531.438,31</b>	<b>97.269.719,02</b>

W roku sprawozdawczym na majątku Spółdzielni wystąpiły poniższe zmiany:

• w majątku trwałym	In plus	<b>+ 1.860.303,71</b>
• w majątku obrotowym	In minus	<b>- 122.023,00</b>
• różnica	In plus	<b>+ 1.738.280,71</b>

Spadek wartości majątku trwałego Spółdzielni związany jest z wyodrębnieniem się lokali mieszkalnych i garaży wraz z przynależnym prawem wieczystego użytkowania gruntów, a także wartością planowanych umorzeń majątku trwałego.

Wzrost wartości majątku trwałego Spółdzielni związany jest z inwestycją w nieruchomości tj. zakup 2 mieszkań po licytacji komorniczej. Mieszkania te zostaną zbyte w drodze przetargu w celu pokrycia zobowiązań i kosztów sądowych dłużnika.

Wzrost nastąpił również w długoterminowych rozliczeniach międzyokresowych, związanych z rozliczeniem termomodernizacji kolejnych ocieplonych budynków.

Spadek majątku obrotowego Spółdzielni związany jest przede wszystkim ze spadkiem należności krótkoterminowych i rozliczeń międzyokresowych.

#### 2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2014r. do 31.12.2014r.

Rachunek zysków i strat został sporządzony w wariantach porównawczym. Jest to przedstawienie przychodów i kosztów ogółu działalności Spółdzielni za okres 01.01.2014 do 31.12.2014r.

Rachunek ten zamyka się:

- nadwyżką przychodów nad kosztami z działalności zasobami gospodarki mieszkaniowej w wysokości **789.743,40 zł**, którą wykazano w pozycji - zmiana stanu produktów

Wynik ten przypada członkom Spółdzielni i nie podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

- nadwyżka przychodów nad kosztami na pozostałej działalności gospodarczej w wysokości netto **1.245.433,07 zł**,  
Wynik ten jest poddany pod głosowanie Walnemu Zgromadzeniu.  
Zarząd proponuje następujący podział tegorocznego wyniku:
- **215.646,38 zł** pożytki nieruchomości budynkowych które sobie ten wynik wypracowały
- **599.000,00 zł** spłata pożyczki z tytułu projektu JESSICA
- **430.786,69 zł** na zasilenie funduszu remontowego

Przychody i koszty mające wpływ na osiągnięte wyniki przedstawia poniższa tabelka.

<b>PRZYCHODY</b>			
Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2013	Rok 2014
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	40.768.897,45	39.787.314,27
II.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	2.457.564,26	3.150.329,65
III.	Przychody netto ze sprzedanych towarów i materiałów	33.132,34	18.831,27
IV.	Zmiana stanu produktów	-1.285.701,62	-789.743,40
V.	Pozostałe przychody operacyjne	361.222,43	570.508,50
VI.	Przychody finansowe	863.833,48	620.095,44
VII.	Zyski nadzwyczajne	-	-
	<b>Ogółem przychody w rachunku zysków i strat</b>	<b>43.198.948,34</b>	<b>43.357.335,73</b>

<b>KOSZTY</b>			
Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2013	Rok 2014
I.	Rodzaje kosztów:		
	▪ Amortyzacja	56.360,41	60.542,18
	▪ Zużycie materiałów i energii w tym:	22.618.071,42	22.146.239,74
	- zużycie materiałów	1.575.602,12	1.913.866,55
	- centralne ogrzewanie	13.809.896,91	13.111.373,80
	- energia elektryczna	930.465,87	829.272,48
	- woda	6.302.106,52	6.291.726,91
	▪ Usługi obce	2.603.377,38	2.367.374,06
	▪ Podatki i opłaty	1.247.365,88	1.271.907,39
	▪ Wynagrodzenia	6.001.148,46	6.228.771,06
	▪ Ubezpiecz. społeczne i inne świadczenia	1.387.100,37	1.417.355,65
	▪ Pozostałe koszty rodzajowe w tym:	6.928.832,78	7.552.847,51
	- ubezpieczenia majątkowe i podatkowe	89.508,38	133.848,10
	- podróże służbowe, delegacje, bilety	46.082,12	48.929,62
	- składka na KRS	480,00	480,00
	- odpis na fundusz remontowy	6.792.764,28	7.343.094,04
II.	Pozostałe koszty operacyjne	386.892,04	652.287,69
III.	Koszty działalności finansowej	222.212,16	116.802,11
IV.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	33.132,34	18.831,27
V.	Straty nadzwyczajne	-	-
VI.	Podatek dochodowy	313.622,00	278.944,00
	<b>Ogółem koszty z rachunku zysków i strat</b>	<b>41.798.115,24</b>	<b>42.111.902,66</b>

<b>Wynik netto</b>	<b>1.400.833,10</b>	<b>1.245.433,07</b>
--------------------	---------------------	---------------------

#### 3. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych to ocena kondycji finansowej jednostki w ujęciu dynamicznym. Sprawozdanie to dostarcza informacji o zdarzeniach finansowych, które miały miejsce w trakcie roku bilansowego i o wpływie tych zdarzeń na wpływ lub wypływ środków pieniężnych posiadanych przez Spółdzielnię. Sprawozdanie to, pozwala nam ocenić źródła pochodzenia środków finansowych oraz kierunki ich wykorzystania.

Zgodnie z art. 48b ust. 3 ustawy o rachunkowości należy badać przepływy środków pieniężnych pod kątem trzech sfer działalności:

- działalności operacyjnej,
- działalności inwestycyjnej,
- działalności finansowej.

Lp.	Wyszczególnienie	za okres od 01.01. - 31.12.2014r.
1.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	wartość ujemna - 1.588.844,81
2.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	wartość ujemna - 1.701.947,26
3.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	wartość dodatnia + 3.611.040,31
4.	Zmiana stanu środków pieniężnych (1+2+3)	wartość dodatnia + 320.248,24
5.	Środki pieniężne na 01.01.2014r.	15.839.639,62
6.	Środki pieniężne na 31.12.2014r.	16.159.887,86

Stan środków pieniężnych wzrósł o **320.248,24 zł** w stosunku do roku ubiegłego.

#### 4. Fundusze w Spółdzielni

W Spółdzielni mieszkaniowej fundusze, dzielą się na:

- fundusz podstawowy - prezentowany w Bilansie w pasywach w poz. A.I.,
  - fundusz zapasowy - prezentowany w Bilansie w pasywach w poz. A.IV.
- Poniżej, w tabelce prezentujemy procentowy udział poszczególnych funduszy do całości funduszy własnych:

<b>KAPITAŁ (fundusz) WŁASNY w tym:</b>	<b>65.584.492,73</b>	<b>100 %</b>
Kapitał podstawowy w tym:	49.208.679,77	75,03 %
1. Fundusz udziałowy	759.775,80	1,16 %
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	3.351.565,36	5,11 %
3. Fundusz wkładów budowlanych	45.097.338,61	68,76 %
Kapitał zapasowy w tym:	14.888.367,40	22,70 %
1. Fundusz zasobów mieszkaniowych	3.044.765,91	4,64 %
2. Fundusz zasobowy	11.843.601,49	18,06 %
Fundusz z aktualizacji wyceny	1.487.445,56	2,27 %

## 5. Informacja w sprawie spłaty pożyczek i kredytu zaciągniętego na termomodernizację i projekt JESSICA od 2012 roku do 31.12.2014r.

Do 31.12.2014 roku spłacono zgodnie z przyjętym harmonogramem spłat, następujące pożyczki i kredyty:

Wyszczególnienie	Ogólna wartość przyznanej pożyczki lub kredytu	Spłata w 2012r.	Spłata w 2013r.	Spłata w 2014r.	Pozostało do spłaty wg stanu na 31.12.2014r.
Kredyt Inwestorski „Nasz Remont” z PKO BP S.A. na termomodernizację	10.840.203,06	210.597,58	1.643.141,14	935.177,59	8.051.286,75
Pożyczka z WFOŚiGW na termomodernizację (Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach)	8.588.208,00	31.336,00	269.855,00	651.092,00	7.635.925,00
Pożyczka z tyt. projektu JESSICA	1.970.000,00	0,00	240.000,00	240.000,00	1.490.000,00
<b>Razem</b>	<b>21.398.411,06</b>	<b>241.933,58</b>	<b>2.152.996,14</b>	<b>1.826.269,59</b>	<b>17.177.211,75</b>

Wszelkie zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek Spółdzielnia spłaca terminowo.

## 6. Podsumowanie sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2014 uzyskało pozytywną opinię niezależnego biegłego rewidenta. Według opinii badającego, sprawozdanie jest sporządzone rzetelnie, odzwierciedla rzeczywistą sytuację majątkową i finansową Spółdzielni, wynika z prawidłowo prowadzonych i zamkniętych ksiąg rachunkowych. Stabilną sytuację finansową Spółdzielnia potwierdzają wyliczone przez niezależnego biegłego rewidenta wskaźniki ekonomiczne, które pokazują, że Spółdzielnia posiada pełną zdolność do kontynuowania działalności w dotychczasowym zakresie oraz ma szansę na dalszy rozwój.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w oparciu o obowiązujące przepisy, a mianowicie:

- Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
- Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,
- Ustawy o podatku od towarów i usług,
- Ustawy o opłatach i podatku lokalnym,
- wewnętrzne regulaminy.

Przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego dostarczyło wystarczającą podstawę do wydania opinii i raportu, które mogą być przyjęte przez Radę Nadzorczą i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie.

## IV. GOSPODARKA REMONTOWA SPÓŁDZIELNI

### Przychody funduszu remontowego

BO 2014 rok	3.410.972,15 zł
Fundusz remontowy budynków mieszkalnych	5.531.716,82 zł
<b>Razem</b>	<b>8.942.688,97 zł</b>

Przychody funduszu remontowego z podziałem na:	Wartość	Procentowy udział
BO 2014 rok	3.410.972,15 zł	38,14 %
a. Odpis na fundusz remontowy w tym: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Odpis z lok. mieszkalnych</li> </ul>	7.343.094,00 zł	56,50 %
b. Nadwyżka bilansowa netto za 2013r.	302.392,65 zł	3,38 %
c. Nadwyżka z przetargu przy sprzedaży mieszkania	48.000,00 zł	0,54 %
d. Dopłata nie członków spółdzielni nie korzystających z nadwyżki bilansowej za rok 2012, 2013	109.698,91 zł	1,23 %
e. Dopłata nie członków do ocieplenia budynków mieszkalnych w części nie pokrytej z podziału nadwyżki bilansowej za lata 2007r. - 2009r.	18.840,36 zł	0,21 %
f. Odpis na fundusz remontowy - termomodernizacja obciążenia roczne tytułem spłaty ocieplenia budynków (konto 857)	- 2.290.309,10 zł	
<b>Ogółem przychody</b>	<b>8.942.688,97 zł</b>	<b>100,00 %</b>
Minus wydatki	7.163.231,47 zł	
Stan funduszu na 31.12.2014r.	1.779.457,50 zł	

### Wydatki funduszu remontowego

W ramach posiadanych środków finansowych spółdzielnia wykonała w 2014r. roboty w wysokości **7.163.231,47 zł**

Rodzaje robót finansowanych z funduszu remontowego zostały przedstawione w tabeli.

L.p.	Rodzaj wydatków	Kwota	Procentowy udział
1.	Remont inst. elektrycznej	554.921,40 zł	7,75 %
2.	Remont inst. wod-kan, c.o., gaz	1.325.249,84 zł	18,50 %
3.	Remont schodów terenowych, chodników i parkingów	636.065,79 zł	8,88 %
4.	Remont posadzek i balustrad balkonowych	256.403,80 zł	3,58 %
5.	Remont kominów, montaż nasad kominowych	210.752,95 zł	2,94 %
6.	Remont dachów	156.205,87 zł	2,18 %
7.	Remont dźwigu osobowego	149.596,12 zł	2,09 %
8.	Budowa pochylni dla osób niepełnosprawnych	59.940,60 zł	0,84 %
9.	Roboty ogólnobudowlane	1.280.491,79 zł	17,88 %
10.	Projekty budowlano-wykonawcze	104.551,48 zł	1,46 %
11.	Zarządzanie i rozliczenie przedsięwzięcia rewitalizacja budynków mieszkalnych	7.380,00 zł	0,10 %
12.	Ocieplenie budynku mieszkalnego	1.132.675,44 zł	15,81 %
13.	Wykonanie zabezpieczenia budynków do wymagań bezpieczeństwa pożarowego zgodnie z projektem i ekspertyzą zamienną P.S.P.	1.288.996,39 zł	17,99 %
	<b>Razem</b>	<b>7.163.231,47 zł</b>	<b>100 %</b>

• Na remonty w pawilonach użytkowych lokale w najmie wydatkowano w 2014 roku kwotę **472.123,16 zł**.

• W ramach tych prac wykonano, m.in.:

- wykonanie ocieplenia ścian elewacji pawilonu nr 32 przy ul. Pomorskiej,
- krycie dachu papą termozgrzewalną pawilonu nr 32 przy ul. Pomorskiej,
- remont wewnętrznej instalacji elektrycznej w pawilonie nr 723 przy ul. Opolskiej, seg. A,
- opomiarowanie w podzielniki kosztów ciepła w pawilonach: nr 2 przy ul. Mazurskiej, nr 21 przy ul. Marusarzówny, nr 22 przy ul. Kusocińskiego, nr 32 przy ul. Pomorskiej, nr 35 przy ul. Kaszubskiej, nr 621 przy ul. Krakowskiej, nr 622 przy ul. Katowickiej, nr 623 przy ul. Katowickiej, nr 722 przy ul. Opolskiej, nr 723 przy ul. Opolskiej, nr 728 przy ul. Wrocławskiej,
- wymiana drzwi wejściowych do lokali użytkowych: nr 1 przy ul. Śląskiej, nr 2 przy ul. Mazurskiej, nr 723 przy ul. Opolskiej,
- wykonanie izolacji pionowej przeciwwilgociowej pawilonu nr 728 przy ul. Wrocławskiej,
- remont schodów zewnętrznych do biblioteki przy pawilonie nr 723 przy ul. Opolskiej.

• Bieżąca realizacja prac na poszczególnych pawilonach pozwala na utrzymanie ich w odpowiednim stanie technicznym, co jednocześnie przedkłada się także na utrzymanie pewnego poziomu atrakcyjności tych lokali i docelowo umożliwi i ułatwia ich wynajęcie.

• W ramach planu remontowego w roku 2014 wykonano ocieplenia ścian elewacji budynku:

- 1) ul. Śląska 10 koszt ocieplenia **256.030,44 zł;**
- oraz wykonanie ocieplenia ścian elewacji budynku wraz z likwidacją starego ocieplenia z płyt azbestowo-cementowych budynków przy:
  - 2) ul. Śląska 18-22 koszt ocieplenia **442.800,00 zł,**
  - 3) ul. Śląska 53-57 koszt ocieplenia **432.000,00 zł.**

• W 2014 roku kontynuowano remont posadzek i balustrad balkonowych wraz z wymianą obróbek blacharskich na budynkach mieszkalnych.

• Poniesione koszty remontu posadzek i balustrad balkonowych na n/w budynkach wyniosły:

- 1) ul. Kaszubska 8 (3-62) koszt robót **50.865,78 zł,**
- 2) ul. Kurpiowska 2 (6-65) koszt robót **50.865,78 zł,**
- 3) ul. Marusarzówny 7-11 kl. 11 (2-42)(3-43) koszt robót **100.545,78 zł,**
- 4) ul. Marusarzówny 2-6 kl. 6 (4-44) koszt robót **54.126,46 zł.**

• W ubiegłym roku wykonywano również prace dotyczące wymiany, na elewacjach budynków mieszkalnych, uszkodzonych płyt azbestowo-cementowych na płyty ekologiczne. Koszt prac: **11.337,13 zł.**

• Jednym z ważniejszych robót prowadzonych w ramach planu remontowego w 2014r. była wymiana na dźwigu osobowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

• Poniesione koszty remontu dźwigu osobowego na n/w budynku wyniosły:

- 1) ul. Katowicka 19-21 kl. 21 koszt robót **149.596,12 zł.**

• W 2014r. w ramach likwidacji barier architektonicznych wykonano podjazd przeznaczony dla osób niepełnosprawnych przy budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

• Poniesione koszty budowy podjazdu wyniosły :

- 1) ul. Wrocławska 39-43 kl. 41 koszt robót **59.940,60 zł**

• W bieżącym roku jedną z najważniejszych prac zrealizowanych w ramach planu remontowego było wykonanie zgodnie z projektem budowlano-wykonawczym zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków mieszkalnych oraz wykonanie sieci hydrantowej dla 6 budynków przy ulicy Kaszubskiej.

• Poniesione koszty wykonanych prac wyniosły :

- 1) ul. Kaszubska 8 (zabezpieczenia p.poż.) koszt robót **253.167,97 zł**
- 2) ul. Kaszubska 9 (zabezpieczenia p.poż.) koszt robót **273.232,16 zł**
- 3) ul. Kaszubska 8, 9, 10, 11, 12, 14 (sieć wodociągowa na cele wewnętrznej instalacji p.poż.) koszt robót **176.748,28 zł**

• Ponadto wykonano z planu remontowego w roku 2014 remonty zewnętrzne przy budynkach mieszkalnych polegające na ułożeniu nowych nawierzchni parkingów i chodników oraz wybudowa-

no nowe miejsca parkingowe,

- Ułożono nową nawierzchnię asfaltową parkingu przy:
  - 1) ul. Kusocińskiego 42-60 koszt robót **207.451,56 zł**
  - 2) ul. Krakowska 14-24 koszt robót **56.161,56 zł**

• Wybudowano nowe miejsca parkingowe wraz z chodnikiem:

- 1) ul. Marusarzówny 8-12 koszt robót **90.811,56 zł**
- 2) ul. Krakowska 2-12 koszt robót **95.041,61 zł**

• Wykonano remont chodników przy:

- 1) ul. Jasna 82-100 koszt robót **29.625,78 zł**
- 2) ul. Jasna 82-70 koszt robót **8.733,00 zł**
- 3) ul. Śląska 39-45 koszt robót **3.049,99 zł**
- 4) ul. A. Krajowej 84 koszt robót **29.625,78 zł**

• Wymiana płyt ażurowych na parkingu na szczycie budynku:

- 1) ul. Jasna 42-60 koszt robót **29.497,86 zł**

## V. PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU ZA ROK SPRAWOZDAWCZY

Podsumowując działania Zarządu za rok 2014 można określić, że był to rok spokojny, stabilny i efektywny w działaniach. W 2014r. poddano termomodernizacji kolejne dwa budynki przy ul. Kaszubskiej 11 i ul. Poznańskiej 1-11, zakończono projekt JESSICA II, w ramach którego powstały trzy nowe place zabaw przy ul. Krakowskiej 1-3, Pomorskiej 16-28 i Jasnej 2-20 oraz pięć parkingów przy ul. Kurpiowskiej 2, ul. Pomorskiej 15a, ul. Poznańskiej 1-11, ul. Krakowskiej 14-24 i ul. Marusarzówny 20-24.

Zarząd wykorzystał wszelkie dostępne działania windykacyjne mające na celu odzyskanie należności z tytułu opłat czynszowych. Efekt tego jest taki, że zaległości 2014 w stosunku do 2013r. zmalały o **4,23 %**, co stanowi kwotę około **150.000 zł**. Mniejszy zysk do podziału na Walnym Zgromadzeniu wynika z bardzo niskich stóp procentowych. Prawidłowe i efektywne negocjacje Zarządu z bankami pozwoliły wypracować wyższą nadwyżkę bilansową, poprzez lokowanie nawet najniższych kwot lokat na wynegocjowanych, często wyższych warunkach oprocentowania.

W roku obecnym jak i latach następnych będą kontynuowane zadania określone w Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Statucie GSM, z których najważniejsze to problem likwidacji azbestu i ociepleń budynków jak również utrzymanie substancji mieszkaniowej w należytym stanie technicznym.

Mając powyższe na uwadze, Zarząd przekazuje materiały sprawozdawcze z działalności Spółdzielni za 2014r., mając nadzieję, że informacje te przybliżą członkom tematykę, zakres działania Spółdzielni i przyczynią się do trafnych decyzji i sprawnych obrad Walnego Zgromadzenia.

Jastrzębie-Zdrój, dnia 3 marca 2015r.

Zastępca Prezesa Zarządu

PREZES ZARZĄDU

Zastępca Prezesa ds. Ekonomicznych

inż. Radosław Pluta

mgr Gerard Weychert

Główny Księgowy

mgr Agnieszka Cichoń

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JASTRZĘBIU-ZDROJU ZA ROK 2014

## INFORMACJE OGÓLNE:

Rada Nadzorcza Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w roku sprawozdawczym sprawowała funkcje kontroli oraz nadzoru nad działalnością Spółdzielni. Swoje zadania i obowiązki Rada Nadzorcza sprawowała zachowując statutowy podział kompetencji pomiędzy organami GSM.

Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

Do połowy stycznia 2014r. Radę Nadzorczą stanowili:

**Zbigniew Podmagórski** - przewodniczący RN, członek Komisji Statutowo-Regulaminowej,

**Waldemar Kaplon** - z-ca przewodniczącego RN, przewodniczący Komisji Statutowo-Regulaminowej, członek Komisji Rewizyjnej, członek Komisji Gospodarczej,

**Grażyna Szczuka** - sekretarz RN, członek Komisji Gospodarczej, członek Komisji Statutowo-Regulaminowej,

**Andrzej Matusiak** - przewodniczący Komisji Rewizyjnej,

**Franciszek Cichoń** - przewodniczący Komisji Gospodarczej,

**Kosowska Wiesława** - członek Komisji Rewizyjnej, członek Komisji Gospodarczej,

**Lęga Mirosław** - członek Komisji Rewizyjnej, członek Komisji Gospodarczej,

**Hola Stanisław** - członek Komisji Gospodarczej, członek Komisji Statutowo-Regulaminowej,

**Placha Marian** - członek Komisji Gospodarczej.

Po złożeniu pisemnych rezygnacji z udziału w RN w dniach 14-15 stycznia 2014r. przez 3 członków tj. Waldemara Kapłona, Grażynę Szczukę i Mariana Plachę, skład Rady został zgodnie z postanowieniami Statutu uzupełniony o następujących członków Rady Nadzorczej: Mariana Wójcika, Barbarę Koczy oraz Jana Wyrwę.

Ostatecznie ukonstytuowany skład RN jest następujący:

**Zbigniew Podmagórski** - przewodniczący RN, przewodniczący Komisji Statutowo-Regulaminowej,

**Mirosław Lęga** - z-ca przewodniczącego RN, członek Komisji Rewizyjnej, członek Komisji Gospodarczej,

**Wiesława Kosowska** - sekretarz RN, członek Komisji Rewizyjnej, członek Komisji Gospodarczej,

**Andrzej Matusiak** - przewodniczący Komisji Rewizyjnej, członek Komisji Gospodarczej,

**Franciszek Cichoń** - przewodniczący Komisji Gospodarczej, członek Komisji Statutowo-Regulaminowej,

**Koczy Barbara** - członek Komisji Gospodarczej,

**Hola Stanisław** - członek Komisji Gospodarczej, członek Komisji Statutowo-Regulaminowej,

**Wójcik Marian** - członek Komisji Gospodarczej, członek Komisji Statutowo-Regulaminowej,

**Wyrwa Jan** - członek Komisji Statutowo-Regulaminowej.

## PRACE RADY NADZORCZEJ I JEJ KOMISJI

### A. RADA NADZORCZA

W roku sprawozdawczym 2014 pracami Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady, a w ramach struktury organizacyjnej Rady funkcjonowały stale trzy komisje problemowe tj. Komisja Gospodarcza, Komisja Rewizyjna, Komisja Statutowo-Regulaminowa opracowujące materiały i wnioski, które następnie były przedmiotem obrad posiedzeń Rady. Cykl pracy RN oraz jej Komisji był zgodny z planem pracy ustalonym miesięcznie. Prace Rady poszerzone były o sprawy wynikające z bieżących potrzeb.

#### POSIEDZENIA w okresie sprawozdawczym 2014r.:

Posiedzenia Rady Nadzorczej	15
Prezydium Rady	12
Komisja Rewizyjna	13
Komisja Gospodarcza	6
Komisja Statutowo-Regulaminowa	7

#### UCHWAŁY RN GSM:

Efektom pracy Rady Nadzorczej w 2014r. było podjęcie 105 uchwał, które na dzień dzisiejszy są zrealizowane lub mają nadany bieg:

1. wykreślenia z członkostwa	17
2. wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	3
3. umorzenia odsetek	3
4. ustalające opłaty za monitoring indywidualny	7
5. zatwierdzenia planów, korekty planów, zgody na zaciągnięcie pożyczek oraz realizacji uchwały Walnego Zgromadzenia Członków w 2014 dot. podziału nadwyżki bilansowej	12
6. zatwierdzenia nowych regulaminów i aneksów	7
7. ustalenia wysokości stawek na fundusz remontowy, eksploatację oraz opłaty na wywóz nieczystości stałych	3
8. sprawy organów Spółdzielni: odwołania, powołania, konkurs i wybór, sprawozdania,	8
9. sprawy pracownicze członków Zarządu,	42
10. wybór biegłego, przyjęcie opinii i raportu z badania bilansu,	3

Do najważniejszych tematów i zagadnień, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w roku 2014 należy zaliczyć w szczególności:

- Kontynuowanie monitorowania całego procesu działań termomodernizacyjnych i rewitalizacyjnych w budynkach mieszkalnych, zasobów Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju i wykorzystania pomocowych środków zewnętrznych.

- Kontrola prawidłowości tego procesu poprzez zlecony audyt oraz zaznajamianie się z wynikami kontroli bankowej, WFOŚiGW, a nawet Prokuratury na podstawie doniesień niektórych członków. Należy tu dodać, że absolutnie wszystkie wyniki kontroli w tym zakresie są pozytywne.

- Podejmowanie uchwał dotyczących spraw członkowsko-mieszkaniowych obejmujących wykreślenia i wykluczenia członków oraz dotyczących uzgodnień z lokatorami, co do dobrowolnych spłat zaległości i umorzenia odsetek.

- Bieżąca realizacja polityki windykacji należności od dłużników, realizacji orzeczonych eksmisji oraz przeciwdziałania narastaniu problemu zadłużenia czynszowych.

- Przyjęcie planów rzeczowo-finansowych na rok 2014 oraz rozpatrywanie koniecznych korekt przyjętych planów.

- Zmiany w obowiązujących regulaminach w GSM.

### B. KOMISJA REWIZYJNA

Skład Komisji:

1. **Andrzej Matusiak** - przewodniczący,
2. **Mirosław Lęga** - członek
3. **Wiesława Kosowska** - członek.

Komisja Rewizyjna odbyła 13 posiedzeń, udokumentowanych 4 protokołami i zajmowała się następującymi sprawami:

- analiza sprawozdania Zarządu i wyników finansowych GSM za 2013r.,

analiza:

- dokumentów źródłowych z realizacji termomodernizacji wybranych budynków (ul. Łowicka 11-19 oraz ul. Wrzosowa 28-38),

- wyników kontroli termomodernizacji przez WFOŚiGW w Katowicach,

- wyników audytu nr 1/2014 z kontroli procesu inwestycyjnego.

- Zapoznanie się z postanowieniem o odmowie wszczęcia śledztwa przez Prokuraturę Rejonową w Jastrzębiu-Zdroju.

- Kontrola najmu garaży oraz części pawilonu na ul. Katowickiej.

- Kontrola realizacji programu „Jessica”.

- Kontrola struktury organizacyjnej.

### C. KOMISJA GOSPODARCZA

Skład Komisji:

1. **Franciszek Cichoń** - przewodniczący,
2. **Marian Wójcik** - wiceprzewodniczący,
3. **Stanisław Hola** - sekretarz,
4. **Zbigniew Podmagórski** - członek,
5. **Mirosław Lęga** - członek,
6. **Andrzej Matusiak** - członek,
7. **Barbara Koczy** - członek,
8. **Wiesława Kosowska** - członek.

W 2014r. Komisja Gospodarcza odbyła sześć posiedzeń udokumentowanych protokołami i jedno objazdowe.

Członkowie Komisji Gospodarczej uczestniczyli, jako obserwatorzy bez prawa głosu, w przetargach nieograniczonych na roboty remontowe w GSM oraz na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych GSM.

Tematami posiedzeń Komisji Gospodarczej było:

- Przyjęcie wykonania Planu Remontowego za 2013 rok;
- Omówienie i zaopiniowanie korekty Planu Gospodarczo-Finansowego na 2014 rok;

- Omówienie i zaopiniowanie Korekt Nr.1, 2 i 3 Planu Remontowego na 2014 rok;

- Objazd nieruchomości, który dotyczył ustawienia kontenerów na odpady w nieruchomościach;

- Zapoznanie Komisji z Planem spotkań z mieszkańcami dotyczące remontów w 2015 roku;

- Omówienie i zaopiniowanie Planu Remontowego na 2015 rok.

### D. KOMISJA STATUTOWO-REGULAMINOWA

Skład Komisji:

1. **Zbigniew Podmagórski** - przewodniczący,
2. **Franciszek Cichoń** - członek,
3. **Marian Wójcik** - członek,
4. **Stanisław Hola** - członek,
5. **Jan Wyrwa** - członek.

Komisja Statutowo-Regulaminowa w okresie sprawozdawczym, stosownie do potrzeb, odbyła 7 posiedzeń, udokumentowanych 5 protokołami i zajmowała się następującymi tematami:

- opracowanie nowego Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale w GSM,

- opracowanie Regulaminu monitoringu budynków mieszkalnych wraz z otoczeniem w zasobach GSM,

- aneks do Regulaminów przeprowadzania przetargów na wykonanie robót budowlanych i usług,

- zatwierdzenie Regulaminu Organizacyjnego GSM.

- Przy wprowadzaniu zmian w obowiązujących regulaminach poprzez aneksowanie, starano się utrzymać zasadę równoczesnej aktualizacji tekstów jednolitych.

## DZIAŁALNOŚĆ BIEŻĄCA RADY - część szczegółowa

### I. STATUT

W opinii RN Statut GSM w obecnym brzmieniu jest zgodny z obowiązującymi przepisami prawa i ewentualne zmiany mogą dotyczyć jedynie wewnętrznych uregulowań, których potrzeby wykazuje praktyka.

### II. SPRAWY LOKATORSKIE - DŁUŻNICZY

W 2014r. RN wraz z Zarządem GSM kontynuowała wypracowaną politykę wobec osób posiadających zaległości czynszowe. Efektem prowadzonych działań windykacyjnych jest obniżenie wskaźnika ogólnej wartości zaległości za rok 2014 do poziomu 8,80 % - wskaźnik ten zmalał o 0,7 % w stosunku do roku 2013.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożeniem wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 17 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2014r. odzyskała 7 lokali mieszkal

W podsumowaniu opinii niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia Członków GSM sporządzonej w dniu 03.03.2015r. czytamy, że:

„zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach: przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Jednostki na dzień 31.12.2014 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2014 do 31.12.2014 roku,

- sporządzone zostało, zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,

- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni,

- sprawozdanie z działalności Jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, a zawarte w nim informacje pochodzą ze zbadanego sprawozdania finansowego i są z nim zgodne.”

Natomiast w Raporcie uzupełniającym opinię z badania sprawozdania finansowego warto zwrócić uwagę na analizę i ocenę efektywności gospodarowania w 2014r., a w szczególności obliczone wskaźniki płynności finansowej:

- wskaźnik płynności bieżącej (I) wzrósł do wartości 1,92 (w 2013 wynosił 1,86) - (prawidłowy 1,5 - 2,0 i nie większy niż 3),

- wskaźnik płynności szybkiej (II) wzrósł do wartości 2,00 (w 2013 wynosił 1,92) - (prawidłowy 1,0 - 1,2),

- wskaźnik płynności natychmiastowej (III) wzrósł do wartości 1,63 (w 2013 wynosił 1,54) - świadczy on o możliwości natychmiastowej regulacji 163 % zobowiązań w stosunku do ich bieżącego stanu.

Wszystkie te wskaźniki, a także inne wskaźniki efektywności są na dobrym lub bardzo dobrym poziomie.

Wyliczony wskaźnik wczesnego ostrzeżenia Hamrola (tzw. poznaki) wyniósł 5,23 (w 2013r. wynosił 3,91) dowodzi braku zagrożenia kontynuacji działalności, natomiast wysoka wartość majątku zapewnia dużą wiarygodność płatniczą. Aby właściwie zinterpretować wartość wskaźnika Hamrola trzeba wyjaśnić, że wartość > 0 oznacza sytuację korzystną, a wartość < 0 oznacza sytuację niekorzystną.

Ocena wynikowa biegłego rewidenta zawarta jest w następującym cytacie:

„W świetle powyższej analizy należy stwierdzić, że Spółdzielnia posiada pełną zdolność do kontynuowania działalności w dotychczasowym zakresie w dającej się przewidzieć przyszłości oraz ma szansę na dalszy rozwój.”

W ocenie RN wszystkie stwierdzenia zawarte w opinii biegłego rewidenta oraz uzyskane bardzo dobre wyniki finansowe i wskaźniki ekonomiczne świadczą o wypełnieniu przez Zarząd i RN bieżących obowiązków nałożonych ustawą o rachunkowości oraz upoważnia-

ją do przyjęcia sprawozdania finansowego przez RN i wnioskowania o jego przyjęcie przez Walne Zgromadzenie Członków.

## VI. PODSUMOWANIE, WNIOSKI KOŃCOWE - OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ GSM NA KONIEC ROKU SPRAWOZDAWCZEGO ORAZ OCENA PRACY ZARZĄDU

Rada Nadzorcza, której skład ukształtował się po 15 stycznia 2014r. pracuje wypełniając swe obowiązki do dnia dzisiejszego. Data 15 stycznia 2014r., to moment rezygnacji i odejścia 3 członków, którzy pod zupełnie nieuprawnionymi hasłami rzekomych nieprawidłowości w zarządzaniu Spółdzielnią, usiłowali doprowadzić do destrukcji zarówno samej Rady Nadzorczej jak i Zarządu. Rzekome nieprawidłowości miały dotyczyć realizacji procesu termomodernizacji. Przeprowadzone kontrole zarówno wewnętrzne jak i zewnętrzne wykazały kompletną absurdalność stawianych zarzutów. Kontrole wewnętrzne przeprowadzone zostały przez Komisję Rewizyjną, natomiast kontrole zewnętrzne to kontrole jednostek współfinansujących to przedsięwzięcie, czyli WFOŚiGW i Banku PKO, Prokuraturę oraz zlecony specjalistycznej firmie audyt całego procesu inwestycyjnego, obejmujący każdą z faz realizacji programu, tj. od przygotowania dokumentacyjnego, poprzez wyłonienie wykonawcy, wykonawstwo, po ostateczne rozliczenie wykonanych prac. Wyniki przeprowadzonego audytu realizacji I etapu programu termomodernizacji naszych zasobów zostały przedstawione podczas dodatkowego Walnego Zgromadzenia Członków GSM w lutym 2014 roku. Wszystkie przeprowadzone kontrole nie wykazały absolutnie żadnych nieprawidłowości, a nawet wskazywały na bardzo trafne decyzje i uzyskane oszczędności.

W opinii Rady Nadzorczej działania Zarządu w minionym 2014 roku zasługują na ocenę pozytywną, ponieważ:

- wykonano termomodernizację 5 kolejnych budynków, z czego: 2 w ramach programu termomodernizacji z wykorzystaniem środków zewnętrznych, tj. WFOŚiGW i Banku PKO, a 3 ze środków własnych czyli z funduszu remontowego,
- zakończono projekt JESSICA II, w ramach którego powstały 3 nowe place zabaw i 5 parkingów wraz z monitoringami,
- terminowo regulowano spłaty zaciągniętych na te cele pożyczek i kredytów,
- wykonano jak co roku wiele robót w ramach funduszu remontowego (szczegółowo ujętych w sprawozdaniu Zarządu) przy zachowaniu stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni, a jednocześnie osiągnięto właściwie prowadzonymi działaniami windykacyjnymi do odwrócenia trendu w kwestii poziomu zadłużenia czynszowego (obecnie wskaźnik zaległości czynszowych do naliczeń zmalał o 0,7 % i wynosi 8,8 %).

O dobrym sposobie zarządzania Spółdzielnią świadczą uzyskane za 2014 rok wyniki ekonomiczne i to zarówno z działalności gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, jak i z pozostałej działalno-

ści gospodarczej. Wg. sprawozdania finansowego w obu przypadkach osiągnięto nadwyżki przychodów nad kosztami i wyniosły one odpowiednio:

- nadwyżka z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości ok. **790.000 zł**,
- nadwyżka z pozostałej działalności gospodarczej po opodatkowaniu w wysokości ok. **1.245.000 zł**.

Wszystko to pozwala stwierdzić, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, a podejmowane przez Zarząd i Radę Nadzorczą bieżące działania pozwalają rokować stabilność finansową również w przyszłym roku.

Rada Nadzorcza w wyniku bieżącej analizy funkcjonowania Spółdzielni w zakresie jej płynności finansowej i ewentualnych zagrożeń, potwierdzonych omówionym wcześniej badaniem bilansu i sprawozdania finansowego Spółdzielni przez biegłego rewidenta, stwierdza, że obecny Zarząd wykonuje swoje obowiązki w sposób właściwy, a prowadzona bieżąca polityka finansowa jest prawidłowa.

Rada ocenia pozytywnie sprawozdanie Zarządu oraz sprawozdanie finansowe, kierując się również opinią Biegłego Rewidenta, co potwierdza podjęciem w dniu 03 marca 2015r. uchwały nr 14/2015 o przyjęciu opinii i raportu biegłego rewidenta oraz podjęciem w dniu 18 marca 2015r. uchwały nr 19/2015 w sprawie przyjęcia sprawozdawczości Zarządu za rok 2014.

Mając na uwadze powyższe oraz przedstawione przez Zarząd założenia przyszłych działań Rada Nadzorcza GSM wnioskuję o zatwierdzenie przez najwyższy organ Spółdzielni - Walne Zgromadzenie Członków GSM - sprawozdań przedstawionych przez Zarząd za 2014 rok oraz udzielenie absolutorium członkom Zarządu, którzy aktualnie sprawują swoje funkcje, natomiast równocześnie wnosi o nieudzielenie absolutorium Zastępcy Prezesa ds. ekonomicznych - Główny Księgowy mgr Monika Tomczyk, za okres od 01.01. do 28.01.2014r., której pracę ocenia negatywnie.

W imieniu Rady Nadzorczej Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju zwracamy się do Walnego Zgromadzenia Członków GSM z wnioskiem o przyjęcie niniejszego sprawozdania.

Jastrzębie Zdrój, dnia 01.04.2015r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej GSM  
w Jastrzębiu-Zdroju  
Wiesława Kosowska

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej GSM  
w Jastrzębiu-Zdroju  
mgr inż. Zbigniew Podmagajski

Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie na posiedzeniu w dniu 01.04.2014r.

**Głosowało: 8 osób Za: 8 osób**

**1 osoba wstrzymała się od głosowania**

**AUDSULTING**  
KANCELARIA  
AUDYTORSKO-KONSULTINGOWA

NIP: 554-100-41-01

85-080 Bydgoszcz, ul. Szwalbego 2/10, tel. (052) 322-11-61, dz. 11-61, Spółdzielnia Mieszkaniowa  
tel. fax (052) 328 76 49, tel. kom. 0603 77 36 11, e-mail: audsulting@pro.onet.pl

mgr Edward Wolnik

### OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia Członków Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej

44 - 335 Jastrzębie Zdrój ul. Graniczna 1

Przeprowadziłem badanie sprawozdania finansowego Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu Zdroju za 2014 rok, na które składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans sporządzony na dzień 31.12.2014 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 97 269 719,02 zł
3. rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014 roku wykazujący zysk netto 1 245 433,07 zł
4. zestawienie zmian w funduszu własnym wykazujące zmniejszenie o 2 387 124,31 zł
5. rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie o 320 248,24 zł
6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest kierownik jednostki. Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej, lub innego organu nadzorczego jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z p. zm.).

Moim zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie to przeprowadziłem stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy z dnia 29.09.1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z p. zm.).

Opinia

2

- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- Ustawy "Prawo spółdzielcze",
- Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu spółdzielni.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowałem i przeprowadziłem w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób weryfikacyjny - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważam, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Moim zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Jednostki na dzień 31.12.2014 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2014 do 31.12.2014 roku,
- sporządzone zostało, zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu spółdzielni,
- sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art.49 ust.2 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzą ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne

Badanie wykonał biegły rewident nr 4437 Edward Wolnik prowadzący w własnym imieniu i na własny rachunek Kancelarię Audytorsko - Konsultingową "AUDSULTING" będącą podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych nr 730.

Kluczowy biegły rewident

BIEGŁY REWIDENT  
4437  
mgr Edward Wolnik

AUDSULTING  
Kancelaria Audytorsko-Konsultingowa  
mgr Edward Wolnik  
ul. Szwalbego 2/10, tel. 52/322-11-61  
85-080 Bydgoszcz  
NIP 554-100-41-01

AUDSULTING  
Kancelaria Audytorsko-Konsultingowa  
mgr Edward Wolnik

Bydgoszcz 2015.03.03