

Twoja Spółdzielnia

KWIECIEŃ 2017 / NR 58
NAKLAD: 8 000 egz.
ISSN 1689-9679

www.gsmjastrzebie.pl

WALNE ZGROMADZENIE

Zarząd Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju, działając na podstawie art. 8³ ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 23 ust. 1 Statutu Spółdzielni zawiadamia, że Walne Zgromadzenie w roku 2017 odbędzie się w następujących terminach i miejscach:

- I część:** os. Szeroka - os. 1000-lecia
w dniu **15.05.2017 r. godz. 16.00**
Zespół Szkół Nr 12 Jastrzębie-Zdrój, os. 1000-lecia 9
- II część:** os. Staszica - ul. Poznańska, ul. Opolska, ul. Wrocławska
w dniu **16.05.2017 r. godz. 16.00**,
Szkoła Podstawowa Nr 19, Jastrzębie-Zdrój, ul. Opolska 3
- III część:** os. Chrobrego - ul. Kusocińskiego, ul. Marusarzówny
w dniu **17.05.2017 r. godz. 16.00**,
Zespół Szkół nr 11, Jastrzębie-Zdrój, ul. B. Czecha 20A
- IV część:** os. Pionierów - ul. Śląska, ul. Kurpiowska, ul. Kaszubska,
ul. Pomorska, ul. Łowicka, os. Arki Bożka - ul. Wrzosowa
w dniu **18.05.2017 r. godz. 16.00**
Szkoła Podstawowa Nr 6, Jastrzębie-Zdrój, ul. Śląska 6
- V część:** os. Morcinka - ul. Katowicka
w dniu **22.05.2017 r. godz. 16.00**
Gimnazjum Nr 8, Jastrzębie-Zdrój, ul. Katowicka 35
- VI część:** os. Morcinka - ul. Krakowska, os. Barbary - ul. Jasna
w dniu **23.05.2017 r. godz. 16.00**
Zespół Szkół nr 1, Jastrzębie-Zdrój, ul. Graniczna 2
- VII część:** os. Zdrój i os. Kasztanowa - ul. 1-go Maja, ul. Armii Krajowej
w dniu **24.05.2017 r. godz. 16.00**
Szkoła Podstawowa Nr 4, Jastrzębie-Zdrój, ul. Kościuszki 19
- VIII część:** os. Przyjaźń - ul. Kopernika, ul. Piastów
w dniu **25.05.2017 r. godz. 16.00**
Zespół Szkół Mistrzostwa Sportowego, Jastrzębie-Zdrój, ul. Piastów 15

PORZĄDEK OBRAD:

- Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
- 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 2016 r. oraz podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2016 r. w tym przedstawienie sprawozdania finansowego oraz informacji z realizacji uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2016 r. oraz podjęcie uchwał w sprawie:
 - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2016,
 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2016 r.,
 - udzielenia absolutorium członkom Zarządu za działalność w 2016 r.,
 - podziału nadwyżki bilansowej netto za 2016 rok.
- Podjęcie uchwał w sprawie:
 - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2017 r. i zaliczkowo do najbliższego Walnego Zgromadzenia w 2018 r., na bieżącą działalność,
 - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2017 roku oraz zaliczkowo do najbliższego Walnego Zgromadzenia w 2018 roku na kredyty i pożyczki związane z finansowaniem robót termomodernizacyjnych,
 - wyrażenia zgody na rzec Gminy Jastrzębie-Zdrój udziału w wysokości 1/25 w prawie użytkowania wieczystego działki nr 3887/56 o pow. 0,1030 ha,
 - wyrażenia zgody na zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. Katowickiej 23.
- Przedstawienie projektu zmian do Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej i podjęcie stosownych uchwał.
- Omówienie wniosków członków, wniesionych zgodnie z §24 ust. 5 i 6 Statutu GSM i podjęcie stosownych uchwał.
- Ewentualne pytania członków Spółdzielni do Zarządu i Rady Nadzorczej.
- Zakończenie obrad.

Zarząd GSM

REGULAMIN OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JASTRZĘBIU-ZDROJU

Podstawa prawna § 22 pkt 1 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 trzyosobowym. 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.
- Komisja mandatowo-skrutacyjna ze swej działalności spisuje protokół, który podpisywany jest przez przewodniczącego i sekretarza.
 - 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 poszczególnej części 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 poszczególnej części, a to zgodnie z przyjętymi zasadami obradowania oraz postanowieniami Statutu GSM.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA



LEX-FIN S.C. LEX-FIN SP. Z O.O. STANISŁAW BAZAN
ul. Dąbrówki 16, 40-081 Katowice
tel. 32 781 12 22, fax: 32 781 12 26
e-mail: lexfin@audyt.com.pl, www.audyt.com.pl

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3859

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

DLA WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z SIEDZIBĄ W JASTRZĘBIU-ZDROJU

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju, na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Zarząd Jednostki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Jednostki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów. Zgodnie z ustawą o rachunkowości, zarząd Jednostki oraz członkowie rady nadzorczej Jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno, przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy z o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w Jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedności stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez kierownika jednostki oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii.

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. Jednakże naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Jednostki na dzień 31 grudnia 2016 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, oraz
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Jednostkę przepisami prawa i postanowieniami statutu Jednostki.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, oświadczamy, iż nie stwierdziliśmy zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

Stanisław Bazan

Biegły rewident nr 145

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

WSPÓLNIAK SPÓŁKI CYWILNEJ
Stanisław Bazan
Biegły rewident nr ewid. 145

LEX-FIN S.C. LEX-FIN SP. Z O.O.
Stanisław Bazan
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3859
ul. Dąbrówki 16, 40-081 Katowice
REGON: 24330529 NIP: 634-261-95-51
TEL: (32) 781-12-22 FAX: (32) 781-12-26

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3859

Katowice, dnia 15 marca 2017 roku

PROJEKTY UCHWAŁ

W SPRAWIE:

- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju za 2016 r.
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2016
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2016
- udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju Panu mgr Gerardowi Weychert za działalność w 2016 r.
- udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju

- Panu inż. Radosławowi Pluta za działalność w 2016 r.
- udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. ekonomicznych – Głównej Księgowej Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju Pani mgr Agnieszce Cichoń za działalność w 2016 r.
- podziału nadwyżki bilansowej netto za 2016 rok
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2017 roku oraz zaliczkowo do sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia w 2018 roku, na bieżącą działalność
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2017 roku oraz zaliczkowo do

- sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia w 2018 roku na kredyty i pożyczki związane z finansowaniem robót termomodernizacyjnych
- wyrażenia zgody na zbycie na rzecz Gminy Jastrzębie-Zdrój udziału w wysokości 1/25 w prawie użytkowania wieczystego działki nr 3887/56 o pow. 0,1030 ha,
- wyrażenia zgody na zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. Katowickiej 23.
- uchwalenia zmian i tekstu jednolitego Statutu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej
- uchwalenia zmian i tekstu jednolitego Regulaminu Rady Nadzorczej Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JASTRZĘBIU-ZDROJU ZA ROK 2016

PODSTAWA PRAWNA DZIAŁANIA RADY NADZORCZEJ

- Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- Statut Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju
- Regulamin Rady Nadzorczej Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej

INFORMACJE OGÓLNE:

Rada Nadzorcza Górnicy 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.

Rok sprawozdawczy 2016 to koniec kadencji 2013-2016 oraz początek kadencji 2016-2019. Do końca kadencji RN pracowała w 8 osobowym składzie:

Zbigniew Podmagórski

przewodniczący RN
członek Komisji Gospodarczej
członek Komisji Statutowo-Regulaminowej

Mirosław Łęga

z-ca przewodniczącego RN
członek Komisji Rewizyjnej
członek Komisji Gospodarczej

Wiesława Kosowska

sekretarz RN
członek Komisji Rewizyjnej
członek Komisji Gospodarczej

Marian Wójcik

przewodniczący Komisji Rewizyjnej
członek Komisji Statutowo-Regulaminowej

Franciszek Cichoń

przewodniczący Komisji Gospodarczej
członek Komisji Statutowo-Regulaminowej

Barbara Koczy

przewodnicząca Komisji Statutowo-Regulaminowej
członek Komisji Rewizyjnej

Stanisław Hola

członek Komisji Gospodarczej
członek Komisji Statutowo-Regulaminowej

Jan Wyrwa

członek Komisji Statutowo-Regulaminowej
członek Komisji Rewizyjnej

Andrzej Matusiak

zawieszony w czynnościach członka RN
Uchwałą 16/2016 r. z dnia 08.02.2016 r.

W wyniku przeprowadzonych wyborów na Walnym Zgromadzeniu Członków GSM w czerwcu 2016 r., Rada Nadzorcza od 05.07.2016 r. do końca 2016 roku pracowała w następującym składzie osobowym i funkcyjnym:

Bolesław Lepczyński

przewodniczący RN
członek Komisji Rewizyjnej

Jan Wyrwa

zastępca przewodniczącego RN
członek Komisji Statutowo-Regulaminowej

Barbara Koczy

sekretarz RN
członek Komisji Gospodarczej

Zbigniew Staszów

przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Jacek Próchnicki

przewodniczący Komisji Gospodarczej

Anna Gnaś

przewodnicząca Komisji Statutowo-Regulaminowej

Andrzej Kinasiewicz

z-ca przewodniczącego Komisji Rewizyjnej

Mariusz Rzodkiewski

członek Komisji Gospodarczej

Marek Wróbel

członek Komisji Statutowo-Regulaminowej

PRACE RADY NADZORCZEJ I JEJ KOMISJI

A. RADA NADZORCZA

W roku sprawozdawczym 2016 pracami Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady, a w ramach struktury organizacyjnej Rady funkcjonowały stałe 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 2016r.:

Posiedzenia Rady Nadzorczej: 17 posiedzeń
Prezydium Rady: 12 posiedzeń
Komisja Rewizyjna: 5 posiedzeń
Komisja Gospodarcza: 6 posiedzeń
Komisja Statutowo-Regulaminowa: 3 posiedzenia
Dodatkowo Komisja Gospodarcza przeprowadziła 3 kontrole zasobów mieszkalnych Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej.

UCHWAŁY RN GSM:

Efektom pracy Rady Nadzorczej w 2016 r. było podjęcie 91 uchwał, które na dzień dzisiejszy są zrealizowane lub mają nadany bieg:

1. wykreślenia z członkostwa: 22 uchwały,
2. wykluczenie z członkostwa: 1 uchwała,
3. wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu: 3 uchwały,
4. ustalające opłaty za monitoring indywidualny: 7 uchwał,
5. zatwierdzenia planów, korekty planów oraz realizacji uchwały Walnego Zgromadzenia Członków w 2015 dot. podziału nadwyżki bilansowej: 9 uchwał,
6. zatwierdzenia nowych regulaminów i aneksów: 4 uchwały,
7. ustalenia wysokości stawek na fundusz remontowy, eksploatację oraz opłaty na wywóz nieczystości stałych: 4 uchwały,
8. sprawy organów Spółdzielni, sprawozdania, odwołania: 4 uchwały,
9. umorzenia odsetek: 1 uchwała,
10. sprawy pracownicze członków Zarządu: 33 uchwały
11. wybór biegłego, przyjęcie opinii i raportu z badania bilansu: 2 uchwały,
12. inne: 1 uchwała,

Łącznie 91 uchwał

Do najważniejszych tematów i zagadnień, którymi zajmowała się RN w roku 2016 należy zaliczyć w szczególności:

- 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 2016 i rok 2017 oraz rozpatrywanie koniecznych korekt przyjętych planów, zatwierdzenie zmiany stawek na eksploatację i fundusz remontowy
- Zmiany w obowiązujących w GSM regulaminach.

B. KOMISJA REWIZYJNA

Skład Komisji (w okresie sprawozdawczym):

Kadencja 2013-2016

1. Marian Wójcik - przewodniczący do 30.06.2016 r.
2. Mirosław Łęga - członek
3. Wiesława Kosowska - członek
4. Barbara Koczy - członek
5. Jan Wyrwa - członek

Kadencja 2016-2019

1. Zbigniew Staszów - przewodniczący od 05.07.2016 r.
2. Andrzej Kinasiewicz - zastępca przewodniczącego
3. Bolesław Lepczyński - członek

Komisja Rewizyjna odbyła 5 posiedzeń, udokumentowanych 5 protokołami i zajmowała się następującymi sprawami:

- Kontrola przetargu na dostawę instalacji gazowej i sanitarnej,
- Kontrola umowy współpracy pomiędzy Górnicy Spółdzielnią Mieszkaniową a firmą SINCOM System Informacji Komputerowej z Jastrzębia-Zdroju,
- Zapoznanie się ze sprawą reklamy biura poselskiego na ścianie PHU nr 623 przy ul. Katowickiej,
- Kontrola obsługi finansowej dłużników czynszowych, działalności Komórki Windykacji za okres 01.01.2016 – 30.06.2016 r., współpracy Zarządu z zewnętrzną firmą windykacyjną DEPTOR-WINDYKACJE Radosław Trawczyński,
- Omówienie pism od członków spółdzielni,
- Kryteria wyboru biegłego rewidenta do badania bilansu i sprawozdania finansowego GSM za rok 2016,
- Polityka medialna Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w tym analiza umowy współpracy z Firmą SINCOM.

C. KOMISJA GOSPODARCZA

Skład Komisji (w okresie sprawozdawczym):

Kadencja 2013-2016

1. Franciszek Cichoń - przewodniczący do 30.06.2016 r.
2. Stanisław Hola - sekretarz
3. Zbigniew Podmagórski - członek
4. Wiesława Kosowska - członek
5. Mirosław Łęga - członek

Kadencja 2016-2019

1. Jacek Próchnicki - przewodniczący od 05.07.2016 r.
2. Barbara Koczy - członek
3. Mariusz Rzodkiewski - członek

Komisja Gospodarcza odbyła 6 posiedzeń, udokumentowanych 6 protokołami oraz przeprowadziła 3 kontrole i zajmowała się następującymi tematami zleconymi przez RN oraz na wniosek Zarządu:

- Omówienie wyników działalności finansowej i gospodarczej GSM w 2015r.
- Omówienie wykonania planu remontowego za 2015r.
- Analiza i opiniowanie korekt do Planu Finansowo-Rzeczowego na 2016r.
- Analiza i opiniowanie korekt do Planu Remontowego w 2016r.,
- Uczestnictwo w roli obserwatora w każdym organizowanym przez GSM przetargu,
- Analiza stawek najmu garaży w GSM, ustalenie ceny wywoławczej najmu garażu przy ul. Krakowskiej,
- Objazd zasobów GSM - sesja wyjazdowa na os. Przyjaźń, na os. Kasztanowa oraz na ul. Kaszubskiej w celu omówienia z mieszkańcami nurtujących ich problemów remontowych,
- Omówienie wyników finansowych,
- Omówienie i wnioskowanie w sprawie zmiany stawek na eksploatację i fundusz remontowy,
- Analiza przewidywanych przychodów i kosztów na 2016r oraz zaopiniowanie Planu Gospodarczo-Finansowego na 2017r.
- Omówienie i zaopiniowanie Planu Remontowego na 2017r.,

D. KOMISJA STATUTOWO-REGULAMINOWA

Skład Komisji (w okresie sprawozdawczym):

Kadencja 2013-2016

1. Barbara Koczy - przewodnicząca do 30.06.2016 r.
2. Zbigniew Podmagórski - członek
3. Franciszek Cichoń - członek
4. Marian Wójcik - członek
5. Stanisław Hola - członek
6. Jan Wyrwa - członek

Kadencja 2016-2019

1. Anna Gnaś - przewodnicząca
2. Marek Wróbel - członek
3. Jan Wyrwa - członek

Komisja Statutowo-Regulaminowa w okresie sprawozdawczym, stosownie do potrzeb, odbyła 3 posiedzenia udokumentowane 3 protokołami i zajmowała się następującymi tematami:

- opracowanie zmian w Regulaminie przeprowadzania przetargów na zakup materiałów niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz bieżącej obsługi zasobów mieszkaniowych,
 - aneks do Regulaminu Zarządu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - aneks do Regulaminu przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych i garaży oraz zawierania umów najmu i dzierżawy terenu,
 - omówienie korespondencji RN z mieszkańcem ul. Kaszubskiej związanej z nieprzeznaczaniem Regulaminu użytkowania lokali oraz porządku domowego,
 - aneks do Regulaminu rozliczania kosztów zakupu i dostawy ciepła do budynków oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju.
- 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 2016 r. RN wraz z Zarządem GSM kontynuowała wypracowaną politykę wobec osób posiadających zaległości czynszowe. Efekty prowadzonych działań windykacyjnych znalazły odzwierciedlenie w sprawozdaniu finansowym i opinii biegłego rewidenta badającego bilans za 2016 r. W dalszym ciągu doskonałe były formy odzyskiwania zaległości, dlatego aktualny wskaźnik procentowego udziału ogólnych zaległości w miesięcznym naliczeniu czynszu wynosi 8,20% i zmalał w stosunku do wskaźnika z roku ubiegłego o 0,40%.

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, podjęła 22 uchwały o wykreśleniu z członkostwa, 3 uchwały o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2016 r. odzyskała 11 lokali mieszkalnych.

III. KONTYNUACJA PORZĄDKOWANIA PRZEPISÓW WEWNĘTRZNYCH

W roku 2016 RN, wprowadziła zmiany w niektórych obowiązujących regulaminach poprzez aneksowanie, utrzymując zasadę równoczesnej aktualizacji tekstów jednolitych. Dokonane zmiany regulaminów omówiono przy referowaniu prac Komisji Statutowo-Regulaminowej.

IV. KONTAKT Z MIESZKAŃCAMI

Nadal podstawową i w pełni realizowaną zasadą działania Rady Nadzorczej jest jawność i przejrzystość działania Spółdzielni, w tym samej Rady. Wobec powyższego protokoły RN, jej uchwały w 2016 publikowane były na www.gsmjastrzebie.pl, a od 2017 r. są udostępniane w dostępnej dla członków zakładce dokumenty e-kartoteki. W posiedzeniach RN bez ograniczeń mogą brać udział członkowie GSM jako słuchacze. Członkowie RN pełnią stałe comiesięczne dyżury. Dla ułatwienia oraz polepszenia kontaktu z Zarządem i służbami spółdzielni urucho-

mione zostały różne nowoczesne formy zgłaszania problemów, usterek i awarii, poprawiono również pracę administracji.

V. STANOWISKO RN W SPRAWIE OPINII BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2015 R., ADRESOWANEGO DO WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW GSM.

Badanie sprawozdania finansowego GSM za 2016 r. przeprowadziło LEX-FIN S.C. LEX-FIN Sp. z o.o. Stanisław Bazan jako podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, reprezentowane przez Prezesa Zarządu biegłego rewidenta p. Stanisława Bazana.

Badanie to obejmuje kontrolę sprawozdania finansowego za 2016 r., na które składa się: bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r.; rachunek zysków i strat; rachunek przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w funduszach własnych za rok 2016. Badanie obejmowało księgi rachunkowe i dokumentację stanowiącą podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie Zarządu z działalności za 2016 rok.

Badanie to ma na celu wyrażenia opinii o zgodności badanego sprawozdania finansowego i zbadanej dokumentacji finansowo-księgowej z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości oraz czy czytelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółdzielni oraz prawidłowość ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

W podsumowaniu opinii niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia Członków GSM czytamy, że:

„zbadane sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Jednostki na dzień 31 grudnia 2016 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Jednostką przepisami prawa i postanowieniami statutu Jednostki”

Natomiast w Raportie uzupełniającym opinię z badania sprawozdania finansowego warto zwrócić uwagę na analizę i ocenę efektywności gospodarowania w 2016 r., a w szczególności obliczone wskaźniki płynności finansowej:

- wskaźnik płynności bieżącej (I) wynoszący 1,75 (prawidłowy 1,5 – 2,0),
- wskaźnik płynności szybkiej (II) wynoszący 1,69 (prawidłowy 1,0 – 1,2),
- wskaźnik płynności natychmiastowej (III) wynoszący 1,36, który świadczy o możliwości natychmiastowej regulacji 136% zobowiązań w stosunku do ich bieżącego stanu, i stwierdzenia podsumowujące ocenę wszystkich wskaźników efektywności, że wskaźniki płynności potwierdzają, że Spółdzielnia posiada pełną zdolność do kontynuowania działalności i możliwość dalszego rozwoju. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra i nie jest zagrożona.

Ocena wynikowa biegłego rewidenta zawarta jest w następującym cytacie:

„Przeprowadzone badania i dowody rewizji potwierdzają, że nie występuje niepewność kontynuowania działalności gospodarczej w 2017 roku.”

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 upoważniają 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.

W roku sprawozdawczym 2016 do Walnego Zgromadzenia Członków GSM, które odbyło się w czerwcu 2016 r. funkcjonowała RN kończąca 3-letnią kadencję (2013 – 2016) oraz rada, której skład został wybrany na kadencję 2016 – 2019. Nowo wybrany skład Rady Nadzorczej pełnił swe obowiązki do końca 2016 roku. Zapewniamy wszystkich członków GSM, że mimo nieporozumień wewnątrz Rady Nadzorczej, które budziły różne niepokoje, wszelkie działania i podejmowane decyzje nacechowane były stałą troską o dobro GSM i każdego członka spółdzielni, na ile tylko jest to możliwe.

W opinii Rady Nadzorczej działania Zarządu w minionym 2016 roku zasługują na ocenę pozytywną, ponieważ:

- łącznie prace termomodernizacyjne zostały zakończone już na 24 budynkach, łączny koszt inwestycji na 31.12.2016 r.

wyniósł 33.907.466,61 zł w ramach programu termomodernizacji realizowanego z funduszu rem., z wykorzystaniem środków zewnętrznych, tj. WFOŚiGW (10.813.961,00 zł) i Banku PKO BP S.A. (13.589.266,87 zł), spłacanych również tym samym odpisem na fundusz rem. (spłata 9.136.722,67 zł); wykorzystywane również były środki dofinansowania bezzwrotnego (przyznana premia BGK z tytułu termomodernizacji w wysokości 2.269.847,87 zł),

- terminowo regulowano spłaty zaciągniętych na te cele pożyczek i kredytów, pozostało do spłaty 22.500.896,07 plus bieżące odsetki z tytułu pożyczki i kredytu, z tytułu termomodernizacji poszczególnych nieruchomości,
- wykonano jak co roku wiele robót w ramach funduszu remontowego (szczegółowo ujętych w sprawozdaniu Zarządu) na ogólną kwotę 4.862.093,29 zł.

Warto również wspomnieć, że przez cały okres realizacji programu termomodernizacji naszych zasobów prowadzone są stale wewnętrzne i zewnętrzne kontrole. Wszystkie przeprowadzone kontrole nie wykazały absolutnie żadnych nieprawidłowości, a nawet wskazywały na trafne decyzje i uzyskane oszczędności. A ponieważ, w pierwszych wykonanych ociepleniach zbliżamy się do momentu spłaty połowy udzielonych na ten cel pożyczek w WFOŚiGW, w tych przypadkach złożono wnioski o częściowe umorzenie tych pożyczek. Dzięki środkom pochodzącym ze zwrotu wcześniej poniesionych nakładów ocieplono budynek przy ul. Śląskiej 24-30.

O dobrym sposobie zarządzania Spółdzielnią świadczą uzyskane za 2016 rok wyniki ekonomiczne zwłaszcza z pozostałej działalności gospodarczej. Wg. sprawozdania finansowego w 2016 roku osiągnięto nadwyżkę z pozostałej działalności gospod. po opodatkowaniu w wysokości 1.265.102,85 zł. Nadwyżka ta podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

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.

W roku sprawozdawczym stawki opłat na eksploatację podstawową pozostały w wysokości obowiązującej od 01.09.2015 r., wzrosła natomiast od 01.02.2016 r. stawka opłaty za wywóz nieczystości wnoszona w ramach czynszu mieszkaniowego, zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój nr XIX.180.2015 z dnia 22.12.2015 roku.

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza, na podstawie analiz rzeczywistych przychodów i kosztów każdej nieruchomości, na wniosek Zarządu podjęła decyzję o urealnieniu stawki eksploatacyjnej każdej nieruchomości, co spowodowało faktyczny wzrost stawki eksploatacyjnej od stycznia 2017 r. na zarządzanych przez Spółdzielnię nieruchomościach. Podobnie na wzrost stawki na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości wpłynęły faktyczne potrzeby remontowe każdej z tych nieruchomości, w tym konieczność utrzymania budynków w odpowiednim stanie technicznym.

Wyniki prac Komisji Rady, wnioski z posiedzeń Rady, sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z pracy Zarządu za 2016 r. pozwalają 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.

Mając na uwadze powyższe oraz przedstawione przez Zarząd założenia przyszłych działań Rada Nadzorcza GSM wnioskuje o zatwierdzenie przez najwyższy organ Spółdzielni – Walne Zgromadzenie Członków GSM – sprawozdań przedstawionych przez Zarząd oraz udzielenie absolutorium członkom Zarządu, którzy aktualnie, tj. w 2017 roku, sprawują swoje funkcje.

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

Jastrzębie Zdrój, dnia 05.04.2017 r.

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Jan Wyrwa
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bolesław Lepczyński

Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie na posiedzeniu w dniu 05.04.2017 r.

Głosowało: 8 osób. Za: 5 osób. Przeciw: 3 osoby

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JASTRZĘBIU-ZDROJU ZA ROK 2016

Górnica Spółdzielnia Mieszkaniowa w Jastrzębiu-Zdroju zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach Wydział X Gospodarczy KRS pod nr 0000106453. Spółdzielnia jest podatnikiem podatku VAT o nadanym numerze identyfikacji podatkowej NIP 633-000-44-70. Podstawowym przedmiotem działalności jest zarządzanie nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub kontraktu. Na dzień 31.12.2016 r., zasoby Spółdzielni znajdowały się wyłącznie na terenie miasta Jastrzębia-Zdroju.

- 1) Zgodnie z postanowieniem Statutu Spółdzielni, działalnością Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju w roku sprawozdawczym kierował trzysobowy Zarząd w następującym składzie:
- mgr Gerard Weychert - Prezes Zarządu
 - inż. Radosław Pluta - Zastępca Prezesa Zarządu
 - mgr Agnieszka Cichoń - Zastępca Prezesa ds. ekonomicznych - Główny Księgowy

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

	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016
Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	60,000 etatów	59,542 etatów	61,167 etatów
Pracownicy na stanowiskach robotniczych:			
- konserwatorzy i pracownicy akordowi	46,625 etatu	48,458 etatu	47,000 etatu
- sprzętacze posesji	52,646 etatu	52,125 etatu	51,916 etatu
Ogółem	159,271 etatu	160,125 etatu	160,083 etatu

- 3) Przeciętna płaca brutto pracowników zatrudnionych na umowę o pracę w 2016 r. wyniosła 3.336,30zł/etat bez członków Zarządu tj. 78 % przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw.

Zgodnie z danymi GUS przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w odniesieniu całorocznym w 2016 r. wyniosło 4.275,29zł.

I. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

I. Zasoby Spółdzielni

	Rok 2015	Rok 2016
a) powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w tym: odrębna własność	372 817,85 m ² 164 616,48 m ²	372 817,85 m ² 165 290,31 m ²
b) powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	19 376,70 m ²	19 376,70 m ²
c) powierzchnia użytkowa garaży	593,90 m ²	593,90 m ²
Razem powierzchnia	392 788,45 m²	392 788,45 m²
d) ilość budynków wielorodzinnych	98 szt.	98 szt.
e) ilość mieszkań w budynkach	7.320 szt.	7.320 szt.
f) ilość pawilonów wolnostojących	19 szt.	19 szt.
g) ilość garaży	36 szt.	36 szt.

W roku sprawozdawczym w wyniku ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych ubyto Spółdzielni 673,83 m² pow. użytkowej lokali mieszkalnych (14 mieszkań), natomiast powierzchnia lokali użytkowych w najmie i garaży pozostała bez zmian.

Efektom ustanawiania odrębnej własności lokali jest zmniejszenie powierzchni wieczystego użytkowania gruntu, która na dzień 31.12.2016 r. wyniosła: 329 902,51 m². W 2016 roku spisano 14 aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych, na łączną powierzchnię użytkową: 673,83 m².

W zasobach Spółdzielni w latach 2015-2016 wg danych własnych, zamieszkiwało odpowiednio: 16.111 osób, 15.653 osób.

W roku sprawozdawczym zasoby GSM obsługiwały dwie administracje, tj.: Administracja nr 1 oraz Administracja nr 2. Siedziby Administracji w roku 2016 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, Wrzowska, Piastów, Kopernika, 1 Maja. Rejon z siedzibą przy ul. Katowickiej – paw. 622: ul. Katowicka, Krakowska, Jasna.

II. Przedstawienie wysokości stawek przeliczeniowych kosztu jednostki na m² powierzchni użytkowej, które obowiązują (do porównania w roku 2015 i 2016)

L.p.	Składniki opłat czynszowych	Jedn. przelicz.	Rok 2015 pow. na dzień 31.12.2015 r. – 372.817,85 m ²		Rok 2016 pow. na dzień 31.12.2016 r. – 372.817,85 m ²	
			Spółdzielcze prawa do lokali	Odrębna własność	Spółdzielcze prawa do lokali	Odrębna własność
1	Eksploatacja podstawowa	m ²	od 1,31 do 1,97	od 1,31 do 1,97	od 1,42 do 2,35	od 1,42 do 2,35
			nie członkowie od 1,41 do 2,07	nie członkowie od 1,41 do 2,07		
			od września		nie członkowie od 1,52 do 2,45	nie członkowie od 1,52 do 2,45
			od 1,42 do 2,35	od 1,42 do 2,35		
			nie członkowie od 1,52 do 2,45	nie członkowie od 1,52 do 2,45		

L.p.	Składniki opłat czynszowych	Jedn. przelicz.	Rok 2015 pow. na dzień 31.12.2015 r. – 372.817,85 m ²		Rok 2016 pow. na dzień 31.12.2016 r. – 372.817,85 m ²	
2	Podatek od nieruchomości	m ²	od 0,08 do 0,14	opłata do Urzędu Miasta	od 0,09 do 0,17	opłata do Urzędu Miasta
3	Wieczyste użytkowanie	m ²	od 0,03 do 0,29	opłata do Urzędu Miasta	od 0,03 do 0,69	opłata do Urzędu Miasta
4	Podatek od części współ.	m ²	0,01	0,01	0,01	0,01
5	Fundusz remontowy	m ²	od 1,20 do 2,20	od 1,20 do 2,20	od 1,00 do 2,20	od 1,00 do 2,20
			od września od 1,00 do 2,20	od września od 1,00 do 2,20		
6	Domofon	mieszkanie	1,46	1,46	1,46	1,46
7	Antena RTV	mieszkanie	0,90	0,90	1,00	1,00
			1,00 od maja	1,00 od maja		
8	Woda i kanalizacja	m ³	10,78	10,78	10,78	10,78
9	Przyłącze wodne	mieszkanie	od 0,20 do 1,15 i 5,71	od 0,20 do 1,15 i 5,71	od 0,20 do 1,16 i 5,71	od 0,20 do 1,16 i 5,71
			od maja od 0,20 do 1,16 i 5,71	od maja od 0,20 do 1,16 i 5,71		
10	Wywóz nieczystości	osoby	8,00 od stycznia	8,00 od stycznia	9,55	9,55
			9,55 od września	9,55 od września		
11	Centralne ogrzewanie	m ³	od 2,40 do 4,30	od 2,40 do 4,30	od 2,50 do 4,40	od 2,50 do 4,40
			od grudnia od 2,50 do 4,40	od grudnia od 2,50 do 4,40		
12	Stawki najmu	m ²	zgodnie z umową najmu	-	zgodnie z umową najmu	-

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

Składniki opłaty czynszowej	Przychód roczny	Śr. stawka w zł/m ² p.u.	% udział w sumie przychodów
Eksploatacja, podatki, konserwacja, utrzymanie urządzeń i części wspólnych	9 213 503,25	2,06	22,68 %
Odpis na fundusz remontowy	8 024 044,66	1,79	19,75 %
Eksploatacja domofonów	120 702,18	0,03	0,30 %
Eksploatacja anten	87 358,72	0,02	0,22 %
Media	23 174 028,46	5,19	57,05 %
w tym: centralne ogrzewanie	14 204 321,54	3,18	34,97 %
woda	6 256 388,84	1,40	15,40 %
wywóz nieczystości	2 713 318,08	0,61	6,68 %
Razem	40 619 637,27 zł	9,09 zł/m²	100,00 %

Z przedstawionych danych liczbowych wynika, że największe obciążenie stanowią opłaty na pokrycie kosztów dostarczanych do budynków mediów. W roku sprawozdawczym stawki opłat na eksploatację podstawową pozostały w wysokości obowiązującej od 01.09.2015 r. 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 2016 roku wnosili w dalszym ciągu stawkę na eksploatację o 0,10 zł/m²m-c wyżej. Jest to efektem nie uczestniczenia przez nie członków w podziale przychodów z działalności Spółdzielni.

W 2016 roku stawka opłaty za wywóz nieczystości wnoszona w ramach czynszu mieszkaniowego uległa zmianie od 01.02.2016 r. Nowa stawka opłaty za wywóz nieczystości stałych wraz z kosztami dzierżawy, mycia i dezynfekcji pojemników wprowadzona została w łącznej wysokości 14,65 zł/os/m-c. Stawka ta obejmuje opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w kwocie 12,60 zł/os/m-c, tj. zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój nr XIX.180.2015 z dnia 22.12.2015 roku, którą winniśmy odprowadzać do Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój, opłatę za dzierżawę pojemników na odpady segregowane w wysokości 0,50 zł/os/m-c i opłatę przeznaczoną na spłatę zaległości za opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi powstałej w okresie od 01.07.2013 r. do 31.01.2015 r. w wysokości 1,55 zł/os/m-c. Okres spłaty wynosi 2 lata, począwszy od 01.09.2015 r.

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

- przeglądy budynków (budowlane, elektryczne, gazowe, kominarskie),
- 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 wyniku stale rosnących cen materiałów, usług, energii itp., co roku następuje wzrost większości pozycji kosztowych eksploatacji. Natomiast rosnące wymagania ustawodawców i mieszkańców przyczyniają się do wydatkowania niemałych środków finansowych.

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

Rodzaj kosztu	2015 rok	2016 rok	% wzrostu / spadku roku 2016 do 2015
Koszenie traw, cięcie żywopłotów i krzewów (2 pokosy)	149.803,69 zł	238.707,04 zł	59,35 %
Wycinka i prześwietlanie drzew	81.201,96 zł	60.939,00 zł	-24,95%
Zużycie materiałów techn. na budynkach	24.582,17 zł	33.873,35 zł	+ 37,80%
Dezynfekcja, deratyzacja	21.637,47 zł	18.888,66 zł	-12,70 %
Usługi kominiarskie	127.401,12 zł	128.553,48 zł	0,90 %
Konserwacja sieci elektrycznej i instalacji odgromowej	125.586,28 zł	124.568,82 zł	-0,81 %
Konserwacja sieci gazowej	238.162,68 zł	174.069,34 zł	-26,91 %
Koszty napraw i konserwacji budynków i placów zabaw	582.702,35 zł	601.883,13 zł	+ 3,29 %
Utrzymanie zimowe	169.354,61 zł	170.527,87 zł	+ 0,69 %
Utrzymanie sprzętacy posesji	1.891.730,25 zł	1.952.093,42 zł	+ 3,19 %
Energia elektryczna (klatki schodowe, piwnice)	460.530,99 zł	450.207,08 zł	- 2,24 %
Dźwigi osobowe	753.558,92 zł	758.044,65 zł	+ 0,60 %
Pogotowie awaryjne (789 interwencji)	105.188,22 zł	104.608,66 zł	-0,55 %
Suma	4.731.440,71 zł	4.731.440,71 zł	+ 1,81 %

Monitoring budynków mieszkalnych wraz z otoczeniem

System monitoringu w budynku mieszkalnym zakładany jest na wniosek użytkowników lokali zamieszkujących 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 i 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 05.08.2014 r. W roku sprawozdawczym zamontowano system monitoringu w kolejnych 8 klatkach budynków mieszkalnych w zasobach GSM.

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

Nr nier.	Adres	Ilość kamer	Całkowity koszt montażu	Stawka konserwacji/ mieszkanie/ miesiąc	Roczny koszt konserwacji/ nieruchomości	Stawka montażu/ mieszkanie	Roczny koszt montażu nieruchomości.
3	Śląska 36	4	5 935,00	2,21	1 851,72	7,07	0,00
	Śląska 38	4	5 935,00	2,21		7,07	
7	Kurpiowska 10	4	6 228,00	1,23	2,789,16	3,93	5 394,00
	Kurpiowska 6	8	10 788,00	2,30		6,82	
8	Kurpiowska 1	4	6 467,00	1,28	2 337,60	4,09	0,00
	Kurpiowska 3	7	8 518,00	1,68		3,59	
9	Piastów 21	4	4 318,92	6,74	1 455,36	13,33	2 879,28
	Piastów 23	4	4 318,92	6,74		13,33	
12	1000-lecia 18	8	10 649,00	5,32	1 661,40		0,00
16	Kasubka 8	5	10 380,00	2,05	2 518,68	6,56	0,00
	Kasubka 10	3	5 765,00	1,14		3,64	
25	Katowicka 23-25	30	32 397,84	5,11	11 459,33	15,17	12 685,95
	Katowicka 27-29	30	35 618,40	5,56		16,49	
26	Katowicka 16	15	15 118,92	4,83	5 094,60	14,32	15 116,40
	Katowicka 18	15	15 118,92	4,83		14,32	
27	Kopernika 15	5	5 724,00	6,70	964,32	19,88	2 862,00
29	Marusarzówny 13	7	9 190,00	4,60	2 584,20	7,30	4 355,76
	Marusarzówny 15	1	3 877,20	1,56		3,08	
30	Marusarzówny 8	7	12 948,00	4,14	1 999,69	8,18	3 956,26
32	Armii Krajowej 84 d,e	8	28 900,00	3,85	1 848,36	10,04	3 612,49
33	A. Krajowej 84,84a,84bc				3 696,96		7 224,96
34	Wrocławska 35	11	12 958,92	4,14		8,19	
	Wrocławska 37	11	12 958,92	4,14	6 550,08	12,28	15 118,80
	Wrocławska 43	11	12 958,92	4,05		8,00	
36	Poznańska 7	13	14 038,92	4,48	2 365,32	13,30	7 019,40
38	Opolska 16	5	5 724,00	1,83		5,43	
	Opolska 18	5	13 066,92	4,08	1 542,00	8,07	3 289,41
	Opolska 20	5	14 038,92	4,39		8,67	
39	Opolska 10	5	15 118,92	4,72	3 828,70	9,34	6 620,52
	Opolska 12	5	7 506,00	2,35		6,95	

Centralne ogrzewanie

Koszty zakupu i dostawy ciepła do budynków mieszkalnych na dzień 31.12.2016 r. wynosiły 14.204.321,54 zł. Jednakże są one 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 liczone od 01.07. do 30.06. następnego roku, a nie za rok kalendarzowy.

Zaliczki na c.o. w roku sprawozdawczym nie uległy zmianie, pozostały one w wysokości obowiązującej od 01.12.2015 r.

Zaliczki na c.o. w 2016 r. kształtowały się na poziomie od 2,50 do 4,40 zł/m²/m-c.

Faktyczne koszty centralnego ogrzewania w 2016 r. na poszczególnych budynkach kształtowały się następująco:

Średni koszt c.o. w spółdzielni - 3,18 zł/m²/m-c

• max koszt c.o. - 4,60 zł/m²/m-c

• min koszt c.o. - 2,35 zł/m²/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 w 2016 roku wynosiły 6.256.388,84 zł. Zużycie wody wynikające ze wskazań wodomierzy głównych na budynkach w 2016 r. wynosiło 577.854,00 m³ i w porównaniu do roku 2015 (566.991,00 m³) wzrosło o 1,92 %.

Na koniec roku sprawozdawczego 59 mieszkań było bez liczników wody, a 51 osób rozliczanych według ryczałtu, który wynosi 10 m³/os./m-c. W 2016 r. działania związane z wymianą wodomierzy były nadal kontynuowane. Wymieniane wodomierze muszą spełniać warunki takie jak: muszą być mokróbieżne, o klasie dokładności B/C i przepływie od 0,6 m³/h do 1,6 m³/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

W 2016 r., Uchwałą nr 17/2016 Rady Nadzorczej GSM w Jastrzębiu-Zdroju z dnia 02.03.2016 r., z dniem 01.02.2016 r. została wprowadzona nowa stawka opłaty za wywóz odpadów komunalnych wraz z kosztami dzierżawy, mycia i dezynfekcji pojemników w łącznej wysokości 14,65 zł/os./m-c, która obejmuje: - bieżącą opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości 12,60 zł/os./m-c zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój nr XIX.180.2015 z dnia 22.12.2015 r., - opłatę za dzierżawę pojemników na odpady segregowane w wysokości zmniejszonej z 1,00 zł/os./m-c na 0,50 zł/os./m-c, i - opłatę przeznaczoną na spłatę zaległości z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi powstałej w okresie od 01.07.2013 r. do 31.01.2015 r., w niezmiennionej wysokości 1,55 zł/os./m-c, zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej GSM nr 39/2015 z dnia 13.05.2015 r. Okres spłaty zaległości wynosi 24 miesiące, począwszy od 01.09.2015 r.

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 2016 Spółdzielnia liczyła 7708 członków w tym 1963 członków współmałżonków. Na dzień 31.12.2016 r. tytuły prawne do mieszkań przedstawiały się następująco:

- spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych: 3.911 mieszkań
- spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych: 242 mieszkania
- odrębna własność do lokali: 3.123 mieszkania
- umowy najmu: 44 mieszkania

Ponadto Spółdzielnia wynajmuje Urzędowi Miasta 2 lokale mieszkalne zlokalizowane w baraku WIMERA z przeznaczeniem na lokale socjalne. Na dzień 31 grudnia 2016 r. 174 osoby zostały wykluczone lub wykreślone z członkostwa GSM z czego 26 prawomocnych uchwał o wykluczenie bądź wykreślenie z członkostwa Spółdzielni podjęto w 2016 r.

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

- 88 osób posiadają spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 57 osób posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- 25 osób posiadają odrębną własność lokalu mieszkalnego.
- 4 osoby obecnie posiadają status najmu lokalu mieszkalnego.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. w GSM pozostawało:

- 80 osób, które posiadały orzeczone wyroki o eksmisję z zasądzonym lokalem socjalnym,
- 10 osób, które posiadały orzeczone wyroki o eksmisję bez lokalu socjalnego

W wyniku działań eksmisyjnych służb Spółdzielni w 2016 r. przejęto od dłużników 11 lokali mieszkalnych.

Osobom, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, Urząd Miasta jako właściciel organ wykonawczy zobowiązany jest taki lokal zapewnić lub płacić Spółdzielni odszkodowanie za niewypełnienie tego obowiązku. W 2016 r. Górnica Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła z Urzędem Miasta Jastrzębie-Zdrój umowę najmu lokali mieszkalnych z Urzędem Miasta na łączną kwotę 372.000,00 zł z przeznaczeniem na lokale socjalne.

Windykacja należności

W minionym roku, Komórka Windykacji wystosowała:

- 1887 przypomnień do osób z jednomiesięcznym zadłużeniem czynszowym,
- 429 wezwań do zapłaty, do osób z dwumiesięczną zaległością,
- 436 wezwań przedsądowych.

W okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r., 212 dłużników wystosowało pisma skierowane do Komórki Windykacji w sprawach warunków spłaty zadłużenia

- 24 osobom Zarząd nie wyraził zgody na spłatę zadłużenia na proponowanych przez nich warunkach, głównie z uwagi na brak wiarygodności tych osób z powodu niewywiązywania się przez nie z wcześniejszych umów,
- 188 zadeklarowało dobrowolną spłatę zadłużenia czynszowego, na warunkach przyjętych do realizacji, z czego:
 - 113 osób wywiązuje się z deklaracji, co stanowi 60 %
 - 75 osób, nie wywiązało się z deklaracji, co stanowi 40 % (wobec wszystkich tych osób, zostały lub zostaną wszczęte dalsze procedury windykacyjne, zmierzające do odzyskania zadłużenia).

W ubiegłym roku, przeprowadzono 40 wywiadów środowiskowych wśród dłużników, z którymi Komórka Windykacji nie potrafiła się w żaden inny sposób skontaktować. Najczęściej dłużnicy ci nie posiadają telefonów, nie reagują na pismem upomnienia, wezwania i inne informacje dotyczące ich stanu zadłużenia, nie kontaktują się z pracownikami Komórki Windykacji, nie wykazują chęci współpracy w celu pozbycia się problemu jakim jest zadłużenie czynszowe, nie korzystają z możliwości podpisaniem umowy – deklaracji dobrowolnej spłaty zadłużenia. Z roku na rok takich osób jest coraz mniej. Zdecydowana większość dłużników wykazuje chęć współpracy i korzysta z proponowanych przez GSM rozwiązań.

W roku 2016, Komórka Windykacji przygotowała i przekazała do Działu Radców Prawnych 108 załączników do pozwów o nakaz zapłaty. W przedstawianym okresie sprawozdawczym do Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju, przekazano 89 pozwów o nakaz zapłaty zaległości czynszowych na kwotę 593.064,97 zł, w wyniku czego GSM uzyskała 76 nakazów zapłaty, na łączną kwotę 527.070,59 zł. W 23 sprawach wszczęto postępowanie egzekucyjne, na łączną kwotę: 168.656,59 zł. Zakończono 62 sprawy, w wyniku czego uzyskano spłaty na łączną kwotę: 342.440,05 zł. Złożono 3 pozwy w sprawach o eksmisję.

W okresie od stycznia do grudnia 2016 r., za pośrednictwem zewnętrznej firmy windykacyjnej Deptor, Górnica Spółdzielnia Mieszkaniowa odzyskała łącznie kwotę zadłużenia w wysokości 725.480,71 zł.

Spółdzielnia współpracuje również z firmą „KOKOT” oraz Biurem Nieruchomości IFI, które podejmują się pośrednictwa w zbyciu lub zamianie zadłużonych lokali mieszkalnych, oferując dłużnikom pomoc w dopełnieniu wszelkich formalności związanych z uregulowaniem sytuacji prawnej danego lokalu.

W 2016 r. dokonano przejęcia 11 lokali mieszkalnych, których zadłużenie czynszowe na dzień przejęcia wynosiło łącznie 88.684,00 zł. Większość tej kwoty została odzyskana po zbyciu praw do w/w lokali w drodze przetargu na ustalenie pierwszeństwa do zawarcia umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu mieszkalnego i rozliczeniu finansowym tych lokali.

Spółdzielnia wprowadziła szereg zmian i zaostriżyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczenie do wzrostu zadłużenia na lokalach mieszkalnych.

Analiza zaległości czynszowych w stosunku do naliczeń czynszowych za rok 2016 - 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
2016	39.923.807,05 zł	3.265.841,37 zł	8,20 - wskaźnik zaległości do naliczeń za 2016 rok
2015	38.024.840,24 zł	3.273.882,67 zł	8,60 - wskaźnik zaległości do naliczeń za 2015 rok
2014	37.457.257,75 zł	3.294.571,45 zł	8,80 - wskaźnik zaległości do naliczeń za 2014 rok

Wskaźnik ogólnej wartości zaległości za rok 2016, wynosi 8,20% i zmalał o 0,40% w stosunku do roku 2015. Na dzień 31.12.2016 r., salda wszystkich dłużników są zinwentaryzowane i objęte stosownymi działaniami windykacyjnymi przez Komórkę Windykacji, Dział Radców Prawnych oraz firmy zewnętrzne.

III. PREZENTACJA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. 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 31.12.2016 r.,
- Rachunek zysków i strat sporządzony w wariantcie 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 2016 rok Rada Nadzorcza w drodze przetargu ofertowego, Uchwałą nr 85/2016 z dnia 01.12.2016 r., wybrała LEX-FIN S.C. LEX-FIN Sp. z o.o. Stanisław Bazan, ul. Dąbrówki 16, 40-081 Katowice, którą reprezentuje Prezes Zarządu biegły rewident Stanisław Bazan.

Bilans, który został sporządzony na dzień 31.12.2016 r. przedstawia stan aktywów i pasywów w kwocie 89.045.429,90 zł.

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

III.1. Bilans – sporządzony na dzień 31.12.2016 r.

Lp. Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2015r.	Na dzień 31.12.2016r.
I. AKTYWA		
1. Wartości niematerialne i prawne	4.747,77	3.625,07
2. Rzeczowe aktywa trwałe	50.267.113,48	48.075.235,94
3. Należności długoterminowe	10.911,82	
4. Inwestycje długoterminowe w nieruchomości	87.340,00	
5. Długoter. rozlicz. międzyokresowe	25.427.463,88	22.500.896,07
6. Zapasy	62.794,95	69.786,48
7. Należności krótkoterminowe	3.287.636,87	3.356.477,68
8. Inwestycje krótkoterminowe	15.790.937,08	13.591.985,18
9. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	539.700,63	1.447.423,48
Razem aktywa	95.478.646,48	89.045.429,90
II. PASywa		
1. Kapitał (fundusz) własny w tym:	64.597.532,75	63.013.435,88
- kapitał (fundusz) podstawowy	44.296.347,91	42.668.526,18
- kapitał zapasowy	18.845.693,62	18.850.856,54
- kapitał z aktualizacji wyceny	228.950,31	228.950,31
- zysk netto	1.226.540,91	1.265.102,85
2. Zobowiązania długoterminowe	16.745.813,48	14.263.996,60
3. Zobowiązania krótkoterminowe	12.363.508,84	10.559.592,83
4. Rozliczenia międzyokresowe	1.771.791,41	1.208.404,59
Razem pasywa	95.478.646,48	89.045.429,90

W roku sprawozdawczym na majątku Spółdzielni wystąpiły poniższe zmiany:

w majątku trwałym	In minus	-5.217.819,87
w majątku obrotowym	In minus	-1.215.396,71
różnica	In minus	-6.433.216,58

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. Drugim elementem mającym wpływ na spadek wartości majątku trwałego jest zmniejszenie się długoterminowych rozliczeń międzyokresowych związanych ze spłatą należności z tytułu termomodernizacji budynków. Spadek majątku obrotowego Spółdzielni związany jest przede wszystkim ze spadkiem inwestycji krótkoterminowych.

III.2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

Rachunek zysków i strat został sporządzony w wariantcie porównawczym. Jest to przedstawienie przychodów i kosztów ogółu działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

Rachunek ten zamyka się:

- nadwyżka kosztów nad przychodami z działalności zasobami gospodarki mieszkaniowej w wysokości 536.107,38 zł. Wynik ten zwiększa koszty w roku następnym i nie podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- nadwyżka przychodów nad kosztami na pozostałej działalności gospodarczej w wysokości netto 1.265.102,85 zł. Wynik ten jest poddany pod głosowanie Walnemu Zgromadzeniu.

Zarząd proponuje następujący podział tegorocznego wyniku:

- 213.393,01 zł przydatki nieruchomości budynkowych które sobie ten wynik wypracowały
- 601.453,94 zł spłata pożyczki z tytułu projektu JESSICA
- 450.255,90 zł na zasilenie funduszu remontowego

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

PRZYCHODY			
Lp. Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	43.276.597,24	44.012.741,32	
II. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	3.219.950,79	2.770.814,67	
III. Przychody netto ze sprzedanych towarów i materiałów	11.576,11	8.305,00	
IV. Zmiana stanu produktów	-35.259,12		
V. Pozostałe przychody operacyjne	668.329,63	724.130,72	
VI. Przychody finansowe	462.687,14	498.952,20	
VII. Zyski nadzwyczajne	-	-	
Ogółem przychody w rachunku zysków i strat	47.603.881,79	48.014.943,91	
KOSZTY			
Lp. Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	
I. Rodzaje kosztów:			
- Amortyzacja	54.515,90	66.419,81	
- Zużycie materiałów i energii w tym:	21.975.948,03	23.084.072,62	
- zużycie materiałów	1.419.771,69	1.287.165,26	
- centralne ogrzewanie	13.558.596,74	14.702.122,37	
- energia elektryczna	764.296,68	752.997,01	
- woda	6.233.282,92	6.341.787,98	
- Usługi obce	2.306.733,80	2.745.183,70	
- Podatki i opłaty	4.662.093,26	3.910.742,74	
(w tym opłata za wywóz nieczystości do Urzędu Miasta)			
- Wynagrodzenia	6.750.079,95	6.837.607,89	
- Ubezpiecz. społeczne i inne świadczenia	1.528.557,61	1.527.379,25	
- Pozostałe koszty rodzajowe w tym:	7.858.568,37	8.115.983,68	
- ubezpieczenia majątkowe i podatkowe	138.494,24	149.817,92	
- podróże służbowe, delegacje, bilety	56.465,41	46.079,14	
- składka na KRS	480,00	480,00	
- odpis na fundusz remontowy	7.644.728,59	7.902.310,52	
II. Pozostałe koszty operacyjne	855.821,41	581.561,53	
III. Koszty działalności finansowej	68.372,44	131.367,22	
IV. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	11.576,11	8.305,00	
V. Straty nadzwyczajne	-	-	
VI. Podatek dochodowy	305.074,00	277.325,00	
VII. Nadwyżka kosztów nad przychodami		-536.107,38	
Ogółem koszty z rachunku zysków i strat	46.377.340,88	46.749.841,06	
Wynik netto	1.226.540,91	1.265.102,85	

III.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 01.01.2016- 31.12.2016
1. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	+ 603.928,00
2. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	+ 304.314,94
3. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-3.107.194,84
4. Zmiana stanu środków pieniężnych (1+2+3)	-2.198.951,90
5. Środki pieniężne na 01.01.2016 r.	15.790.937,08
6. Środki pieniężne na 31.12.2016 r.	13.591.985,18

Stan środków pieniężnych obniżył się o 2.198.951,90 zł w stosunku do roku ubiegłego.

III.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.II.

Poniżej, w tabelce prezentujemy procentowy udział poszczególnych funduszy do całości funduszy własnych:

KAPITAŁ (fundusz) WŁASNY w tym:	61.748.333,03	100%
Kapitał podstawowy w tym:	42.668.526,18	69,10%
1. Fundusz udziałowy	735.286,75	1,19%
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	2.847.953,74	4,61%
3. Fundusz wkładów budowlanych	39.085.285,69	63,30%
KAPITAŁ ZAPASOWY w tym:	18.850.856,54	30,53%
1. Fundusz zasobów mieszkaniowych	6.429.169,27	10,41%
2. Fundusz zasobowy	12.421.687,27	20,11%
Fundusz z aktualizacji wyceny	228.950,31	0,37%

III.5. Informacja w sprawie spłaty pożyczek i kredytu zaciągniętego na termomodernizację i projekt JESSICA od 2012 roku do 31.12.2016 r.

Do 31.12.2015 roku spłacono zgodnie z przyjętym harmonogramem spłat, następujące pożyczki i kredyty:

Wyszczególnienie	Ogólna wartość przyznanej pożyczki lub kredytu	Spłata w 2012	Spłata w 2013	Spłata w 2014	Spłata w 2015	Spłata w 2016	Pozostało do spłaty wg stanu na 31.12.2016
Kredyt Inwestorski „Nasz Remont” z PKO BPS.A. na termomodernizację	13.589.266,87	210.597,58	1.643.141,14	935.177,59	916.627,76	2.752.974,16	7.130.748,64
Pożyczka z WFOŚiGW na termomodernizację	10.813.961,00	31.336,00	269.855,00	651.092,00	859.443,00	1.026.065,00	7.976.170,00
Pożyczka z tyt. projektu JESSICA	1.970.000,00	0,00	240.000,00	240.000,00	392.048,37	333.665,91	764.285,72
Razem	26.373.227,87	241.933,58	2.152.996,14	1.826.269,59	2.168.119,13	4.112.705,07	15.871.204,36

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

III.6. Podsumowanie sprawozdania finansowego

Sprawozdanie sporządzono rzetelnie, odzwierciedla rzeczywistą sytuację majątkową i finansową Spółdzielni, wynika z prawidłowo prowadzonych i zamkniętych ksiąg rachunkowych. Stabilną sytuację finansową Spółdzielni potwierdzają wskaźniki ekonomiczne, które pokazują, że Spółdzielnia posiada pełną zdolność do kontynuowania działalności w dotychczasowym zakresie oraz ma szansę na dalszy rozwój.

Sprawozdanie finansowe 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.

Sprawozdanie finansowe dostarczy 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 2016 rok: 1.329.613,53 zł

Fundusz remontowy budynków mieszkalnych: 5.020.900,07 zł, **Razem: 6.350.513,60 zł**

Przychody funduszu remontowego z podziałem na:	Wartość	Procentowy udział
BO 2016 rok	1.329.613,53 zł	20,94 %
a. Odpis na fundusz remontowy w tym:		
- Odpis z lok. mieszkalnych	7.902.348,72 zł	74,06 %
b. Nadwyżka bilansowa netto za 2015 r.	187.935,65 zł	2,96 %
c. Nadwyżka z przetargu przy sprzedaży mieszkania	8.000,00 zł	0,12 %
d. Dopłata nie członków spółdzielni nie korzystających z nadwyżki bilansowej za rok 2013, 2014	93.323,70 zł	1,47 %
e. Dopłata nie członków do ocieplenia budynków mieszkalnych w części nie pokrytej z podziału nadwyżki bilansowej za lata 2007 r. - 2009 r.	28.372,24 zł	0,45 %
f. Odpis na fundusz remontowy - termomodernizacja obciążenia roczne tytułem spłaty ocieplenia budynków (konto 857)	- 3.199.080,24 zł	
Ogółem przychody	6.350.513,60 zł	100,00 %
Minus wydatki	4.862.093,29 zł	
Stan funduszu na 31.12.2016 r.	1.488.420,31 zł	

Wydatki funduszu remontowego

W ramach posiadanych środków finan. spółdzielnia wykonała w 2016 r. roboty w wysokości 4.862.093,29 zł. Rodzaje robót finansowanych z funduszu remontowego zostały przedstawione w tabeli.

L.p. Rodzaj wydatków	Kwota	Procentowy udział w wydatkach
1. Remont inst. elektrycznej	319.780,34 zł	6,58 %
2. Remont inst. wod.-kanal., cent. ogrzewania, gazowej	1.585.223,92 zł	32,60 %
3. Remont schodów terenowych, chodników i parkingów	727.281,29 zł	14,96 %
4. Remont posadzek i balustrad balkonowych	299.590,53 zł	6,16 %
5. Remont kominów, montaż nasad kominowych	114.854,19 zł	2,36 %
6. Remont dachów	127.973,10 zł	2,63 %
7. Budowa pochylni dla osób niepełnosprawnych	240.686,25 zł	4,95 %
8. Roboty ogólnobudowlane	1.363.448,03 zł	28,04 %
9. Projekty budowlano-wykonawcze	83.255,64 zł	1,72 %
Razem	4.862.093,29 zł	100 %

Na remonty w pawilonach użytkowych lokale w najmie wydatkowano w 2016 roku kwotę 415.086,01 zł.

W ramach tych prac wykonano m.in.:

ocieplenie ścian elewacji pawilonu

- nr 2 przy ul. Mazurskiej koszt robót 170.548,21 zł
- nr 621 przy ul. Krakowskiej koszt robót 89.777,71 zł

remont kominów nad dachem pawilonu

- nr 728 przy ul. Wrocławskiej koszt robót 11.900,00 zł

konserwacja dachu i obróbek blacharskich wraz z remontem kominów na pawilonie:

- nr 623 przy ul. Katowickiej koszt robót 26.239,67 zł

remont instalacji odgromowej na pawilonach:

- nr 32 przy ul. Pomorskiej koszt robót 12.552,28 zł
- nr 622 przy ul. Katowickiej koszt robót 8.125,71 zł
- nr 621 przy ul. Krakowskiej koszt robót 3.523,63 zł

wymiana drzwi wejściowych do lokalu użytkowego ROREK:

- nr 723 przy ul. Opolskiej koszt robót 2.353,00 zł

przebudowa wewnętrznej instalacji gazowej w pawilonie:

- nr 2 przy ul. Mazurskiej koszt robót 17.583,25 zł

remont schodów wejściowych do sklepu ADREX pawilon:

- nr 32 przy ul. Pomorskiej koszt robót 12.316,96 zł

wykonanie izolacji pionowej przeciwwilgociowej pawilonu:

- nr 723 przy ul. Opolskiej koszt robót 4.566,00 zł
- nr 728 przy ul. Wrocławskiej koszt robót 3.276,00 zł

bieżąca realizacja prac na poszczególnych pawilonach pozwala na utrzymanie ich w odpowiednim stanie technicznym, co jednocześnie przekłada się także na utrzymanie pewnego poziomu atrakcyjności tych lokali i docelowo umożliwia i ułatwia ich wynajęcie.

W ramach planu remontowego w roku 2016 wykonano ocieplenie ścian elewacji budynku wraz z likwidacją starego ocieplenia z płyt azbest.-cement. budynku przy ulicy:

- ul. Śląska 24-30 koszt ocieplenia 476.110,38 zł

W 2016 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. Kurpiowska 1 (6-65) koszt robót 50.760,00 zł
- 2) ul. Kaszubska 14 (3-62) koszt robót 56.211,25 zł
- 3) ul. Marusarzówny 1-5 kl. 1 (1-31) koszt robót 48.111,25 zł
- 4) ul. Marusarzówny 7-11 kl. 11 (4-44) koszt robót 50.985,53 zł
- 5) ul. Marusarzówny 13-17 kl. 17 (2-42) koszt robót 44.871,25 zł
- 6) ul. Marusarzówny 19-23 kl. 23 (4-44) koszt robót 48.651,25 zł

W bieżącym roku kontynuowano remont klatek schodowych (partery) oraz malowanie klatek schodowych. Na n/w budynkach wykonano następujące remonty:

remont klatek schodowych (partery):

- 1) ul. Śląska 73-79 koszt robót 18.110,06 zł
- 2) ul. Kurpiowska 6 koszt robót 32.229,51 zł
- 3) ul. Marusarzówny 2-6 koszt robót 78.953,79 zł
- 4) ul. Jasna 42-60 koszt robót 55.270,44 zł
- 5) ul. Krakowska 5-15 koszt robót 40.622,99 zł

malowanie klatek schodowych:

- 6) ul. Krakowska 5-15 koszt robót 24.514,60 zł
- 7) ul. Marusarzówny 15,17 koszt robót 119.791,60 zł
- 8) ul. Armii Krajowej 86 koszt robót 50.648,91 zł
- 9) ul. Armii Krajowej 84BC koszt robót 69.142,69 zł

W ubiegłym roku wykonywano również prace dotyczące wymiany uszkodzonych płyt azbestowo-cement. na płyty ekologiczne znajdujące się na elewacjach budynków mieszkalnych Na w/w prace wydatkowano kwotę 5.506,56 zł.

W 2016 r. w ramach likwidacji barier architektonicznych wykonano podjazdy przeznaczone dla osób niepełnosprawnych przy budynkach mieszkalnych wielorodzinnych. Poniesione koszty budowy podjazdów wyniosły:

- 1) ul. Kaszubska 14 koszt robót 55.660,50 zł
- 2) ul. Opolska 14-24 kl. 20 koszt robót 55.228,50 zł
- 3) ul. Opolska 2-12 kl. 6 koszt robót 63.996,75 zł
- 4) ul. Marusarzówny 1-5 kl. 5 koszt robót 65.800,50 zł

Jedną z ważniejszych robót prowadzonych w ramach planu remontowego w 2016 r. były prace związane z przebudową wewnętrznej instalacji gazowej w budynkach mieszkalnych zgodnie z projektem budowlano-wykonawczym. Poniesione koszty przebudowy na n/w budynkach wyniosły:

- 1) ul. Śląska 8 koszt robót 98.410,20 zł
- 2) ul. Śląska 32 koszt robót 78.627,61 zł
- 2) ul. Jasna 82-100 koszt robót 221.880,20 zł
- 3) ul. Pomorska 16-28 koszt robót 293.725,97 zł
- 4) ul. Wrocławska 39-43 koszt robót 402.241,85 zł
- 5) ul. Armii Krajowej 84 koszt robót 60.924,78 zł

Ponadto wykonano z planu remontowego w roku 2016 remonty zewnętrzne przy budynkach mieszkalnych, polegające na remoncie parkingu, chodników, schodów terenowych, wybudowano nowe place gospodarcze oraz wykonano nowe miejsca postojowe. Poniesione koszty wykonanych prac wyniosły:

nowe miejsca postojowe, remont parkingów przy:

- ul. Kurpiowska 4 koszt robót 26.496,01 zł
- ul. Katowicka 4-14, 16-22 koszt robót 127.402,38 zł

budowa chodnika - dojsie do placu zabaw przy:

- Poznańska 13-23 koszt robót 34.440,00 zł

remont chodników i schodów terenowych przy:

- ul. Marusarzówny 2-6 koszt robót 28.242,78 zł
- ul. Śląska 47-51,53-57 koszt robót 32.391,36 zł
- ul. Śląska 59-63,65-71 koszt robót 34.766,34 zł
- ul. Śląska 73-79 koszt robót 35.120,97 zł
- ul. Jasna 62-80 koszt robót 46.746,28 zł
- ul. Katowicka 15-17 koszt robót 18.625,97 zł
- ul. Kusocińskiego 2-60 koszt robót 19.680,00 zł
- ul. Marusarzówny 8-12 koszt robót 13.407,00 zł
- Osiedle Tysiąclecia 14,19 koszt robót 16.584,50 zł
- Osiedle Tysiąclecia 18 koszt robót 11.121,25 zł
- ul. Śląska 18-22 koszt robót 6.738,10 zł
- ul. Śląska 32-38 koszt robót 7.026,36 zł
- ul. Śląska 39-45 koszt robót 8.706,10 zł
- ul. Kurpiowska 10 koszt robót 5.441,90 zł

remont placu gospodarczego przy:

- ul. Krakowska 26-36 koszt robót 23.296,82 zł

budowa placu gospodarczego z zadaszaniem przy:

- ul. Wrzosowa 2-12 koszt robót 84.870,00 zł

budowa placu gospodarczego z zadaszaniem przy:

- ul. Opolska 2-12 koszt robót 32.287,50 zł

V. ZESTAWIENIE KOSZTÓW PROCESU TERMOMODERNIZACYJNEGO WG STANU NA 31.12.2016 r.

Termomodernizacja budynku mieszkalnego jest inwestycją polegającą na przeprowadzeniu prac termomodernizacyjnych realizowanych w celu zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynków mieszkalnych. Termomodernizacja finansowana jest w całości ze środków własnych mieszkańców modernizowanych budynków. Proces ten jest bardzo kosztowny, w związku z tym Spółdzielnia zaciągnęła na ten cel kredyt i pożyczkę w łącznej wysokości 24.403.227,87 zł.

W ramach prac termomodernizacyjnych zakończono ocieplenie budynków przy ulicy:

- 1 Maja 9-13; Armii Krajowej 84 b,c; Jasnej 2-20; Jasnej 22-40; Kaszubskiej 11; Kaszubskiej 12; Krakowskiej 26-36; Kurpiowskiej 3; Kurpiowskiej 4; Kurpiowskiej 10; Łowickiej 1-9; Łowickiej 11-19; Marusarzówny 8-12; Marusarzówny 20-24; Opolskiej 14-24; Pomorskiej 2-14; Pomorskiej 3-15; Poznańskiej 1-11; Poznańskiej 2-12; Śląskiej 38; Wrocławskiej 33-37; Wrocławskiej 39-43; Wrzosowej 28-38; Wrzosowej 2-12.

Poniżej przedstawiamy koszty procesu termomodernizacji, wykonanej na 24 budynkach, wg stanu na 31.12.2016 r.

L.p. Koszty procesu termomodernizacyjnego

- | L.p. | Koszty procesu termomodernizacyjnego | Kwota |
|------|---|----------------------|
| 1) | Fakturey z tytułu uruchomienia procesu termomodernizacyjnego i złożenia wniosku | 627.177,00 |
| 2) | Fakturey od wykonawcy robót termomodernizacyjnych | 31.075.133,40 |
| 3) | Prowizje i opłaty bankowe | 206.159,68 |
| 4) | Pozostałe koszty (wypisy notarialne, ekspertyzy dendrologiczne, itp.) | 65.450,22 |
| 5) | Koszty zakończenia procesu termomodernizacyjnego | 85.854,00 |
| 6) | Odzysk złomu | -27.980,07 |
| 7) | Odsetki tyt. kredytu rewolwingowego | 115.626,14 |
| 8) | Odsetki z tyt. pożyczki z WFOŚiGW | 951.745,58 |
| 9) | Odsetki z tyt. kredytu z PKO BP S.A. | 1.212.309,63 |
| 10) | Wykonanie balkonów Wrocławska 33-37 (korekta na fundusz remontowy) | - 423.287,75 |
| 11) | Koszty balustrad i posadzek Marusarzówny 20-24 – wykonawca obcy | 19.278,78 |
| 12) | Razem koszty inwestycji na 31.12.2016 r. | 33.907.466,61 |

Z tego:

- Wkład własny GSM 9.504.238,74 zł
- Pożyczka z WFOŚiGW 10.813.961,00 zł
- Kredyt z PKO BP S.A. 13.589.266,87 zł

Razem koszty inwestycji na 31.12.2016 r.

- Przyznana premia BGK z tyt. termomodernizacji - 2.269.847,87 zł
- Spłata termomodernizacji poprzez odpis na fundusz remontowy - 9.136.722,67 zł
- Do spłaty z tytułu termomodernizacji pozostało 22.500.896,07 zł**

plus bieżące odsetki z tytułu pożyczki i kredytu Kwota 22.500.896,07 zł prezentowana jest w bilansie po stronie aktywów w pozycji A.V jako długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

VI. PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU ZA ROK SPRAWOZDAWCZY

Podsumowując działania Zarządu w roku 2016 zdecydowanie można stwierdzić, że był to kolejny rok gdzie osiągnęliśmy podobne wyniki jak w roku 2015. W ramach procesu termomodernizacji ocieplony został jeden budynek przy ulicy Śląskiej 24-30. Prace te zostały sfinansowane ze środków pochodzących ze zwrotu wcześniej poniesionych nakładów na termomodernizację w latach poprzednich. W ramach działań windykacyjnych za pomocą dostępnych środków odzyskano kolejne kwoty co spowodowało spadek w wysokości 0,40% w stosunku do roku 2015. W wyniku wielu starań i negocjacji pomimo niskich stóp procentowych uzyskano nadwyżkę bilansową do podziału w wysokości 1.265.102,85 zł.

Złożono dokumentację przetargową związaną z konkursem tzw. Białe Certyfikaty typując wykonane przedsięwzięcia związane z oszczędnością energii cieplej i elektrycznej mogące przynieść zwrot poniesionych kosztów na poziomie kilkuset tysięcy złotych.

W roku obecnym jak i latach następnych będą kontynuowane zadania określone w Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Statucie GSM. Do głównych zadań należeć będzie kontynuacja procesu termomodernizacji z likwidacją płyt azbestowo-cementowych.

Zarząd Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej przekazuje materiały sprawozdawcze z działalności Spółdzielni za rok 2016 mając nadzieję, że informacje te przybliżą członkom tematykę, zakres działania Spółdzielni i przyczynią się do trafnych decyzji i sprawnych obrad Walnego Zgromadzenia.