

Twoja Spółdzielnia

MAJ 2019 / nr 67
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 2019 odbędzie się w następujących terminach i miejscach:

- I część:** os. Zdrój - ul. 1-go Maja, ul. Kasztanowa - ul. Armii Krajowej
w dniu 27.05.2019 r. godz. 16.00
Dom Retro, Jastrzębie-Zdrój, ul. Karola Miarki 15
- II część:** os. Chrobrego - ul. Kusocińskiego, ul. Marusarzówny
w dniu 28.05.2019 r. godz. 16.00
Szkoła Podstawowa nr 20, Jastrzębie-Zdrój, ul. B. Czecha 20A
- III część:** os. Szeroka - os. 1000-lecia
w dniu 29.05.2019 r. godz. 16.00
Szkoła Podstawowa nr 18, Jastrzębie-Zdrój, os. 1000-lecia 9
- IV część:** os. Staszica - ul. Poznańska, ul. Opolska, ul. Wrocławska
w dniu 30.05.2019 r. godz. 16.00
Zespół Szkół nr 2, Jastrzębie-Zdrój, ul. Poznańska 1a
- V część:** os. Pionierów - ul. Śląska, ul. Kurpiowska, ul. Kaszubska
ul. Pomorska, ul. Łowicka, os. Arki Bożka - ul. Wrzosowa
w dniu 31.05.2019 r. godz. 16.00
Szkoła Podstawowa nr 6, Jastrzębie-Zdrój, ul. Śląska 6
- VI część:** os. Morcinka - ul. Katowicka
w dniu 03.06.2019 r. godz. 16.00
Szkoła Podstawowa nr 13, Jastrzębie-Zdrój, ul. Katowicka 35
- VII część:** os. Morcinka - ul. Krakowska, os. Barbary - ul. Jasna
w dniu 04.06.2019 r. godz. 16.00
Zespół Szkół nr 1, Jastrzębie-Zdrój, ul. Graniczna 2
- VIII część:** os. Przyjaźń - ul. Kopernika, ul. Piastów
w dniu 05.06.2019 r. godz. 16.00
Zespół Szkół Mistrzostwa Sportowego
Jastrzębie-Zdrój, ul. Piastów 15.

PORZĄDEK OBRAD:

- Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia.
- Wystąpienie Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
- Wybór prezydium zebrania w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor.
- Wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej.
- Zapoznanie z Regulaminem obrad Walnego Zgromadzenia.
- Stwierdzenie prawomocności zebrania.
- Wybory członków Rady Nadzorczej.
- Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2018 r. oraz podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2018 r. w tym przedstawienie sprawozdania finansowego oraz informacji z realizacji uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu w styczniu, kwietniu i czerwcu 2018 r. oraz podjęcie uchwał w sprawie:
 - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2018,
 - zatwierdzenia sprawozdań finansowych za 2018 r.,
 - udzielenia absolutorium członkom Zarządu za działalność w 2018 r.,
 - podziału nadwyżki bilansowej netto za 2018 rok.
- Odczytanie wyników głosowania na Kandydatów do Rady Nadzorczej.
- Podjęcie uchwał w sprawie:
 - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2019 r. i zaliczkowo do najbliższego Walnego Zgromadzenia w 2020 r., na bieżącą działalność,
 - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2019 r. oraz zaliczkowo do najbliższego Walnego Zgromadzenia w 2020 r. na kredyty i pożyczki związane z finansowaniem robót termomodernizacyjnych,
 - omówienie przebiegu konsultacji, które odbyły się w dniach 13-16 maja 2019 r. oraz podjęcie uchwały w sprawie sposobu finansowania jednorazowej opłaty za przekształcenie udziałów Spółdzielni w prawie użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w udziały w prawie własności tych gruntów.
- Zapoznanie z wnioskami polustracyjnymi z lustracji za lata 2015-2017 i podjęcie uchwały w sprawie wniosków polustracyjnych.
- Omówienie wniosków członków, wniesionych zgodnie z §24 ust. 5 i 6 Statutu GSM i podjęcie stosownych uchwał.
- Wolne głosy, wnioski i zapytania.
- Zakończenie obrad.

Komplet sprawozdawczości za 2018 r. oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego, od dnia 10.05.2019 r. dostępne będą dla członków w zakładce dokumenty e-kartoteki na stronie www.e-kartoteka.pl oraz wyłożone będą do wglądu w pokoju nr 28 Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju ul. Graniczna 1. Z dokumentami tymi, członek będzie mógł się zapoznać w godzinach pracy Spółdzielni tj. od poniedziałku do środy w godz. od 7.00 do 15.00, w czwartki w godz. od 7.00 do 16.00 i w piątki w godz. od 7.00 do 14.00. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym od dnia 9.09.2017 r. (art. 8³ ust. 1), członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. **Ze względów organizacyjnych pełnomocnictwo musi być złożone w sekretariacie GSM w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Granicznej 1 do dnia 24.05.2019 r. do godz. 14.00.** Członek Spółdzielni i pełnomocnik członka Spółdzielni uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu winni okazać się dokumentem tożsamości ze zdjęciem.

Zarząd GSM

REGULAMIN OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JASTRZĘBIU-ZDROJU

Podstawa prawna § 22 pkt 1 Statutu GSM.

- §1**
1. Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części zgodnie z § 20 ust. 2, 3 i 4 Statutu GSM.
2. 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**
1. 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.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia albo jego poszczególnych części.
- §4**
Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.
- §5**
1. 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.
2. Członkami komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą być osoby kandydujące w wyborach do Rady Nadzorczej GSM w trakcie danego Walnego Zgromadzenia albo jego poszczególnej części.
3. Komisja wybiera ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
4. 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 podpisany 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 w 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.
2. Z czynności liczenia głosów sporządza się protokół, który podpisują wszystkie osoby uczestniczące przy ich obliczaniu.
3. Wyniki głosowania przekazywane są niezwłocznie Zarządowi, który wywiesza je w siedzibie Spółdzielni.
4. 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.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku jednostki:
Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa w Jastrzębiu-Zdroju
z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju (44-335), ul. Graniczna 1

L. dz. 3-M/02/IV/19

Warszawa, dnia 02.04.2019 r.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorcza

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego **Górnicznej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu - Zdroju** z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju (44-335), ul. Graniczna 1, na które składają się:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **86.858.118,35 zł;**
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący zysk netto wysokości: **1.859.606,78 zł;**
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę: **1.661.693,26 zł;**
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę: **3.191.736,26 zł;**
- dotądowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2018r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz. U. z 2019 r., poz. 351 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Firma audytorska uprawniona do badania sprawozdań finansowych pod numerem 4090
Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego KRS 0000528365; NIP: 113-29-14-298; Regon: 365000590; Kapitał zakładowy 35 000 zł
Konto: Bank Handlowy w Warszawie S.A.: 51 1030 0019 0109 8503 0014 5922

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2039/37a/2018 z dnia 19 lutego 2018 r. w sprawie krajowych standardów badania (700 (Z), 701, 705 (Z), 706 (Z), 720 (Z), 260 (Z), 570 (Z)) oraz nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” - Dz.U. z 2017 r., poz. 1089 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2042/38/2018 z dnia 13 marca 2018 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędów i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędów, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniając odpowiedzialność zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedzialności zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniając ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31.12.2018r. r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
 - jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.
- Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest **Jadwiga Michalak**, działający w imieniu POL – TAX 2 Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4090 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Warszawa, dnia 2 kwietnia 2019 roku

Jadwiga Gabriela
Michalak

Elektronicznie podpisany
przez Jadwigę Gabriellę
Michalak
Data: 2019.04.02 16:27:54
+02'00'

Jadwiga Michalak
Biegły Rewident nr ewid. w rej. KRBR 2495

Kluczowy Biegły Rewident przeprowadzający badanie
w imieniu POL - TAX 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
firmy audytorskiej uprawnionej do badania
sprawozdań finansowych nr 4090

ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91
03-982 Warszawa

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JASTRZĘBIU-ZDROJU ZA ROK 2018

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 31.12.2018 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 trzyosobowy 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 2016	Rok 2017	Rok 2018
Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	61,167 etatów	60,292 etatów	55,896 etatów
Pracownicy na stanowiskach robotniczych:			
- konserwatorzy i pracownicy akordowi	47,000 etatu	46,625 etatu	44,792 etatu
- sprzętacze posesji	51,916 etatu	51,083 etatu	53,166 etatu
Ogółem	160,083 etatu	158,000 etatu	153,854 etatu

3) Przeciętna płaca brutto pracowników zatrudnionych na umowę o pracę w 2018 r. wyniosła 3 467,80 zł/etat bez członków Zarządu tj. 71% przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw. Zgodnie z danymi GUS przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w odniesieniu całorocznym w 2018 r. wyniosło 4 852,29 zł.

I. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

I. Zasoby Spółdzielni

	Rok 2017	Rok 2018
a) powierzchnia użyt. lokali mieszkalnych w tym: odrębna własność	372 817,85 m ² 166 274,95 m ²	372 817,85 m ² 166 864,89 m ²
b) powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	19 376,70 m ²	19 350,20 m ²
c) powierzchnia użytkowa garaży	593,90 m ²	593,90 m ²
Razem powierzchnia	392 788,45 m²	392 761,95 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 ubyło Spółdzielni 589,94 m² pow. użytkowej lokali mieszkalnych (13 mieszkań), natomiast powierzchnia użytkowa lokali użytkowych w najmie uległa zmniejszeniu o 26,50 m² a garaży pozostała bez zmian. Efektem ustanawiania odrębnej własności lokali jest także zmniejszenie powierzchni wieczystego użytkowania gruntu. Z tego tytułu ubyło Spółdzielni 792 m² powierzchni gruntu. Na dzień 31.12.2018 r. powierzchnia wieczystego użytkowania gruntu wynosiła: 327 548,47 m².

W 2018 roku spisano 13 aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych, na łączną powierzchnię użytkową: 589,94 m². W zasobach Spółdzielni w latach 2017-2018 wg danych własnych, zamieszkiwało odpowiednio: 15 314 osób, 15 016 osób. W roku sprawozdawczym zasoby GSM obsługiwały dwie administracje, tj.: Administracja nr 1 oraz Administracja nr 2.

Siedziby Administracji w roku 2018 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.

II. Przedstawienie wysokości stawek przeliczeniowych kosztu jednostki na m² powierzchni użytkowej, które obowiązywały (do porównania w roku 2017 i 2018)

L.p.	Składniki opłat czynszowych	Jedn. przelicz.	Rok 2017 pow. na dzień 31.12.2017 r. 372.817,85 m ²		Rok 2018 pow. na dzień 31.12.2018 r. 372.817,85 m ²	
			Spółdzielcze prawa do lokali	Odrębna własność	Spółdzielcze prawa do lokali	Odrębna własność
1	Eksploatacja podstawowa	m ²	członkowie od 1,66 do 2,79	członkowie od 1,66 do 2,79	członkowie i nie członkowie od 1,66 do 2,79	członkowie i nie członkowie od 1,66 do 2,79
			nie członkowie od 1,76 do 2,89	nie członkowie od 1,76 do 2,89		
			od 01.10.2017 r.			
			członkowie i nie członkowie od 1,66 do 2,79	członkowie i nie członkowie od 1,66 do 2,79		
2	Podatek od nieruchomości	m ²	od 0,09 do 0,17	opłata do Urzędu Miasta	od 0,09 do 0,17 od 01.02.2018r.: od 0,09 do 0,18	opłata do Urzędu Miasta
3	Wieczyste użytkowanie	m ²	od 0,03 do 0,69	opłata do Urzędu Miasta	od 0,03 do 0,69 od 01.02.2018r.: od 0,03 do 0,70	opłata do Urzędu Miasta
4	Podatek od części współ.	m ²	0,01	0,01	0,01	opłata do Urzędu Miasta
5	Fundusz remontowy	m ²	od 1,00 do 2,40	od 1,00 do 2,40	od 1,00 do 2,40	od 1,00 do 4
6	Domofon	mieszkanie	1,46	1,46	1,46	1,46
7	Antena RTV	mieszkanie	1,00	1,00	1,00	1,00
8	Woda i kanalizacja	m ³	10,78	10,78	do 04.06.2018r.: 10,78 od 05.06.2018r.: 11,39	do 04.06.2018r.: 10,78 od 05.06.2018r.: 11,39
9	Przyłącze wodne	mieszkanie	od 0,20 do 1,16 i 5,71	od 0,20 do 1,16 i 5,71	do 31.05.2018 r. 0,22-1,32 i 6,56	do 31.05.2018 r. 0,22-1,32 i 6,56
			od 0,22 do 1,32 i 6,56 od maja	od 0,22 do 1,32 i 6,56 od maja	od 01.06.2018 r. 0,32-1,92 i 8,40	od 01.06.2018 r. 0,32-1,92 i 8,40
10	Wywóz nieczystości	osoby	14,65	14,65	14,65 od 01.03.2018r.: 12,60	14,65 od 01.03.2018r.: 12,60
			13,10 od września	13,10 od września	od 01.04.2018r.: 12,00	od 01.04.2018r.: 12,00
11	Centralne ogrzewanie	m ³	od 2,50 do 4,40	od 2,50 do 4,40	od 2,50 do 4,70	od 2,50 do 4,70
			od 2,50 do 4,70 od września	od 2,50 do 4,70 od września	od 2,50 do 4,30 od września	od 2,50 do 4,30 od września
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	11 791 697,39	2,67	28,25%
Odpis na fundusz remontowy	8 614 988,89	1,95	20,64%
Eksploatacja domofonów	119 666,12	0,03	0,29%
Eksploatacja anten	86 521,10	0,02	0,21%
Media	21 126 666,39	4,77	50,61%
w tym: centralne ogrzewanie	12 621 251,14	2,85	30,24%
woda	6 320 063,75	1,43	15,14%
wywóz nieczystości	2 185 351,50	0,49	5,23%
Razem	41 739 539,89 zł	9,44 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 nie uległy zmianie i obowiązywały w wysokości z roku 2017. Od 01.10.2017 r. nie członkowie Spółdzielni zamieszkujący w danej nieruchomości, którzy dotychczas wnosili stawkę opłat na eksploatację o 0,10 zł/m²/m-c wyższą, wnoszą ją w takiej samej wysokości jak członkowie. 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 w wysokości 0,01 zł/m² wnoszą wszyscy mieszkańcy, za wyjątkiem właścicieli lokali, którzy od stycznia 2018 r. podatek ten wnoszą do Urzędu Miasta.

W 2018 roku stawka opłaty za wywóz nieczystości wnoszona w ramach czynszu mieszkaniowego wynosiła: styczeń-luty/13,10 zł/os/m-c; od marca - 12,60 zł/os/m-c, a od kwietnia do nadal - 12,00 zł/os/m-c. 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, 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 wyniku stale rosnących cen materiałów, usług, energii itp., co roku następuje wzrost wielkości 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	2017 rok	2018 rok	% wzrostu / spadku roku 2018 do 2017
Koszenie traw, cięcie żywopłotów i krzewów (3 pokosy)	251 646,04 zł	271 256,18 (3 pokosy)	7,79 %
Wycinka i prześwietlanie drzew	51 138,00 zł	81 681,16	59,73 %
Zużycie materiałów techn. na budynkach	40 497,87 zł	42 699,01	5,44 %
Dezynfekcja, deratyzacja	21 071,16 zł	22 150,61	5,12 %
Usługi kominiarskie	132 814,89 zł	139 588,74	5,10 %
Konserwacja sieci elektrycznej i instalacji odgromowej	133 354,13 zł	126 547,14	-5,10 %
Konserwacja sieci gazowej	233 632,20 zł	139 507,11	-40,29 %
Koszty napraw i konserwacji budynków i placów zabaw	596 078,92 zł	553 813,58	-7,09 %
Utrzymanie zimowe	169 350,03 zł	185 972,94	9,82 %
Utrzymanie sprzętaczy posesji	2 016 429,62 zł	2 032 388,98	0,79 %
Energia elektryczna (klatki schodowe, piwnice)	405 499,63 zł	323 573,61	-20,20 %
Dźwigi osobowe	746 126,91 zł	709 003,81	-4,98 %
Pogotowie awaryjne (756 interwencji)	108 792,96 zł	111 093,25 (745 interwencji)	2,11 %
Suma	4 906 432,36 zł	4 739 276,12 zł	-3,41 %

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.

Koszty ponoszone przez użytkowników lokali z tytułu monitoringu w budynku 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. W roku sprawozdawczym zamontowano w zasobach GSM system monitoringu w kolejnych 7 klatkach i budynkach mieszkalnych, tj.

Nr nier.	Adres	Ilość kamer	Koszt montażu (brutto)	Konserwacja stawka/mieszk. (brutto)	Roczny koszt konserwacji (brutto)	Montaż stawka/mieszk. (brutto)
7	Kurpiowska 4	4	4 751,00	1,02	807,84	3,00
31	Kusocińskiego 2-20	8	9 502,00	1,52	1 824,00	3,96
2	Śląska 16	5	7 014,00	2,82	1 184,40	8,35
6	Śląska 99	4	4 749,84	4,45	801,00	13,20
23	Krakowska 1-3	30	30 751,92	4,91	5 184,96	14,57
Monitoring przy placu gospodarczym- montaż płatny z funduszu remontowego, konserwacja z eksploatacji						
15,16	Kaszubska 9,11,8,10,12,14	3	5 656,77	90,45	1 085,40	-

Centralne ogrzewanie

Koszty zakupu i dostawy ciepła do budynków mieszkalnych na dzień 31.12.2018 r. wyniosły 12 621 251,14 zł.

Jednakże są one rozliczane zgodnie z obowiązującym w GSM regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą GSM Uchwałą Nr 39/2006 z dnia 20.06.2006 r. wraz z aneksami tj. na poszczególne budynki w okresie rocznym liczoną od 01.07. do 30.06. następnego roku, a nie za rok kalendarzowy.

W roku sprawozdawczym zaliczki na c.o. uległy zmianie od 01.09.2018 r. tj. w trakcie okresu rozliczeniowego od 01.07.2018 r. do 30.06.2019 r.

Zaliczki na c.o. w 2018 r. kształtowały się na poziomie od 2,50 zł/m²/m-c do 4,70 zł/m²/m-c, a po zmianie od 2,50 zł/m²/m-c do 4,30 zł/m²/m-c

Faktyczne koszty centralnego ogrzewania w 2018 r. na poszczególnych budynkach kształtowały się następująco:

Średni koszt c.o. w spółdzielni -2,85 zł/m²/m-c

- max. koszt c.o. - 4,18 zł/m²/m-c
- min. koszt c.o. - 2,33 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 2018 roku wyniosły 6 320 063,75 zł.

Zużycie wody wynikające ze wskazań wodomierzy głównych na budynkach w 2018 r. wyniosło 572 078,00 m³ i w porównaniu do roku 2017 (571 393,00 m³) wzrosło o 0,12%.

Na koniec roku sprawozdawczego 51 mieszkań było bez liczników wody, a 46 osób rozliczanych według ryczałtu, który wynosi 10 m³/os/m-c. W 2018 r. rozpoczęto wymianę wodomierzy na wodomierze z modułem radiowym. Proces montażu i wymiany wodomierzy na poszczególnych budynkach odbywa się zgodnie z harmonogramem ustalonym na okres dwóch lat tj. 2018/2019. Wymieniane wodomierze muszą spełniać określone warunki, takie jak: muszą być mokro bieżne, 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 roku sprawozdawczym stawka opłaty za wywóz nieczystości zmieniała się dwukrotnie tj. od 1 marca i od 1 kwietnia. Stawka opłaty obowiązująca od kwietnia w wysokości 12,00 zł/os/m-c została zatwierdzona Uchwałą Rady Nadzorczej GSM nr 5/2018 z dnia 06.03.2018 r. zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój nr II.6.2018 z dnia 25.01.2018 r. Stawka w tej wysokości obowiązuje do nadal.

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 pożytki z nieruchomości, które podlegają podziałowi tylko na te nieruchomości, które je generują.

II. CZŁONKOWIE

W roku sprawozdawczym 2018 Spółdzielnia liczyła 9 367 członków w tym 2 615 członków współmałżonków.

Na dzień 31.12.2018 r. tytuły prawne do mieszkań przedstawiały się następująco:

- spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych 3 905 mieszkań
- spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych 217 mieszkań
- odrębna własność do lokali 3 157 mieszkań
- umowy najmu 41 mieszkania

Ponadto Spółdzielnia wynajmuje Urzędowi Miasta 1 lokal mieszkalny zlokalizowany w baraku WIMERA z przeznaczeniem na lokal socjalny.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. 92 osoby pozostawały wykluczone lub wykreślone z członkostwa Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej.

Spośród wyżej wspomnianych 92 osób wykluczonych/wykreślonych z członkostwa w Spółdzielni:

- 67 osób posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 5 osób posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- 17 osób posiada odrębną własność lokalu mieszkalnego,
- 3 osoby obecnie posiadają status najmu lokalu mieszkalnego.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. w GSM pozostawało:

- 74 osób, które posiadały orzeczone wyroki z zasądzonym lokalem socjalnym,
- 6 osób, które posiadały orzeczone wyroki bez lokalu socjalnego.

W wyniku działań eksmisyjnych służb Spółdzielni w 2019 r. przejęto od dłużników 9 lokali mieszkalnych.

Osobom, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, Urząd Miasta jako właściwy organ wykonawczy zobowiązany jest taki lokal zapewnić lub płacić Spółdzielni odszkodowanie za niewypełnienie tego obowiązku.

W 2018 r. Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła z Urzędem Miasta Jastrzębie-Zdrój umowę najmu lokali mieszkalnych na łączną kwotę 396.000,00 zł z przeznaczeniem na lokale socjalne.

Windykacja należności

W minionym roku, dział finansowo-księgowy (EFK), wystosował 711 wezwań do zapłaty do osób z jedno-, dwumiesięcznym zadłużeniem czynszowym, z zadłużeniem powyżej trzech miesięcy oraz do osób, u których zaległość w kwocie minimum 100,00 zł, utrzymywała się przez okres minimum 6-ciu miesięcy.

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r., do działu finansowo-księgowego wpłynęło łącznie 136 pism dłużników (w tym 65 deklaracji spłaty zadłużenia w ratach i 71 pism), którzy zwracali się do Zarządu GSM z różnymi prośbami, związanymi ściśle z ich sytuacją finansową w Spółdzielni. Części z nich – 27 osobom, nie wyrażono zgody na spłatę zadłużenia na proponowanych przez nich warunkach, z różnych powodów, przeważnie z uwagi na brak wiarygodności tych osób – większość z nich wcześniej nie wywiązała się z zawartą ze Spółdzielnią umową, dotyczącą spłaty zadłużenia czynszowego. Wśród w/w 71 pism, 44 stanowią pisma do Zarządu, gdzie wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach. Zatem do realizacji przyjętych zostało łącznie 109 pism dłużników z czego:

- 74 osoby wywiązują się z deklaracji, co stanowi 68 %
- 35 osób, nie wywiązują się z deklaracji, co stanowi 32 % (wobec wszystkich tych osób, zostały lub zostaną wszczęte dalsze procedury windykacyjne, zmierzające do odzyskania zadłużenia).

W ubiegłym roku, dział finansowo-księgowy, przeprowadził 154 wywiady środowiskowe wśród dłużników. Najczęściej dłużnicy ci nie posiadają telefonów, nie reagują na pisemne wezwania i inne informacje dotyczące ich stanu zadłużenia. Nie kontaktują się z działem finansowo-księgowym. Nie wykazują chęci współpracy w celu pozbycia się problemu jakim jest zadłużenie czynszowe, nie korzystają z możliwości podpisania 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.

Dodatkowo podajemy ilość wysłanych wezwań przedsądowych za 2018 rok:

- Ilość lokali, których dotyczyło wezwanie przedsądowe – 428;
- Ilość osób, do których wezwanie zostało wysłane – 791.

W roku 2018, dział finansowo-księgowy przygotował i przekazał do działu radców prawnych 161 załączników do pozwów o nakaz zapłaty.

W przedstawianym okresie sprawozdawczym do Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju, przekazano 157 pozwów w celu uzyskania nakazu zapłaty za zaległości czynszowe na kwotę: 725 202,62 zł, z tego doręczonych do GSM zostało ogólnie 135 nakazów zapłaty, na łączną kwotę: 556 389,55 zł. Spłacono i zakończono 28 spraw, na łączną kwotę: 110 760,69 zł. Skierowano również 4 pozwy w celu uzyskania wyroków o eksmisję.

Analiza zaległości czynszowych w stosunku do naliczeń czynszowych za rok 2018 - 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
2018	41 960 907,82 zł	2 884 152,08 zł	6,90 - wskaźnik zaległości do naliczeń za 2018 rok
2017	43 730 742,85 zł	3 127 117,22 zł	7,15 - wskaźnik zaległości do naliczeń za 2017 rok
2016	39.923 807,05 zł	3.265 841,37 zł	8,20 - wskaźnik zaległości do naliczeń za 2016 rok

Wskaźnik ogólnej wartości zaległości za rok 2018, wynosi 6,90 % i zmalał o 0,25% w stosunku do roku 2017.

Na 31.12.2018 r., salda wszystkich dłużników są zinwentaryzowane i objęte stosownymi działaniami windykacyjnymi przez dział finansowo-księgowy i dział radców prawnych.

III. PREZENTACJA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. w Górnicznej 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 31.12.2018 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 z działalności Górnicznej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju.

Na przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2018 rok Rada Nadzorcza w drodze przetargu ofertowego, Uchwałą nr 73/2017 z dnia 04.11.2016 r., wybrała POL-TAX2 Sp. z o. o., ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91, 03-982 Warszawa.

Bilans, który został sporządzony na dzień 31.12.2018 r. przedstawia stan aktywów i pasywów w kwocie 86 858 118,35 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 31.12.2018 r.

Lp. Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2017r.	Na dzień 31.12.2018r.
I. AKTYWA		
1. Wartości niematerialne i prawne	5 304,11	2 108,40
2. Rzeczowe aktywa trwałe	45 743 508,50	43 648 794,37
3. Należności długoterminowe		
4. Inwestycje długoterminowe w nieruchomości		
5. Długoter. rozlicz. międzyokresowe	19 943 524,48	17 600 685,81
6. Zapasy	47 767,77	40 537,11
7. Należności krótkoterminowe	2 952 797,19	2 554 907,33
8. Inwestycje krótkoterminowe	16 478 835,12	19 575 269,38
9. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 515 031,93	3 435 815,95
Razem aktywa	88 686 769,10	86 858 118,35
II. PASywa		
1. Kapitał (fundusz) własny w tym:	61 464 256,03	59 802 562,77
- kapitał (fundusz) podstawowy	40 995 380,39	39 412 812,33
- kapitał zapasowy	18 805 932,11	18 301 193,35
- kapitał z aktualizacji wyceny	228 950,31	228 950,31
- zysk netto	1 433 993,22	1 859 606,78
2. Zobowiązania długoterminowe	11 862 497,59	8 573 105,19
3. Zobowiązania krótkoterminowe	13 255 217,88	14 763 037,12
4. Rozliczenia międzyokresowe	2 104 797,60	3 719 413,27
Razem pasywa	88 686 769,10	86 858 118,35

W roku sprawozdawczym na majątku Spółdzielni wystąpiły poniższe zmiany:

w majątku trwałym	In minus	-4 440 748,51
w majątku obrotowym	In plus	2 612 097,76
różnica	In minus	-1 828 650,75

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.

Spadek nastąpił również w długoterminowych rozliczeniach międzyokresowych, związanych z rozliczeniem termomodernizacji kolejnych ocieplonych budynków – regularną spłatą pożyczek i kredytów.

Wzrost majątku obrotowego Spółdzielni związany jest przede wszystkim ze wzrostem inwestycji krótkoterminowych i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych.

III.2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Rachunek zysków i strat został sporządzony w wariantcie porównawczym. Jest to przedstawienie przychodów i kosztów ogółu działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Rachunek ten zamyka się:

- nadwyżka przychodów nad kosztami netto z działalności zasobami gospodarki mieszkaniowej w wysokości 1 782 488,36 zł oraz nadwyżka kosztów nad przychodami netto z działalności zasobami gospodarki mieszkaniowej w wysokości 1 14 339,86 zł – per saldo wynosi 1 668 148,50
- nadwyżka przychodów nad kosztami na pozostałej działalności gospodarczej w wysokości netto 1 859 606,78 zł.

Wynik ten jest poddany pod głosowanie Walnemu Zgromadzeniu.

Zarząd proponuje następujący podział tegorocznego wyniku:

- 300 000,00 zł na zasilenie funduszu eksploatacyjnego,
- 1 132 066,67 zł na zasilenie funduszu remontowego,
- 200 000,00 zł na zasilenie funduszu zasobowego,
- 227 540,11 zł pożyczki nieruchomości budynkowych, które sobie ten wynik wypracowały.

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

PRZYCHODY		
Lp. Wyszczególnienie	Rok 2017	Rok 2018
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	46 119 290,80	44 622 656,82
II. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	2 763 955,91	2 654 444,88
III. Przychody netto ze sprzedanych towarów i materiałów	9 673,33	14 296,50
IV. Zmiana stanu produktów	-	-
V. Pozostałe przychody operacyjne	769 138,03	1 577 859,18
VI. Przychody finansowe	411 916,94	457 853,11
VII. Zyski nadzwyczajne	-	-
Ogółem przychody w rachunku zysków i strat	50 073 975,01	49 327 110,49

KOSZTY		
Lp. Wyszczególnienie	Rok 2017	Rok 2018
I. Rodzaje kosztów:		
- Amortyzacja	73 335,52	56 315,43
- Zużycie materiałów i energii w tym:	22 923 266,49	21 466 244,05
- zużycie materiałów	1 211 903,18	1 166 083,35
- centralne ogrzewanie	14 746 776,12	13 222 577,71
- energia elektryczna	694 008,37	582 022,40
- woda	6 270 578,82	6 495 560,59
- Usługi obce	2 639 806,30	2 601 504,18
- Podatki i opłaty	3 736 303,17	3 615 891,37
- Wynagrodzenia	7 081 683,11	6 834 955,94
- Ubezpiecz. społeczne i inne świadczenia	1 577 048,23	1 512 012,06
- Pozostałe koszty rodzajowe w tym:	8 763 692,59	8 820 736,40
- ubezpieczenia majątkowe i podatkowe	121 819,65	174 866,73
- podróże służbowe, delegacje, bilety	47 171,01	61 262,08
- składka na KRS	550,00	550,00
- odpis na fundusz remontowy	8 582 359,80	8 594 014,27
II. Pozostałe koszty operacyjne	782 573,15	850 136,16
III. Koszty działalności finansowej	75 130,67	61 112,77
IV. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	9 673,33	14 296,50
V. Nadwyżka przychodów netto z roku ubiegłego	575 515,53	884 556,48
VI. Nadwyżka kosztów netto z roku ubiegłego	898 229,90	357 991,83
VII. Podatek dochodowy	355 898,00	492 715,00
VIII. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego	656 848,69	1 782 488,36
XI. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego	357 991,83	114 339,86
Ogółem koszty z rachunku zysków i strat	48 639 981,79	47 467 503,71
Wynik netto	1 433 993,22	1 859 606,78

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 01.01.2018 do 31.12.2018	
1. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	wartość dodatnia	+ 5 352 991,97
2. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	wartość dodatnia	+ 129 106,11
3. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	wartość ujemna	- 2 290 361,82
4. Zmiana stanu środków pieniężnych (1+2+3)	wartość dodatnia	+ 3 191 736,26
5. Środki pieniężne na 01.01.2018 r.		16 383 533,12
6. Środki pieniężne na 31.12.2018 r.		19 575 269,38

Stan środków pieniężnych wzrósł o 3 191 736,26 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.IV.

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

KAPITAŁ (fundusz) WŁASNY w tym:	57 942 955,99	100 %
KAPITAŁ PODSTAWOWY w tym:	39 412 812,33	68,02%
1. Fundusz udziałowy	724 970,50	1,25%
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 502 817,42	4,32%
3. Fundusz wkładów budowlanych	36 185 024,41	62,45%
KAPITAŁ ZAPASOWY w tym:	18 301 193,35	31,58%
1. Fundusz zasobów mieszkaniowych	5 823 280,27	10,05%
2. Fundusz zasobowy	12 477 913,08	21,53%
Fundusz z aktualizacji wyceny	228 950,31	0,40%

III.5. Informacja w sprawie spłaty pożyczek i kredytu zaciągniętego na termomodernizację i projekt JESSICA od 2012 roku do 31.12.2018r.

Do 31.12.2018 roku spłacono zgodnie z przyjętym harmonogramem spłat, następujące pożyczki i kredyty:

Wyszczególnienie	Ogólna wartość przyznanej pożyczki lub kredytu	Spłata w latach 2012-2016	Spłata w 2017r.	Spłata w 2018r.	Umorzenie pożyczki w 2018r.	Pozostało do spłaty wg stanu na 31.12.2018r.
Kredyt Inwestorski „Nasz Remont” z PKO BP S.A. na termomodernizację	13 589 266,87	6 458 518,23	1 055 255,97	1 096 529,89		4 978 962,78
Pożyczka z WFOŚiGW na termomodernizację	10 813 961,00	2 837 791,00	1 075 812,00	1 035 103,40	983 923,25	4 881 331,35
Pożyczka z tytułu projektu JESSICA	1 970 000,00	1 205 714,28	152 857,14	152 857,14		458 571,44
Razem	26 373 227,87	10 502 023,51	2 283 925,11	2 284 490,43		10 318 865,57

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

III.6. Podsumowanie sprawozdania finansowego

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 2018 rok: 2 220 013,08 zł

Fundusz remontowy budynków mieszkalnych: 6 126 286,40 zł

Razem: 8 346 299,48 zł

Przychody funduszu remontowego z podziałem na:	Wartość	Procentowy udział
BO 2018 rok	2 220 013,08 zł	26,60 %
a. Odpis na fundusz remontowy w tym: - Odpis z lokali mieszkalnych	8 594 014,27 zł	64,64 %
b. Nadwyżka bilansowa netto za 2017 r.	553 142,71 zł	6,063%
c. Nadwyżka z przetargu przy sprzedaży mieszkania	63 000,00 zł	0,75 %
d. Dopłata nie członków spółdzielni nie korzystających z nadwyżki bilansowej za rok 2016	95 618,50 zł	1,15 %
e. Dopłata nie członków do ocieplenia budynków mieszkalnych w części nie pokrytej z podziału nadwyżki bilansowej za lata 2007 r. - 2009 r.	19 591,16 zł	0,23 %
f. Odpis na fundusz remontowy - termomodernizacja obciążenia roczne tytułem spłaty ocieplenia budynków (konto 857)	-3 199 080,24 zł	
Ogółem przychody	8 346 299,48 zł	100,00 %
Minus wydatki	5 232 582,71 zł	
Stan funduszu na 31.12.2018 r.	3 113 716,77 zł	

Wydatki funduszu remontowego

W ramach posiadanych środków finansowych spółdzielnia wykonała w 2018 r. roboty w wysokości 5 232 582,71 zł.

Rodzaje robót finansowanych z funduszu remontowego zostały przedstawione w tabeli.

L.p.	Rodzaj wydatków	Kwota	Procentowy udział w wydatkach
1.	Remont inst. elektrycznej	329 343,86 zł	6,29%
2.	Remont inst. wodno-kanal. cent. ogrzewania, gazowej	1 465 408,84 zł	28,00%
3.	Remont schodów terenowych, chodników i parkingów	421 906,82 zł	8,06%
4.	Remont posadzek i balustrad balkonowych	71 837,88 zł	1,37%
5.	Remont kominów, montaż nasad kominowych	74 091,14 zł	1,42%
6.	Remont elewacji budynków	231 120,00 zł	4,42%
7.	Remont dachów	473 097,05 zł	9,04%
8.	Roboty ogólnobudowlane	1 078 334,54 zł	20,61%
9.	Projekty budowlano-wykonawcze	52 275,00 zł	1,00%
10.	Remont dźwigów osobowych	426 858,08 zł	8,16%
11.	Wykonanie prac związanych z zaleceniami P.S.P. zabezpieczenia p.poż.	473 893,49 zł	9,06%
12.	Dofinansowanie do robót bud.-montażowych platformy przy schodowej na klatce schodowej dla osoby niepełnosprawnej	134 416,01 zł	0,36%
Razem		5 232 582,71 zł	100%

Na remonty w pawilonach użytkowych-lokale w najmie wydatkowano w 2018 roku kwotę **359 864,97 zł**. W ramach tych prac wykonano m.in.:

ocieplenie ścian elewacji pawilonu:

- nr 723 seg. E przy ul. Opolskiej koszt robót 159 953,40 zł

konserwacja pokrycia dachowego z remontem kominów i obróbek blacharskich na pawilonach

- nr 5 przy ul. Armii Krajowej koszt robót 11 463,64 zł
- nr 622 przy ul. Katowickiej koszt robót 32 035,83 zł

konserwacja obróbek blacharskich ogniomurów z remontem kominów na pawilonie

- nr 22 przy ul. Kusocińskiego koszt robót 2 797,73 zł

remont instalacji odgromowej na pawilonach:

- nr 723 seg. E,F przy ul. Opolskiej koszt robót 15 934,70 zł
- nr 22 przy ul. Kusocińskiego koszt robót 5 038,09 zł

przystosowanie wejścia na dach pawilonu zgodnie z obowiązującymi przepisami na pawilonie

- nr 3 przy ul. Śląskiej koszt robót 3 073,17 zł

wykonanie izolacji przeciwwilgociowej z ociepleniem ścian fundamentowych na pawilonie

- nr 723 seg. A przy ul. Opolskiej koszt robót 17 419,96 zł

wymiana drzwi wejściowych do sklepu GABI CENTRUM i lokalu BAJKOLANDIA w pawilonie:

- nr 723 przy ul. Opolskiej koszt robót 8 122,00 zł

wymiana drzwi stalowych wejściowych do lokalu użytkowego

- ul. Graniczna 1 koszt robót 2 409,00 zł

remont dolnej części biegów schodowych na wejściu do WUR"U w pawilonie

- nr 623 przy ul. Katowickiej koszt robót 5 040,00 zł

remont elewacji wraz z wykonaniem uszczelnienia przy rynnie i rurze spustowej na pawilonie

- ul. Graniczna 1 lokal Art. Tel koszt robót 6 547,62 zł

zagospodarowanie terenów zielonych przy pawilonie:

- nr 21 przy ul. Marusarzówny koszt robót 58 502,00 zł

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 umożliwia i ułatwia ich wynajęcie.

W ramach przedsięwzięć termomodernizacji ze środków własnych z wykorzystaniem współfinansowania z **Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach** wykonano ocieplenie budynku przy ulicy:

- ul. Śląskiej 32 koszt robót 397 725,04 zł

W ramach planu remontowego w roku 2018 r. wykonano prace związane z remontem elewacji z wymianą obróbek blacharskich oraz remont instalacji odgromowej na n/w budynkach:

Remont elewacji budynku z wymiana obróbek blacharskich

- ul. Kopernika 18-20 koszt robót 115 560,00 zł
- ul. Piastów 14-16 koszt robót 115 560,00 zł

Remont instalacji odgromowej (całość) przy ulicy:

- ul. Śląska 65-71 koszt robót 23 905,70 zł
- ul. Marusarzówny 1-5 koszt robót 34 765,09 zł
- ul. Katowickiej 16-22 koszt robót 28 775,83 zł
- ul. Wrzosowa 2-12 koszt robót 18 151,45 zł
- ul. Wrzosowa 28-38 koszt robót 18 001,76 zł
- ul. Kusocińskiego 42-60 koszt robót 31 369,23 zł
- ul. Śląska 34 (część górna dachu) koszt robót 4 925,12 zł

Modernizacja instalacji oświetlenia na klatkach schodowych na lampy typu LED z czujnikiem mikrofalowym oraz przed wejściami do budynku. Poniesione koszty instalacji elektrycznej na n/w budynkach wyniosły:

- ul. Marusarzówny 2-6 koszt robót 8 148,51 zł
- ul. Marusarzówny 8-12 koszt robót 9 314,96 zł
- ul. Marusarzówny 20-24 koszt robót 7 870,60 zł
- ul. Marusarzówny 7-11 koszt robót 8 271,92 zł
- ul. Marusarzówny 13-17 koszt robót 8 103,15 zł
- ul. Marusarzówny 19-23 koszt robót 7 856,39 zł
- ul. Katowicka 5-7 koszt robót 1 927,43 zł
- ul. Katowicka 9-11 koszt robót 2 010,96 zł
- ul. Katowicka 5-7,9-11 (przed wejściami do budynku) koszt robót 1 249,43 zł
- ul. Opolska 2-12 koszt robót 4 605,44 zł
- ul. Piastów 17-19 koszt robót 2 414,05 zł
- ul. Piastów 21-23 koszt robót 1 491,40 zł

W 2018 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:

- ul. Marusarzówny 19-23 kl. 21 (3-33) koszt robót 59 485,06 zł

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

remont klatki schodowej (parter)

- ul. Marusarzówny 1-5 kl. 5 koszt robót 20 218,14 zł

malowanie klatek schodowych

- ul. Kopernika 17 koszt robót 14 509,64 zł
- ul. Poznańska 2-12 koszt robót 75 675,18 zł
- ul. Katowicka 16-22 Etap II koszt robót 113 854,45 zł
- ul. Opolska 2-12 kl. 2, 4, 6, 8, 10 koszt robót 502 809,97 zł

Jednym z ważniejszych robót prowadzonych w ramach planu remontowego w 2018 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:

- ul. Śląska 36 koszt robót 101 555,73 zł
- ul. Jasna 42-60 koszt robót 320 483,89 zł
- ul. Krakowska 1-3 koszt robót 271 645,04 zł
- ul. Krakowska 14-24 koszt robót 174 043,41 zł
- ul. Katowicka 15-17 koszt robót 254 756,25 zł
- ul. Katowicka 31-33 koszt robót 260 032,49 zł

W 2018 r. w ramach likwidacji barier architektonicznych wykonano podjazd, platformę przyschodową oraz przebudowano strefę wejściową do budynku przeznaczone dla osób niepełnosprawnych. Poniesione koszty wykonanych prac wyniosły:

- Osiedle Tysiąclecia 13 kl. II koszt robót 38 016,00 zł
- ul. Śląska 16 koszt robót 77 760,00 zł
- ul. Marusarzówny 1-5 kl. 1 koszt robót 18 640,01 zł

Ponadto wykonano z planu remontowego w roku 2018 remonty zewnętrzne przy budynkach mieszkalnych, polegające na remoncie chodników, schodów terenowych, wybudowano nowy plac gospodarczy. Poniesione koszty wykonanych prac wyniosły:

remont chodników i schodów terenowych przy:

- ul. Marusarzówny 20-24 koszt robót 24 850,00 zł
- ul. Katowicka 5-7,9-11 (wraz z placem zabaw) koszt robót 52 897,99 zł
- ul. Katowicka 5-7 koszt robót 20 084,82 zł

• ul. Katowicka 9-11	koszt robót	8 199,78 zł
• ul. Śląskiej 18-22	koszt robót	19 859,11 zł
• ul. Śląskiej 81-87	koszt robót	37 828,64 zł
• ul. Śląskiej 89-95	koszt robót	27 517,64 zł
• ul. Śląskiej 97-103	koszt robót	42 670,03 zł
• ul. Kusocińskiego 22-40 kl. 40 szczyt	koszt robót	5 383,72 zł

budowa placu gospodarczego z zadaszeniem przy:

• ul. Marusarzówny 19-23	koszt robót	94 940,01 zł
--------------------------	-------------	--------------

W bieżącym roku jedną z najważniejszych prac zrealizowanych w ramach planu remontowego było wykonanie zgodnie z projektem budowlano-wykonawczym zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków mieszkalnych. Poniesione koszty wykonanych prac wyniosły:

• ul. Kurpiowska 6 (branża elektryczna i ogólnobudowlana)	koszt robót	233 403,64 zł
• ul. Kurpiowska 8 (branża elektryczna i ogólnobudowlana)	koszt robót	240 489,85 zł

Jednym z ważniejszych robót prowadzonych w ramach planu remontowego w 2018 r. była wymiana dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych. Poniesione koszty remontu dźwigów osobowych na n/w budynku wyniosły:

• ul. Kaszubska 8,9	koszt robót	353 958,08 zł
• ul. Wrocławska 33-37	koszt robót	72 900,00 zł

V. ZESTAWIENIE KOSZTÓW PROCESU TERMOMODERNIZACYJNEGO WG STANU NA 31.12.2018 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) 1 Maja 9-13	9) Kurpiowskiej 4	17) Pomorskiej 3-15
2) Armii Krajowej 84 b, c	10) Kurpiowskiej 10	18) Poznańskiej 1-11
3) Jasnej 2-20	11) Łowickiej 1-9	19) Poznańskiej 2-12
4) Jasnej 22-40	12) Łowickiej 11-19	20) Śląskiej 38
5) Kaszubskiej 11	13) Marusarzówny 8-12	21) Wrocławskiej 33-37
6) Kaszubskiej 12	14) Marusarzówny 20-24	22) Wrocławskiej 39-43
7) Krakowskiej 26-36	15) Opolskiej 14-24	23) Wrzosowej 28-38
8) Kurpiowskiej 3	16) Pomorskiej 2-14	24) Wrzosowej 2-12
		25) Śląska 32

Poniżej przedstawiamy koszty procesu termomodernizacji, wykonanej na budynkach, wg stanu na 31.12.2018 r.

L.p.	Koszty procesu termomodernizacyjnego - stan na 31.12.2018 r.	Kwota
1)	Faktury z tytułu uruchomienia procesu termomodernizacyjnego i złożenia wniosku	1 018 638,55 zł
2)	Faktury od wykonawcy robót termomodernizacyjnych	31 472 910,10 zł

3) Prowizje i opłaty bankowe	209 644,68 zł
4) Pozostałe koszty (wypisy notarialne, ekspertyzy dendrologiczne, itp.)	67 311,22 zł
5) Koszty zakończenia procesu termomodernizacyjnego (tablice, dokumentacja kotwienia, regulacja co itp.)	85 854,00 zł
6) Odzysk złomu	-27 980,07 zł
7) Odsetki tyt. kredytu rewolwingowego	115 626,14 zł
8) Odsetki z tytułu pożyczki z WFOŚiGW	1 416 168,09 zł
9) Odsetki z tytułu kredytu z PKO BP S.A.	1 695 692,69 zł
10) Wykonanie balkonów Wrocławska 33-37 (korekta na fundusz remontowy)	- 423 287,75 zł
11) Koszty balustrad i posadzek Marusarzówny 20-24 – wykonawca obcy	19 278,78 zł

Razem koszty inwestycji na 31.12.2018 r. 35 649 856,43 zł

Z tego:

Wkład własny GSM	11 491 068,16 zł
Pożyczka WFOŚiGW	10 569 521,40 zł
Kredyt z PKO BP S. A.	13 589 266,87 zł
Razem koszty inwestycji na 31.12.2018 r.	35 649 856,43 zł

Wyplacona premia BGK z tytułu termomodernizacji	-2 269 847,87 zł
Umorzenie pożyczek WFOŚiGW	- 244 439,60 zł
Splata termomodernizacji poprzez odpis na fundusz remontowy	-15 534 883,15 zł

Do spłaty z tytułu termomodernizacji pozostało 17 600 685,81 zł plus bieżące odsetki z tytułu pożyczki i kredytu

Kwota **17 600 685,81 zł** prezentowana jest w bilansie po stronie aktywów w pozycji A.V jako długo-terminowe rozliczenia międzyokresowe.

VI. PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU ZA ROK SPRAWOZDAWCZY

Podsumowując działania Zarządu w roku 2018 zdecydowanie można stwierdzić, że był to kolejny rok gdzie osiągnęliśmy bardzo wysoki wynik znacząco przewyższający poprzednie lata. Poczynione zostały działania zmierzające do wykonania robót dociepleniowych kolejnych budynków w ramach procesu termomodernizacji.

W ramach działań windykacyjnych za pomocą dostępnych środków odzyskano kolejne kwoty co spowodowało zatrzymanie wzrostu zaległości w stosunku do roku 2017.

W wyniku wielu starań i negocjacji pomimo niskich stóp procentowych uzyskano nadwyżkę bilansową do podziału w wysokości 1 859 606,78 zł.

W związku ze złożoną dokumentacją do Urzędu Regulacji Energetyki, otrzymaliśmy tzw. Białe Certyfikaty, które zostały sprzedane na giełdzie i zasilili przychody spółdzielni w 2018 roku. Otrzymane środki zasilą nadwyżkę bilansową do podziału na Walnym Zgromadzeniu w roku 2019.

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 2018 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 28.03.2019 r.

KARTA WYBORCZA

WYBORY CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ W ROKU 2019

Okręg nr 1

1. Gawliczek Kazimierz

Okręg nr 2

1. Ciemniwska Gabriela

Okręg nr 3

1. Milbrant Joanna
2. Brzeska Jadwiga

Okręg nr 4

1. Lepczyński Bolesław

Okręg nr 5

1. Kotuła Tadeusz

Okręg nr 6

1. Śnietka Ryszard

Okręg nr 7

1. Stankiewicz Iwona
2. Maryniak Lucyna

Okręg nr 8

1. Staszów Zbigniew

Okręg nr 9

1. Próchnicki Jacek