

Twoja Spółdzielnia

CZERWIEC 2016 / NR 53
NAKLAD: 8 000 egz.
ISSN 1689-9679

www.gsmjastrzebie.pl

WALNE ZGROMADZENIE

Zarząd Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju ul. Graniczna 1, 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 2016 odbędzie się w następujących terminach i miejscach:

- I część:** os. Szeroka - os. 1000-lecia w dniu **14.06.2016 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 **15.06.2016 r. godz. 16.00**
Szkoła Podstawowa Nr 19, Jastrzębie-Zdrój, ul. Opolska 3
- III część:** os. Chrobrego - ul. Kusocińskiego, ul. Marusarzówny w dniu **16.06.2016 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 **17.06.2016 r. godz. 16.00**
Szkoła Podstawowa Nr 5, Jastrzębie-Zdrój, ul. Mazurska 6
- V część:** os. Morcinka - ul. Katowicka w dniu **20.06.2016 r. godz. 16.00**
Gimnazjum Nr 8, Jastrzębie-Zdrój, ul. Katowicka 35
- VI część:** os. Morcinka - ul. Krakowska, os. Barbary - ul. Jasna w dniu **27.06.2016 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 **29.06.2016 r. godz. 16.00**
Szkoła Podstawowa Nr 4, Jastrzębie-Zdrój, ul. Kościuszki 19
- VIII część:** os. Przyjaźń - ul. Kopernika, ul. Piastów w dniu **30.06.2016 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.
- Prezentacja kandydatów, głosowanie tajne i podjęcie uchwały w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej na kadencję 2016-2019r.
- Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2015 r. oraz podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2015r. w tym przedstawienie sprawozdania finansowego oraz informacji z realizacji uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu w kwietniu 2015 r. oraz podjęcie uchwał w sprawie:
 - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2015,
 - zatwierdzenia sprawozdań finansowych za 2015r.,
 - udzielenia absolutorium członkom Zarządu za działalność w 2015r.,
 - podziału nadwyżki bilansowej netto za 2015 rok.
- Podjęcie uchwał w sprawie:
 - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2016r. i zaliczkowo do najbliższego Walnego Zgromadzenia w 2017 r., na bieżącą działalność,
 - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2016 roku oraz zaliczkowo do najbliższego Walnego Zgromadzenia w 2017 roku na kredyty i pożyczki związane z finansowaniem robot termomodernizacyjnych,
- Zapoznanie z wnioskami polustracyjnymi z lustracji za lata 2012-2014 i podjęcie uchwały w sprawie wniosków polustracyjnych.
- Omówienie wniosków członków, wniesionych zgodnie z §24 ust. 5 i 6 Statutu GSM i podjęcie stosownych uchwał:
 - Przedstawienie projektów zmian do Statutu i podjęcie stosownych uchwał,
 - Przedstawienie projektów zmian do Regulaminu Rady Nadzorczej i podjęcie stosownych uchwał.
- Omówienie uchwały Rady Nadzorczej nr 16/2016 z dnia 08.02.2016 r. i podjęcie uchwały (w głosowaniu tajnym) o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej p. Andrzeja Matusiaka.
- Dyskusja, ewentualne pytania członków Spółdzielni.
- Zakończenie obrad.

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.
5. Komisja mandatowo-skrutacyjna ze swej działalności spisuje protokół, który podpisywany jest przez przewodniczącego i sekretarza.
6. Po zakończeniu obrad przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej przekazuje protokół przewodniczącemu Prezydium Walnego Zgromadzenia albo jego poszczególnej części.

§6

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

§7

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

§8

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

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

§9

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

§10

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

§11

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

§12

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

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA



NIP: 554-100-41-01
85-080 Bydgoszcz, ul. Szwalbego 2/10, tel. (52) 322 11 61
tel./fax (52) 328 76 49, tel. kom. 0603 77 36 11, e-mail: audsulting@pro.onet.pl

mgr Edward Wolnik

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia Członków Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej
44 - 335 Jastrzębie Zdrój ul. Graniczna 1

Przeprowadziłem badanie sprawozdania finansowego Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu Zdroju za 2015 rok, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 95 478 646,48 zł
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 roku wykazujący zysk netto 1 226 540,91 zł
- zestawienie zmian w funduszu własnym wykazujące zmniejszenie o 2 232 393,05 zł
- rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie o 368 950,78 zł
- dotychczasowe informacje i objaśnienia.

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

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

Badanie to przeprowadziłem stosownie do postanowień:

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

• Badanie sprawozdań finansowych • Audyty projektów realizowane ze środków unijnych
• Wyceny, ekspertyzy, analizy i usługi pokrewne • Szkolenia
Nr konta: Bank Spółdzielczy w Bydgoszczy 49 8142 0007 0029 7468 2000 0001

Opinia

2

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

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

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

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

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Jednostki na dzień 31.12.2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2015 do 31.12.2015 roku,
- sporządzone zostało, zgodnie z wymaganymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu spółdzielni,
- sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art.49 ust.2 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzą ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne

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

Kluczowy biegły rewident

BIEGŁY REWIDENT
4437
mgr Edward Wolnik

AUDSULTING
Kancelaria Audytorsko-Konsultingowa
mgr Edward Wolnik
ul. Szwalbego 2/10, tel. 52322-11-61
85-080 Bydgoszcz

AUDSULTING
Kancelaria Audytorsko-Konsultingowa
mgr Edward Wolnik

Bydgoszcz 2016.03.15.

LUSTRACJA

W roku 2015 odbyła się lustracja pełna w Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej za lata 2012-2014 wykonana przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie. List polustracyjny kończy się jednym wnioskiem. Cały protokół z lustracji zamieszczony jest na stronie internetowej www.gsmjastrzebie.pl

PROJEKTY UCHWAŁ w sprawie

- Wyborów członków Rady Nadzorczej na kadencję 2016-2019
- Przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju za rok 2015
- Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2015
- Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2015
- Podziału nadwyżki bilansowej netto za 2015 rok
- Udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju Panu mgr Gerardowi Weychert za działalność w 2015r.
- Udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu

- Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju Panu inż. Radosławowi Pluta za działalność w 2015r.
- Udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu d/s ekonomicznych – Głównej Księgowej Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju Pani mgr Agnieszce Cichoń za działalność w 2015r.
- Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2016 roku oraz zaliczkowo do sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia w 2017 roku, na bieżącą działalność
- Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2016 roku oraz zaliczkowo do sprawozdawczego Walnego

- Zgromadzenia w 2017 roku na kredyty i pożyczki związane z finansowaniem robót termomodernizacyjnych
- Przyjęcia wniosków polustracyjnych
- Uchwalenia zmian i tekstu jednolitego Statutu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju na wniosek mieszkańców z dnia 30.05.2016r.
- Uchwalenia zmian i tekstu jednolitego Regulaminu Rady Nadzorczej Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju na wniosek mieszkańców z dnia 30.05.2016r.
- Uchylenia zawieszenia lub odwołania zawieszonych członka Rady Nadzorczej p. Andrzeja Matusiaka

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JASTRZĘBIU-ZDROJU ZA ROK 2015

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.

RN pracowała w następującym składzie:

Zbigniew Podmagórski

przewodniczący RN
członek Komisji Gospodarczej
członek Komisji Statutowo-Regulaminowej
- przewodniczący do 08.12.2015r.

Mirosław Łęga

z-ca przewodniczącego RN
członek Komisji Rewizyjnej
członek Komisji Gospodarczej

Wiesława Kosowska

sekretarz RN
członek Komisji Rewizyjnej
członek Komisji Gospodarczej

Andrzej Matusiak

członek Komisji Rewizyjnej
- przewodniczący do dnia 16.10.2015r.
członek Komisji Gospodarczej do 01.09.2015r.
zawieszony w czynnościach członka RN Uchwałą 72/2015r. z dnia 16.10.2015r.

Marian Wójcik

członek Komisji Rewizyjnej
- przewodniczący od 03.11.2015r.
członek Komisji Gospodarczej do 03.11.2015r.
członek Komisji Statutowo-Regulaminowej

Franciszek Cichoń

członek Komisji Gospodarczej - przewodniczący
członek Komisji Statutowo-Regulaminowej

Barbara Koczy

członek Komisji Statutowo-Regulaminowej
- przewodnicząca od 08.12.2015r.
członek Komisji Gospodarczej do 03.11.2015r.
członek Komisji Rewizyjnej od 03.11.2015r.

Stanisław Hola

członek Komisji Gospodarczej
członek Komisji Statutowo-Regulaminowej

Jan Wyrwa

członek Komisji Statutowo-Regulaminowej
członek Komisji Rewizyjnej od 03.11.2015r.

PRACE RADY NADZORCZEJ I JEJ KOMISJI

RADA NADZORCZA

W roku sprawozdawczym 2015 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 2015r.:

Posiedzenia Rady Nadzorczej: 15 posiedzeń
Prezydium Rady: 12 posiedzeń
Komisja Rewizyjna: 7 posiedzeń
Komisja Gospodarcza: 7 posiedzeń
Komisja Statutowo-Regulaminowa: 3 posiedzenia

UCHWAŁY RN GSM:

Efektom pracy Rady Nadzorczej w 2015 r. było podjęcie 98 uchwał, które na dzień dzisiejszy są zrealizowane lub mają nadany bieg:

1. wykreślenia z członkostwa 18 uchwał,
 2. wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu 1 uchwał,
 3. umorzenia odsetek 6 uchwał,
 4. ustalające opłaty za monitoring indywidualny 9 uchwał,
 5. zatwierdzenia planów, korekty planów, zgody na zaciągnięcie pożyczek oraz realizacji uchwały Walnego Zgromadzenia Członków w 2015 dot. podziału nadwyżki bilansowej 5 uchwał,
 6. zatwierdzenia nowych regulaminów, aneksów, schematów struktury organizacyjnej 11 uchwał,
 7. ustalenia wysokości stawek na fundusz remontowy, eksploatację oraz opłaty na wywóz nieczystości stałych 4 uchwały,
 8. sprawy organów Spółdzielni: odwołania, powołania, konkurs i wybór, sprawozdania, 3 uchwał,
 9. sprawy pracownicze członków Zarządu, 37 uchwał,
 10. wybór biegłego, przyjęcie opinii i raportu z badania bilansu, 2 uchwały,
 11. inne 2 uchwały.
- łącznie 98 uchwał

Do najważniejszych tematów i zagadnień, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w roku 2015 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 zadłużeń czynszowych.
- Przyjęcie planów rzeczowo-finansowych na rok 2015 oraz rozpatrywanie koniecznych korekt przyjętych planów.
- Zmiany w obowiązujących regulaminach w GSM.
- Zapoznanie się z wynikami przeprowadzonej lustracji pełnej GSM za lata 2012-2014

A. KOMISJA REWIZYJNA

Skład Komisji:

1. Andrzej Matusiak - Przewodniczący do 16.10.2015r.
2. Mirosław Łęga - Członek
3. Wiesława Kosowska - Członek
4. Marian Wójcik - Przewodniczący od 03.11.2015r.
5. Barbara Koczy - Członek od 03.11.2015r.
6. Jan Wyrwa - Członek od 03.11.2015r.

Komisja Rewizyjna odbyła 12 posiedzeń, udokumentowanych 7 protokołami i zajmowała się następującymi sprawami:

- najem garaży na ul. Śląskiej nr 16 i 19 oraz ul. Krakowskiej nr 16,
- analiza raportu biegłego rewidenta,
- omówienie propozycji zmian organizacyjnych - zmiana schematu struktury organizacyjnej, omówienie aneksu nr 2 do regulaminu organizacyjnego GSM,
- opłaty za reklamy w pawilonie 623 ul. Katowicka,
- przebudowa placu gospodarczego i drogi wewnętrznej przy ul. Jasnej 82-100 - sprawdzenie zasadności wykonania,

- omówienie opinii radcy prawnego w sprawie zakazu konkurencji,
- kontrola i analiza najmu lokalu firmy "OFFON AGENCY"
- kontrola umowy z firmą "DEPTOR",
- najem lokalu na biuro poselskie Pośta Krzysztofa Gadowskiego.

B. KOMISJA GOSPODARCZA

Skład Komisji:

1. Franciszek Cichoń - Przewodniczący
2. Stanisław Hola - Sekretarz
3. Zbigniew Podmagórski - Członek
4. Mirosław Łęga - Członek
5. Wiesława Kosowska - Członek

W 2015 roku Komisja Gospodarcza odbyła 7 posiedzeń udokumentowanych protokołami.

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

Tematami posiedzeń Komisji Gospodarczej było:

- Przyjęcie wykonania Planu Remontowego za 2014 rok,
- Omówienie i zaopiniowanie Planu Remontowego na 2015 rok,
- Omówienie i zaopiniowanie Korekt Nr. 1 i 2 Planu Remontowego na 2015 rok,
- Omówienia schematu organizacyjnego GSM oraz korekty funduszu płac,
- Analizy stawek na eksploatację, spłaty zaległości w należnościach za wywóz śmieci i odpadów powstałej w wyniku sporu Spółdzielni Mieszkaniowych z Urzędem Miasta oraz okresowe zapoznanie się z wynikami działalności finansowej i gospodarczej GSM,
- Omówienie zestawienia stawek opłat na podatek od nieruchomości i gruntów,
- Omówienie przewidywanych kosztów i przychodów z tytułu CO w okresie rozliczeniowym od lipca 2015r. do czerwca 2016r.,
- Omówienie spraw związanych z umową na konserwację dźwigów osobowych,
- Przyjęcie Planu Remontowego nieruchomości budynkowych oraz pawilonów użytkowych na 2016 rok.

B. KOMISJA STATUTOWO-REGULAMINOWA

Skład Komisji:

1. Zbigniew Podmagórski - Przewodniczący do 08.12.2015r.
2. Barbara Koczy - Przewodnicząca od 08.12.2015 r.
3. Franciszek Cichoń - Członek
4. Marian Wójcik - Członek
5. Stanisław Hola - Członek
6. Jan Wyrwa - Członek

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

- aneks do Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale w GSM,
- aneks do Regulaminu przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych i garaży oraz zawierania umów najmu i dzierżawy terenu,
- aneks do Regulaminu funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
- aneksy do Regulaminu Organizacyjnego GSM,
- aneks do Regulaminu użytkowania lokali mieszkalnych oraz porządku domowego,
- anulowanie Regulaminu samorządu nieruchomości GSM.

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

DZIAŁALNOŚĆ BIEŻĄCA RADY (część szczegółowa)

I. STATUT

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

II. SPRAWY LOKATORSKIE - DŁUŻNICZY

W 2015 r. RN wraz z Zarządem GSM kontynuowała wypracowaną politykę wobec osób posiadających zaległości czynszowe. Efektem prowadzonych działań windykacyjnych jest obniżenie wskaźnika ogólnej wartości zaległości za rok 2015 do poziomu 8,60 % - wskaźnik ten zmalał o 0,2% w stosunku do roku 2014.

Rada Nadzorcza z uwagi na wielotysięczne zadłużenia niektórych mieszkańców i brak woli ich spłaty, a czasami nawet zainteresowania wezwaniem do spłaty lub złożenia wyjaśnień Radzie Nadzorczej i prób rozwiązania tego problemu, pojęła 18 uchwał o wykreśleniu z członkostwa oraz 1 uchwałę o wygaszeniu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2015 r. odzyskała 7 lokali mieszkalnych od dłużników, a także wprowadziła szereg zmian i zaostrzyła znacznie procedury zmierzające do odzyskiwania należności. Zmiany te mają na celu niedopuszczanie przede wszystkim do wzrostu zadłużenia w wysokości od 2 do 3 miesięcy na lokalach mieszkalnych.

III. KONTYNUACJA PORZĄDKOWANIA PRZEPISÓW WEWNĘTRZNYCH

W roku 2015 RN, wprowadziła kilka aneksów w obowiązujących regulaminach oraz anulowała Regulaminu samorządu nieruchomości GSM z uwagi na jego brak stosowania – okazał się zbędny.

Przy wprowadzaniu zmian w niektórych obowiązujących regulaminach poprzez aneksowanie, utrzymano zasadę równoczesnej aktualizacji tekstów jednolitych.

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 są publikowane na stronie www.gsmjastrzebie.pl. W posiedzeniach RN bez ograniczeń mogą brać udział członkowie GSM jako słuchacze. Członkowie RN pełnią stałe comiesięczne dyżury. W opinii Rady obecne formy kontaktu z Zarządem i służbami spółdzielni nie stwarzają żadnych problemów. Również nie odnotowano zastrzeżeń pod adresem pracy 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 2015r. przeprowadziła Kancelaria Audytorsko-Konsultingowa AUDSULTING mgr Edward Wolnik z Bydgoszczy, jako podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, reprezentowana przez biegłego rewidenta p. mgr Edwarda Wolnika.

Badanie to objęło kontrolę sprawozdania finansowego za 2015r., na które składa się: bilans sporządzony na dzień 31.12.2015r.; rachunek zysków i strat; rachunek przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w funduszach własnych za rok 2015. Badanie obejmowało księgi rachunkowe i dokumentację stanowiącą podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie Zarządu z działalności za 2015 rok. Badanie to ma na celu wyrażenie opinii o zgodności badanego sprawozdania finansowego i zbadanej dokumentacji finansowo-księgowej z wymaganiami zastosowania zasadami rachunkowości oraz czy rzetelnie 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 sporządzonej w dniu 15.03.2016r. czytamy, że:

„zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Jednostki na dzień 31.12.2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2015 do 31.12.2015 roku,
- sporządzone zostało, zgodnie z wymaganymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni,
- sprawozdanie z działalności Jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, a zawarte w nim informacje pochodzą ze zbadanego sprawozdania finansowego i są z nim zgodne.”

Natomiast w Raporcie uzupełniającym opinię z badania sprawozdania finansowego warto zwrócić uwagę na analizę i ocenę efektywności gospodarowania w 2015r., a w szczególności obliczone wskaźniki płynności finansowej:

- wskaźnik płynności bieżącej (I) zmalał do wartości 1,59 (w 2014 wynosił 1,92) (prawidłowy 1,5 – 2,0 i nie większy niż 3),
 - wskaźnik płynności szybkiej (II) zmalał do wartości 1,61 (w 2014 wynosił 2,00) (prawidłowy 1,0 – 1,2),
 - wskaźnik płynności natychmiastowej (III) zmalał do wartości 1,34 (w 2014 wynosił 1,63) - świadczy on o możliwości natychmiastowej regulacji 134% zobowiązań w stosunku do ich bieżącego stanu.
- Wszystkie te wskaźniki, mimo spadku ich wartości, a także inne wskaźniki efektywności są na dobrym poziomie.

Wyliczony wskaźnik wczesnego ostrzegania Hamrola (tzw. poznański) wyniósł 4,79 (w 2014 r. wynosił 5,23) dowodzi braku zagrożenia kontynuacji działalności, natomiast wysoka wartość majątku zapewnia dużą wiarygodność płatniczą. Aby właściwie zinterpretować wartość wskaźnika Hamrola trzeba wyjaśnić, że wartość > 0 oznacza sytuację korzystną, a wartość < 0 oznacza sytuację niekorzystną.

Ocena wynikowa biegłego rewidenta zawarta jest w następującym cytacie: „W świetle powyższej analizy należy stwierdzić, że Spółdzielnia posiada pełną zdolność do kontynuowania działalności w dotychczasowym zakresie w dającej się przewidzieć przyszłości oraz ma szansę na dalszy rozwój.”

W ocenie RN wszystkie stwierdzenia zawarte w opinii biegłego rewidenta oraz uzyskane wyniki finansowe i wskaźniki ekonomiczne (na poziomie bardzo zbliżonym do lat ubiegłych) 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 opinii Rady Nadzorczej działania Zarządu w minionym 2015 roku zasługują na ocenę pozytywną, ponieważ:

- wykonano termomodernizację 3 kolejnych budynków – tak, że łącznie prace termomodernizacyjne zostały zakończone już na 24 budynkach, w ramach programu termomodernizacji realizowanego z funduszu remontowego, z wykorzystaniem środków zewnętrznych, tj. WFOŚiGW i Banku PKO, spłacanych również tym samym odpisem na fundusz remontowy; wykorzystywane również były środki dofinansowania bezwrotnego,
- terminowo regulowano spłaty zaciągniętych na te cele pożyczek i kredytów,
- wykonano jak co roku wiele robót w ramach funduszu remontowego (szczegółowo ujętych w sprawozdaniu Zarządu) przy zachowaniu stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni, a jednocześnie dzięki właściwie prowadzonym działaniom windykacyjnymi utrzymano malejący trend w kwestii poziomu zadłużenia czynszowego (obecnie wskaźnik zaległości czynszowych do naliczeń zmalał o dalsze 0,2% i wynosi 8,6% - w 2013 r. wynosił on 9,5%).

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 zastaną zło-

żone wnioski o przewidziane częściowe umorzenia tych pożyczek.

O dobrym sposobie zarządzania Spółdzielnią świadczą uzyskane za 2015 rok wyniki ekonomiczne i to zarówno z działalności gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, jak i z pozostałej działalności gospodarczej. Wg. sprawozdania finansowego w obu przypadkach osiągnięto nadwyżki przychodów nad kosztami i wyniosły one odpowiednio:

- nadwyżka z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości ok. 35.260 zł,
- nadwyżka z pozostałej działalności gospodarczej po opodatkowaniu w wysokości ok. 1.226.540 zł.

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

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

Rada ocenia pozytywnie sprawozdanie Zarządu oraz sprawozdanie finansowe, kierując się również opinią Biegłego Rewidenta, co potwierdza podjęciem w dniu 01 kwietnia 2016r. uchwały nr 22 /2016 o przyjęciu opinii i raportu biegłego rewidenta oraz podjęciem uchwały nr 23 /2016 w sprawie przyjęcia sprawozdawczości Zarządu za rok 2015.

Mając na uwadze powyższe oraz przedstawione przez Zarząd założenia przyszłych działań Rada Nadzorcza GSM wnioskuje o zatwierdzenie przez najwyższy organ Spółdzielni – Walne Zgromadzenie GSM – sprawozdań przedstawionych przez Zarząd za 2015 rok oraz udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu, którzy aktualnie sprawują swoje funkcje.

Obecnie RN kończy swą 3-letnią kadencję rozpoczętą 3 czerwca 2013 r. 1-szym posiedzeniem, na którym nastąpiło ukonstytuowanie Rady po wyborach na WZ 2013 r., a których wyniki ogłoszono w protokole przewodniczących poszczególnych części WZ w dniu 27 maja 2013 r.

Przez cały ten czas RN wypełniała swe obowiązki określone w Statucie i Regulaminie RN i mimo że miały miejsce 2 zawirowania, a nawet kryzysy wewnątrz RN (pod koniec 2013 r. i od jesieni 2015 r.), to nie wpłynęły one na stabilność pracy Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej. Dowodem na to jest m.in. końcowe stwierdzenie dotyczące pracy Rady Nadzorczej GSM zawarte w Protokole z lustracji pełnej za okres od 01.01.2012 do 31.12.2014 r., że „działania RN są zgodne z kompetencjami określonymi w Statucie oraz Regulaminie Rady Nadzorczej i nie naruszają kompetencji innych organów, prowadzona jest pełna dokumentacja prac Rady tj. są protokoły z posiedzeń Rady i Komisji, a na podstawie analizy tej dokumentacji lustrator stwierdza prowadzenie przez Radę skutecznej kontroli pracy Zarządu”. Lustracja została przeprowadzona jesienią 2015 r., a działalność RN nie uległa zmianom do końca swej kadencji.

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

Jastrzębie Zdrój, dnia 20.04.2016r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Wiesława Kosowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Zbigniew Podmagórski

Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie na posiedzeniu w dniu 06.05.2016 r.

Głosowało: 7 osób
Za: 7 osób

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JASTRZĘBIU-ZDROJU ZA ROK 2015

Górnica Spółdzielnia Mieszkaniowa w Jastrzębiu-Zdroju zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Gliczynie 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 31.12.2015 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 2013	Rok 2014	Rok 2015
Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	57,339 etatu	60 etatów	59,542 etatów
Pracownicy na stanowiskach robotniczych:			
- konserwatorzy i pracownicy akordowi	48,667 etatu	46,625 etatu	48,458 etatu
- sprzątacze posesji	51,708 etatu	52,646 etatu	52,125 etatu
Ogółem	157,714 etatu	159,271 etatu	160,125 etatu

- 3) Przeciętna płaca brutto pracowników zatrudnionych na umowę o pracę w 2015 r. wyniosła 3.216,30 zł/etat bez członków Zarządu tj. 78 % przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw. Zgodnie z danymi GUS przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w odniesieniu całorocznym w 2015 r. wynosiło 4.120,15 zł.

I. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

I. Zasoby Spółdzielni

	Rok 2014	Rok 2015
a) powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w tym: odrębna własność	372.734,93 m ² 163.037,34 m ²	372.817,85 m ² 164.616,48 m ²
b) powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	19.355,70 m ²	19.376,70 m ²
c) powierzchnia użytkowa garaży	593,90 m ²	593,90 m ²
Razem powierzchnia	392.684,53 m²	392.788,45 m²
d) ilość budynków wielorodzinnych	98 szt.	98 szt.
e) ilość mieszkań w budynkach	7.316 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 1.579,14 m² pow. użytkowej lokali mieszkalnych (31 mieszkań). Zwiększeniu natomiast uległa powierzchnia użytkowa lokali użytkowych w najmie mieszczących się w budynkach mieszkalnych, która po rezygnacji z najmu staje się ponownie powierzchnią wspólnego użytku. Efektem ustanawiania odrębnej własności lokali jest zmniejszenie powierzchni wieczystego użytkowania gruntu, która na dzień 31.12.2015 r. wyniosła: 330.712,51 m². W 2015 roku spisano 31 aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych, a Sąd Wieczystoksięgowy w Jastrzębiu-Zdroju dokonał 31 wpisów do ksiąg wieczystych na łączną powierzchnię użytkową: 1.579,14 m². W zasobach Spółdzielni w latach 2014-2015 wg danych własnych, zamieszkiwało odpowiednio: 16.549 osób, 16.111 osób.

W roku sprawozdawczym zasoby GSM obsługiwały dwie administracje, tj.: Administracja nr 1 oraz Administracja nr 2. Siedziby Administracji w roku 2015 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 obowiązywały (do porównania w roku 2014 i 2015)

L.p.	Składniki opłat czynszowych	Jedn. przelicz.	Rok 2014 pow. na dzień 31.12.2014 r. – 372.734,93 m ²		Rok 2015 pow. na dzień 31.12.2015 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 1,31 do 1,97	od 1,31 do 1,97		
			nie członkowie od 1,41 do 2,07	nie członkowie od 1,41 do 2,07	nie członkowie od 1,41 do 2,07	nie członkowie od 1,41 do 2,07		
			od września				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	nie członkowie od 1,52 do 2,45	nie członkowie od 1,52 do 2,45		

L.p.	Składniki opłat czynszowych	Jedn. przelicz.	Rok 2014 pow. na dzień 31.12.2014 r. – 372.734,93 m ²		Rok 2015 pow. na dzień 31.12.2015 r. – 372.817,85 m ²	
2	Podatek od nieruchomości	m ²	od 0,08 do 0,14	opłata do Urzędu Miasta	od 0,08 do 0,14	opłata do Urzędu Miasta
3	Wieczyste użytkowanie	m ²	od 0,03 do 0,29	opłata do Urzędu Miasta	od 0,03 do 0,29	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 1,20 do 2,20	od 1,20 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	0,90	0,90
					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 1,15 i 5,71	od 0,20 do 1,15 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	10,00	10,00	8,00 od stycznia	8,00 od stycznia
			7,50 od kwietnia	7,50 od kwietnia	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 2,40 do 4,30	od 2,40 do 4,30
					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	9.357.211,41	2,09	23,34%
Odpis na fundusz remontowy	7.752.243,12	1,73	19,34%
Eksploatacja domofonów	120.353,74	0,03	0,30%
Eksploatacja anten	84.429,87	0,02	0,21%
Media	22.774.077,29	5,09	56,81%
w tym: centralne ogrzewanie	13.095.777,46	2,93	32,67%
woda	6.140.703,10	1,37	15,32%
wywóz nieczystości	3.537.596,73	0,79	8,82%
Razem	40 088 315,43 zł	8,96 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 na większości nieruchomości uległy zmianie od 01.09.2015 r. Na 23 nieruchomościach stawka opłat na eksploatację wzrosła, a na 17 nieruchomościach stawka ta pozostała w niezmięionej wysokości. 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 podatki od części wspólnych wnoszą wszyscy mieszkańcy, zarówno posiadacze spółdzielczego prawa do lokalu, jak i właściciele lokali. Lokatorzy niebędący członkami Spółdzielni w 2015 r. wnosili w dalszym ciągu stawkę na eksploatację o 0,10 zł/m²/m-c wyższą. Jest to efektem nie uczestniczenia przez nie członków w podziale przychodów z działalności Spółdzielni.

W 2015 roku stawka opłaty za wywóz nieczystości wnoszona w ramach czynszu mieszkaniowego uległa zmianie dwukrotnie. Od 01.01.2015 roku została wprowadzona nowa stawka opłaty za wywóz nieczystości stałych wraz z kosztami dzierżawy, mycia i dezynfekcji pojemników w łącznej wysokości 8,00 zł/os/m-c. Stawka ta obejmuje opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w kwocie 7,00 zł/os/m-c, tj. zgodnie z Uchwałą Nr III.22.2014r. Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 27.02.2014 roku, którą winniśmy odprowadzać do Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój, i 1,00 zł/os/m-c na opłaty za dodatkowe usługi tj.: dzierżawa, mycie i dezynfekcja kontenerów. Od 01.09.2015 roku stawka ta wzrosła o 1,55 zł/os/m-c i wynosi 9,55 zł/os/m-c. Wzrost opłaty przeznaczony jest na spłatę zobowiązania do Urzędu Miasta za gospodarowanie odpadami komunalnymi powstałego w okresie od 01.07.2013 r. do 31.01.2015 r. Okres spłaty wynosi 2 lata, począwszy od 01.09.2015 r. Od 01.05.2015 roku zmianie uległy też: stawka opłaty za konserwację instalacji anten zbiorczych z 0,90 zł/mieszkanie/m-c na 1,00 zł/mieszkanie/m-c oraz zaliczki na c.o.

Warto zwrócić uwagę, że w ramach opłat eksploatacyjnych Spółdzielnia realizuje większość zadań mających na celu należyte utrzymanie zasobów. Do zadań tych należą między innymi następujące koszty: przeglądy budynków (budowlane, elektryczne, gazowe, kominarskie), naprawa i konserwacja budynków oraz placów zabaw, naprawa i konserwacja drzew i krzewów, koszenie trawy i cięcie żywopłotów, odśnieżanie, wycinka drzew i korekcyjne prześwietlanie drzew, wymiana piasku w piaskownikach, deratyzacja i inne. W wyniku stale

