

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2012 R.
(WYCIĄG)**

Działalność członkowsko-mieszkaniowa w 2012 r.

Liczba członków – 5088,
Liczba mieszkań – 6536,

W 2012 roku 244 osoby zostały skreślone, wykluczone lub wykreślone z rejestru członków (38 wykluczonych/wykreślonych, 64 zgony, 142 rezygnacje), zaś w poczet członków przystąpiło 145 osób.

Prawa do lokali:

Odrębna własność – 1593,
Własnościowe prawo – 4432,
Lokatorskie prawo – 99,
Prawo najmu – 186,
Bez tytułu prawnego – 218.

W 2012r. ustanowiono 8 praw odrębnej własności na wniosek lokatorów, 19 praw odrębnej własności w drodze postępowania przetargowego oraz 2 prawa lokatorskie.

Opłaty za lokale mieszkalne w 2012r.

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

Opłaty niezależne od Spółdzielni wyliczone są w oparciu o:

- indywidualne zużycie ciepła w mieszkaniu (rozliczenia na podstawie wskazań podzielników kosztów), bądź o wielkość zużytego ciepła w budynku (rozliczenia wykonywane wg powierzchni użytkowej lokali);
- indywidualne zużycie wody w mieszkaniu (rozliczenia na podstawie wodomierzy indywidualnych), bądź ryczałtowo (10m³ na osobę miesięcznie) w mieszkaniach, gdzie nie ma lub nie odczytano wodomierzy indywidualnych;
- liczbę osób zamieszkałych w lokalu przy kalkulacji kosztów wywozu nieczystości stałych.

Lp.	Składnik opłaty	Jednostka przeliczeniowa	Stan na 31.12.2012 r. (zł/m-c)
1.	<u>Opłaty zależne:</u>		
	a) Eksploatacja:		
	- członkowie	m ²	1,30 – 2,53
	- nieczłonkowie	m ²	1,60 – 2,77
	- najem, bez tyt. prawnego	m ²	3,70 – 5,90
	b) fundusz remontowy:		
	- część wspólna nieruchomości	m ²	0,65 – 2,05 (członkowie) 1,00 – 2,40 (nieczłonkowie)
	- lokale w nieruchomości	m ²	0,00 – 0,25
	c) fundusz modernizacyjny	m ²	0,00 – 0,80
	d) docieplenie budynku	m ²	0,92 – 1,74
	e) fundusz rem. na docieplenie budynku	m ²	1,29 – 1,72
	f) antena	mieszkanie	1,53; 1,50
	g) podatki i ubezpieczenia	m ²	0,08 – 0,16
h) wieczyste użytkowanie	m ²	0,01 – 0,04	
i) winda	osoba	2,17 – 5,29	
j) domofon	mieszkanie	1,52	
k) przyłącze wodno-kanaliz.	mieszkanie	0,00 – 1,07	
2.	<u>Opłaty niezależne:</u>		
	a) centralne ogrzewanie		
	- rozl. wg podzielników	kwota/m-c	indywidualne zaliczki
	- rozl. wg powierzchni	m ²	2,47 – 5,18
	b) zimna woda i odprowadzanie ścieków		
	- Jastrzębie-Zdrój	m ³	10,58
	- Wodzisław Śląski	m ³	11,18
	c) wywóz nieczystości stałych		
- Jastrzębie-Zdrój	osoba	3,05 – 3,61	
- Wodzisław Śląski	osoba	3,90 – 5,26	
d) światło w piwnicy	mieszkanie	1,00	

3.	Inne:		
	a) pomieszczenia wspólnego użytku (suszarnie, rowerownie)	m ²	2,00zł/m ² p.uż.
	b) korytarze	m ²	3,00zł/m ² p.uż.
	c) zsypanie	pomieszczenie	6,00zł/1m-c

Wykonanie robót eksploatacyjnych w 2012 r.

Roboty eksploatacyjne realizowane są w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan finansowy Spółdzielni w ramach opłaty eksploatacyjnej. Zakres robót eksploatacyjnych zrealizowanych w 2012 r. przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonany zakres
1.	Utrzymanie terenów zielonych	
	a) trzykrotne koszenie trawy	3 x 231 471,02 m ²
	b) dwukrotne odmładzanie żywopłotów	2 x 22 165,26 m ²
	c) wywóz liści z terenów nieruchomości	72 kursy
	d) zakup humusu	37,48 ton
2.	Wycinka drzew	
	a) wycinka drzew	89 szt.
	b) cięcia korekcyjne drzew i krzewów	787 szt.
	c) frezowanie pni po wycince	48 szt.
	d) nasadzenia nowych drzew i krzewów	728 szt.
e) zakup siatki do nasadzeń	50 m ²	
3.	Usługi kominarskie	
	czyszczenie i kontrola przewodów kominowych	wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe
4.	DDD	
	a) dezynsekcja, dezynfekcja	851,41 m ² , 30 gniazd owadów
	b) wiosenna i jesienna deratyzacja	2 x 121 budynków
5.	Utrzymanie placów zabaw	
	a) przegląd urządzeń zabawowych	całe zasoby
	b) zakup nowych elementów zabawowych	4 zjeżdżalnie, 11 huštawek, 2 karuzele, 1 piaskownica, 1 ścianka sprawnościowa
	c) zakup piasku do piaskownic i naprawa ogrodzeń	261 ton piasku, 28 szt. przęseł
6.	Usługi transportowe	2272 godz.
7.	Wywóz odpadów wielkogabarytowych	522 kursy
8.	Zimowe utrzymanie terenów	
	a) usługa firm	38 898,51 m ² całe zasoby
	b) zakup soli	495 kg
9.	Mycie okien na zewnątrz budynku	3 budynki
10.	Wykonanie tablic informacyjnych	
	a) tablice informacyjne i znamionowe	30 szt.
	b) instrukcja p.poż.	3 sztuki
	c) znaki drogowe	10 sztuk
	d) gabloty	52 sztuki
e) pojemniki na piasek "Akcja Zima"	8 sztuk	

Działalność remontowa w 2012 r.

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

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

Nowym zadaniem generującym niemałe koszty dla mieszkańców wieżowców jest dostosowanie tych budynków do nowych przepisów ochrony przeciwpożarowej.

W roku 2012 zostały rozpoczęte prace w budynku przy ul. Śląskiej 11. Prace wykonuje się na skutek decyzji wydanej przez Państwową Straż Pożarną. Z uwagi na to, że budynek na ul. Śląskiej 11 jest obiektem istniejącym i nie ma możliwości, aby spełnić wszystkie wymogi bezpieczeństwa pożarowego wynikające z nakazu, konieczne było opracowanie ekspertyzy technicznej dotyczącej rozwiązań zamiennych, które w alternatywny sposób spełniają wymagania ochrony przeciwpożarowej.

Ekspertyza taka została wykonana i uzyskała akceptację Wojewódzkiego Komendanta Państwowej Straży Pożarnej.

Na podstawie ekspertyzy wykonano projekt budowlano-wykonawczy i uzyskano pozwolenie na budowę. Zakres prac wynikających z ekspertyzy i projektu budowlanego obejmuje m.in.:

- dokonanie podziału budynku na dwie strefy dymowe;
- zainstalowanie systemu oddymiającego;
- oddzielenie pożarowe piwnic;
- wyposażenie wejść do dwóch mieszkań w drzwi o klasie odporności ogniowej EI 30;
- wykonanie nawodnionego pionu hydrantowego;

Ponadto by zapewnić źródło wody o odpowiednim ciśnieniu i wydajności do zasilenia instalacji hydrantowej, konieczne jest wykonanie nowej sieci wodociągowej w obrębie budynków na ul. Śląskiej. Analogiczny zakres na mocy podobnych decyzji Straży Pożarnej będzie wykonywany na pozostałych wieżowcach przy ul. Śląskiej oraz Kaszubskiej.

W roku 2012 zrealizowano na budynku Śląska 11 prace wynikające z ekspertyzy i projektu budowlanego w zakresie robót instalacyjnych oraz wydzielenia pożarowego piwnic. Dla pozostałych budynków wykonano ekspertyzy techniczne oraz opracowano projekty budowlane i uzyskano pozwolenia na budowę, a także przeprowadzono prace związane z pożarowym wydzieleniem piwnic. Dokończenie robót na budynku przy ul. Śląskiej 11 oraz częściowe ich wykonanie na pozostałych budynkach zaplanowano na rok 2013. Ostateczny termin wykonania zaleceń określonych w decyzji Komendanta Miejskiego PSP, wyznaczono dla budynków na ul. Śląskiej, na dzień 31.12.2014 r.

Z uwagi na znaczne koszty związane z dostosowaniem budynków do wymagań ochrony przeciwpożarowej (ok. 230 tys. zł/budynek), na nieruchomościach gdzie przeprowadzenie tych prac jest konieczne, muszą w najbliższych latach zostać ograniczone inne roboty remontowe, a stawki funduszu remontowego mogą wzrosnąć, by móc sfinansować zamierzone prace.

L.p.	Roboty remontowe części wspólnych nieruchomości	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1	Wykonanie zbiorczej instalacji SAT	Kurpiowska 5-13; Pomorska 31-43, 59-71, 73-85; Warmińska 1-13, 2-14, 16-28, 30-42; Krasickiego 1	211 500,00
2	Wymiana azbestowych płyt balkonowych + daszki nad balkonami, malowanie balkonów i elewacji balkonowej	Zielona 76 A-J	332 300,00
3	Wykonanie zaleceń po kontroli PSP	Śląska 11	103 470,00
4	Roboty brukarskie i asfaltowe	6659,00 m ² w tym 45 miejsc parkingowych tj. Poprzeczna 8-12 (10); Wieczorka 10-12 (12) i 11-21 (7); Pomorska 73-85 (16)	1 077 008,14
5	Remont schodów terenowych oraz wymiana pojedynczych stopnic w schodach terenowych	Zielona 1-3, Kurpiowska 15-23, Słoneczna 20-30, Of. Faszyzmu 2-10, Krasickiego 6, Wyszyńskiego 45-49	105 800,00
6	Roboty ogólnobudowlane		25 222,14
7	Remont opaski	Pomorska 31-43, 59-71, 73-85; Krasickiego 1	33 500,00
8	Remont betonowych elementów balustrad loggii z opłytkowaniem, wykonanie daszków nad balkonami	Pomorska 31-43	116 000,00
9	Wymiana okna balkonowego na korytarzu oraz zwrot za wymianę stolarki okiennej na korytarzach zabudowanych	5 szt.	3 146,02
10	Wymiana skrzynek gazowych	54 szt.	30 000,00
11	Prace projektowe	Projekty zabezpieczeń p.poż. - Śląska 13,15,17,19; Projekty parkingów - Warmińska 1-3, Zielona 76, Wieczorka 11-21; Projekty wewn. inst. c.o. - Wieczorka 2-4, 6-8, 10-12, 14-16; Krasickiego 19; Wiejska 9, 9a, 9b, 9c; 26 Marca 140-152; Projekty ocieplenia ścian - PCK 14-20; 1 Maja 2-8	94 500,00
12	Remont generalny dźwigów osobowych	Zielona 13, 15; Kaszubska 3	530 207,48
13	Wykonanie monitoringu	1 plac zabaw; 1 teren przy budynku	21 051,73
14	Wymiana instalacji wod.-kan.	Zielona 1-3, 5-7; Kaszubska 7; Konopnicka 2, 4, 6, 8, 10; Krasickiego 7, 15; Kopernika 10-12; Al. Jana Pawła II 15 A-F	401 599,77

15	Roboty elektryczne (wykonanie obwodów wyrównawczych; montaż wyłączników głównych wraz z przyciskami p-poż.; wymiana kompletnych rozdzielni elektrycznych wraz z osprzętem WLZ oraz przewodów zasilających mieszkania; wykonanie połączeń wyrównawczych, wymiana opraw oświetleniowych i wyłączników z częścią obwodu)	Zielona 4-22; Harcerska 1-3, 2-4; Miodowa 2-4; Pomorska 30-42, 44-56, 31-43, 59-71, 73-85, 87-99; Warmińska 1-13, 2-14, 16-28, 30-42, 44-56; Kurpiowska 5-13, 15-23; Śląska 11, 13, 15, 17, 19; Poprzeczna 1-5, 14-18; Wieczorka 10-12, 14-16; Karola Miarki 1; 11 Listopada 7B, 11B; Krasickiego 9; Wiejska 29D; Wyszyńskiego 55-57, 59-61;	641 785,60
16	Wymiana okienek piwnicznych	382 szt.	70 827,68
17	Docieplenie ścian szczytowych	Warmińska 44-56; Staszica 8; Słoneczna 4-8, 10-18; Krótka 2-6; 1 Maja 2-8; Al. Jana Pawła II 15 A-F; Górnicza 38,40; Moniuszki 4-6, 8-10; Kopernika 2-4	775 099,99
	Remont elewacji balk.	Kurpiowska 5-13	
18	Remont schodów wejściowych	Zielona 21-31; Pomorska 31-43, 59-71, 73-85; Warmińska 1-13, 2-14, 16-28, 30-42; Kusocińskiego 5-23	356 900,00
19	Naprawa lub wymiana uszkodzonych stopnic na klatce schodowej	175 szt.	45 325,00
20	Malowanie klatek schodowych	Krasickiego 9; 11 Listopada 7B, 11B; Wiejska 29D; Wyszyńskiego 55-57, 59-61	68 500,01
21	Remont węzłów C.O.	Zielona 9-19, 21-31, 33-43; Harcerska 5-7; Pomorska 17-29, 31-43, 45-57; Słoneczna 10-18, 20-30, 32-42; Wieczorka 1-9, 23-37; Ofiar Faszyzmu 1-5, 7-15; Al. Jana Pawła II 15 A-F	144 700,00
22	Remont instalacji C.O. wraz z węzłem	Karola Miarki 1	193 000,00
23	Wymiana płytek na korytarzach kl. schod.	Karola Miarki 6-7	12 500,00
24	Wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej i w przedsionku klatki schodowej	4 szt.	10 200,00
25	Remont pojedynczych balkonów	76 szt.	138 899,52
26	Remont zewnętrznej kanalizacji	Zielona 9-19, 21-31; Konopnickiej 4; Ofiar Faszyzmu 1-5, 7-15; Wiejska 9A	84 277,31
27	Opracowanie ekspertyzy technicznej dotyczącej rozwiązań zamiennych do zaleceń wynikających z kontroli Straży Poż.	Śląska 15, 17, 13, 19	19 680,00
28	Remont i ocieplenie kominów oraz roboty dekarские	Zielona 76A-J; Poprzeczna 14-18	45 524,34
29	Izolacja ścian piwniczn.	Zielona 5-7	88 063,37
30	Likwidacja wejść do współ zewnętrznych	Zielona 21-31	32 999,99
31	Docieplenie stropów piwnic- garaże	Śląska 11	10 000,00
32	Podniesienie balustrad balkonowych, remont balustrad	Kurpiowska 5-13; Karola Miarki 5, 6-7, 8-9	58 787,15
33	Remont i uszczelnienie wiatrołapów, dobudowa wiatrołapów	Górnicza 38, 40; 26 Marca 11, 13, 15	27 276,42
34	Wymiana drzwi do węzłów wodnych	99 szt.	95 039,05
35	Montaż szafek zabezpieczających wodomierze główne	36 szt.	10 325,00

36	Roboty nieplanowane i awaryjne (montaż 138 kpl. nasad kominowych EKON; remont posadzek balkonowych; uszczelnianie złącz między płytowych; wymiany częściowe kanalizacji sanitarnej; wykonanie przeróbek odpływów z rur spustowych deszczowych; wykonanie izolacji wraz z drenażem; montaż wyłączników głównych z przyciskami p-poż. (pozostałe adresy na ul. Śląskiej); wykonanie zabezpieczeń p-poż.; remonty inst. odgromowej; montaż drzwi do piwnic; remonty schodów wejściowych itp.)	wg potrzeb	346 583,84
RAZEM			6 361 599,55

L.p.	Roboty remontowe lokali mieszkalnych	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1.	Zwrot za wymianę stolarki okiennej we własnym zakresie	102 szt.	46 856,50
2.	Zwrot za wykonanie posadzek we własnym zakresie	234,65 m ²	7 203,88
3.	Roboty nieplanowane i awaryjne (montaż 78 kpl. nawiewników ciśnieniowych / higrosterownych)	wg potrzeb	7 355,88
Razem			61 416,26

Realizacja planu remontów mienia Spółdzielni

L.p.	Adres	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1.	Budynek Zarządu	Remont instalacji c.o., montaż wył. p.poż., drenaż i umocnienie skarpy z tyłu budynku oraz wykonanie wpustów dachowych dla odprowadzenia deszczówki, remont uziomów, rem. schodów i wejścia od zaplecza	68 278,21
2.	Administracja Kaszubska 3	Wymiana drzwi wejściowych i wykładziny podłogowej.	3 118,78
3.	Warsztaty elektryczne Wieczorka 2, Zielona 13, Administracja Plac Zwycięstwa 12	Remont posadzki	7 209,47
4.	Administracja Staszica 8	Remont pomieszczeń.	2 487,45
Razem			81 093,91

Realizacja planu remontów lokali użytkowych

L.p.	Adres	Rodzaj robót	Wartość robót (zł)
1.	Plac Zwycięstwa 12	Remont schodów i wejścia do lokalu użytkowego	6 504,07
2.	1 Maja zaplecze sklepu medycznego	Likwidacja luksferów, docieplenie elewacji	12 926,83
3.	Pawilon 333 ul. Zielona	Remont schodów terenowych	2 032,52
4.	Roboty nieplanowane i awaryjne wg potrzeb	Wymiana drzwi wejściowych; przeróbki odpływu z rury spustowej deszczowej z bud. gospodarczego; wykonanie osłon przewodów odprowadzających, złączy kontrolnych i uziomów; wymiana przewodów, wsporników; remont uziomów	10 442,86
Razem			31 906,28

Kompleksowe docieplenie budynków

W roku 2012 Spółdzielnia dociepiła kompleksowo 9 budynków. Zakres prac obejmował docieplenie ścian zewnętrznych oraz docieplenia stropów piwnic. Prace te zostały wykonane i sfinansowane w oparciu o ustawę "o wspieraniu termomodernizacji i remontów" i pozyskano na ten cel premie termomodernizacyjne z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 512 539,73 zł, natomiast premia w szacowanej wysokości ok 162 000,00 zł za budynki Warmińska 2-16 i 30-42 zostanie wypłacona w roku 2013 (prace zakończono w grudniu 2012r.).

Część kosztów związana z opracowaniem audytów została poniesiona w roku 2010, a pozostała część związana z opracowaniem projektów i realizacją prac w roku 2012. Koszty tych robót przedstawiono w tabeli załączonej poniżej.

Roboty dociepleniowe oraz koszty kredytu z tym związane zgodnie z zasadami realizacji i finansowania dociepleń budynków stanowiących zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Mieszkaniowej "JAS-MOS" w Jastrzębiu-Zdroju zatwierdzonymi uchwałą Rady Nadzorczej nr 94/V/2010 z czerwca 2010 r. finansowane są z odrębnej stawki na fundusz remontowy dociepleń, którą wnoszą wszyscy użytkownicy lokali w budynku docieplanym.

Prace wykonane w 2012r. obrazuje poniższa tabela.

L.p.	ZADANIE	Koszty poniesione w 2010 roku	Koszty poniesione w 2012 roku	Razem
1.	Pomorska 31-43	2 039,84 zł	591 700,00 zł	593 739,84 zł
2.	Pomorska 59-71	1 288,32 zł	578 800,00 zł	580 088,32 zł
3.	Pomorska 73-85	1 288,32 zł	578 800,00 zł	580 088,32 zł
4.	Warmińska 2-14	1 288,32 zł	593 800,00 zł	595 088,32 zł
5.	Warmińska 16-28	1 288,32 zł	588 800,00 zł	590 088,32 zł
6.	Warmińska 30-42	1 288,32 zł	593 800,00 zł	595 088,32 zł
7.	Warmińska 1-13	1 288,32 zł	593 800,00 zł	595 088,32 zł
8.	Kurpiowska 5-13	1 932,48 zł	424 800,00 zł	426 732,48 zł
9.	Krasickiego 1	966,24 zł	182 300,00 zł	183 266,24 zł
RAZEM		12 668,48 zł	4 726 600,00 zł	4 739 268,48 zł

Spółdzielnia rozpoczęła również procesy dociepleniowe niżej wymienionych budynków, które są przewidziane do kompleksowego docieplenia w roku bieżącym, tj. 2013.

L.p.	ZADANIE	Koszty poniesione w 2012 roku	Zakres robót
1.	Zielona 21-31	9 861,92 zł	Audyt energetyczny, projekt ocieplenia wraz z ekspertyzą dot. kotwienia ścian
2.	Pomorska 45-57	143 689,32 zł	Audyt energetyczny, projekt budowlany docieplenia budynku, docieplenie ścian zewnętrznych – szczytowych, docieplenie stropów piwnic,
3.	Poprzeczna 2-6	3 423,60 zł	Audyt energetyczny, projekt budowlany docieplenia budynku
4.	Wieczorka 1-9	34 948,32 zł	Audyt energetyczny, docieplenie ścian zewnętrznych - szczyty
5.	Kopernika 11-13	31 731,84 zł	Audyt energetyczny, docieplenie ścian zewnętrznych - szczyty
6.	26 Marca 13	5 916,24 zł	Audyt energetyczny, projekt budowlany docieplenia budynku, wymiana drzwi wejściowych
Razem		229 571,24 zł	

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI (wyciąg)

W oparciu o przepisy ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości Spółdzielnia jest zobowiązana do corocznego sporządzania sprawozdania finansowego składającego się z bilansu, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunku przepływów środków pieniężnych, wprowadzenia do sprawozdania oraz informacji dodatkowej. Do sprawozdania finansowego dołącza się także sprawozdanie z działalności Spółdzielni. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni jest corocznie badane przez biegłego rewidenta i stanowi odrębny dokument podlegający zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

Poszczególne części sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2012 rok przedstawiają się w swym wymiarze rachunkowym następująco:

- Bilans Spółdzielni sporządzony na 31.12.2012 r. zamknął się po stronie aktywów i pasywów sumą **94 923 031,65 zł**;

- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. zamknął się **zyskiem netto w wysokości 3 560 021,20 zł**;

- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. wykazało stan kapitału (funduszu) własnego Spółdzielni na 31.12.2012 r. w kwocie **81 157 113,97 zł** oraz jego zmniejszenie w porównaniu ze stanem na koniec roku poprzedniego o **7 700,50 zł**;
- Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. wykazał stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2012 r. w kwocie **20 203 056,19 zł** oraz ich zmniejszenie w porównaniu ze stanem na koniec roku poprzedniego o **413 925,75 zł**;

Bilans – wersja skrócona (w tys. zł)

Lp	Wyszczególnienie	2011 r.	2012 r.
A	AKTYWA TRWAŁE	69 474, 2	67 638,9
I	Wartości niematerialne i prawne	0,0	0,0
II	Rzeczowe aktywa trwałe	69 362,0	67 132,4
III	Należności długoterminowe	112,2	506,5
IV	Inwestycje długoterminowe	0,0	0,0
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,0	0,0
B	AKTYWA OBROTOWE	23 391,6	27 284,2
I	Zapasy	69,3	57,7
II	Należności krótkoterminowe	1 587,4	1 703,8
III	Inwestycje krótkoterminowe	20 617,0	20 203,1
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 117,9	5 319,6
RAZEM AKTYWA		92 865,8	94 923,1
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	81 164,9	81 157,1
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	59 536,7	58 461,9
II	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,0	0,0
III	Udziały (akcje) własne	0,0	0,0
IV	Kapitał (fundusz) zapasowy	19 529,2	19 135,2
V	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,0	0,0
VI	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,0	0,0
VII	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,0	0,0
VIII	Zysk (strata) netto	2 099,0	3 560,0
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,0	0,0
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	11 700,9	13 766,0
I	Rezerwy na zobowiązania	309,3	309,3
II	Zobowiązania długoterminowe	2 968,0	5 372,7
III	Zobowiązania krótkoterminowe	5 831,0	6 269,5
IV	Rozliczenia międzyokresowe	2 592,6	1 814,5
RAZEM PASYWA		92 865,8	94 923,1

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

Lp.	Wyszczególnienie	2011 rok		2012 rok	
		kwota	udział	kwota	udział
A	Działalność podstawowa	740,1	30,8%	618,4	15,8%
	1. Przychody netto ze sprzedaży	28 947,6	93,5%	31 368,6	89,4%
	2. Koszty działalności operacyjnej	28 207,5	98,7%	30 750,2	98,7%
B	Pozostała działalność operacyjna	611,3	25,5%	2 059,9	52,6%
	1. Pozostałe przychody operacyjne	865,0	2,8%	2 382,9	6,8%
	2. Pozostałe koszty operacyjne	253,7	0,9%	323,0	1,0%
C	Zysk / Strata na działalności operacyjnej (A+B)	1 351,5	56,3%	2 678,2	68,4%
D	Działalność finansowa	1 050,1	43,7%	1 236,9	31,6%
	1. Przychody finansowe	1 160,1	3,7%	1 318,0	3,8%
	2. Koszty finansowe	110,0	0,4%	81,1	0,3%
	w tym odsetki	110,0	0,4%	81,1	0,3%
E	Zdarzenia nadzwyczajne	0,0	0,0%	0,0	0,0%
	1. Zyski nadzwyczajne	0,0	0,0%	0,0	0,0%
	2. Straty nadzwyczajne	0,0	0,0%	0,0	0,0%
F	Zysk/strata brutto (C+D+E)	2 401,6	100,0%	3 915,1	100,0%
G	Obowiązkowe obciążenie zysku/straty brutto	302,7		355,1	
	1. Podatek dochodowy	302,7		355,1	
	2. Pozostałe obciążenia	0,0		0,0	
H	Zysk/strata netto (F-G)	2 098,9		3 560,0	

Zaległości czynszowe w 2012r.

Zaległości ogółem na lokalach mieszkalnych – 2 034 228 zł, w tym:

- powyżej 3 m-cy – 1 546 230 zł w 370 lokalach,
- powyżej 12 m-cy – 852 135 zł w 95 lokalach.

Lp.	Wyszczególnienie	XII 2012	XII 2011
		zaległości wg stanu na dzień 31.12 (zł)	zaległości wg stanu na dzień 31.12 (zł)
1	Zaległości do 3 m-cy	487 997,58	516 594,77
2	Zaległości od 3 do 12 m-cy	694 094,89	701 973,28
3	Zaległości powyżej 12 m-cy	852 135,57	862 787,74
4	Zaległości OGÓŁEM:	2 034 228,04	2 081 355,79

Informacje pozostałe

Skład Zarządu:

Jacek Musialik – Prezes Zarządu

Andrzej Baran – Zastępca Prezesa ds. Technicznych i Eksploatacji

Joanna Sobierańska – Zastępca Prezesa, Główna Księgowa

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz na podstawie ustawy Prawo Spółdzielcze, Statutu SM „JAS-MOS” oraz uchwalonego przez Radę Nadzorczą Regulaminu Zarządu, a do jego uprawnień należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia oraz dla Rady Nadzorczej.


Działając w oparciu o Statut i regulaminy obowiązujące w Spółdzielni, odbyło się 59 posiedzeń Zarządu, na których podjęto 179 uchwał dotyczących prawidłowego i efektywnego zarządzania Spółdzielnią (m.in. w sprawach przyjęcia w poczet członków, ustanowienia odrębnych własności, spraw organizacyjnych, pracowniczych, ustanowienia i zmian tytułów prawnych do lokali i innych).

W omawianym okresie do Spółdzielni wpłynęło 5653 pism, z czego ok. 44 % dotyczyło spraw lokatorskich, ok. 45 % spraw urzędowych i ok. 11 % spraw dotyczących firm obcych. W tym czasie Spółdzielnia wysłała 7591 pism, z czego ok. 74 % dotyczyło spraw lokatorskich, ok. 16,5 % spraw urzędowych i ok. 9,5 % spraw dotyczących firm obcych.

W 2012 r. w wyniku przetargów Zarząd zawarł 190 umów, które dotyczyły między innymi budowy i remontów parkingów, chodników i schodów, uzupełnienia ubytków asfaltowych, wymiany azbestowych płyt balkonowych i remontu płyt balkonowych, schodów wejściowych do budynków, robót ogólnobudowlanych, dekarских, docieplenia stropów piwnic, ścian szczytowych, ścian zewnętrznych, wymiana dźwigów osobowych, malowania klatek schodowych, remontu instalacji oświetleniowej i elektrycznej, wykonania monitoringu, modernizacji instalacji AZART, wykonania zbiorczych instalacji SAT i innych związanych z obowiązkami statutowymi Zarządu i wynikających z realizacji zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu finansowo gospodarczego, w tym planu remontów.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS- MOS” – 108 osób.

Serdecznie zapraszamy Członków Spółdzielni „JAS-MOS” do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

Zastępca Prezesa Główny Księgowy
Spółdzielni Mieszkaniowej „ JAS-MOS”
w Jastrzębiu Zdroju

mgr Joanna Sobierańska

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. technicznych i eksploatacji
Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”
w Jastrzębiu Zdroju

mgr inż. Andrzej Baran

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „Jas-Mos”
w Jastrzębiu Zdroju

inż. Jacek Musialik