

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2010 R. (WYCIĄG)

## Działalność członkowsko-mieszkaniowa w 2010 r.

Liczba członków – 5285,  
Liczba mieszkań – 6536,  
Odrębna własność – 1540,  
Własnościowe prawo – 4444,  
Lokatorskie prawo – 117,  
Najem – 205,  
Bez tytułu prawnego – 230.

W roku 2010 ustanowiono 19 praw odrębnej własności na wniosek lokatorów, 8 praw odrębnej własności w drodze postępowania przetargowego, ustanowiono 8 lokatorskich praw.

## Opłaty za lokale mieszkalne w 2010 r.

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

Opłaty niezależne od Spółdzielni wyliczane są w oparciu:

- o indywidualne zużywanie ciepła w mieszkaniu (rozliczenia na podstawie wskazań podzielników kosztów), bądź o zużycie ciepła w budynku (rozliczenia wykonywane wg powierzchni użytkowej);
- o indywidualne zużycie wody w mieszkaniu (rozliczenia na podstawie wodomierzy indywidualnych), bądź ryczałtowo (10 m<sup>3</sup> na osobę miesięcznie) tam gdzie nie ma lub nie można odczytać wodomierzy indywidualnych;
- liczbę osób zamieszkałych w lokalu przy kalkulacji kosztów wywozu nieczystości stałych.

| Lp.                         | Składnik opłaty  | Jednostka przeliczeniowa         | Stan na 31.12.2010 r. (zł/m-c)   |
|-----------------------------|--|----------------------------------|--|
| 1.                          | <u>Opłaty zależne: *</u>   |                                  |  |
|                             | a. Eksploatacja  | m <sup>2</sup>                   | 0,45–2,53 (członkowie)<br>0,60–2,53 (nieczłonkowie)<br>3,50–5,35 (najem, bez tyt. pr.) |
|                             | b. fundusz remontowy:<br>- część wspólna nieruchom.                                  | m <sup>2</sup>                   | 0,30 – 2,05 (członkowie)<br>0,65 - 2,40 (nieczłonkowie)                                |
|                             | - lokale w nieruchomości   | m <sup>2</sup>                   | 0,05 – 0,60  |
|                             | c. fundusz modernizacyjny  | m <sup>2</sup>                   | 0,00 – 0,80  |
|                             | d. docieplenie budynku   | mieszkanie                       | 0,93 – 1,74  |
|                             | e. antena  | m <sup>2</sup>                   | 1,20   |
|                             | f. podatki i ubezpieczenia   | m <sup>2</sup>                   | 0,00 – 0,22  |
|                             | g. wieczyste użytkowanie   | osoba                            | 0,00 – 0,04  |
|                             | h. winda   | mieszkanie                       | 2,81 – 5,86  |
|                             | i. domofon   | mieszkanie                       | 1,27   |
| j. przyłącze wodno-kanaliz. | mieszkanie   | 0,23 – 1,75                      |  |
| 2.                          | <u>Opłaty niezależne:</u>  |                                  |  |
|                             | a. centralne ogrzewanie<br>- rozl. wg podzielników<br>- rozl. wg powierzchni         | kwota/m-c<br>m <sup>2</sup>      | indywidualne zaliczki<br>2,46 – 4,92   |
|                             | b. zimna woda<br>i odprowadzanie ścieków<br>- Jastrzębie Zdrój<br>- Wodzisław Śląski | m <sup>3</sup><br>m <sup>3</sup> | 9,91<br>10,50  |
|                             | c. wywóz nieczystości stałych  | osoba                            | 3,08-3,65 (J-bie),<br>4,88-5,00 (W-w Śl.)  |
|                             | d. światło w piwnicy   | mieszkanie                       | 1,00   |
| 3.                          | <u>Inne:</u>   |                                  |  |
|                             | a. pomieszczenia wspólnego użytku (suszarnie, rowerownie)                            | m <sup>2</sup>                   | 2,00 zł/m <sup>2</sup> p.uż.   |
|                             | b. korytarze   | m <sup>2</sup>                   | 3,00 zł/m <sup>2</sup> p.uż.   |
| c. zsyph                    | pomieszc.  | 6,00 zł/m-c                      |  |

## Wykonanie robót eksploatacyjnych w 2010 r.

Roboty eksploatacyjne realizowane są w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan finansowy Spółdzielni w ramach opłaty eksploatacyjnej. Zakres robót eksploatacyjnych zrealizowanych w 2010 r. przedstawia poniższa tabela:

| Lp.                                | Wyszczególnienie                        | Wykonany zakres   |
|------------------------------------|---|---|
| 1.                                 | <b>Utrzymanie terenów zielonych</b>     |   |
|                                    | a) trzykrotne koszenie trawy            | 3 x 231 436,40 m <sup>2</sup>   |
|                                    | b) dwukrotne odmładzanie żywopłotów     | 2 x 20 788,72 m <sup>2</sup>  |
|                                    | c) wywóz liści z terenów nieruchomości  | 61 kursów   |
|                                    | d) zakup humusu                         | 72,3 tony   |
|                                    | e) zakup kory                           | 320 litrów  |
|                                    | f) zakup nasion traw                    | 5 kg  |
| 2.                                 | <b>Wycinka drzew</b>                    |   |
|                                    | a) wycinka drzew                        | 32 sztuki   |
|                                    | b) cięcia korekcyjne drzew i krzewów    | 776 sztuk   |
|                                    | c) nasadzenia nowych drzew i krzewów    | 818 sztuk   |
| d) zakup palików do nasadzeń       | 80 sztuk                                |   |
| 3.                                 | <b>Usługi kominarskie</b>               |   |
|                                    | a) czyszczenie przewodów kominowych     | 2 x 6580 lokali mieszk. i użytkowych  |
| b) kontrola przewodów kominowych   | 7 344 lokale mieszk. i użytkowych       |   |
| 4.                                 | <b>DDD</b>                              |   |
|                                    | a) dezynsekcja, dezynfekcja             | 811,89 m <sup>2</sup> , 4 gniazda owadów  |
| b) wiosenna i jesienna deratyzacja | 2 x 121 budynków                        |   |
| 5.                                 | <b>Utrzymanie placów zabaw</b>          |   |
|                                    | a) przegląd urządzeń zabawowych         | całe zasoby   |
|                                    | b) uzupełnienie elementów zabawowych    | 5 kpl. + 18 sztuk   |
|                                    | c) zakup nowych elementów zabawowych    | 19 elementów  |
|                                    | d) wykonanie ogrodzenia 3 placów zabaw  | 6 nieruchomości: (Zielona 1-3,5-7; Zielona 9-19; Zielona 21-31); (Śląska 11,13,15,17; Śląska 19); (Górnicza 38-40; Wyspiańskiego 1-7) |
|                                    | e) zakup piasku do piaskownic           | 146 ton   |
|                                    | f) regulamin placu zabaw                | 18 sztuk  |
|                                    | g) transport piasku                     | 117 godzin  |
|                                    | h) tablice informacyjne                 | 36 sztuk  |
|                                    | i) zakup koszy                          | 6 sztuk   |
| 6.                                 | <b>Usługi transportowe</b>              | 2 162 godziny   |
| 7.                                 | <b>Wywóz odpadów wielkogabarytowych</b> | <b>384 kursy</b>  |
| 8.                                 | <b>Zimowe utrzymanie terenów</b>        |   |
|                                    | a) usługa firm                          | całe zasoby   |
|                                    | b) zakup piasku                         | 15 ton  |
| c) zakup soli                      | 5 ton                                   |   |
| 9.                                 | <b>Zakup koszy na ulotki reklamowe</b>  | <b>30 sztuk</b>   |

## Realizacja remontów w 2010 r.

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

- remonty budynków mieszkalnych (część wspólna) – finansowane ze składek na fundusz remontowy, kar umownych i potrąceń z zabezpieczenia należytego wykonania umów;
- remonty budynków mieszkalnych (lokale mieszkalne) – finansowane ze składek na fundusz remontowy lokali;
- remonty lokali użytkowych - finansowane ze środków uzyskanych z wynajmu lokali użytkowych;
- remonty mienia Spółdzielni.

| L.p. | Roboty remontowe części wspólnej budynku   | Zakres rzeczowy  | Wartość robót (zł) |
|------|--|--|--------------------|
| 1.   | Remont zewnętrznej kanalizacji deszczowej  | Pomorska 30-42; Słoneczna 32-42; Krótka 2-6; Wiejska 17C   | 158 643,01         |
| 2.   | Rozbudowa i modernizacja instalacji AZART  | Kopernika 11-13  | 4 300,00           |
| 3.   | Roboty elektryczne   | Harcerska 1-3,5-7; Miodowa 2-4; Śląska 11,13, 15,17; Kaszubska 1,3,5,7; Pomorska 30-42; Of. Faszyzmu 12-16; Wieczorka 1-9, 6-8, 10-12, 14-16; 11Listopada 7B; K. Miarki 6-7; Krasickiego 7, 19; Moniuszki 2; Kopernika 11-13; Morcinka 5-7, 6-8; 26 Marca 11,13,15; Pl. Zwycięstwa 12; Wyszyńskiego 45-49, 51-53, 55-57, 59-61.  | 282 150,65         |
| 4.   | Roboty dekarские, remonty i konserwacja kominów  | Śląska 15; Kaszubska 1; Warmińska 1-13, 16-28, 30-42; Poprzeczna 1-5, 2-6; Krótka 2-6; Staszica 8; Of. Faszyzmu 1-5; Wieczorka 11-21; Wiejska 9; 26 Marca 140-152; Wyszyńskiego 51-53  | 86 328,34          |
| 5.   | Prace projektowe ogólnobudowlane   |  | 33 240,00          |
| 6.   | Remonty generalne oraz naprawy dźwigów osobowych   | Zielona 23,37; Harcerska 2; Miodowa 2  | 576 247,64         |
| 7.   | Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych i na klatkach schodowych                    | Of. Faszyzmu 2-10; K. Miarki 5; Staszica 8; Wiejska 9, 9A, 9B, 17D, 23B, 29C, 29D.   | 55 795,02          |
| 8.   | Roboty brukarskie i asfaltowe, remont schodów terenowych                                   | 3 397,82 m <sup>2</sup><br>151,00 mb<br>7 szt.   | 214 599,98         |
| 9.   | Roboty instalacyjne wod.-kan.  | Zielona 21-31; Śląska 13,15; Kaszubska 3; Warmińska 2-14, 30-42; Pomorska 17-29; Krasickiego 9; Moniuszki 8-10; Kopernika 11-13; 26 Marca 118-128; Wyszyńskiego 55-57.   | 953 214,96         |
| 10.  | Wymiana azbestowych płyt balkonowych + daszki nad balkonami, malowanie elewacji balkonowej | Zielona 4-22, 24-42, 5-7, 9-19; Al. J.Pawła II 15 A-F  | 1 916 700,35       |
| 11.  | Wymiana okienek piwnicznych  | Słoneczna 10-18; Of. Faszyzmu 7-15; Wieczorka 11-21, 23-37; K. Miarki 5; Konopnickiej 6, 8, 10; Krasickiego 6, 8, 15; Moniuszki 2, 4-6, 8-10; 26 Marca 140-152.  | 62 200,00          |
| 12.  | Malowanie klatek schodowych  | K. Miarki 6-7; Krasickiego 7, 19; Moniuszki 2; Morcinka 5-7, 6-8;  | 68 300,00          |
| 13.  | Remont schodów, stopnic  | Zielona 1-3, 5-7, 4-22, 24-42, 44-62, 76A-j; Wrzosowa 1-19; Harcerska 1-3, 2-4; Miodowa 2-4; Pomorska 30-42, 44-56, 17-29, 31-43, 45-57, 59-71, 73-85, 87-99; Słoneczna 4-8, 20-30; Poprzeczna 1-5; Of. Faszyzmu 12-16, 2-10; Krasickiego 2, 7; Wieczorka 1-9, 11-21, 23-37; Kusocińskiego 5-23; Kopernika 11-13; Wyspiańskiego 1-7; Górnicza 40; Wyszyńskiego 45-49; PCK 14-20. | 48 850,00          |

| L.p.         | Roboty remontowe części wspólnej budynku                            | Zakres rzeczowy  | Wartość robót (zł)  |
|--------------|---|--|---------------------|
| 14.          | Wykonanie oświetlenia chodnika                                      | Śląska 11,13,15,17,19  | 14 900,00           |
| 15.          | Roboty ogólnobudowlane  |  | 19 937,97           |
| 16.          | Wykonanie daszków nad wejściami                                     | Pomorska 59-71, 73-85, 87-99; Warmińska 1-13; Wyszyńskiego 45-49, 51-53.                             | 107 700,00          |
| 17.          | Zwrot za wymianę stolarki okiennej na korytarzach zabudowanych      | 8,56 m <sup>2</sup>  | 1 455,20            |
| 18.          | Remont balkonów (na kl. schodowych, tynki na płytach balkonowych)   | 32 szt.  | 33 004,74           |
| 19.          | Docieplenie stropodachu   | Harcerska 1-3, 5-7; Pomorska 17-29, 31-43, 45-57, 59-71, 73-85; Warmińska 1-13, 16-28, 30-42, 44-56; | 159 898,00          |
| 20.          | Wymiana zaworów podpionowych  | Zielona 44-62; Kusocińskiego 5-23, 25-43; Wiejska 9B, 9C, 13C, 17B, 17C, 23B, 23C.                   | 195 300,00          |
| 21.          | Izolacja ścian piwnicznych  | Poprzeczna 8-12  | 78 575,70           |
| 22.          | Oświetlenie miejsc postojowych                                      | Harcerska 5-7  | 26 416,00           |
| 23.          | Wykonanie inwentaryzacji i projektu modernizacji wymiennikowni C.O. | 1 Maja 2-8   | 2 500,00            |
| 24.          | Roboty nieplanowane i awaryjne                                      |  | 347 846,09          |
| 25.          | Roboty przeniesione z 2009 na 2010                                  |  | 24 669,55           |
| <b>Razem</b> |   |  | <b>5 472 773,20</b> |

| L.p.         | Roboty remontowe lokali mieszkalnych  | Zakres rzeczowy       | Wartość robót (zł) |
|--------------|---|-----------------------|--------------------|
| 1.           | Zwrot za wymianę stolarki okiennej we własnym zakresie  | 763,89 m <sup>2</sup> | 145 464,47         |
| 2.           | Zwrot za wykonanie posadzek we własnym zakresie   | 491,39 m <sup>2</sup> | 13 904,57          |
| 3.           | Remont balkonów (posadzek)  | 36 szt.               | 19 654,88          |
| 4.           | Roboty nieplanowane i awaryjne (montaż 118 kpl. nawiewników ciśnieniowych/higrosterownych; remont posadzek balkonowych) | wg potrzeb            | 16 390,21          |
| 5.           | Roboty przeniesione z 2009 na 2010 r.   |                       | 1 738,75           |
| <b>Razem</b> |   |                       | <b>197 152,88</b>  |

### Realizacja robót remontowych mienia Spółdzielni

| L.p.         | Adres              | Rodzaj robót  | Zakres rzeczowy       | Wartość robót (zł) |
|--------------|--------------------|---|-----------------------|--------------------|
| 1.           | TA-1 Zielona 13,15 | Wymiana stolarki okiennej w pomieszczeniach administracji | 4 szt.                | 2 176,00           |
| 2.           | Zielona 13         | Wymiana okien warsztatu elektryków                        | -                     | 1 750,00           |
| 3.           | Budynek Zarządu    | Modernizacja węzła C.O.                                   |                       | 6 441,39           |
| 4.           | Budynek Zarządu    | Wymiana wykładziny podłogowej i płytkowanie korytarza     | 132,43 m <sup>2</sup> | 16 252,13          |
| 5.           | Budynek Zarządu    | Remont dachu  | 700 m <sup>2</sup>    | 67 462,20          |
| 6.           | Budynek Zarządu    | Malowanie pomieszczeń biurowych                           | 1400 m <sup>2</sup>   | 14 369,25          |
| 10.          | Słoneczna 18A      | Uzupełnienie ubytków asfaltowych                          | -                     | 171,70             |
| 11.          |                    | Roboty nieplanowane i awaryjne na mieniu                  | wg potrzeb            | 21 431,99          |
| <b>RAZEM</b> |                    |   |                       | <b>130 054,66</b>  |

## Realizacja robót remontowych lokali użytkowych

| L.p.         | Adres                             | Rodzaj robót  | Zakres rzeczowy                   | Wartość robót (zł) |
|--------------|-----------------------------------|---|-----------------------------------|--------------------|
| 1.           | P.U. 333 ul. Zielona              | Remont instalacji wodnej  |                                   | 2 704,92           |
| 2.           | P.U. 333 ul. Zielona              | Izolacja kominów - ocieplenie   |                                   | 3 770,49           |
| 3.           | P.U. 133 ul. Wielkopolska         | Izolacja kominów - ocieplenie   |                                   | 3 852,46           |
| 4.           | P.U. 133 ul. Wielkopolska         | Remont podestów wejściowych   | 2 szt.                            | 819,67             |
| 5.           | Wiejska 29                        | Naprawa tynków na części murowanej  |                                   | 2 205,39           |
| 6.           | Wiejska 29                        | Wymiana skorodowanej blachy sali sprzedaży przy wiacie i blachy wiaty     |                                   |                    |
| 7.           | P.U. 132 ul. Wielkopolska         | Remont chodnika przy pawilonie  | 60 m <sup>2</sup>                 | 6 557,38           |
| 8.           | Górnicza 40                       | Wymiana okien i drzwi   | 3,6 m <sup>2</sup> drzwi /1 szt./ | 2 210,65           |
| 9.           | Śląska 17                         | Wymiana drzwi wejściowych i witryny                                       | 14 m <sup>2</sup>                 | 6 393,44           |
| 10.          | Wieczorka 1-9                     | Likwidacja rampy przy sklepie z wykonaniem odprowadzenia z rury spustowej | 1 szt.                            | 4 918,03           |
| 11.          | Zielona 41                        | Wymiana drzwi wejściowych   | 1 szt.                            | 1 650,00           |
| 12.          | Zielona 41                        | Remont posadzek   | 21,14 m <sup>2</sup>              | 1 866,48           |
| 13.          | Plac targowy na ul. Wyspiańskiego | Uzupełnienie ubytków asfaltowych  | -                                 | 608,93             |
| 14.          | Wiejska przy garażu               | Remont kraty ściekowej i wykonanie odpływu                                |                                   | 5 137,66           |
| 15.          |                                   | Roboty nieplanowane i awaryjne  | wg potrzeb                        | 2 389,70           |
| <b>RAZEM</b> |                                   |   |                                   | <b>45 085,20</b>   |

## SPRAWOZDANIE FINANSOWE (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 2010 rok przedstawiają się w swym wymiarze rachunkowym następująco:

- Bilans Spółdzielni sporządzony na 31.12.2010 r. zamknął się po stronie aktywów i pasywów sumą **92 229 259,66 zł**;
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r. zamknął się **zyskiem netto w wysokości 2 364 086,17 zł**;
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r. wykazało stan kapitału (funduszu) własnego Spółdzielni na 31.12.2010 r. w kwocie **82 578 335,81 zł** oraz jego spadek w porównaniu ze stanem na koniec roku poprzedniego o **1 106 264,71 zł**;
- Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r. wykazał stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2010 r. w kwocie **17 902 918,63 zł** oraz ich przyrost w porównaniu ze stanem na koniec roku poprzedniego o **727 398,67 zł**;

**Bilans - wersja skrócona (w tys. zł)**

| Lp       | Wyszczególnienie   | 2009 r.         | 2010 r.         |
|----------|--|-----------------|-----------------|
| <b>A</b> | <b>AKTYWA TRWAŁE</b>   | <b>74 367,0</b> | <b>71 894,5</b> |
| I        | Wartości niematerialne i prawne                                | 0,0             | 0,0             |
| II       | Rzeczowe aktywa trwałe   | 73 870,8        | 71 553,3        |
| III      | Należności długoterminowe                                      | 496,2           | 341,2           |
| IV       | Inwestycje długoterminowe                                      | 0,0             | 0,0             |
| V        | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                      | 0,0             | 0,0             |
| <b>B</b> | <b>AKTYWA OBROTOWE</b>   | <b>18 790,4</b> | <b>20 334,8</b> |
| I        | Zapasy   | 66,3            | 71,8            |
| II       | Należności krótkoterminowe                                     | 1 075,0         | 1 619,6         |
| III      | Inwestycje krótkoterminowe                                     | 17 175,5        | 17 902,9        |
| IV       | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                     | 473,6           | 740,4           |
|          | <b>RAZEM AKTYWA</b>  | <b>93 157,4</b> | <b>92 229,3</b> |
| <b>A</b> | <b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>                                | <b>83 684,6</b> | <b>82 578,3</b> |
| I        | Kapitał (fundusz) podstawowy                                   | 62 132,9        | 60 448,5        |
| II       | Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)         | 0,0             | 0,0             |
| III      | Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)                       | 0,0             | 0,0             |
| IV       | Kapitał (fundusz) zapasowy                                     | 19 386,1        | 19 765,8        |
| 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  | 2 165,6         | 2 364,1         |
| IX       | Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) | 0,0             | 0,0             |
| <b>B</b> | <b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>                  | <b>9 472,8</b>  | <b>9 650,9</b>  |
| I        | Rezerwy na zobowiązania  | 306,8           | 308,6           |
| II       | Zobowiązania długoterminowe                                    | 3 034,9         | 2 535,7         |
| III      | Zobowiązania krótkoterminowe                                   | 6 019,3         | 5 613,9         |
| IV       | Rozliczenia międzyokresowe                                     | 111,8           | 1 192,7         |
|          | <b>RAZEM PASYWA</b>  | <b>93 157,4</b> | <b>92 229,3</b> |

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

| Lp.      | Wyszczególnienie                                       | 2009           | rok    | 2010           | rok    |
|----------|--|----------------|--------|----------------|--------|
|          |  | kwota          | udział | kwota          | udział |
| <b>A</b> | <b>Działalność podstawowa</b>                          | <b>325,1</b>   | 13,4%  | <b>723,9</b>   | 26,7%  |
|          | 1. Przychody netto ze sprzedaży                        | 26 196,5       | 91,0%  | 29 741,2       | 92,5%  |
|          | 2. Koszty działalności operacyjnej                     | 25 871,4       | 98,2%  | 29 017,4       | 98,6%  |
| <b>B</b> | <b>Pozostała działalność operacyjna</b>                | <b>1 112,0</b> | 45,8%  | <b>1 082,5</b> | 39,9%  |
|          | 1. Pozostałe przychody operacyjne                      | 1 418,4        | 4,9%   | 1 365,3        | 4,2%   |
|          | 2. Pozostałe koszty operacyjne                         | 306,4          | 1,2%   | 282,8          | 1,0%   |
| <b>C</b> | <b>Zysk / Strata na działalności operacyjnej (A+B)</b> | <b>1 437,1</b> | 59,2%  | <b>1 806,4</b> | 66,6%  |
| <b>D</b> | <b>Działalność finansowa</b>                           | <b>991,1</b>   | 40,8%  | <b>906,8</b>   | 33,4%  |
|          | 1. Przychody finansowe                                 | 1 160,2        | 4,0%   | 1 043,1        | 3,2%   |
|          | 2. Koszty finansowe                                    | 169,1          | 0,6%   | 136,3          | 0,5%   |
|          | w tym odsetki  | 169,1          | 0,6%   | 136,3          | 0,5%   |
| <b>E</b> | <b>Zdarzenia nadzwyczajne</b>                          | <b>0,0</b>     | 0,0%   | <b>0,0</b>     | 0,0%   |
|          | 1. Zyski nadzwyczajne                                  | 0,0            | 0,0%   | 0,0            | 0,0%   |
|          | 2. Straty nadzwyczajne                                 | 0,0            | 0,0%   | 0,0            | 0,0%   |
| <b>F</b> | <b>Zysk/strata brutto (C+D+E)</b>                      | <b>2 428,2</b> | 100,0% | <b>2 713,2</b> | 100,0% |
| <b>G</b> | <b>Obowiązkowe obciążenie zysku/straty brutto</b>      | 262,6          |        | 349,1          |        |
|          | 1. Podatek dochodowy                                   | 262,6          |        | 349,1          |        |
|          | 2. Pozostałe obciążenia                                | 0,0            |        | 0,0            |        |
| <b>H</b> | <b>Zysk/strata netto (F-G)</b>                         | <b>2 165,6</b> |        | <b>2 364,1</b> |        |

## Zaległości i działania windykacyjne w 2010 r.

Zaległości ogółem na lokalach mieszkalnych – 2.095.526 zł, w tym:

- powyżej 3 m-cy – 1.538.160 zł w 439 lokalach,
- powyżej 12 m-cy – 696.326 zł w 86 lokalach.

## Struktura zaległości ze względu na okres

| Lp. | Wyszczególnienie           | XII 2009                                |                               | XII 2010                                |                               |
|-----|----------------------------|---|-------------------------------|---|-------------------------------|
|     |                            | zaległości wg stanu na dzień 31.12 (zł) | % udział w całości zadłużenia | zaległości wg stanu na dzień 31.12 (zł) | % udział w całości zadłużenia |
| 1.  | Zaległości do 3 m-cy       | 506 803,67                              | 29,3                          | 557 366,41                              | 26,6                          |
| 2.  | Zaległości od 3 do 12 m-cy | 678 145,73                              | 39,1                          | 841 833,64                              | 40,2                          |
| 3.  | Zaległości powyżej 12 m-cy | 547 548,48                              | 31,6                          | 696 326,46                              | 33,2                          |
| 4.  | <b>Zaległości OGÓŁEM</b>   | <b>1 732 497,88</b>                     | <b>100,0</b>                  | <b>2 095 526,51</b>                     | <b>100,0</b>                  |

## Działania windykacyjne

| Lp. | Rodzaj podejmowanych działań windykacyjnych   | OD I-XII/2010                                   |
|-----|---|---|
| 1   | Przeprowadzone wizje<br>Pisma ponagląjące   | 118<br>1 383                                    |
| 2   | Spotkania z dłużnikami:<br>- ilość spotkań<br>- osoby wezwane   | 5<br>178  |
| 3   | Wezwania na Radę Nadzorczą<br>- ilość posiedzeń<br>- osoby wezwane<br>- wykluczeni<br>- wykreśleni<br>- złożone oświadczenia                | 10<br>44 nowych + 28 ponownych<br>33<br>0<br>16 |
| 4   | Skierowane pozwy do Sądu Rejonowego<br>- o zapłatę<br>- o eksmisję  | 282<br>24                                       |
| 5   | Uzyskane wyroki<br>- o zapłatę<br>- o eksmisję<br>w tym z prawem do lokalu socjalnego   | 85<br>9<br>5                                    |
| 6   | Sprawy oddane do Komornika Sądowego<br>- o zapłatę<br>- o eksmisję<br>- egzekucja z własnościowego prawa                                    | 55<br>3<br>1                                    |
| 7   | Zrealizowane wyroki o eksmisję<br>- bez wskazania lokalu socjalnego<br>- do lokalu socjalnego<br>- komisyjne wejścia<br>- zdane dobrowolnie | 2<br>2<br>0<br>2                                |
| 8   | Kwota wyegzekwowana przez Komorników Sądowych   | 224 742 zł                                      |
| 9   | Kwota uzyskanych dodatków mieszkaniowych  | 564 196 zł                                      |
| 10  | Zawarte z dłużnikami porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia w ratach  | 128   |
| 11  | Umowy z UM<br>(kwoty uzyskane za niedostarczenie lokalu socjalnego)   | 539 706 zł                                      |

Podjmując działania windykacyjne Spółdzielnia każdorazowo analizuje stan zaległości mieszkańców, poziom zadłużenia poszczególnych dłużników oraz koszty konkretnych działań. W stosunku do mieszkańców, którzy zalegają z opłatami za okres do 3 miesięcy podejmowane działania windykacyjne skupiają się wokół procedur windykacji polubownej (upomnienia, wezwania do zapłaty, propozycje zawarcia ugody-porozumienia w zakresie spłaty zadłużenia w ratach). W sytuacji, gdy działania takie okazują się nieskuteczne wdrażane są inne instrumenty działalności windykacyjnej zmierzające do przymusowego odzyskania należności związane ze skierowaniem powództwa sądowego, a następnie wszczęciem, na podstawie uzyskanych tytułów wykonawczych, egzekucji komorniczej. W Spółdzielni pozwy o zapłatę kierowane są do sądu w stosunku do dłużników zalegających z opłatami za okres od 4-5 miesięcy, natomiast tytuły wykonawcze kierowane są do egzekucji komorniczej niezwłocznie po ich otrzymaniu. Procedura taka pozwala Spółdzielni na bieżąco monitorować sytuację finansową i majątkową dłużników, a doświadczenie wskazuje, że działania windykacyjne podejmowane w stosunku do osób posiadających zadłużenie na niższym poziomie są zasadniczo skuteczniejsze. Wraz ze wzrostem wysokości zadłużenia mieszkańców znacząco wzrasta obecnie ilość realizowanych przez służby Spółdzielni działań windykacyjnych.



## **Informacje pozostałe za 2010 r.**

Skład Zarządu:

Jacek Musialik – Prezes Zarządu

Andrzej Baran - Zastępca Prezesa ds. Technicznych i Eksploatacji:

Joanna Sobierańska - Zastępca Prezesa, Główny Księgowy

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.

W omawianym okresie do Spółdzielni wpłynęło 4 707 pism, z czego ok. 53 % dotyczyło spraw lokatorskich, ok. 31 % spraw urzędowych i ok. 16 % spraw dotyczących firm obcych. W tym czasie Spółdzielnia wysłała 7635 pism, z czego ok. 71 % dotyczyło spraw lokatorskich, ok. 19 % spraw urzędowych i ok. 10 % spraw dotyczących firm obcych.

Działając w oparciu o Statut i regulaminy obowiązujące w Spółdzielni, odbyło się 60 posiedzeń Zarządu, na których podjęto 162 uchwały, w tym:

- 68,52 % uchwał dotyczyło przyjęcia w poczet członków,
- 20,37 % uchwał dotyczyło ustanowienia odrębnej własności,
- 6,17 % uchwał dotyczyło spraw organizacyjnych, pracowniczych i innych,
- 4,94 % uchwał dotyczyło ustanowienia i zmian tytułów prawnych do lokali.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni – 112 osób.

## **Zakończenie**

Przedstawiony powyżej materiał jest skrótem całych sprawozdań. Sprawozdania w całości, zgodnie z ustawą, są wyłożone do wglądu **członków** w siedzibie Spółdzielni oraz na administracjach osiedlowych.

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