

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2013 R.  
(WYCIĄG)**

**Działalność członkowsko-mieszkaniowa w 2013 r. (w nawiasie dane z 2012 r.)**

Liczba członków – 5076, (5088)  
Liczba mieszkań – 6536,

W 2013 roku 208 osób zostało skreślonych, wykluczonych lub wykreślonych z rejestru członków (36 wykluczonych/wykreślonych, 67 zgonów, 105 rezygnacji), zaś w poczet członków przystąpiło 196 osób.

**Prawa do lokali:**

Odrębna własność – 1625, (1593)  
Własnościowe prawo – 4426, (4432)  
Lokatorskie prawo – 91, (99)  
Prawo najmu – 181, (186)  
Bez tytułu prawnego – 205, (218)

W 2013 r. ustanowiono 10 praw odrębnej własności na wniosek lokatorów, 22 prawa odrębnej własności w drodze postępowania przetargowego oraz 1 prawo lokatorskie, 2 umowy najmu w drodze zamiany lokali mieszkalnych.

**Opłaty za lokale mieszkalne w 2013 r.**

Opłaty zależne, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, ustalane są dla każdej nieruchomości oddzielnie na podstawie kosztów, jakie nieruchomości 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 (10m<sup>3</sup> 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 31.12.2013 r. (zł/m-c)
1.	<u>Opłaty zależne:</u>		
	a) Eksploatacja:		
	- członkowie	m <sup>2</sup>	1,20 – 2,53
	- nieczłonkowie	m <sup>2</sup>	1,60 – 2,81
	- najem, bez tyt. pr.	m <sup>2</sup>	3,73 – 7,92
	b) fundusz remontowy:		
	- część wspólna nieruchomości	m <sup>2</sup>	0,80 – 1,80 (członkowie) 1,50 – 2,50 (nieczłonkowie)
	c) fundusz modernizacyjny	m <sup>2</sup>	0,00 – 0,40
	d) docieplenie budynku	m <sup>2</sup>	0,93 – 1,74
	e) fundusz rem. na docieplenie budynku	m <sup>2</sup>	1,29 – 2,23
	f) antena	mieszkanie	1,53; 1,50
	g) podatki i ubezpieczenia	m <sup>2</sup>	0,09 – 0,46
	h) wieczyste użytkowanie	m <sup>2</sup>	0,00 – 0,04
i) winda	osoba	2,75 – 7,52	
j) domofon	mieszkanie	1,56	
k) przyłącze wodno-kanaliz.	mieszkanie	0,00 – 1,07	
l) dodatkowe sprzątnięcie klatek	mieszkanie	6,65-14,33	
l) monitoring	mieszkanie	7,58 -14,11 (wykonanie) 5,72 (konserwacja)	
2.	<u>Opłaty niezależne:</u>		
	a) centralne ogrzewanie		
	- rozl. wg podzielników	kwota/m-c	indywidualne zaliczki
	- rozl. wg powierzchni	m <sup>2</sup>	2,74 – 5,51
b) zimna woda i odprowadzanie ścieków			
- Jastrzębie-Zdrój	m <sup>3</sup>	10,78	
- Wodzisław Śląski	m <sup>3</sup>	12,23	

	c) wywóz nieczystości stałych - Jastrzębie-Zdrój - Wodzisław Śląski d) światło w piwnicy	osoba osoba mieszkanie	9,00 7,60 1,00
3.	Inne: a) pomieszczenia wspólnego użytku (suszarnie, rowerownie) b) korytarze c) zsyp	m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> pomieszczenie	2,00zł/m <sup>2</sup> p.uż. 3,00zł/m <sup>2</sup> p.uż. 6,00zł/1m-c

### **Wykonanie robót eksploatacyjnych w 2013 r.**

Roboty eksploatacyjne realizowane są w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan finansowy Spółdzielni w ramach opłaty eksploatacyjnej. Zakres robót eksploatacyjnych zrealizowanych w 2013 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonany zakres
	<b>Utrzymanie terenów zielonych</b>	
1.	a) trzykrotne koszenie trawy	3 x 229 462,65 m <sup>2</sup>
	b) dwukrotne odmładzanie żywopłotów	2 x 22 209,04 m <sup>2</sup>
	c) wywóz liści z terenów nieruchomości	77 kursów
	d) zakup humusu	46 ton
	<b>Wycinka drzew</b>	
2.	a) wycinka drzew	87 szt.
	b) cięcia korekcyjne drzew i krzewów	875 szt.
	c) frezowanie pni po wycince	45 szt.
	d) nasadzenia nowych drzew i krzewów	572 szt.
3.	<b>Usługi kominiarskie</b>	
	czyszczenie i kontrola przewodów kominowych	wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe
	<b>DDD</b>	
4.	a) dezynsekcja, dezynfekcja	2 340,21 m <sup>2</sup> , 9 gniazd owadów
	b) wiosenna i jesienna deratyzacja	2 x 121 budynków
	<b>Utrzymanie placów zabaw</b>	
5.	a) przegląd urządzeń zabawowych	całe zasoby
	b) zakup nowych elementów zabawowych	1 zjeżdżalnia, 9 huśtawek, 1 piaskownica, 19 sprężynowców, 2 zestawy zabawowe (wieża ze zjeżdżalnią i ścianką sprawnościową)
	c) zakup piasku do piaskownic	247 ton
	d) inne	100 mb płotu, 7 ławek, 186 m <sup>2</sup>
6.	<b>Usługi transportowe</b>	2 356 godz.
7.	<b>Wywóz odpadów wielkogabarytowych</b>	275 kursów
	<b>Zimowe utrzymanie terenów</b>	
8.	a) usługa firm	38 898,51 m <sup>2</sup> całe zasoby
	b) zakup soli	3 250 kg
	c) zakup piasku	25 ton
9.	<b>Mycie okien na zewnątrz budynku</b>	3 budynki
	<b>Wykonanie tablic informacyjnych</b>	
10.	a) tablice informacyjne i znamionowe	19 szt.
	b) kosze na śmieci	21 szt.
	c) znaki drogowe	8 szt.
	d) gabloty	452 szt.
	e) pojemniki na piasek "Akcja Zima"	8 szt.

### **Działalność remontowa w 2013 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 (lokalne mieszkalne) – finansowane z opłat na fundusz remontowy lokali;
- remonty lokali użytkowych - finansowane ze środków uzyskanych z wynajmu lokali użytkowych;
- remonty mienia Spółdzielni.

W 2013 r. kontynuowano prace związane z dostosowaniem budynków wysokich, zlokalizowanych przy ul. Śląskiej oraz Kaszubskiej, do wymagań obecnie obowiązujących przepisów bezpieczeństwa pożarowego. W związku z powyższym dla wieżowców przy ul. Śląskiej wybudowano sieć wodociagową zapewniającą odpowiednie parametry dostawy wody na cele p.poż. Zakończono również wszystkie prace na budynku przy ul. Śląskiej 11, związane z przedmiotowym zagadnieniem, tj.: dokonano podziału na dwie strefy dymowe oraz zainstalowano systemy oddymiające, wymieniono drzwi wejściowe we wskazanych ekspertyzą mieszkaniach na drzwi o klasie odporności ogniowej EI30 oraz wybudowano instalację hydrantową. Na Śląskiej 13, 15, 17 i 19 zrealizowano również montaż instalacji hydrantowej, a pozostałe prace są kontynuowane i będą zakończone w br.

W przypadku budynków zlokalizowanych przy ul. Kaszubskiej w 2013 r. opracowano ekspertyzy techniczne i projekty budowlane, wykonano roboty związane z oddzieleniem pożarowym piwnic i pomieszczeń gospodarczych oraz zamontowano na budynkach przeciwpożarowe wyłączniki prądu. Na 2014 r. zaplanowano prace związane z budową sieci wodociagowej w obrębie budynków oraz wykonanie wszelkich pozostałych prac dostosowujących do wymagań obecnie obowiązujących przepisów bezpieczeństwa pożarowego w budynkach na ul. Kaszubskiej 1 i 3. Prace te będą obejmować :

- dokonanie podziału budynków na dwie strefy dymowe,
- zainstalowanie systemu oddymiającego,
- wyposażenie wejść do dwóch mieszkań w drzwi p.poż,
- wykonanie nawodnionej instalacji hydrantowej.

Wykonanie analogicznych robót na budynkach przy ul. Kaszubskiej 5 i 7 planuje się przeprowadzić w 2015r., gdyż termin ich wykonania, zgodnie z decyzją Komendanta Miejskiego PSP, upływa 31.12.2015r.

L.p.	Roboty remontowe części wspólnych nieruchomości	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1.	Wykonanie zbiorczej instalacji SAT	Pomorska 45-57, Poprzeczna 2-6, Wieczorka 1-9, 26 Marca 13	60 398,87
2.	Wymiana azbestowych płyt balkonowych wraz z montażem daszków nad balkonami	Zielona 21-31	907 500,00
3.	Wykonanie zaleceń po kontroli PSP	Śląska 11,13,15, 9; Kaszubska 1,3,5,7	371 181,74
4.	Roboty brukarskie i asfaltowe, budowa i rozbudowa parkingów oraz remont chodników i schodów terenowych	7 384,29 m <sup>2</sup> , w tym 133 miejsca parkingowe [Zielona 76a-j (44), Warmińska 1-13 I etap (14), Pomorska 31-43 (46), Krasickiego 1-3 (20), Wiejska 29c I etap (9)].	1 348 879,87
5.	Wykonanie daszków nad balkonami i loggiami	Pomorska 45-57, Poprzeczna 2-6, Wieczorka 1-9, Kopernika 11-13	62 000,00
6.	Remont opaski wokół budynku	Zielona 21-31, Pomorska 45-57, Kopernika 11-13	23 000,00
7.	Remont betonowych elementów balustrad loggii z opłytkowaniem	Pomorska 45-57	90 000,00
8.	Wymiana skrzynek gazowych	Budynki ocieplone	15 600,00
9.	Prace projektowe i ekspertyzy	Ekspertyzy techniczne oraz projekty zabezpieczeń p.poż.: Kaszubska 1,3,5,7; Projekty parkingów: Pomorska 31-43, Krasickiego 1, Wiejska 13c – 29d; Projekt wymiany instalacji gazowej: Pomorska 30-42, Warmińska 2-14, 30-42; Wieczorka 6-8, 26 Marca 140-152; Projekt chodnika: Staszica 8; Projekt instalacji odgromowej: Zielona 13, 4-22, 33-43; Śląska 11; 26 Marca 11, 118-128	162 701,00
10.	Remont generalny dźwigów osobowych	Zielona 5	133 299,62
11.	Monitoring kabin dźwigowych (21 szt.) i terenu (Wiejska)	Zielona 5,9,11,13,15,21,23, 25,29, 37,39; Harcerska 2,3,4,5; Miodowa 2,4; Śląska 11; Kaszubska 3; Wiejska 23b	80 649,04
12.	Wymiana instalacji wod.-kan.	Zielona 24-42, Pomorska 87-99, Warmińska 1-13, Słoneczna 4-8, Krasickiego 6, Wiejska 19d; 26 Marca 13	327 675,36
13.	Roboty elektryczne (wymiana kompletnych rozdzielni elektrycznych wraz z osprzętem WLZ oraz przewodów zasilających mieszkania, wymiana opraw oświetleniowych)	Zielona 4-22, 24-42; Pomorska 30-42, 44-56, 45-57, 59-71, 73-85, 87-99; Warmińska 2-14, 16-28; Wieczorka 11-21, 23-37; Ofiar Faszyzmu 2-10; Kusocińskiego 5-23, 25-53; Jana Pawła II 15a-f; Morcinka 5-7, 6-8; Wyszyńskiego 45-49, 51-53	318 858,79
14.	Wymiana okienek piwnicznych	Słoneczna 32-42, 20-30; Wieczorka 10-12, 14-16; Zielona 4-22, 33-43; Morcinka 5-7	99 050,00
15.	Docieplenie ścian szczytowych	Zielona 9-19, 33-43, 4-22; Harcerska 1-3, 5-7, 2-4; Miodowa 2-4; Kopernika 6-8	847 575,96
16.	Remont schodów wejściowych oraz wymiana stopnic	Schody wejściowe: Harcerska 5-7; Pomorska 45-57; Of. Faszyzmu 12-16; Wiejska 9a, 9b; Stopnice: Zielona 1-3, 5-7, 9-19, 33-43; Harcerska 1-3, 2-4, 5-7; Miodowa 2-4	70 743,63

17.	Izolacja ścian piwnicznych	Konopnickiej 6; PCK 14-20	85 331,34
18.	Malowanie 46 klatek schodowych	Pomorska 44-56; Wieczorka 11-21, 23-37; Kusocińskiego 5-23, 25-43; Wyszyńskiego 45-49, 51-53	310 700,00
19.	Naprawy dźwigów osobowych	Śląska 15, 17	117 569,69
20.	Remont instalacji C.O. – poziom w piwnicy	Plac Zwycięstwa 12	19 000,00
21.	Wykonanie powłoki antygraffiti na elewacjach	Zielona 9-19, 21-31, 33-43, 4-22; Harcerska 1-3, 2-4, 5-7; Miodowa 2-4; Kopernika 6-8, 11-13; Pomorska 45-57; Poprzeczna 2-6; Wieczorka 1-9; 26 Marca 13	117 100,00
22.	Wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej i waha-dłowych (11 Listopada 7b) w przedsiönku klatki schodowej	Harcerska 1-5; Słoneczna 32-42; Poprzeczna 1-5, 2-6, 8-12, 14-16; 11 Listopada 7b; Wieczorka 10-12, 14-16; Wiejska 17c	63 278,59
23.	Remont balkonów	119 szt. (pojedynczo wg potrzeb)	179 911,10
24.	Obudowanie śmietników	Krasickiego 3	5 000,00
25.	Wymiana blach dylatacyjnych wraz z ociepleniem	Zielona 1-3, 5-7, 9-19, 33-43, 4-22, 24-42, 44-62, 76a-j; Wrzosowa 1-19; Harcerska 1-3, 5-7, 2-4; Miodowa 2-4	94 400,00
26.	Roboty dekarские, ogólnobudowlane i alpinistyczne	Wg potrzeb	54 932,34
27.	Wymiana instalacji gazowej	Warmińska 2-14, 30-42	456 050,00
28.	Likwidacja wejść do wyspów zewnętrznych	Harcerska 5-7	10 000,00
29.	Docieplenie stropów piwnic	Pomorska 87-99	69 999,99
30.	Wykonanie obróbek blacharskich na balustradach betonowych balkonów	Poprzeczna 2-6; Wieczorka 1-9	13 000,00
31.	Remont przykanalików i sieci oraz przebudowa gejerów	Zielona 9-19; Pomorska 45-57; Warmińska 30-42; Kopernika 6-8, 10-12, 11-13; Słoneczna 32-42; Wieczorka 1-9, 10-12; Poprzeczna 2-6; Staszica 8; Wyspiańskiego 1-7; Wiejska 29c; 26 Marca 13; Wyszyńskiego 55-57	95 122,99
32.	Montaż nasad kominowych EKON (planowanych)	104 szt. (zgodnie z zaleceniami kominiarskimi)	59 045,00
33.	Roboty nieplanowane i awaryjne (montaż 53 kpl. nasad kominowych, remont posadzek balkonowych, uszczelnianie złącz między płytowych, wymiany częściowe kanalizacji sanitarnej i deszczowej, remonty inst. odgromowej, modernizacja instalacji AZART, montaż „antyptaków”, remont zadaszeń na wejściach do klatek schodowych, naprawy fälownika oraz napędu drzwi dźwigu osobowego itp.)	wg potrzeb	277 563,32
<b>RAZEM</b>			<b>6 947 118,24</b>

L.p.	Roboty remontowe lokali mieszkalnych	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1.	Roboty nieplanowane i awaryjne (montaż 68 kpl. nawiewników ciśnieniowych/higrosterowanych)	wg potrzeb	6 446,52
<b>RAZEM</b>			<b>6 446,52</b>

#### Realizacja planu remontów mienia Spółdzielni

L.p.	Adres	Rodzaj robót	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1.	Budynek Zarządu Słoneczna 18A	Odnowienie logo na elewacji budynku		400,00
2.	1 Maja 2	Remont dachu garażu		3 197,15
3.	Adm. Staszica 8	Wymiana drzwi do administracji	1 szt.	4 700,00
4.	Lok. tymczasowe, ul. Sławika	Zakup pieca węglowego typu „koza”		471,80
<b>RAZEM</b>				<b>8 768,95</b>

## Realizacja planu remontów lokali użytkowych

L.p.	Adres	Rodzaj robót	Wartość robót (zł)
1.	Of. Faszyzmu 12	Daszek nad wejściem do zakładu fryzjerskiego	2 000,00
2.	Wiejska	Remont pawilonu handlowego	7 235,77
3.	Zielona 21-31	Docieplenie lokali użytkowych	15 296,76
4.	Wieczorka 1-9	Docieplenie lokali użytkowych	57 591,48
<b>RAZEM</b>			<b>82 124,01</b>

## Kompleksowe docieplenie budynków

W roku 2013 Spółdzielnia dociepliła kompleksowo 6 budynków. Zakres prac obejmował docieplenie ścian zewnętrznych oraz docieplenia stropów piwnic. Prace na budynku przy ul. Zielonej 21-31 zostały wykonane i sfinansowane w oparciu o ustawę "o wspieraniu termomodernizacji i remontów" i pozyskano na ten cel premię termomodernizacyjną z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 263 421,44 zł, (decyzja o przyznaniu premii zapadła w 2012 r.). Realizacja prac na pozostałych budynkach, zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej, została wykonana ze środków własnych Spółdzielni (pożyczka wewnętrzna) z uwagi na brak środków finansowych w BGK na premie modernizacyjne w 2013 r. Część kosztów związana z opracowaniem audytów została poniesiona w roku 2012, a pozostała część związana z opracowaniem projektów i realizacją prac w roku 2013. 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 RN 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 2013 r. obrazuje poniższa tabela.

L.p.	ZADANIE	Koszty poniesione w 2012 roku (zł)	Koszty poniesione w 2013 roku (zł)	Razem (zł)
1.	Zielona 21-31	9 861,92	1 757 500,00	1 767 361,92
2.	Pomorska 45-57	143 689,32	509 500,00	653 189,32
3.	Poprzeczna 2-6	3 423,60	232 229,47	235 653,07
4.	Wieczorka 1-9	34 948,32	264 500,00	299 448,32
5.	Kopernika 11-13	31 731,84	125 700,00	157 431,84
6.	26 Marca 13	5 916,24	199 400,00	205 316,24

## SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI (wyciąg)

W oparciu o przepisy ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości Spółdzielnia jest zobowiązana do rocznego 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 2013 rok przedstawiają się w swym wymiarze rachunkowym następująco:

- Bilans Spółdzielni sporządzony na 31.12.2013 r. zamknął się po stronie aktywów i pasywów sumą **93 268 103,23 zł**;
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. zamknął się **zyskiem netto w wysokości 3 188 602,69 zł**;
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazało stan kapitału (funduszu) własnego Spółdzielni na 31.12.2013 r. w kwocie **79 135 116,48 zł** oraz jego zmniejszenie w porównaniu ze stanem na koniec roku poprzedniego o **2 021 997,49 zł**;
- Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazał stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2013 r. w kwocie **19 761 277,23 zł** oraz ich zmniejszenie w porównaniu ze stanem na koniec roku poprzedniego o **441 778,96 zł**.

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

Lp	Wyszczególnienie	2013 r.	2012 r.
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>65 387,4</b>	<b>67 638,9</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	3,0	0,0
II	Rzeczowe aktywa trwałe	65 027,3	67 132,4
III	Należności długoterminowe	357,1	506,5
IV	Inwestycje długoterminowe	0,0	0,0
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,0	0,0
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>27 880,7</b>	<b>27 284,2</b>
I	Zapasy	47,9	57,7
II	Należności krótkoterminowe	2 094,4	1 703,8
III	Inwestycje krótkoterminowe	19 761,3	20 203,1
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 977,1	5 319,6
<b>RAZEM AKTYWA</b>		<b>93 268,1</b>	<b>94 923,1</b>
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>79 135,1</b>	<b>81 157,1</b>
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	57 232,3	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	18 714,2	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	3 188,6	3 560,0
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>14 133,0</b>	<b>13 766,0</b>
I	Rezerwy na zobowiązania	2,1	309,3
II	Zobowiązania długoterminowe	5 397,2	5 372,7
III	Zobowiązania krótkoterminowe	7 190,1	6 269,5
IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 543,5	1 814,5
<b>RAZEM PASYWA</b>		<b>93 268,1</b>	<b>94 923,1</b>

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

Lp.	Wyszczególnienie	2013 rok		2012 rok	
		kwota	udział	kwota	udział
<b>A</b>	<b>Działalność podstawowa</b>	<b>511,0</b>	<b>14,9%</b>	<b>618,4</b>	<b>15,8%</b>
	1. Przychody netto ze sprzedaży	32 379,2	90,5%	31 368,6	89,4%
	2. Koszty działalności operacyjnej	31 868,2	98,6%	30 750,2	98,7%
<b>B</b>	<b>Pozostała działalność operacyjna</b>	<b>1 856,0</b>	<b>54,0%</b>	<b>2 059,9</b>	<b>52,6%</b>
	1. Pozostałe przychody operacyjne	2 281,5	6,4%	2 382,9	6,8%
	2. Pozostałe koszty operacyjne	425,5	1,3%	323,0	1,0%
<b>C</b>	<b>Zysk / Strata na działalności operacyjnej (A+B)</b>	<b>2 367,0</b>	<b>68,9%</b>	<b>2 678,2</b>	<b>68,4%</b>
<b>D</b>	<b>Działalność finansowa</b>	<b>1 070,9</b>	<b>31,1%</b>	<b>1 236,9</b>	<b>31,6%</b>
	1. Przychody finansowe	1 111,2	3,1%	1 318,0	3,8%
	2. Koszty finansowe	40,3	0,1%	81,1	0,3%
	w tym odsetki	40,3	0,1%	81,1	0,3%
<b>E</b>	<b>Zdarzenia nadzwyczajne</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>
	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>3 437,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>3 915,1</b>	<b>100,0%</b>
<b>G</b>	<b>Obowiązkowe obciążenie zysku/straty brutto</b>	<b>249,3</b>		<b>355,1</b>	
	1. Podatek dochodowy	249,3		355,1	
	2. Pozostałe obciążenia	0,0		0,0	
<b>H</b>	<b>Zysk/strata netto (F-G)</b>	<b>3 188,6</b>		<b>3 560,0</b>	

## Zaległości czynszowe i działania windykacyjne w 2013 r.

Zaległości na dzień **31.12.2013 r.** wyniosły **2 376 643,79 zł**, a ich porównanie do wielkości zasobów, naliczanych opłat za korzystanie z lokali oraz stanu na dzień 31.12.2012 r. przedstawione zostało w poniższym zestawieniu:

L.p.	Wyszczególnienie	2012r.	2013r.
1.	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m <sup>2</sup> )	315 744,43	315 744,43
2.	Roczny wymiar opłat za korzystanie z lokali mieszk. (zł)	29 553 549,00	32 587 070,00
3.	Zaległości w opłatach na dzień 31 grudnia (zł)	2 034 228,04	2 376 643,79
4.	Zaległości w przeliczeniu na m <sup>2</sup> p. u. lokali (zł/m <sup>2</sup> )	6,44	7,53
5.	Wskaźnik zadłużenia do naliczeń rocznych (%)	6,88	7,29

Z przedstawionych danych wynika, że zadłużenie mieszkańców zasobów Spółdzielni nominalnie wzrosło w trakcie 2013 r., jednakże wzrost ten jest adekwatny do wzrostu wysokości opłat naliczanych przez Spółdzielnię użytkownikom lokali. Realne zadłużenie mieszkańców wg stanu na dzień 31.12.2012 r. jak i 31.12.2013 r. wyniosło ok. 7 % naliczeń rocznych, czyli mniej niż jednomiesięczne opłaty za lokale.

Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych z podziałem na poszczególne nieruchomości Spółdzielni ( w zł):

Lp.	Nieruchomość	Pow. w m <sup>2</sup>	Zaległości na 31.12 2012 r.	Zaległości na 31.12.2013 r.		
				ogółem	powyżej 3 m-cy	powyżej 12 m-cy
1.	Wrzosowa 1-19, Zielona 4-22	10 946,20	38 066,90	51 202,37	34 785,31	-
2.	Zielona 24-42	5 462,70	27 817,87	38 508,89	29 557,16	-
3.	Zielona 44-62, 76a-j	10 925,40	29 257,75	31 455,86	9 619,13	-
4.	Zielona 9-19	14 951,60	83 237,19	108 521,75	78 970,42	31 027,26
5.	Zielona 21-31	14 953,20	108 649,96	91 251,75	65 146,23	18 760,37
6.	Zielona 33-43	14 953,20	68 946,75	61 554,72	31 234,97	13 028,71
7.	Zielona 1-3, 5-7	9 968,80	54 801,57	56 746,62	38 672,84	11 294,64
8.	Harcerska 1-3, 5-7	9 968,80	83 007,57	93 697,71	79 258,11	51 033,25
9.	Harcerska 2-4, Miodowa 2-4	9 968,80	38 238,22	51 794,30	35 012,41	6 413,80
10.	Śląska 11, 13, 15, 17	12 647,90	53 271,30	62 358,94	31 486,27	5 430,85
11.	Śląska 19	3 161,50	8 435,28	7 654,47	4 510,96	-
12.	Kurpiowska 5-13, 15-23	6 187,04	22 317,27	29 991,42	18 913,78	-
13.	Kaszubska 1, 3, 5, 7	12 518,74	21 020,66	37 147,00	23 051,85	-
14.	Warmińska 1-13	4 450,60	22 513,05	35 882,33	25 284,65	9 618,83
15.	Warmińska 2-14, 16-28	8 784,04	57 432,04	62 795,45	47 116,15	13 194,61
16.	Warmińska 30-42, 44-56	8 845,00	73 338,41	61 414,51	38 766,87	18 355,72
17.	Pomorska 17-29, 31-43, 45-57	15 062,90	80 682,93	97 647,31	67 492,70	31 566,42
18.	Pomorska 30-42, 44-56	9 462,11	48 448,16	77 143,64	62 319,58	24 111,20
19.	Pomorska 59-71, 73-85, 87-99	13 349,96	126 522,46	153 516,05	131 242,75	79 053,23
20.	1 Maja 2-8	2 253,40	40 718,32	48 928,03	45 292,80	32 764,08
21.	Staszica 8	2 569,72	12 834,02	19 408,94	8 571,70	-
22.	11 Listopada 7b	700,98	654,36	5 895,67	5 453,43	-
23.	11 Listopada 11b	700,98	4 299,63	7 587,78	7 483,58	7 483,58
24.	Krótką 2-6	1 011,78	6 008,71	3 026,44	-	-
25.	Poprzeczna 1-5, 2-6, 8-12, 14-18	4 048,49	26 939,23	31 445,41	22 544,90	15 798,00
26.	Słoneczna 4-8, 10-18	2 631,10	27 292,87	23 138,79	18 250,68	17 330,56
27.	Słoneczna 20-30, 32-42	4 054,36	51 255,42	72 944,82	65 958,69	54 967,62
28.	Of. Faszyzmu 1-5, 7-15	3 227,39	34 802,90	41 429,91	29 025,11	19 303,18
29.	Of. Faszyzmu 2-10, 12-16	4 175,60	23 523,01	34 544,15	24 950,33	13 510,53
30.	Wieczorka 1-9, 11-21, 23-37	6 034,75	21 348,62	34 374,55	24 316,26	-
31.	Wieczorka 2-4	1 062,32	8 783,64	10 468,57	10 036,25	-
32.	Wieczorka 6-8	1 047,20	2 510,28	6 463,37	3 880,17	-
33.	Wieczorka 10-12, 14-16	2 116,77	12 065,66	16 518,88	13 621,10	11 709,30
34.	K. Miarki 1	2 382,95	39 270,89	37 403,59	33 086,71	33 086,71

35.	K. Miarki 5, 6-7, 8-9	3 239,11	7 828,05	6 496,15	1 919,00	-
36.	M. Konopnickiej 2, 4, 6, 8, 10	1 963,14	26 201,44	32 066,50	26 679,67	23 416,56
37.	Kusocińskiego 5-23, 25-43	10 861,40	41 506,74	56 678,19	38 179,78	-
38.	J.Pawłall 15a-f	3 222,90	7 390,94	16 977,24	10 260,14	-
39.	Wiejska 9, 9a	2 339,30	25 420,51	31 952,58	28 486,44	17 582,79
40.	Wiejska 9b, 9c	2 339,30	10 714,21	12 481,98	9 628,48	-
41.	Wiejska 29b, 23b, 17b, 29d, 17d, 19d, 17c, 23c, 29c, 13c	10 307,50	95 211,35	102 408,38	79 375,10	56 388,79
42.	Górnicza 38, 40, Wyspiańskiego 1-7	5 844,41	128 761,52	141 300,15	130 565,29	101 509,67
43.	Moniuszki 2, 4-6	1 135,33	39 110,06	46 295,93	43 605,55	40 800,58
44.	Moniuszki 8-10	756,54	1 274,93	429,96	-	-
45.	Morcinka 5-7	763,80	11 568,73	11 161,57	10 153,75	10 153,75
46.	Morcinka 6-8	881,90	7 886,52	8 732,02	5 328,74	5 328,74
47.	Kopernika 2-4, 6-8, 10-12	2 216,88	24 109,62	18 480,98	12 352,01	12 352,01
48.	Kopernika 11-13	760,32	5 264,89	11 906,55	10 928,79	10 928,79
49.	Krasickiego 1, 2, 3, 4, 7, 9	7 012,02	38 506,79	49 492,71	39 298,51	23 676,51
50.	Krasickiego 6, 8, 15	3 510,00	36 550,47	41 844,93	33 852,30	25 329,38
51.	Krasickiego 19	944,20	1 969,57	2 363,78	-	-
52.	26 Marca 118-128	4 455,90	47 676,00	48 605,87	36 011,70	20 701,78
53.	26 Marca 140-152	5 173,60	19 376,80	18 748,11	12 778,34	6 367,96
54.	26 Marca 11, 13, 15, Plac Zwycięstwa 12	4 207,78	40 335,86	41 415,68	30 037,24	26 314,99
55.	PCK 14-20	2 595,62	25 912,09	27 284,75	23 173,21	16 512,45
56.	Wyszyńskiego 45-49, 51-53	3 684,60	9 814,64	18 012,05	8 926,28	-
57.	Wyszyńskiego 55-57, 59-61	2 942,60	23 523,41	27 643,74	21 187,24	21 187,24
	<b>RAZEM</b>	<b>315 744,43</b>	<b>2 034 228,04</b>	<b>2 376 643,79</b>	<b>1 777 641,41</b>	<b>937 394,44</b>

Spółdzielnia wykorzystuje wszelkie dostępne działania windykacyjne mające na celu odzyskanie zaległych opłat. W roku 2013 w ramach działań windykacyjnych przeprowadzono **ponad 120 wizji** w lokalach dłużników mających na celu rozpoznanie ich sytuacji majątkowej i rodzinnej, do osób zalegających z opłatami wystosowano **ponad 1 400 wezwań do zapłaty**, a następnie do sądu skierowano blisko **250 pozwów** w sprawach o zapłatę i **12 pozwów** w sprawach o eksmisję. W tym samym okresie do egzekucji komorniczej skierowano **blisko 260 wniosków** w sprawach egzekucji należności, w tym również egzekucji z praw do lokali przysługujących dłużnikom oraz w sprawach dotyczących wykonania eksmisji z lokali. W roku 2013 Spółdzielnia uzyskała od Urzędu Miasta w Jastrzębiu-Zdroju oraz Wodzisławiu Śląskim **ponad 590 000 zł tytułem odszkodań** w związku z niedostarczeniem lokali socjalnych osobom, którym sądy przyznały do nich prawo w trakcie postępowania eksmisyjnego, mieszkańcy zasobów Spółdzielni spełniający odpowiednie kryteria otrzymali **670 000 zł tytułem dodatków mieszkaniowych**, natomiast Spółdzielnia wraz z zaległymi opłatami za lokale wyegzekwowała od dłużników blisko **230 000 zł tytułem odsetek** od nieterminowych płatności.

### **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, odbyły się 64 posiedzenia Zarządu, na których podjęto 222 uchwały dotyczące prawidłowego i efektywnego zarządzania Spółdzielnią (m.in. w sprawach przyjęcia w poczet członków, ustanowienia odrębnych własności, spraw organizacyjnych, pracowni- czych, ustanowienia i zmian tytułów prawnych do lokali i innych).

W omawianym okresie do Spółdzielni wpłynęło 5571 pism, z czego ok. 78 % dotyczyło spraw lokatorskich, ok. 7 % spraw urzędowych i ok. 15 % spraw dotyczących firm obcych. W tym czasie Spółdzielnia wysłała 6965




pism, z czego ok. 83 % dotyczyło spraw lokatorskich, ok. 3 % spraw urzędowych i ok. 14 % spraw dotyczących firm obcych.


W 2013 r. w wyniku przetargów Zarząd zawarł 179 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, wymiany stolarki okiennej w piwnicach, wykonania zabezpieczeń do wymagań bezpieczeństwa pożarowego, remontu instalacji oświetleniowej i elektrycznej, wykonania monitoringu, modernizacji instalacji AZART, wykonania zbiorczych instalacji SAT, wymiany instalacji wodnych, kanalizacyjnych i gazowych oraz 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” – 107 osób.

Przedstawiony Państwu materiał jest dużym skrótem sprawozdań. Sprawozdania w całości, zgodnie z ustawą, będą wyłożone do wglądu w miejscach i terminach, o których mowa w zawiadomieniu zamieszczonym w niniejszym biuletynie.

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

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

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 Musiałik