

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2014 R.
(WYCIĄG)**

Działalność członkowsko-mieszkaniowa w 2014 r. (w nawiasie dane z 2013 r.)

Liczba członków – 5006, (5076)
Liczba mieszkań – 6536,

W 2014 roku 206 osób zostało skreślonych, wykluczonych lub wykreślonych z rejestru członków (48 wykluczeń/wykreśleń, 60 zgonów, 98 rezygnacji), zaś w poczet członków przystąpiło 136 osób.

Prawa do lokali:

Odrębna własność – 1651, (1625)
Własnościowe prawo – 4422, (4426)
Lokatorskie prawo – 83, (91)
Prawo najmu – 175, (181)
Bez tytułu prawnego – 196, (205)
Na koniec grudnia 9 lokali było wolnych

W 2014 r. ustanowiono i przeniesiono 8 praw odrębnej własności na wniosek lokatorów, 18 praw odrębnej własności w drodze postępowania przetargowego oraz 2 umowy najmu w drodze zamiany lokali mieszkalnych.

Opłaty za lokale mieszkalne w 2014 r.

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 31.12.2014 r. (zł/m-c)
1.	<u>Opłaty zależne:</u>		
	a) Eksploatacja:		
	- członkowie	m ²	1,00 – 2,43
	- nieczłonkowie	m ²	1,60 – 2,81
	- najem, bez tyt. prawnego	m ²	3,65 – 6,50
	b) fundusz remontowy	m ²	0,75 – 1,80 (członkowie) 1,25 – 2,30 (nieczłonkowie)
	c) fundusz modernizacyjny	m ²	0,00 – 0,80
	d) docieplenie budynku	m ²	0,95 – 1,74
	e) fundusz rem. na docieplenie budynku	m ²	1,29 – 2,23
	f) antena	mieszkanie	1,51; 1,50
	g) podatki i ubezpieczenia	m ²	0,09 – 0,43
	h) wieczyste użytkowanie	m ²	0,01 – 0,21
	i) winda	osoba	3,18 – 6,82
	j) domofon	mieszkanie	1,19
k) przyłącze wodno-kanaliz.	mieszkanie	0,25 – 1,57	
l) dodatkowe sprzątnięcie klatek	mieszkanie	2,57-14,33	
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 ²	2,58 – 5,36
	b) zimna woda i odprowadzanie ścieków		
	- Jastrzębie-Zdrój	m ³	10,78
	- Wodzisław Śląski	m ³	12,23
c) wywóz nieczystości stałych			
- Jastrzębie-Zdrój	osoba	7,00	
- Wodzisław Śląski	osoba	8,30	
d) światło w piwnicy	mieszkanie	1,00	
3.	<u>Inne:</u>		
	a) pomieszczenia wspólnego użytku (suszar-nie, rowerownie)	m ²	2,00zł/m ² p.uż.
	b) korytarze	m ²	3,00zł/m ² p.uż.
c) zsyp	pomieszczenie	6,00zł/1m-c	

Wykonanie robót eksploatacyjnych w 2014 r.

Roboty eksploatacyjne realizowane są w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan finansowy Spółdzielni w ramach opłaty eksploatacyjnej. Zakres robót eksploatacyjnych zrealizowanych w 2014 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonany zakres
1.	Utrzymanie terenów zielonych	
	a) czterokrotne koszenie trawy	4 x 229 610,20 m ²
	b) dwukrotne odmładzanie żywopłotów	2 x 22 349,04 m ²
	d) zakup humusu	31,2 tony
2.	Wycinka drzew	
	a) wycinka drzew	74 szt.
	b) cięcia korekcyjne drzew i krzewów	583 szt.
	c) frezowanie pni po wycince	100 szt.
	d) nasadzenia nowych drzew i krzewów	218 szt.
3.	Usługi kominiarskie	
	czyszczenie i kontrola przewodów kominowych	wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe
4.	DDD	
	a) dezynsekcja, dezynfekcja, dezodoryzacja	1 520,86 m ² , 15 gniazd owadów, czyszczenie poddaszy 1 030 m ²
	b) wiosenna i jesienna deratyzacja	2 x 121 budynków
5.	Utrzymanie placów zabaw	
	a) przegląd urządzeń zabawowych	całe zasoby
	b) zakup nowych elementów zabawowych	13 piaskownic, 5 karuzeli, 5 huštawek, 6 zestawów zabawowych (w tym 3 zestawy typu domek)
	c) zakup piasku do piaskownic	482 tony
	d) inne	132 mb płotu, 3 ławki, 6 koszy, 186 m ²
6.	Usługi transportowe	823,5 godz.
7.	Zimowe utrzymanie terenów	
	a) usługa firm	41 940,41 m ² całe zasoby
8.	Mycie okien na zewnątrz budynku	3 budynki
9.	Wykonanie tablic informacyjnych	
	a) tablice informacyjne i znamionowe	11 szt.
	b) kosze na śmieci (przychodnikowe)	45 szt.
	c) znaki drogowe	7 szt.
	d) gabloty	38 szt.
	e) pojemniki na piasek "Akcja Zima"	9 szt.
	f) ławki	15 szt.
	g) pojemniki do segregacji odpadów	87 szt.

Działalność remontowa w 2014 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.

W 2014r. wykonano etapowe prace dociepleniowe na budynkach, w których mieszkańcy, w przeprowadzonym ankiетowaniu na wykonanie kompleksowej termomodernizacji budynków nie opowiedzieli się w większości. Kontynuowane były również prace związane z wymianą dźwigów osobowych w budynkach wysokich oraz wymiany instalacji gazowych w budynkach na ul. Pomorskiej i ul. Warmińskiej – roboty tego typu będą kontynuowane na pozostałych budynkach w kolejnych latach. Znaczną część środków funduszu remontowego przeznaczono na realizację prac brukarskich, co jest związane przede wszystkim z udostępnianiem nowych miejsc parkingowych na naszych osiedlach oraz remontem istniejących traktów pieszych. Kontynuowane są również prace związane z remontem instalacji elektrycznej. Ze względu na większe obciążenie instalacji niż w czasie wznoszenia budynków, wymieniane są wewnętrzne linie zasilania zaś mając na uwadze zmniejszenie poboru energii na klatkach schodowych montuje się punkty oświetleniowe typu LED wyposażone zarówno w czujniki zmierzchowe jak i czujniki ruchu. W 2014 r., podobnie jak w latach poprzednich, wykonano szereg remontów schodów, balkonów,

instalacji wodno-kanalizacyjnych, instalacji odgromowych, robót malarskich na klatkach schodowych jak i innych prac związanych z utrzymaniem nieruchomości w stanie niepoporszym.

W roku 2014 kontynuowano również 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. Kaszubskiej wybudowano sieć wodociągową zapewniającą odpowiedni parametry dostawy wody na cele p.poż. oraz zrealizowano prace związane z bezpieczeństwem pożarowym na budynkach przy ul. Kaszubskiej 1 oraz ul. Kaszubskiej 3. W 2015r. planuje się wykonać tego typu roboty na budynkach przy ul. Kaszubskiej 5 oraz ul. Kaszubskiej 7.

L.p.	Roboty remontowe części wspólnych nieruchomości	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1.	Docieplenie ścian szczytowych oraz elewacji z wykonaniem powłoki zabezpieczającej antygraffiti	Zielona 1-3, 44-62, Wrzosowa 1-19, Słoneczna 32-42, Staszica 8, 1 Maja 2-8, Kopernika 10-12	664 929,93
2.	Remont generalny dźwigów osobowych	Zielona 43; Harcerska 7	272 599,12
3.	Roboty elektryczne (wymiana WLZ, przewodów zasilających mieszk., obwodów adm.; wymiana rozdzielni gł. wraz z osprzętem; wymiana opraw oświetleniowych; montaż wyłączników głównych wraz z przyciskami p.-poż.)	Zielona 9-19, 21-31, 24-42; Warmińska 30-42, 44-56; Pomorska 31-43; Kurpiowska 5-13, 15-23; Wieczorka 10-12; 14-16; 26 Marca 118-128, 140-152; PCK 14-20	1 107 761,09
4.	Remont instalacji odgromowej	Zielona 1-3, 24-42, 33-43, 44-62, 76A-J; Miodowa 2-4; Harcerska 2-4; Warmińska 2-14, 16-28; Kurpiowska 5-13, 15-23; Kusocińskiego 5-23, 25-43; Krasickiego 19; Wiejska 9, 9A, 9B, 9C; Wyszyńskiego 55-57, 59-61; PCK 14-20	348 596,93
5.	Roboty brukarskie i asfaltowe	8 556,27 m ² , w tym miejsca parkingowe: Zielona 5-7 (odtworzenie istniejącego), Zielona 33-43 (37 miejsc), Warmińska 1-13 (II etap -13 miejsc), Pomorska 31-43 (poszerzenie istniejących miejsc parkingowych), Wieczorka 6-8 (8 miejsc), Wiejska 17C (8 miejsc), Wiejska 17D (6 miejsc)	1 559 867,57
6.	Remont schodów terenowych (18 szt.)	Zielona 4-22, 9-19; Pomorska 17-29, 31-43, 87-99, Warmińska 2-14; Słoneczna 32-42, K. Miarki 1; Konopnickiej 6; Kopernika 10-12; Krasickiego 9; Moniuszki 4-6; Wiejska 29D; Wyszyńskiego 45-49	
7.	Remont kanalizacji deszczowej	Zielona 4-22, 24-42; Wrzosowa 1-19; 1 Maja 2-8	83 114,89
8.	Remont instalacji gazowej	Pomorska 17-29, 30-42, 59-71; 26 Marca 140-152;	992 251,48
9.	Remont instalacji wod-kan	Zielona 4-22; Harcerska 2-4; Miodowa 2-4; Słoneczna 10-18; Poprzeczna 1-5; 26 Marca 11, 13; Wyszyńskiego 45-49	506 462,88
10.	Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych (50 szt.)	Zielona 4-22, 24-42, 44-62, 76A-J; Wrzosowa 1-19	23 500,00
11.	Wymiana okienek piwnicznych (641 szt.)	Zielona 24-42, 44-62, 76A-J; Wrzosowa 1-19; Miodowa 2-4; Harcerska 2-4; Słoneczna 4-8; Poprzeczna 1-5, 2-6, 8-12, 14-18; 11 Listopada 11B; Krasickiego 2, 3, 4, 7, 9	126 200,00
12.	Malowanie 33 klatek schodowych	Miodowa 2-4; Pomorska 30-42; Warmińska 2-14, 30-42; Wieczorka 10-12, 14-16; Kopernika 11-13; PCK 14-20	205 900,00
13.	Remont schodów wejściowych oraz wymiana stopnic	Harcerska 1-3; Warmińska 44-56; 11 Listopada 11B; Ofiar Faszyzmu 1-5; Kusocińskiego 25-43; Wiejska 9; Wyszyńskiego 51-53, 55-57, 59-61 Stopnice: Miodowa 2-4, Harcerska 2-4; Zielona 5-7	142 953,52
14.	Roboty ogólnobudowlane	wg potrzeb	79 040,78

15.	Roboty dekarские i alpinistyczne	wg potrzeb	58 156,18
16.	Prace projektowe oraz aktualizacje projektów	Projekt – koncepcja parkingu: Kurpiowska 15-23; Aktualizacja projektu przebudowy drogi: Wieczorka 1-9	7 600,00
17.	Wykonanie zaleceń Państwowej Straży Pożarnej	Śląska 13, 15, 17, 19; Kaszubska 1, 3	911 347,51
18.	Wykonanie zbiorczej SAT	Warmińska 44-56	20 855,15
19.	Wykonanie daszków nad loggiami	Kurpiowska 5-13 (10 szt.); Kurpiowska 15-23 (10 szt.)	9 000,00
20.	Wykonanie daszków nad wejściami	Pomorska 30-42 (7 szt.); 26 Marca 118-128 (6 szt.)	39 499,96
21.	Wykonanie i rozbudowa monitoringu oraz modernizacja	Rozbudowa monitoringu (8 kamer) tj. 11 Listopada, Wiejska 9, 17C; 26 Marca 118-128 Modernizacja: Śląska 11; cała Wiejska	40 700,00
22.	Likwidacja wejść do wyspów	Harcerska 2-4; Miodowa 2-4	32 000,00
23.	Wymiana skrzynek gazowych zewnętrznych	Warmińska 44-56	2 999,99
24.	Wymiana drzwi w przedsiionku klatki schodowej	Wiejska 13C, 17B, 17C, 17D, 19D, 23B, 23C, 29B, 29C	23 940,00
25.	Remont balkonów	95 szt. (pojedynczo wg potrzeb)	193 379,19
26.	Przystosowanie instalacji AZART do odbioru cyfrowych programów naziemnych MUX-TVTVT	Zielona 1-3, 5-7, 9-19, 21-31, 33-43; Harcerska 1-3, 5-7, 2-4; Miodowa 2-4; Śląska 13, 15, 19; Kaszubska 3,5; Pomorska 31-43, 45-57, 30-42, 87-99; Warmińska 2-14, 30-42, 1-13; Kurpiowska 5-13, 15-23; Słoneczna 4-8; Krótka 2-6; Wieczorka 14-16, 23-37; Of. Faszyzmu 1-5, 12-16; K. Miarki 1, 5; Konopnickiej 10; Kusocińskiego 25-43; 11 Listopada 7B; Staszica 8; 1 Maja 2-8; Al. Jana Pawła II 15A-F; Krasickiego 3, 4, 8; Kopernika 11-13, 10-12; Górnicza 40; Moniuszki 4-6; Morcinka 6-8; Wiejska 9B, 23C; Plac Zwycięstwa 12; 26 Marca 118-128, 140-152 Wyszyńskiego 45-49, 51-53, 55-57, 59-61; PCK 14-20	18 699,71
27.	Wymiana drzwi wejściowych	Al. Jana Pawła II 15A-F	18 400,00
28.	Izolacja ścian piwnicznych	Konopnickiej 8	39 444,04
29.	Roboty nieplanowane i awaryjne (wg potrzeb)	montaż 53 kpl. nasad kominowych EKON; remont posadzek balkonowych; uszczelnianie złącz między płytowych; uzupełnienie ubytków na elewacji; remont poziomej kanalizacji sanitarnej; remont przykanalika deszczowego; wykonanie audytu energetycznego; naprawa warstwy ocieplenia; montaż kratki wentylacyjnych na elewacji; remonty płyt balkonowych; usunięcie napisów na elewacji; wykonanie wentylacji mechanicznej; modernizacja inst. SAT; montaż "antyptaków" itp.	157 742,16
RAZEM			7 686 942,08

L.p.	Roboty remontowe lokali mieszkalnych	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1.	Roboty nieplanowane i awaryjne (montaż 35 kpl. nawiewników ciśnieniowych/higrosterownych; zwrot kosztów remontu sufitu)	wg potrzeb	3 251,97
RAZEM			3 251,97

Realizacja planu remontów mienia Spółdzielni

L.p.	Adres	Zakres rzeczowy	Wartość robót (zł)
1.	Zielona 13 warsztat elektr.	Płytkowanie posadzki (20 m ²)	497,39
2.	Zielona 13 pomieszczenie socjalne	Malowanie	945,24
3.	Zielona 15, 17 warsztat		
4.	Słoneczna 18A	Wymiana rozdzielni wraz z osprzętem oraz wykonanie obwodów elektrycznych do pomieszczenia serwerowni, płytkowanie posadzki w części sekretariatu i biurze PE (30 m ²)	11 073,00
5.	Staszica 8 - administracja	Docieplenie elewacji	10 000,00
6.	Roboty nieplanowane i awaryjne wg potrzeb	Sławika 12 (piece typu "koza"), Słoneczna 18A (posadzka), ul. Wiejska (uzupełnienie nawierzchni boiska)	9 355,61
RAZEM			31 871,24

Realizacja planu remontów lokali użytkowych

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
RAZEM				8 768,95

Kompleksowe docieplenie budynków

W roku 2014 Spółdzielnia dociepliła kompleksowo 2 budynki. Zakres prac na budynku przy ul. Warmińskiej 44-56 obejmował docieplenie ścian podłużnych oraz docieplenie stropów piwnic. Natomiast prace na budynku przy ul. Zielonej 24-42 polegały na ociepleniu ścian szczytowych oraz ściany frontowej.

Realizacja prac na budynkach zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej, została wykonana ze środków własnych Spółdzielni (pożyczka wewnętrzna) z uwagi na brak środków finansowych w BGK na premię termomodernizacyjną w 2014 roku.

Część kosztów, związana z opracowaniem audytów i ocieplenia ścian szczytowych na ul. Warmińskiej 44-56, została poniesiona w roku 2010 i 2012, a pozostała część, związana z opracowaniem projektów i realizacją pozostałego zakresu prac, w roku 2014. Koszty tych robót przedstawiono w tabeli załączonej poniżej.

Roboty dociepleniowe zgodnie z zasadami realizacji i finansowania dociepleń budynków stanowiących zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Mieszkaniowej "JAS-MOS" w Jastrzębiu-Zdroju zatwierdzonymi uchwałą R.N. 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 2014 r. obrazuje poniższa tabela.

L.p.	ZADANIE	Koszty poniesione w 2010 i 2012 roku	Koszty poniesione w 2014 roku	Razem
1.	Zielona 24-42	1 342,00 zł	309 745,01 zł	311 087,01 zł
2.	Warmińska 44-56	40 288,32 zł	560 500,00 zł	600 788,32 zł
RAZEM		41 630,32 zł	870 245,01 zł	911 875,33 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 2014 rok przedstawiają się w swym wymiarze rachunkowym następująco:

- Bilans Spółdzielni sporządzony na 31.12.2014 r. zamknął się po stronie aktywów i pasywów sumą **90 360 763,08 zł**;
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. zamknął się **zyskiem netto w wysokości 2 489 409,93 zł**;
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazało stan kapitału (funduszu) własnego Spółdzielni na 31.12.2014 r. w kwocie **75 979 542,15 zł** oraz jego zmniejszenie w porównaniu ze stanem na koniec roku poprzedniego o **3 155 574,33 zł**;
- Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazał stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2014 r. w kwocie **19 525 728,95 zł** oraz ich zmniejszenie w porównaniu ze stanem na koniec roku poprzedniego o **235 548,28 zł**.

Bilans – wersja skrócona (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2013 r.	2014 r.
A	AKTYWA TRWAŁE	65 387,4	63 345,9
I	Wartości niematerialne i prawne	3,0	11,0
II	Rzeczowe aktywa trwałe	65 027,3	63 087,6
III	Należności długoterminowe	357,1	247,4
IV	Inwestycje długoterminowe	0,0	0,0
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,0	0,0
B	AKTYWA OBROTOWE	27 880,7	27 014,8
I	Zapasy	47,9	46,7
II	Należności krótkoterminowe	2 094,4	1 868,0
III	Inwestycje krótkoterminowe	19 761,3	19 525,7
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 977,1	5 574,4
RAZEM AKTYWA		93 268,1	90 360,8
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	79 135,1	75 979,5
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	57 232,3	55 113,5
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	18 376,6
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	2 489,4
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,0	0,0
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	14 133,0	14 381,2
I	Rezerwy na zobowiązania	2,1	1,6
II	Zobowiązania długoterminowe	5 397,2	4 198,3
III	Zobowiązania krótkoterminowe	7 190,1	8 367,8
IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 543,5	1 813,5
RAZEM PASywa		93 268,1	90 360,8

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

Lp.	Wyszczególnienie	2013 rok		2014 rok	
		kwota	udział	kwota	udział
A	Działalność podstawowa	511,0	14,9%	587,1	21,2%
	1. Przychody netto ze sprzedaży	32 379,2	90,5%	32 415,2	92,5%
	2. Koszty działalności operacyjnej	31 868,2	98,6%	31 828,1	98,6%
B	Pozostała działalność operacyjna	1 856,0	54,0%	1 319,3	47,7%
	1. Pozostałe przychody operacyjne	2 281,5	6,4%	1 752,7	5,0%
	2. Pozostałe koszty operacyjne	425,5	1,3%	433,4	1,3%
C	Zysk / Strata na działalności operacyjnej (A+B)	2 367,0	68,9%	1 906,3	68,9%
D	Działalność finansowa	1 070,9	31,1%	860,5	31,1%
	1. Przychody finansowe	1 111,2	3,1%	883,3	2,5%
	2. Koszty finansowe	40,3	0,1%	22,8	0,1%
	w tym odsetki	40,3	0,1%	22,8	0,1%
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)	3 437,9	100,0%	2 766,8	100,0%
G	Obowiązkowe obciążenie zysku/straty brutto	249,3		277,4	
	1. Podatek dochodowy	249,3		277,4	
	2. Pozostałe obciążenia	0,0		0,0	
H	Zysk/strata netto (F-G)	3 188,6		2 489,4	

Zaległości czynszowe i działania windykacyjne w 2014 r.

Zaległości na dzień **31.12.2014 r.** wyniosły **2 283 637,91 zł**, a ich porównanie do wielkości zasobów, naliczanych opłat za korzystanie z lokali oraz stanu na dzień 31.12.2013 r. przedstawione zostało w poniższym zestawieniu:

Lp.	Wyszczególnienie	2014r.	2013r.
1.	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	315 744,43	315 744,43
2.	Roczny wymiar opłat za korzystanie z lokali mieszk. (zł)	32 404 465,16	32 587 070,00
3.	Zaległości w opłatach na dzień 31 grudnia (zł)	2 283 637,91	2 376 643,79
4.	Zaległości w przeliczeniu na m ² p. u. lokali (zł/m ²)	7,23	7,53
5.	Wskaźnik zadłużenia do naliczeń rocznych (%)	7,05	7,29

Z przedstawionych danych wynika, że zadłużenie mieszkańców zasobów Spółdzielni nominalnie zmalało w trakcie 2014 r. o kwotę **93 005,88 zł**. Realne zadłużenie mieszkańców wg stanu na dzień 31.12.2013 r. jak i 31.12.2014 r. wyniosło ok. 7 % naliczeń rocznych, czyli mniej niż jednomiesięczne opłaty za lokale.

Szczegółowe dane dotyczące zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i ich windykacja na poszczególnych nieruchomościach zostały Państwu przedstawione w gazetce wydanej w marcu br.

Centralne ogrzewanie

Koszty centralnego ogrzewania stanowią największą część miesięcznych opłat mieszkaniowych. Ich wysokość zależy od cen sprzedaży oraz dostawy ciepła ustalanych przez Spółkę Energetyczną SEJ i jastrzębskie PEC oraz od ilości zużytego ciepła przez użytkowników lokali mieszkalnych.

Zasoby budynkowe naszej Spółdzielni przyporządkowane są do różnych grup odbiorców ciepła. Każda grupa ma inną opłatę za moc zamówioną i za jednostkowe zużycie ciepła. W 2014 r. nastąpiły kolejne zmiany cen. Ceny, z wyjątkiem Wodzisławia Śl., podniesiono dwukrotnie, w zależności od grupy odbiorców od 1,21 do 6,05% za moc zamówioną i od 4,75 do 6,26% za gigadzul (GJ). W Wodzisławiu Śl. ceny spadły odpowiednio o 10,09 % za moc oraz 7,67% za GJ.

Stawki obowiązujące na koniec 2013 i 2014 r. obrazuje poniższa tabela.

Grupa odbiorców	Łączna opłata zł/MW/m-c		Łączna opłata zł/GJ	
	2013 r.	2014 r.	2013 r.	2014 r.
Osiedle A. Bożka i Pionierów	13 719,88	14 489,84	47,02	49,71
Osiedle Złote Łany	20 853,13	21 105,70	48,18	50,47
Zasoby w Wodzisławiu Śl.	19 709,73	17 720,55	48,33	44,62
Ul. 1 Maja 2-8	15 621,33	16 407,27	37,04	39,36
Ul. K. Miarki	17 031,88	17 815,40	40,06	42,36
Al. J.Pawła II 15	17 414,51	18 467,75	45,08	47,89
Pozostałe zasoby osiedla Zdrój, osiedle Przyjaźń oraz ul. Kusocińskiego	18 453,75	19 521,52	44,75	47,19

W zależności od oczekiwań mieszkańców, zużycie ciepła w lokalach rozliczane jest albo na podstawie podzielników kosztów albo w oparciu o powierzchnię użytkową mieszkania.

Zarząd od kilku lat prowadzi analizę porównawczą zużycia ciepła w budynkach technologicznie do siebie podobnych jednak rozliczanych wg różnych, wyżej wspomnianych metod. Analiza wykazuje, że zużycie ciepła w budynkach rozliczanych wg powierzchni jest nawet do 50% wyższe od zużycia ciepła w budynkach rozliczanych wg podzielników.

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 57 posiedzeń Zarządu, na których podjęto 33 uchwały dotyczące prawidłowego i efektywnego zarządzania Spółdzielnią (m.in. w sprawach członkowskich, ustanowienia odrębnych własności, spraw organizacyjnych, ustanowienia i zmian tytułów prawnych do lokali i innych).

W omawianym okresie do Spółdzielni wpłynęło 5230 pism, z czego ok. 22 % dotyczyło spraw lokatorskich, ok. 62 % spraw urzędowych (w tym: sądowe, komornicze, itp.) i ok. 16 % spraw dotyczących firm obcych. W tym czasie Spółdzielnia wysłała 6681 pism, z czego ok. 67 % dotyczyło spraw lokatorskich, ok. 21 % spraw urzędowych (w tym: sądowe, komornicze, itp.) i ok. 12 % spraw dotyczących firm obcych.

W 2014 r. w wyniku przetargów Zarząd zawarł 163 umowy, które dotyczyły między innymi budowy i remontów parkingów, chodników i schodów, uzupełnienia ubytków asfaltowych, remontu płyt balkonowych, schodów wejściowych do budynków, robót ogólnobudowlanych, dekarskich, 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 zakresów 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” – 106 osób.

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

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

Zastępca Prezesa Główny Księgowa
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