



Nie wystąpimy przeciwko spółdzielcom

Problem ciepła dla Osiedla Powstańców wciąż jest nierozwiązany. Zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami Władze Spółdzielni Mieszkaniowej podjęły wszelkie niezbędne kroki w celu umożliwienia powstania lokalnej kotłowni na tym osiedlu. Tymczasem prezydent Stanisław Korfanty na antenie Radia Piekary wskazał właśnie władze Spółdzielni Mieszkaniowej jako organ wstrzymujący realizację budowy lokalnej kotłowni, która ma dostarczać ciepło dla Osiedla Powstańców Śląskich. Powody są dwa. Po pierwsze Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej domaga się gwarancji najniższych na rynku cen i pokrycia ewentualnej różnicy w cenie pomiędzy ciepłem oferowanym przez lokalną kotłownię MPEC-u, a alternatywnymi dostawcami. Po drugie Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej nie wyraziła zgody na ustanowienie hipoteki na nieruchomości gruntowej Spółdzielni, wydzierżawionej pod budowę kotłowni, w wysokości 12 milionów złotych, która miała być zabezpieczeniem kredytu bankowego, jaki planuje zaciągnąć na tę inwestycję... Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA nie zaryzykuje 12 MILIONÓW ZŁOTYCH

Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej osobiście uczestniczył w rozmowach, w których poruszano kwestię hipoteki kaucyjnej. Ustalono jej wysokość na kwotę 230 tysięcy złotych, czyli na dokładną wartość działki, na której ma zostać wybudowana kotłownia. W dniu zebrania się Rady Nadzorczej, która miała podjąć decyzję w tej sprawie okazało się, że w dokumentach figuruje kwota nie 230 tys. złotych, ale 12 milionów złotych. Rada Nadzorcza odrzuciła możliwość ustanowienia takiej hipoteki. Zgodnie z opinią prawną Rada Nadzorcza nie mogła podjąć innej decyzji.

Drugi problem to fakt, że zgodnie z wcześniej uzyskanymi informacjami kotłowania na kopalni Andaluzja należąca do firmy Enmag-Eg miała zostać w tym roku zamknięta z powodu wydobycia węgla. Przedstawiciele firmy przedstawili jednak ekspertyzę, która nie wyklucza możliwości funkcjonowania tej kotłowni w przyszłym roku i złożyli ofertę zakupu ciepła po korzystnej cenie. Proponowana cena ciepła z nowej kotłowni lokalnej na Osiedlu Powstańców Śląskich jest niemal

**70%
DROŻSZA**

od ceny dotychczasowej. Dlatego jeśli okaże się, że kotłownia Andaluzja będzie jednak funkcjonować w przyszłym roku i oferować tańsze ciepło, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej domaga się gwarancji pokrycia różnicy w cenie. Spółdzielcy mają bowiem prawo do korzystania jaknajdłużej z najlepszej i uzasadnionej ekonomicznie oferty na rynku.

TWARDE STANOWISKO

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Rada Nadzorcza informują i zapewniają wszystkich Spółdzielców, że nie występują i nie mają zamiaru wystąpić przeciwko interesom członków Spółdzielni Mieszkaniowej. Nie mają także zamiaru sabotować budowy lokalnej kotłowni. Zadaniem władz Spółdzielni Mieszkaniowej jest jedynie wybranie najkorzystniejszej (najtańszej) z ofert dostarczenia ciepła dostępnych na rynku.

Zarząd i Rada Nadzorcza SM

· Szczegółowy wykaz decyzji i działań podjętych w celu umożliwienia realizacji inwestycji w lokalną kotłownię na Osiedlu Powstańców Śląskich prezentujemy na str. 4

· Opinię prawną dotyczącą ustanowienia hipoteki o wysokości 12 milionów złotych prezentujemy na str. 5

AQUAROBİK

www.aqua-fit.go.pl

Piekary Śląskie
BRZOSOWICE-KAMIEN
KWK Andaluzja – basen MOSiR
ul. Brzechwy 13
ŚRODA
godzina 15.30 - 16.30
19.30 - 20.30
kontakt: 0512-464-299

TYLKO
6 ZŁ
SUPER CENA

**PRZYCHODNIA LEKARSKA
PRO – MED**

Piekary Śląskie
ul. Papieża Jana Pawła II 19
(pawilon AGAWA)
tel. 032 760 02 11

Czynne od poniedziałku do piątku od godz. 7.30 do 18.00

Oferują usługi w zakresie:

lekarzy podstawowej opieki medycznej

lekarzy specjalistów

· chirurg, ortopeda, laryngolog, diabetolog, dermatolog, poradnia leczenia bólu

medycyny pracy

· badania wstępne, okresowe, końcowe

fizykoterapia

· laseroterapia, pole magnetyczne, masaże lecznicze

· diagnostyka laboratoryjna – EKG, USG, RTG, audiometr, spirometr

wspólny
DOM

Pismo Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich.
Redaguje zespół pracowników i społeczników Spółdzielni Mieszkaniowej.
Skład i opracowanie graficzne: TURKAT
Nakład 5800 egzemplarzy

Adres Wydawcy: Piekary Śląskie ul. Leśna 22
Kontakt: tel. 287-18-11, 287-19-10
e-mail : smpiekary@home.pl

Materiały kierowane do Redakcji prosimy składać pod w/w adresem lub w administracjach osiedlowych.
Tekstów nie zamówionych i nie wykorzystanych redakcja nie zwraca.
Zastrzegamy sobie prawo do skrótów dostarczanych materiałów.
Za treść ogłoszeń Redakcja nie odpowiada.

www.smpiekary.home.pl

Rozpoczynają się zebrania grup członkowskich. Wkrótce wybory delegatów na ZPCz.

Wiedz więcej

Oddajemy kolejny numer „Wspólnego Domu” z nadzieją, że wszyscy członkowie naszej SM z uwagą zapoznają się z jego treścią. Zawiera ona bowiem sprawozdanie Zarządu i Rady Nadzorczej z działalności Spółdzielni w 2005 roku. Nie był to dla spółdzielczości rok łatwy, nowe uregulowania prawne wymuszały przygotowania do ich szybkiej realizacji. Jak pamiętamy spółdzielnie mieszkaniowe pozostały same z narastającymi problemami: rosnącego zadłużenia członków, zmniejszająca się możliwością elastycznego zarządzania funduszami remontowymi i faktem, że budowane mieszkania mają status własnościowych, a więc wymagających pełnego pokrycia środkami obywatela.

Próbowaliśmy temu zaradzić, wprowadzając do naszej SM mieszkania o statusie najmu. Dając szansę młodym rodzinom, których zarobki nie pozwalają na kupno swego M. Nasza inicjatywa spotkała się z zainteresowaniem. Oczywiście mieszkania, które przeznaczamy do najmu w pierwszej kolejności proponowane są zawsze członkom oczekującym.

W spółdzielniach, także w naszej, prawdziwym problemem jest pogarszająca się wydolność płatnicza członków. Podobnie jak w innych śląskich miastach, prawie 30% wnosi opłaty nieterminowo, a blisko 10% zalega z płatnościami dłużej niż trzy miesiące. Oznacza to, że w spółdzielniach brakuje środków na należyte utrzymanie budynków. Stąd wzrasta wysokość zaległości. Sytuacja uległa poprawie, po wprowadzeniu tego typu narastających zadłużeń członków do tzw. Krajowego Rejestru Dłużników, ale jest ona zbyt mała by była odczuwalna w sposób znaczący dla spółdzielczej gospodarki. Ale perspektywa braku możliwości zaciągnięcia w bankach jakichkolwiek kredytów, okazała się skuteczniejsza niż windykacja zaległości. Stąd Rada Nadzorcza naszej SM przyznała po analizach, że wielu członków nadużywa zasady spółdzielczego solidaryzmu. Wszak spłata zaległości na raty to lepszy i tańszy kredyt niż bankowy. O ile w przypadkach losowych nasza spółdzielnia wspólnota nigdy nie odmawia pomocy i rozkłada zaległe należności na raty, o tyle po drugiej stronie ta pomoc i życzliwość nie zawsze jest doceniona. Stąd tylko w wypadkach naprawdę wyjątkowych, Zarząd będzie podejmował takie decyzje.

Tymczasem fundusz remontowy, którym, w ramach osiedli, można było dysponować swobodnie a który po zmianach Ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” przypisany jest do określonych nieruchomości, ogranicza możliwości dbania o budynki. W budynkach, w których wielu członków nie płaci regularnie należności czynszowych o remontach będzie można tylko pomarzyć lub liczyć wyłącznie na remonty interwencyjne – zapobiegające sytuacjom zagrożenia życia i zdrowia lokatorów. Ponadto stoimy przed falą zapowiadanych podwyżek przez sprywatyzowany sektor energetyczny. Na klatkach naszych domów są wywieszone informacje jak wyglądają zaległości z podziałem na poszczególne klatki. To pozwoli zrozumieć, dlaczego nie wykonano w budynku zaplanowanych remontów. Bolejemy nad tym, że taką formę przybiera z konieczności nasza wspólna odpowiedzialność za nasze osiedla, domy, lokale. Teraz,

w świetle zmian prawa spółdzielczego jest to szczególnie ważne. Mamy już bowiem podziały na nieruchomości, a to znaczy że tylko w przypadkach nadzwyczajnych sięgać będziemy

do funduszu interwencyjnego by wesprzeć remonty w budynkach wielorodzinnych. Pisaliśmy już o tym kilkakrotnie jak istotne jest byśmy solidarnie płacili czynsze i nie zalegali z opłatami. Remontujemy i inwestujemy w budynki do wysokości funduszu remontowego. Braki w regularnie wnoszonych opłatach to mniej prac w wykonanych w danej nieruchomości, a to znaczy pogorszenie warunków naszego zamieszkania, mniej zaplanowanych wymian okien, mniej remontów instalacji, mniej osiedlowych chodników, parkingów czy zieleni.

Zachęcam wszystkich członków naszej SM, którzy chcą wiedzieć więcej o sposobie zarządzania osiedlami, którzy widzą potrzeby zmian, pragną włączyć się w prace na osiedlach, do uczestniczenia w rozpoczynających się 27 lutego 2006 roku, zebraniach grup członkowskich. W tym roku będą one szczególnie ważne, nie tylko czekamy na Państwa uwagi, wnioski i opinie, ale liczymy na aktywny i liczny udział w tych spotkaniach. Terminy i miejsca podaliśmy w tym numerze Wspólnego Domu. Warto pamiętać, że rok 2006 to rok wyborczy w naszej SM.

Zaplanowano dwa Zebrania Przedstawicieli Członków. W kwietniu, ZPCz będzie miało charakter sprawozdawczy i przeanalizuje wszechstronnie działalność Spółdzielni: w tym Zarządu i Rady Nadzorczej oraz wypracuje zmiany w Statucie naszej SM, uwzględniające ustawowe uregulowania jakie wprowadzone zostały w Ustawie „O Spółdzielniach Mieszkaniowych” w lipcu 2005 roku. Wszystkie te nowe zapisy, jakie są proponowane do zmiany, zamieszczamy w na łamach „Wspólnego Domu”. Warto się nad nimi zastanowić i poprzez swoich delegatów wnieść uwagi na zebraniach środowiskowych. Pamiętajmy, że te zmiany, nie są ostatnimi. Prawdopodobnie jeszcze w 2006 roku wprowadzać trzeba będzie kolejne. Może wtedy warto zastanowić się nad powstaniem tekstu jednolitego. Ale to już zadanie nowej grupy delegatów na ZPCz, i nowej Rady Nadzorczej, którą Państwo wybierzeć na czerwcowym Zebraniu Przedstawicieli Członków. To zebranie będzie miało charakter typowo wyborczy i odbędzie się 22 czerwca w Spółdzielczym Domu Kultury. Delegaci rozpatrzą również odwołania członków od decyzji Rady Nadzorczej o wykreśleniu lub wykluczeniu z członkostwa za zaległości czynszowe.



Zarząd

WYKAZ DECYZJI I DZIAŁAŃ PODJĘTYCH W CELU ZAPEWNIENIA DOSTAW CIEPŁA DLA OSIEDLA POWSTAŃCÓW

Wobec problemów z realizacją Centralnego Źródła Ciepła, groźbą likwidacji kotłowni Andaluzja i możliwym brakiem źródła ciepła dla Osiedla Powstańców Śląskich w sezonie grzewczym 2006/2007 Prezydent Miasta **Stanisław Korfanty** zaproponował rozwiązanie alternatywne, a więc budowę na tym osiedlu kotłowni lokalnej. Inwestycja miała zostać zrealizowana przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej przy udziale inwestora strategicznego firmy SFW Energia. Projekt został oprotestowany przez mieszkańców osiedla, którzy nie chcieli mieć kotłowni naprzeciwko swojego miejsca zamieszkania.

- Władze Spółdzielni Mieszkaniowej przeprowadziły wśród członków SM ankietę, z zapytaniem o lokalną kotłownię. Zdecydowana większość członków opowiedziała się za jej wybudowaniem. Zgodnie z wolą Spółdzielców władze SM przystąpiły do realizacji podjętej decyzji.

- Rozpoczęto podpisywanie wcześniej wynegocjowanych umów:

- podpisano umowę na odbiór ciepła z MPEC
- wypowiedziano umowę na odbiór ciepła firmie Enmag-Eg
- podpisano umowę na wydzierżawienie działki MPEC pod budowę lokalnej kotłowni
- rozpoczęto procedurę sprzedaży tej działki inwestorowi

- Decyzję o sprzedaży działki może podjąć jedynie Zgromadzenie Przedstawicieli Członków. Co roku, zbiera się ono w ostatni czwartek czerwca. Na prośbę prezydenta miasta, rozpoczęto procedurę zwoływania Nadzwyczajnego Zgromadzenia Przedstawicieli Członków. W tym celu muszą się odbyć zebrania grup członkowskich ze wszystkich zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej. Rozpoczynają się one 28 lutego i będzie ich dziewiętnaście, a Zgromadzenie Przedstawicieli Członków zaplanowano na początek kwietnia. Procedurę przyspieszono więc o niemal trzy miesiące.

- Prowadzone są negocjacje dotyczące umowy o współpracy pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową, Gminą, Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej i SFW Energią. Pojawiły się dwa problemy:

- hipoteki kaucyjnej w wysokości 230 tysięcy złotych

Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej na spotkaniu z Prezydentem przyznał, że ustanowienie hipoteki będzie kłopotliwe, bo Spółdzielnia Mieszkaniowa nie powinna ustanawiać hipoteki pod zastaw kredytu dla innej firmy. Tym niemniej ze względu na wagę problemu i dla dobra mieszkańców będzie optował za jej ustanowieniem. Tymczasem w dniu głosowania w Radzie Nadzorczej, zgodnie z dokumentami przekazanymi przez bank, okazało się, że hipoteka ma mieć wartość nie 230 tysięcy złotych, ale 12 milionów złotych. Rada Nadzorcza SM stanowczo odrzuciła taką

możliwość. Zgodnie z opinią prawną okazuje się, że SM nie ma możliwości ustalenia podobnej hipoteki na żadną z proponowanych kwot.

- zagwarantowania najniższej ceny ciepła na rynku

Firma Enmag-Eg zgłosiła się do SM z ofertą dostarczenia ciepła o 70 procent tańszego od ciepła proponowanego z nowej, lokalnej kot-

łowni. Zdaniem Prezydenta kotłownia ta będzie musiała zostać zlikwidowana. Prezes SM zażądał klauzuli w umowie, gwarantującej pokrycie różnicy w cenie, w przypadku dalszego funkcjonowania na rynku kotłowni należącej do Enmag-Eg, gdyż władze SM muszą zagwarantować mieszkańcom najkorzystniejsze ekonomicznie rozwiązanie.

- Rada Osiedla Powstańców Śląskich zgłosiła protest wobec decyzji prezydenta miasta, zgodnie z którą ruch ciężarówek z węglem do kotłowni będzie mógł się odbywać główną drogą osiedlową, tuż przy domach mieszkalnych. Jest to sprzeczne z obietnicami składanymi przez Prezydenta podczas spotkań z mieszkańcami, według których ruch miał się odbywać za ogródkami działkowymi, od strony kopalni Andaluzja.

W świetle podjętych przez nas działań nie można postawić zarzutu o sabotowaniu, czy powstrzymywaniu inwestycji w lokalną kotłownię na Osiedlu Powstańców. Zrobiliśmy wszystko, żeby umożliwić jej realizację. Nie można jednak wymagać, aby za droższe i nie wskazane ekonomicznie ciepło zapłacili mieszkańcy, a kredyt dla zewnętrznej firmy swoim majątkiem gwarantowała Spółdzielnia Mieszkaniowa i wszyscy jej członkowie. Inwestycja miała zostać zrealizowana ze środków inwestora strategicznego firmy SFW Energia. Prezydent miasta zapewniał, że firma ma pieniądze, ale nie może ich inwestować (Biuletyn Informacyjny Prezydenta Piekars Śląskich 1/2005), tymczasem okazuje się, że firma pieniędzmi nie dysponuje, a kredyt mają poręczyć członkowie Spółdzielni. To sytuacja niedopuszczalna i Zarząd oraz Rada Nadzorcza nie wyrażą zgody na takie działania.



Zarząd i Rada Nadzorcza SM

OPINIA PRAWNA

**W sprawie odmówienia ustanowienia hipoteki przez Radę Nadzorczą
na działce nr 4732/247 dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach
Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą 71974**

I. Zgodnie z § 95 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich w związku z pkt. 3 art. 46 § 1 Prawa Spółdzielczego Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o obciążeniu nieruchomości, która stanowi między innymi obciążenie nieruchomości hipoteką.

II. Zgodnie z § 83 pkt 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich w związku z art. 38 § 1 pkt 7 Prawa Spółdzielczego do kompetencji Zebrania Przedstawicieli Członków należy oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jakie może zaciągnąć Spółdzielnia.

III. Art. 6 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stwierdza, że zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenia tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

Z cytowanych wyżej przepisów wynika w sposób jednoznaczny, że ani Rada Nadzorcza, ani Zebranie Przedstawicieli Członków nie może ustanowić hipotek na swoich nieruchomościach na rzecz innych kredytobiorców niż Spółdzielnia do tego z ograniczeniem wynikającym z art. 6 ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nadto zwraca się uwagę, że Spółdzielnia nie posiada Uchwały ZPCZ umożliwiającej ustanowienie hipoteki na swoich nieruchomościach na rzecz innych podmiotów niż Spółdzielnia.

W tym stanie rzeczy stwierdza się, że Uchwała Rady Nadzorczej została podjęta zgodnie z prawem i nie istnieje możliwość jej formalno-prawnej zmiany.

W celu rozwiązania przedmiotowego problemu, którego rozwiązaniem Spółdzielnia jest żywo zainteresowana proponuje się aby po uzyskaniu Uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków w sprawie wyrażenia zgody na zbycie (zmianę) działki nr 4732/247 będącej w wieczystym użytkowaniu na rzecz innego podmiotu – który bez przeszkód formalno-prawnych będzie mógł ustanowić na niej hipotekę w celu uzyskania kredytu bankowego.

**Radca Prawny
Stefan Brol**

JUŻ OTWARTE!
Salon Fryzjerski
Spółdzielczy Dom Kultury
Ul. Kazimierza Wielkiego 1
Czynne od 9.00 do 17.00
Tel. 285-77-98
ZAPRASZAMY



Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej z działalności w 2005 r.

Stosownie do Art.44 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej sprawowała funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni. Swoje zadania i obowiązki Rada Nadzorcza odnosiła głównie do działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej oraz monitorowania pracy Rad Osiedli, zachowując statutowy podział kompetencji.

Obecnie Radę Nadzorczą reprezentują :

Przewodniczący – Rudolf Szernich

Zastępca przewodniczącego – Marek Żurecki
Sekretarz – Irena Staszek

Stosownie do postanowień Statutu działa sześć komisji problemowych, w składzie trzyosobowym. Wyjątek stanowi Komisja Poszanowania Energii, która liczy cztery osoby.

Komisje Problemowe to:

- Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
- Komisja Inwestycyjna
- Komisja Rewizyjna
- Społeczna Komisja Mieszkaniowa
- Komisja Społeczno- Wychowawcza
- Komisja Poszanowania Energii

Komisje Problemowe pracowały na podstawie opracowanych planów pracy, które następnie były przedmiotem obrad posiedzeń plenarnych Rady, pokrywających się z Ramowym Planem Pracy Rady Nadzorczej na rok 2005, poszerzonym o sprawy wynikające z potrzeb bieżących, stosownie do Regulaminu Pracy Rady Nadzorczej oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej.

Materiały na posiedzenia Rady Nadzorczej były przygotowane przez Zarząd Spółdzielni. W zależności od tematyki i potrzeb szerszego wyjaśnienia omawiane były przez Komisje Problemowe Rady Nadzorczej.

Rozpatrywanie tematów zależnie od specyfiki kończyło się przejściem wniosków, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

O natężeniu koniecznych do rozpatrzenia zagadnień oraz zakresie i rozmiarze prac Rady Nadzorczej w 2005 roku świadczą dane liczbowe:

Prezydium Rady Nadzorczej odbyło w 2005 roku cztery posiedzenia,

Plenum Rady Nadzorczej siedemnaście posiedzeń.

Zwiększona ilość posiedzeń Plenum, była związana z rozpatrzeniem problemu budowy kotłowni lokalnej na os. Powstańców Śląskich.

Rada Nadzorcza musiała zaopiniować dzierżawę działki MPEC-owi pod budowę wspomnianej kotłowni. Sprawa została rozwiązana poprzez ankiety rozprowadzone wśród spółdzielców i to właśnie oni zdecydowali, że Rada Nadzorcza wydała stosowną opinię.

Frekwencja członków Rady Nadzorczej w posiedzeniach wynosiła ponad 97 % a efektem prac Rady było: podjęcie 82 uchwał, rozpatrzenie 93 spraw członkowskich obejmujących wykreślenia oraz wykluczenia z grona członków Spółdzielni Mieszkaniowej w związku z nie wnoszeniem opłat za mieszkania, jak też uchylenia własnych uchwał podjętych w sprawie wykluczenia czy wykreślenia w wyniku spłaty zaległości już po otrzymaniu decyzji. Przywrócono również członkostwo 24 osobom.

Spośród wezwanych 93 osób, stosunku do których wyczerpano wszystkie stosowne, przewidziane prawem środki, wykreślono z członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej 56 osób.

Część osób po przeprowadzonej rozmowie spłaciła zadłużenie, co pozwoliło na podjęcie zawieszenia decyzji o wykreśleniu



wobec tych osób. Natomiast część osób złożyła wiarygodne plany spłaty zadłużenia. W ten sposób Spółdzielnia odzyskała część zaległych zadłużeń.

Do pełni zakresu prac Rady Nadzorczej konieczne jest uzupełnienie tych danych najistotniejszymi tematami i zagadnieniami merytorycznymi, nad którymi obradowały komisje problemowe i Plenum Rady Nadzorczej. Do ważniejszych spraw omawianych przez Radę można zaliczyć:

- omawianie wyników ekonomicznych Spółdzielni Mieszkaniowej kwartalnie oraz za cały rok 2005 (zwracano szczególną uwagę na ponoszone koszty przez Spółdzielnię oraz możliwość ich obniżenia),
- zapoznanie się z opinią i raportem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2005 rok
- omówienie i zaopiniowanie sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej z jego działalności w 2005 roku oraz projektu Kierunków Działania Spółdzielni Mieszkaniowej 2006 roku
- zapoznanie się i omówienie wyników poszczególnych osiedli w zakresie wykonania planów remontów,
- analizowanie stanu zaległości w opłatach za mieszkania, lokale użytkowe, oraz skuteczności windykacji tych zaległości,
- sprawy inwestycyjne Spółdzielni Mieszkaniowej,
- stan gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- zatwierdzenie funduszu płać Spółdzielni Mieszkaniowej,
- omawianie działalności społeczno – wychowawczej,
- rozpatrzenie rozliczeń zwrotów i dopłat kosztów centralnego ogrzewania
- analiza kosztów i wpływów za wodę, CWU oraz CO,
- wybór biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej za 2005 rok,
- obsługa zebrań środowiskowych przez członków Rady Nadzorczej,
- analizowanie wniosków z zebrań środowiskowych i ZPCz,
- ustosunkowanie się do pism mieszkańców skierowanych do Rady Nadzorczej,
- zaopiniowanie zmian w regulaminach obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej, których zatwierdzenie leży w kompetencjach Rady Nadzorczej,
- prowadzenie dyżurów przez przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego oraz sekretarza Rady Nadzorczej,
- inne zagadnienia wynikające z kompetencji Rady Nadzorczej.

W dążeniu do podnoszenia kwalifikacji niezbędnych do sprawowania swoich funkcji, członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w szkoleniach i konferencjach, których tematyka związana była z zagadnieniami nad którymi pracowały Komisje Problemowe, bądź Rada Nadzorcza, jak również zapoznali się z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 3 czerwca 2005 roku, która weszła w życie z dniem 22 lipca 2005 roku.

Niezależnie od tego, na łamach spółdzielczej gazety „Wspólny Dom”, która dociera bezpłatnie do wszystkich naszych członków na bieżąco omawiane są tematy i zagadnienia prac Rady Nadzorczej.

W dniu 15 czerwca 2005 roku obradowało kolejne w historii naszej Spółdzielni Mieszkaniowej Walne Zebranie Przedstawicieli Członków, w którym zasiada 52 uprawnionych delegatów. Na tym ZPCz obecnych było 42 delegatów, stanowi to 80,8%.

Przewodniczący Zebrania zapoznał delegatów ZPCz z opinią przeprowadzonej lustracji naszej SM przez dr Janusza Sztukowskiego.

Najwyższy organ naszej SM dokonał oceny oraz przyjął sprawozdanie Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdził sprawozdanie finansowe za 2004 rok oraz udzielił absolutorium członkom Zarządu.

Również został przyjęty wniosek Rady Nadzorczej o pozostawienie 15 członków Rady Nadzorczej do końca kadencji w związku z rezygnacją z członkostwa w spółdzielni jednej osoby będącej członkiem Rady Nadzorczej

W roku 2006 kończy się czteroletnia kadencja Rady Nadzorczej. Jest to rok wyborczy. Działalność Rady Nadzorczej w tej kadencji można ocenić przez kolejne złożone sprawozdania, które zostały przyjęte bez uwag przez najwyższy organ naszej Spółdzielni Mieszkaniowej jakim jest Zebranie Przedstawicieli Członków.

Jednym z przyjętych założeń prac Rady było zapewnienie szybkiego przepływu informacji oraz wyjaśnienie podjętych lub rozważanych przez Radę decyzji przekazanych następnie Radom Osiedli przez członków Rady Nadzorczej, reprezentujących w niej dane osiedla. Również dla tych Rad Osiedli, które nie mają swoich przedstawicieli są wysyłane zaproszenia na posiedzenia Plenum Rady Nadzorczej. Zasada jawności życia spółdzielczego, podejmowanych decyzji przez wszystkie organy jest w naszej Spółdzielni Mieszkaniowej praktykowana od dawna. To procentuje zrozumieniem mechanizmów demokratycznych przez większość członków. Ma to ogromne znaczenie w sytuacji kilkakrotnych zmian w prawie spółdzielczym.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Rudolf Szernich



A.D.M. Buczka
ul. Piotra Skargi 32
41-940 Piekary Śląskie
tel. fax 287-18-88
e-mail: adm.buczka@interia.pl



Sprawozdanie z działalności za 2005 rok ADM Buczka

Administracja zespołu osiedli administruje budynki, które powstały z początkiem lat sześćdziesiątych w osiedlu Pod Lipami oraz nowsze z lat osiemdziesiątych w osiedlu Buczka Sowińskiego i Janty. Najnowsze budynki to os. Lipka - sześć budynków z roku 2003 i 2004.

Poniżej przedstawię wykonanie robót remontowych przeprowadzony przez Spółdzielczy ZBR jak również przez firmy stale współpracujące z ADM Buczka tj. Promont – naprawa i konserwacja dźwigów osobowych. Projekt techniczny przebudowy instalacji gazowej wykonała firma Henpol Sc. Roboty alpinistyczne wykonywane przy sprawdzaniu rusztu, uszczelnianiu acekoli wykonuje firma Agro-Service. Projekt budowlany ocieplenia budynków P. Skargi 32-42 wykonało Biuro Konstrucyjne ADS sp. z o. o. Stropodachy ocieplila firma Wiór w technologii „Termex”. Modernizację AZART wykonała firma P.U.H Janusz Ratajczak. Awaryjną naprawę instalacji gazowej wykonywała firma K. Ptak. Zamknięcie klatek schodowych os. Lipka wykonała firma „Norma”

Zestawienie wykonanych robót na poszczególnych nieruchomościach w roku 2005:

I. Osiedle Buczka

1. Nieruchomość P. Skargi 14 – 18

– Roboty elewacyjne	6 962 zł	2,61%
– Roboty malarskie P.Sk 14, 16	125 480 zł	46,99%
– Wymiana okien	84 738 zł	31,73%
– Instal. elektr., odgrom. azart	1 810 zł	0,68%
– Instal. gazowe wentylacja	257 zł	0,09%
– Wew. Instal. zw, co, cw	1 852 zł	0,07%
– Remont dźwigów osobowych	35 293 zł	13,22%
– Inne remont. konserwacyjne	10 658 zł	3,99%
Remontów wykonano na kwotę	267 050 zł	98,62%

Do wykorzystania z roku 2005 pozostała kwota 3 938 zł, która, jest ujęta w planie na rok 2006

2. Nieruchomość P. Skargi 20 – 42

– roboty elewacyjne	6 138 zł	3,20%
– Wymiana okien	61 431 zł	32,08%
– Instal. elektr., odgrom. azart	3 699 zł	1,93%
– Instal. gazowe	10 904 zł	5,69%
– Wew. Instal. zw, co, cw	73 822 zł	38,54%
– Remont dróg i chodników	27 057 zł	14,13%
– Inne remont. konserwacyjne	8 472 zł	4,42%
Remontów wykonano na kwotę	191 522 zł	80,08%

Do wykorzystania w roku 2006 pozostała kwota 39 759 zł

3. Nieruchomość Gen. Ziętka 62 – 66

– Roboty Malarskie 62 I, II	10 400 zł	9,15%
– Wymiana okien	59 376 zł	52,23%
– Instal. elektr., odgrom. azart	2 382 zł	2,10%
– Instal. gazowe wentyl.grawit.	905 zł	0,80%
– Instal. zw, co, cw went. mech.	36 341 zł	31,96%
– Inne remont. Konserwacyjne	4 288 zł	3,77%
Remontów wykonano na kwotę	113 692zł	78,54%

Do wykorzystania w roku 2006 pozostała kwota 21 668 zł

4. Nieruchomość K. Wielkiego 2 - 18

– Roboty elewacyjne	13 471 zł	10,91%
– Wymiana okien	27 665 zł	22,41%
– Instal.elekt.,odgrom.azart	2 585 zł	2,09%
– Instal. gazowe wentylacja	12 026 zł	9,74%
– Wew. Instal. zw, co, cw	20 000 zł	16,21%
– Remont dróg i chodników	28 153 zł	22,81%
– Inne remont. śmietnik	19 524 zł	15,82%
Remontów wykonano na kwotę	123 424 zł	85,43%

Do wykorzystania w roku 2006 pozostała kwota 21 049 zł

5. Nieruchomość Z. Starego 2 – 8, Didura 2 – 4

– Roboty elewacyjne	13 435 zł	4,78%
– Wymiana okien	55 035 zł	19,60%
– Instal.elekt.,odgrom.azart	3 902 zł	1,39%
– Instal. gazowe wentyl.	164 000 zł	58,39%
– Wew. Instal. zw, co, cw	898 zł	0,32%
– Remont dźwigów osob.	44 944 zł	16,00%
– Remont dróg i chodników	42 629 zł	15,18%
– Inne remont. konserw.	1 289 zł	0,46%
Remontów wykonano na kwotę	326 132 zł	116,12%

Na tej nieruchomości przekroczono wydatki na kwotę 40 190 zł. O taką kwotę zostanie pomniejszony fundusz remontowy na rok 2006.

II Osiedle Sowińskiego

Osiedle Sowińskiego to jedna nieruchomość

– Roboty elewacyjne	15 654 zł	5,50%
– Docieplenie stropodachów	27 772 zł	9,75%
– Wymiana okien	92 561 zł	32,50%
– Instal. elektr., odgrom. azart	1 045 zł	0,37%
– Instal. gazowe wentylacja	8 598 zł	3,02%
– Remont dróg i chodników	113 462 zł	39,84%

– Inne remont. kanalizacji	33 168 zł	11,65%
Remontów wykonano na kwotę	292 260 zł	102,63%

Na tej nieruchomości przekroczono wydatki na kwotę 7 548 zł. O taką kwotę zostanie pomniejszony fundusz remontowy na rok 2006.

III Osiedle Janty, Wigury, Kalwaryjska

1. Nieruchomość Kalwaryjska 62

– Roboty elewacyjne	21 982 zł	120,40%
– Wew. Instal. zw, co, cw	247 zł	1,35%
Remontów wykonano na kwotę	22 229 zł	121,75%

Na tej nieruchomości przekroczono wydatki na kwotę 2 889 zł. O taką kwotę zostanie pomniejszony fundusz remontowy na rok 2006. (Udzielono pożyczki w wys. 2 000)

2. Nieruchomość Janty, Wigury

– Roboty elewacyjne	45 449 zł	124,94%
– Wymiana okien	3 407 zł	9,38%
– Instal. elektr., odgrom. azart	1 739 zł	4,78%
– Instal. gazowe wentyl.grawit.	136 zł	0,37%
– Instal. zw, co, cw went. mech.	791 zł	2,17%
– Inne remont. konserwacyjne	2 297 zł	6,31%
Remontów wykonano na kwotę	53 819 zł	147,94%

Na tej nieruchomości przekroczono wydatki na kwotę 17 441 zł. O taką kwotę zostanie pomniejszony fundusz remontowy na rok 2006. (Udzielono pożyczki w wys. 18 000)

IV Osiedle Pod Lipami

1. Nieruchomość Chopina 2,4,6,8

– Roboty elewacyjne	3 600 zł	4,06%
– Remont dachów	35 565 zł	138,88%
– Wymiana okien	11 948 zł	46,66%
– Wew. instal. zw, co, cw	251 zł	0,01%
– Remont dróg i chodników	362 zł	1,40%
– Inne remont. konserwacyjne	488 zł	1,90%
Remontów wykonano na kwotę	52 214 zł	203,89%

Na tej nieruchomości pomimo udzielonej pożyczki z funduszu interwencyjnego w wys. 24 000 zł przekroczono wydatki na kwotę 2 624 zł. O taką kwotę zostanie pomniejszony fundusz remontowy na rok 2006.

2. Nieruchomość Chopina 3,5,7, Pod Lipami, Piłsudskiego

– Roboty elewacyjne	17 701 zł	21,54%
– Remont dachów	35 071 zł	42,68%
– Wymiana okien	16 124 zł	19,62%
– Wew. instal. zw, co, cw	6 878 zł	8,37%
– Remont dróg i chodników	1 141 zł	1,39%
– Inne remont. konserwacyjne	976 zł	1,19%
Remontów wykonano na kwotę	77 891 zł	94,78%

Tej nieruchomości udzielono pożyczki z funduszu interwencyjnego w wys. 16 000 zł i nie przekroczono wydatków na kwotę 8 300 zł. O taką kwotę zostanie powiększony fundusz remontowy na rok 2006.

V Osiedle Lipka

Osiedle Lipka to jedna nieruchomość

– Roboty elewacyjne	23 993 zł	89,19%
---------------------	-----------	--------

– Instal. elektr	346 zł	1,29%
Remontów wykonano na kwotę	24 339 zł	90,48%
Do wykorzystania w roku 2006 pozostała kwota 2 561 zł		

Głównym zadaniem ADM Buczka jest utrzymanie zasobów w należytym stanie technicznym i sanitarnym. Każde zgłoszenie usterek czy awarii jest usuwane przez siedmiu zatrudnionych konserwatorów a większe roboty remontowe przekraczające zakres konserwacji przekazywane są do ZBR-u.

Zasoby ADM Buczka to:

- 62 budynki
- 1 665 mieszkań o powierzchni użytkowej 89 736,12 m² podzielonych na 11 nieruchomości.
- terenów zielonych ok. 95 000 m²
- terenów utwardzonych (chodniki, parkingi) 46 000 m²
- terenów do odśnieżania 26 000 m²

W roku 2005 zakończono przebudowę instalacji gazowej w budynkach Z. Starego oraz Didura. Dokończono również modernizację AZART co pozwoliło doprowadzić do każdego mieszkania pięć programów TV.

Oprócz robót wykazanych powyżej ponoszone są również koszty związane z przeglądem przewodów wentylacyjnych, instalacji gazowej, rocznego przeglądu budynku, instalacji odgromowej.

Przeglądy te są obowiązkowe i wynikają z Prawa Budowlanego.

Ponoszone są również koszty związane z deratyzacją, dezynsekcją oraz dezynfekcją zasobów.

W zasobach ADM Buczka dofinansowano lub wymieniono 446 okien o powierzchni 980,11 m² za kwotę 400 390 zł.

Jednym z poważnych problemów to zadłużenia czynszowe, które nie pozwalają na realizację wszystkich zamierzeń remontowo konserwacyjnych. W zasobach ADM Buczka na koniec roku zadłużenie wynosiło 473 195 zł.

Po zmianie Statutu dłużników będzie można podawać do publicznej wiadomości, podając ich nazwiska na tablicach ogłoszeń.

Z przeprowadzanych wywiadów z dłużnikami można stwierdzić, że w wielu przypadkach niepłacenie należności wobec SM nie wynika z braku pracy.

Odrębnym lecz równie ważnym problemem to dewastacje: zamków w drzwiach wejściowych, kaset domofonowych, instalacji elektrycznej w piwnicach, samozamykaczy, nagminne wybijanie szyb, niszczenie tynków klatek schodowych, graffiti oraz inne niecenzuralne napisy na klatkach i elewacjach, kradzieże począwszy od żarówek na materiałach metalowych kończąc.

Pracownicy Spółdzielni jak i policja w tych kwestiach są praktycznie bezsilni. Tylko w nielicznych przypadkach udaje się ustalić sprawcę, który za dewastacje musi zapłacić. Za wszystkie pozostałe nie wykryte placą wszyscy spółdzielcy.

Kierownik Administracji os.Buczka
Antoni Gawliczek

Sprawozdanie z działalności za 2005 rok ADM Powstańców Śl

Administracja Os. Powstańców Śl. zarządza zespołem trzech osiedli :

- Powstańców Śląskich,
- Andalużja
- Brzeziny Śl.

Łączna powierzchnia użytkowa 1852 mieszkań, w 49 budynkach, podzielonych na 20 nieruchomości wynosi 94016 m².

Bieżące naprawy konserwacyjne realizowane są siłami własnymi (9 konserwatorów) oraz przy pomocy wyspecjalizowanych firm (przeglądy kanałów spalinowo–dymowo–wentylacyjnych, konserwacja domofonów i AZARTu, konserwacje i remonty dźwigów osobowych, sprzątnięcie terenu). Roboty remontowe zlecane są do Zakładu Budowlano – Remontowego i Zakładu Energetycznego.

W roku 2005 zrealizowano następujące zakresy robót remontowych :

Os. Powstańców Śl.

- 12 nieruchomości
- 34 budynki
- 1417 mieszkań
- 4275 osób

1. Roboty dekarские

- ul. Brzechwy 6 – **22206 zł**
- ul. Brzechwy 8 – **33399 zł**
- ul. Nankera 176 – **30459 zł**

2. Wymiana drzwi do klatek schodowych

- ul. M.C. Skłodowskiej 63 (2szt.)
 - ul. M.C. Skłodowskiej 65 (3szt.)
 - ul. M.C. Skłodowskiej 119 (3szt.)
 - ul. M.C. Skłodowskiej 121 (3szt.)
 - ul. M.C. Skłodowskiej 129 (3szt.)
 - ul. M.C. Skłodowskiej 133 (2 szt.)
- 22700 zł**

3. Wymiana zadaszeń – wejścia do klatek schodowych

- ul. M.C. Skłodowskiej 63 (2szt.)
 - ul. M.C. Skłodowskiej 65 (3szt.)
- 22300 zł**

4. Malowanie klatek schodowych

- ul. M.C. Skłodowskiej 63 (2szt.)
 - ul. M.C. Skłodowskiej 65 (3szt.)
 - ul. M.C. Skłodowskiej 119 (3szt.)
 - ul. M.C. Skłodowskiej 121 (2szt.)
 - ul. M.C. Skłodowskiej 129 (3szt.) – **15000 zł**
- 25000 zł**

5. Wymiana stolarki okiennej na kwotę – 351555,00 zł, oraz refundacja wymiany na kwotę – 67092,75 zł

6. Wymiana i remonty schodów do budynków

- ul. M.C. Skłodowskiej 67 kl. 2 i 3 – (2szt.)
 - ul. M.C. Skłodowskiej 69 kl. 1 i 3 – (2szt.)
 - ul. M.C. Skłodowskiej 71 kl. 1, 2 i 3 – (3szt.)
 - ul. M.C. Skłodowskiej 87 kl. 1, 2 i 3 – (3szt.)
 - ul. M.C. Skłodowskiej 89 kl. 1, 2 i 3 – (3szt.)
 - ul. M.C. Skłodowskiej 91 kl. 2 i 3 – (2szt.)
 - ul. M.C. Skłodowskiej 93 kl. 3 – (1szt.)
 - ul. Brzechwy 6 kl. 1 – **3084 zł**
 - ul. M.C. Skłodowskiej 65 kl. 1 – **3506 zł**
- 25000 zł**
54000 zł



7. Roboty brukarskie

- ul. M.C. Skłodowskiej 115 – parking – **54600 zł**
- ul. M. C. Skłodowskiej 67 – 69 – schody – **5609 zł**
- ul. M. C. Skłodowskiej 109 – schody – **11621 zł**
- ul. M. C. Skłodowskiej 113 – schody – **5986 zł**

8. Remont dźwigów

- ul. M. C. Skłodowskiej 99, 101 – **13948 zł**
- ul. M. C. Skłodowskiej 111, 113 – **13044 zł**
- ul. M. C. Skłodowskiej 115, 117 – **5284 zł**
- ul. M. C. Skłodowskiej 125, 127 – **21465 zł**

9. Modernizacja instalacji CO i CWU

- ul. M. C. Skłodowskiej 67– 71 – **14000 zł**
- ul. M. C. Skłodowskiej 129 – **16000 zł**

Os. Andaluza

- 7 nieruchomości
- 9 budynków
- 253 mieszkania
- 572 osoby

1. Wymiana stolarki okiennej na kwotę – 51617,00 zł, oraz refundacja wymiany na kwotę – 6903,22 zł

2. Roboty brukarskie Andaluza 10a – 11a – chodnik – 6195 zł

3. Wymiana drzwi do klatek schodowych – Skłodowskiej 18 – 4897 zł

Os. Brzeziny Śl.

- 1 nieruchomość
- 6 budynków
- 182 mieszkania
- 404 osoby

1. Elewacja

- ul. Kotuchy 27 IV kl – uskok
- ul. Kosynierów 6 – dylatacja

2. Zadaszenie wejść do budynków

- ul. Kosynierów 4 (4 szt.)
- ul. Kosynierów 6 (4 szt.)
- ul. Kotuchy 27 (4 szt.)

3. Wymiana stolarki okiennej na kwotę – 13060,00 zł, oraz refundacja wymiany na kwotę – 494,51 zł

4. Roboty brukarskie

- ul. Kosynierów 12 – chodniki – **17310 zł**

5. Roboty różne

- ul. Kosynierów 12 – remont murków oporowych – **8842 zł**

Oprócz w/w wymienionych robót Administracja zgodnie z przepisami dokonuje przeglądu instalacji gazowych i elektrycznych, zleca wycięcie i prześwietlenie drzewostanu, zleca i wykonuje cząstkowe naprawy dróg i parkingów wewnątrzosiedlowych oraz wszystkie roboty konserwacyjne zgłoszone przez lokatorów.

Administracja osiedla musi niestety część sił i środków angażować w usuwanie skutków dewastacji zasobów mieszkaniowych.

Niska świadomość sprawców dewastacji w zakresie finansowania napraw skutkuje koniecznością przekazywania części środków mieszkańców osiedli na te właśnie naprawy.

Na szczęście coraz więcej osób zaczyna rozumieć, że przeciwstawiając się wprost nagannym postawom działamy dla dobra wspólnego wszystkich jak i indywidualnie dla samego siebie.

To właśnie mieszkańcy nie przechodząc obojętnie obok patologicznych zachowań mają największy wpływ na bezpieczeństwo, poziom kultury i bezpośrednie przeciwdziałanie aktom wandalizmu.

Administracja w zakresie przysługujących jej uprawnień dokłada starań aby sprawcy dewastacji zostali wykryci i napiętnowani, jednak tylko bieżąca, ścisła współpraca z mieszkańcami może przynieść wymierne efekty i poprawę estetyki i bezpieczeństwa na osiedlach.

p.o. Kierownika Zespołu Osiedli
Janusz Sikorski

Sprawozdanie z działalności za 2005 rok ADM Wieczorka i Wieczorka-Wchód

Konserwacje i naprawy bieżące wynikające ze zgłoszeń lokatorów oraz własnych przeglądów wykonywane są przez grupę 10 pracowników wszystkich potrzebnych branż. Awaryjne roboty w godzinach popołudniowych oraz w dni wolne od pracy wykonywane są przez pracowników Pogotowia Technicznego (tel. 032 287 95 78). Realizacja robót remontowych wykonywana jest przez Zakład Budowlano - Remontowy, za wyjątkiem remontów instalacji gazowych i nawierzchni asfaltowych.

Osiedle Wieczorka

Ilość budynków	28
Ilość mieszkań	1439
Powierzchnia mieszkalna	64911
Ilość osób	3391
Ilość garaży	34
Ilość nieruchomości	16

Działalność remontowa w 2005 r.

	zł	%
Wymiana okien -249 szt. 609 m ²	236.171	25,6
Refundacja do okien 131 szt.	83.149	9,0
Waculika 12 remont odgromów	2498	0,3
Cicha 32 docieplenie elewacji zach. (kl. V-VIII)	238.000	25,9
Cicha 36 wymiana rynien i strzech (kl. II-IV)	10.867	1,2
Papieża 53 remont dachu (kl. I)	15.517	1,7
Papieża 53 remont odgromów	3570	0,4
Sokołów 2 remont odgromów	1745	0,2
Ofiar Katynia 4 –remont odgromów	5082	0,6
Konstytucji 41- wymiana rynien strona zach. (kl.IV)	4245	0,5
Królowej Jadwigi 5 (kl. I)- środkowy pion łazienkowy	2376	0,3
Ziętka 68 docieplenie szczytów i naroży	98.325	10,7
wymiana przyłącza energetycznego	3774	0,4
Ziętka 68 kl. I wymiana przyłącza kanalizacji sanitarnych	2560	0,3
Ziętka 68 kl. I wymiana rynien dwustronna	6449	0,7
Henryczka 4 remont elewacji (cd.)	108.419	11,8
wymiana przyłącza energetycznego	3774	0,4
Henryczka 4 wymiana okien na strychu (14 szt.)	2492	0,3
Papieża 55 wymiana rury spustowej	999	0,1
Papieża 42 remont kominów	5496	0,6
Śląska 2 remont chodników	31.547	3,4
Śląska 2 wymiana przyłącza kanalizacji sanitarnej (kl.I)	9593	1,0

Wymiana drzwi wejściowych na aluminiowe (5szt)	16.603	1,8
Naprawa instalacji gazowej	9249	1,0
Asfaltowanie powierzchni drogowych	16.072	1,5
Awaryjne usuwanie przecieków	2113	0,2
Obrobki blacharskie okien	1806	0,2

Osiedle Wieczorka -Wschód

Ilość budynków	20
Ilość mieszkań	660
Powierzchnia mieszkalna	35.777
Ilość osób	2020
Ilość garaży	230
Ilość nieruchomości	2

Działalność remontowa w 2005r.

	zł	%
Bursztynowa 4,6,10,14 docieplenie uskoków	36128	8,3
Bursztynowa 4,6,8,10,12 wymiana pionów zw, cw	98.900	22,8
Bursztynowa 8 kl. III wymiana przyłącza kanal. –sanit.	2165	0,5
Bursztynowa 6 kl. I remont schodów wejściowych	13.527	3,1
Bursztynowa 6,12,18 naprawa tynków na nadbudówkach	1274	0,4
Bursztynowa 22 malowanie klatek schodowych	10.876	2,5
Szmaragdowa 5 remont schodów zewnętrznych (kl. II i IV)	33.500	7,7
Szmaragdowa 13 wymiana daszków nad balkonami	5618	1,3
Szmaragdowa 15,17 remont odgromów	9397	2,2
Szmaragdowa 17 remont dachu	18.639	4,3
Szmaragdowa 21 zadaszenie śmietnika	5746	1,4
Asfaltowanie dróg i chodników	11.707	2,7
Naprawa instalacji gazowych	1238	0,3
Usuwanie przecieków	1528	0,3
Wymiana okien 186 szt. 400 m ²	154.662	35,7
Refundacje do okien	28.151	6,5

Ponadto z działalności eksploatacyjnej finansowanie są koszty rocznych oraz pięcioletnich obowiązkowych przeglądów instalacji wewnętrznych min. elektrycznych, odgromowych, kominiarskich i gazowych oraz pokrywanie są koszty dewastacji wykonane przez młodzież.

Apelujemy również o przestrzeganie REGULAMINU PORZĄDKU DOMOWEGO zwłaszcza w zakresie dobrosąsiedzkich stosunków, parkowania samochodów i wyprowadzanie psów.

inż. Stanisław Kołodziej

INFORMACJA O SYTUACJI EKONOMICZNO - FINANSOWEJ

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W PIEKARACH ŚLĄSKICH ZA 2005r.

I Działalność finansowa SM za 2005r.

Bilans to zestawienie stanu majątku Spółdzielni (aktywów) i źródeł jego finansowania (pasywów) w ujęciu wartościowym. Bilans zawiera podstawowe informacje o stanie majątkowym i finansowym Spółdzielni.

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31.12.2005r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 213.265.049,72 zł. Wartość majątku trwałego netto Spółdzielni odpowiada kwocie 206.386.010,43zł co stanowi 96,77 % ogólnej sumy bilansowej. Pozostałą część stanowią aktywa obrotowe 6.879.039,29zł - 3,23 %.

Na majątek trwały Spółdzielni składają się:

wartości niematerialne i prawne	12 965,13
środki trwałe	198 438 611,03
środki trwałe w budowie	7 923 434,27
inwestycje długoterminowe (udziały ZGK)	11 000,00

Aktywa obrotowe stanowią:

zapasy	350 674,65
należności krótkoterminowe	1 979 945,60
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 463 431,56
krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	84 987,48

Źródłem finansowania majątku Spółdzielni w 96,82 % były fundusze własne Spółdzielni, natomiast 3,18 % zobowiązania krótkoterminowe.

Stan funduszy Spółdzielni na dzień 31.12.2005r. wynosi :

fundusz podstawowy	187 829 072,82
fundusz zapasowy	12 407 053,35
fundusz z aktualizacji wyceny	6 202 722,04

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra.

Spółdzielnia terminowo reguluje zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych.

Nie zalega z płatnościami wobec dostawców mediów (ciepło, woda, energia elektryczna, gaz), usług oraz pracowników.

W działalności Spółdzielni nie występują zobowiązania przeterminowane . W aktualnej sytuacji gospodarczej kraju (bezrobocie) należy to uznać za osiągnięcie , zwłaszcza, że zaległości z tytułu opłat czynszowych są w dalszym ciągu wysokie i mogą mieć w przyszłości ujemny wpływ na płynność finansową Spółdzielni.

* - materiał o zaległościach czynszowych.

II. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zasoby Spółdzielni na dzień 31.12. 2005r.

Spółdzielnia jest właścicielem 134 budynków stanowiących własność oraz 27 budynków stanowiących współwłasność. Spółdzielnia zarządza 5617 mieszkańami o powierzchni 284,404,73 m².

Lokale użytkowe w ilości 99 zajmują 9653,48 m² powierzchni użytkowej.

Spółdzielnia posiada 611 garaży, w tym 43 wbudowanych o łącznej powierzchni 10.611,94 m².

Zasoby SM zlokalizowane są na 821212 m² gruntach będących w wieczystym użytkowaniu, oraz gruntach własnych 789 m²

Administrowaniem zasobów zajmują się trzy administracje osiedlowe ;

- 1 ADM Wieczorka - Wschód
- 2 ADM Buczka
- 3 ADM Powstańców Śląskich

Koszty i dochody Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w 2005r.

Lp	Wyszczególnienie	Koszty	Dochody	Wynik
1	Eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych wraz i pozostałymi kosztami operacyjnymi i finansowymi	17 361 714,89	18 022 607,02	660 892,13
2	Dźwigi	152 336,65	154 465,13	2 128,48
3	Pozostała działalność : usługi Zarządu pożytki z nieruchomości wspólnych	-	10 247,34	10 247,34
4	Centralne ogrzewanie i ciepła woda lokale użytkowe	198 969,59	225 684,55	26 714,96
	Razem 1 + 2 + 3 + 4	17 713 021,13	18 413 004,04	699 982,91
5	Centralne ogrzewanie i ciepła woda lokale mieszkalne	7 351 547,83	8 203 788,06	852 240,23
	RAZEM	25 064 568,96	26 616 792,10	1 552 223,14

Nadwyżka przychodów nad kosztami Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w kwocie 699.982,91 stanowi rozliczenia międzyokresowe przychodów ujęte w bilansie w poz.122.

Wynik za centralne ogrzewanie w wysokości 852.240,23 stanowi zobowiązania krótkoterminowe ujęte w poz. 92 bilansu (kwota do rozliczenia z lokatorami po zakończeniu okresu rozliczeniowego 2005/2006.

Zmiana stanu produktów ujęta w poz 4 Rachunku zysków i strat obejmuje:

- nadwyżkę przychodów nad kosztami GZM 699.982,91 zł
- nadwyżkę przychodów nad kosztami centralnego ogrzew. 852.240,23 zł
- skorygowaną o roboty w toku w wysokości 176.691,81 zł
- Ogółem koszty utrzymania zasobów w 2005r. wyniosł 35.663.516,01 zł

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynosiły 17.226.845,12 zł co stanowiło 48,30 % kosztów ogółem, w tym odpis na fundusz remontowy 4.731.945,89.

Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów w 2005.

Lp.	Treść	Wartość w 2005r.	% kosztów ogółem
1	2	3	4
I	Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi	17 226 845,12	45,0
	w tym; eksploatacja podstawowa	10 546 082,87	29,6
	woda i kanalizacja	3 729 360,25	10,5
	wywóz nieczystości stałych	507 212,04	1,4
	eksploatacja dźwigów	152 336,65	0,4

	azart	45 119,68	0,1
	studio osiedlowe	73 853,89	0,2
	gaz	54 076,73	0,2
	działalność społ - wych	258 663,89	0,7
	energia elektryczna	327 238,25	0,9
	obsługa systemu	410 995,88	1,2
	hydrofornia	71 604,78	0,2
	eksploatacja lokali użytkowych	1 050 300,21	2,9
II	Koszty sprzedaży usług ADM	4 223,51	0,0
III	Koszty montażu wodomierzy	3 474,97	0,0
IV	Zakup energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody	7 550 517,42	21,2
V	Koszt sprzedaży usług zewnętrznych ZBR	1 100 978,72	3,1
VI	Koszt sprzedaży usług zewnętrznych Z. Ciepłowniczego	407 868,65	1,1
VII	Koszt wytworzenia usług wewnętrznych	7 954 528,40	22,3
VIII	Pozostałe koszty operacyjne	353 768,59	1,0
IX	Pozostałe koszty finansowe	2 314,64	0,0
X	Koszty sprzedaży materiałów	882 304,18	2,5
XI	Garáže Oś . Lipka	91 834,11	0,3
XII	Koszty robót w toku - garaże Oś . Lipka	2 798,90	0,0
XIII	Koszty robót w toku - ZBR	82 058,80	0,2
	OGÓŁEM	35 663 516,01	100,0

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA KOSZTÓW W 2005r

Lp	Treść	Wartość w 2005r.	% sprzedaży ogółem
1	2	3	4
I	Eksploatacja podstawowa ogółem	17 784 281,78	49,78
	Pozostała sprzedaż dla członków SM	10 589,62	0,03
II	Zakup energii cieplnej dla co i cw	8 429 472,61	23,59
III	Sprzedaż usług zewnętrznych ZBR	1 154 647,41	3,23
IV	Sprzedaż usług zewnętrznych Z. Ciepłowniczego	472 121,57	1,32
V	Koszt wytworzenia usług na własne potrzeby	7 954 528,40	22,26
VI	Pozostałe przychody operacyjne	218 114,44	0,61
VII	Pozostałe przychody finansowe	196 530,39	0,55
VIII	Przychód za sprzedaży towarów	882 304,18	2,47
IX	Zmiana stanu produktów	-1 375 531,33	-3,85
	OGÓŁEM	35 727 059,07	100,00

W wyniku działań Zarządu Spółdzielni oprócz wpływów z naliczeń czynszowych pozyskano dodatkowe środki takie jak : odsetki od nieterminowo wnoszonych opłat przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych 160 tys zł, odsetki od lokat jednodniowych 23 tys zł odsetki od obligacji 12tys zł, prowizje bankowe, zwroty opłat sądowych.

III. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SM

Działalnością tą podobnie jak w latach ubiegłych zajmowały się dwa zakłady działające w strukturze Spółdzielni tj: Zakład Budowlano - Remontowy i Zakład Ciepłowniczy. Zakłady te świadczyły usługi na rzecz Spółdzielni po kosztach własnych bez zysku oraz usługi na rzecz innych podmiotów gospodarczych i osób fizycznych odpłatnie.

	Koszty	Sprzedaż	WYNIK
1 Zakład Budowlano - Remontowy ogółem	1 100 978,72	1 156 641,41	55 662,69
w tym roboty remontowo - budowlane	970 020,66	1 004 232,79	34 212,13
usługi parkingowe	130 958,06	152 408,62	21 450,56
2 Pozostała działalność	7 698,48	10 589,62	2 891,14
w tym usługi ADM	4 223,51	4 640,80	417,29
wodomierze	3 474,97	5 948,82	2 473,85
2 Zakład Ciepłowniczy - sprzedaż zewnętrzna	1 332 045,79	1 337 035,02	4 989,23

Uzyskany zysk brutto na tej działalności w 2005r w porównaniu do 2004r jest wyższy o 27.224,64zł i wynosi 63.543,06zł . Po uwzględnieniu podatku dochodowego prezentowany jest w rachunku zysków i strat jako zysk netto , natomiast w bilansie w grupie A pasywów poz 84.

WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OGÓŁEM	63 543,06	zysk brutto
	29 583,00	pod. doch.
	33 960,06	zysk netto

Zysk netto za rok 2005 Spółdzielnia proponuje przeznaczyć na działalność statutową.

- 1 Roczne sprawozdanie finansowe za rok 2005 wraz z dodatkowymi informacjami, na które składa się:
 - 2 WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
 - 3 BILANS SPORZĄDZONY NA DZIEŃ 31.12.2005r.
 - 4 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
 - 5 ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM
 - 6 RACHUNEK PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH
- DODATKOWE INFORMACJE I WYJAŚNIENIA ORAZ SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SÓŁDZIELNI A TAKŻE RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA ZNAJDUJĄ SIĘ W SIEDZIBIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI - PIEKARY ŚL. UL. LEŚNA 22**

Zatrudnienie i średnia płaca.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej w 2005r. wynosiło 192 etaty.

Średnia płaca pracowników Spółdzielni Miskzaniowej wynosiła w 2005r. 2.561,95 zł.

SPÓŁDZIELNIA WIEJSKANOVA W PIEKARACH ŚLĄSKICH
ul. Leśna Nr 22, skr. poczt. 64
41-940 PIEKARY ŚLĄSKIE
tel. 287-19-10, 287-19-11, fax 287-19-10
NIP: 688-000709-03

000484771

REGON

BILANS JEDNOSTEK
dla innych jednostek niż banki i zakłady ubezpieczeń
sporządzony na dzień 31.12.2005 r.

AKTYWA		w złotych	
		Stan na	
		poprzedni	bieżący
		rok	
0	01	1	2
A. AKTYWA TRWAŁE (w. 2+7+16+19+34)	01	210.081.827,25	206.386.010,43
I. Wartości niematerialne i prawne (w. 3 do 6)	02	10.283,81	12.965,13
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	03	-	-
2. Wartość firmy	04	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	05	10.283,81	12.965,13
4. Zaliczka na wartości niematerialne i prawne	06	-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe (w. 8+14+15)	07	209.960.043,44	206.362.045,30
1. Środki trwałe (w. 9 do 13)	08	202.428.164,32	198.438.611,03
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	09	13.266.443,43	13.069.545,05
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10	188.694.415,27	184.943.021,16
c) urządzenia techniczne i maszyny	11	266.609,30	232.318,20
d) środki transportu	12	128.089,89	148.553,20
e) inne środki trwałe	13	72.606,43	45.173,42
2. Środki trwałe w budowie	14	7.531.879,12	7.923.434,27
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	15	-	-
III. Należności długoterminowe (w. 17 +18)	16	-	-
1. Od jednostek powiązanych	17	-	-
2. Od pozostałych jednostek	18	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe (w. 20+21+22+33)	19	111.500,00	11.000,00
1. Nieruchomości	20	-	-
2. Wartości niematerialne i prawne	21	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe (w. 23 + 28)	22	111.500,00	11.000,00
a) w jednostkach powiązanych (w. 24 + 25 + 26 + 27)	23	-	-
- udziały lub akcje	24	-	-
- inne papiery wartościowe	25	-	-
- udzielone pożyczki	26	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	27	-	-
b) w pozostałych jednostkach (w. 29 +30+31+32)	28	111.500,00	11.000,00
- udziały lub akcje	29	11.000,00	11.000,00
- inne papiery wartościowe	30	100.500,00	-
- udzielone pożyczki	31	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	32	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	33	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (w. 35 + 36)	34	-	-
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku	35	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	36	-	-

PASywa		w złotych	
		Stan na	
		poprzedni	bieżący
		rok	
0	01	1	2
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY (w. 77 - 78 + 79 + 80 + 81+82+83+84)	76	208.520.531,42	206.472.808,27
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	77	187.716.919,63	187.829.072,82
II. Należne wpłaty na kapitał opłatowy (wielkość ujemna)	78	-	-
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	79	-	-
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	80	12.108.930,62	12.407.053,35
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	81	8.693.592,75	6.202.722,04
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	82	-	-
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	83	-	-
VIII. Zysk (strata) netto	84	1.088,42	33.960,06
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	85	-	-
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA (87+95+102+120)	86	6.394.855,89	6.792.241,45
I. Rezerwy na zobowiązania (w. 88+89+92)	87	73.232,20	1.021.536,37
1. Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	88	-	-
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne (w. 90 + 91)	89	73.232,20	165.758,14
- długoterminowe	90	59.661,55	56.044,67
- krótkoterminowe	91	13.570,65	109.713,47
3. Pozostałe rezerwy (w. 93 + 94)	92	-	855.778,23
- długoterminowe	93	-	-
- krótkoterminowe	94	-	855.778,23
II. Zobowiązania długoterminowe (w. 95 + 97)	95	-	-
1. Wobec jednostek powiązanych	96	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek (w. 98 do 101)	97	-	-
a) Kredyty i pożyczki	98	-	-
b) z tytułu emisji długoterminowych papierów wartościowych	99	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	100	-	-
d) inne	101	-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe (w. 103 + 107 + 119)	102	4.806.191,32	4.968.257,84
1. Wobec jednostek powiązanych (w. 104 + 105 + 106)	103	-	-
a) z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności - do 12-tych miesięcy	104	-	-
- powyżej 12-tych miesięcy	105	-	-
b) inne	106	-	-
		-	-

	0	1	2
B. AKTYWA OBROTOWE (w. 38 + 44 + 57 + 74)	37	4.833.560,06	6.879.039,29
I. Zapasy (w. 38 do 43)	38	325.729,87	350.674,65
1. Materiały	39	161.462,82	173.982,84
2. Półprodukty i produkty w toku	40	164.267,05	84.857,70
3. Produkty gotowe	41	-	91.834,11
4. Towary	42	-	-
5. Zaliczki na towary	43	-	-
II. Należności krótkoterminowe (w. 45 + 50)	44	2.400.523,36	1.979.945,60
1. Należności od jednostek powiązanych (w. 45 + 49)	45	-	-
a) z tytułu dostaw i usług w okresie spłaty (w. 47 + 48)	46	-	-
- do 12-tu miesięcy	47	-	-
- powyżej 12-tu miesięcy	48	-	-
b) inne	49	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek (w. 51 + 54 + 55 + 56)	50	2.400.523,36	1.979.945,60
a) z tytułu dostaw i usług w okresie spłaty (w. 52 + 53)	51	1.826.059,93	1.751.666,29
- do 12-tu miesięcy	52	1.791.733,83	1.747.705,43
- powyżej 12-tu miesięcy	53	34.326,10	3.960,86
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdro- wotnych oraz innych świadczeń	54	-	-
c) inne	55	451.295,45	228.279,31
d) dochodzone na drodze sądowej	56	123.167,98	-
III. Inwestycje krótkoterminowe (w. 58 + 73)	57	2.033.220,55	4.463.431,56
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe (w. 59 + 64 + 69)	58	2.033.220,55	4.463.431,56
a) w jednostkach powiązanych (w. 60 do 63)	59	-	-
- udziały lub akcje	60	-	-
- inne papiery wartościowe	61	-	-
- udzielone pożyczki	62	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	63	-	-
b) w pozostałych jednostkach (w. 65 do 68)	64	-	99.680,00
- udziały lub akcje	65	-	-
- inne papiery wartościowe	66	-	-
- udzielone pożyczki	67	-	-
- inne krótkoterminowe papiery wartościowe	68	-	99.680,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (w. 70 do 72)	69	2.033.220,55	4.363.751,56
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	70	2.033.220,55	1.762.836,56
- inne środki pieniężne	71	-	2.600.915,00
- inne aktywa pieniężne	72	-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	73	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia między- okresowe	74	74.086,28	84.987,48
Aktywa razem (w. 1 + 37)	75	214.915.387,31	213.265.049,72

	0	1	2
2. Wobec pozostałych jednostek (w. 108 do 111 i 114 do 118)	107	4.116.420,33	3.271.119,56
a) kredyty i pożyczki	108	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	109	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	110	-	-
d) z tytułu dostaw i usług, w okresie wymagalności	111	1.618.930,99	1.903.185,05
- do 12-tu miesięcy	112	1.618.930,99	1.903.185,05
- powyżej 12-tu miesięcy	113	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy	114	901,66	-
f) zobowiązania wekslowe	115	-	-
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	116	675.640,49	639.193,32
h) z tytułu wynagrodzeń	117	242.694,19	218.845,73
i) inne	118	1.578.253,00	509.895,46
3. Fundusze specjalne	119	689.770,99	1.697.138,28
IV. Rozliczenia międzyokresowe (w. 121 + 122)	120	1.515.432,37	802.447,24
1. Ujemna wartość firmy	121	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe (w. 123 + 124)	122	1.515.432,37	802.447,24
- długoterminowe	123	-	-
- krótkoterminowe	124	1.515.432,37	802.447,24
Pasywa razem (w. 76 + 86)	125	214.915.387,31	213.265.049,72

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Kłaudia Kleszniew

Piekary Śląskie, dnia 14.02.2006 r.

miejscowość, data

data i podpis osoby, której
powierzono prowadzenie
ksiąg rachunkowych

2006-02-14

2.CA PRZEDSAZĄDADU

Grzegorz Siron

2.CA REZJA PARŁADU

Kamila Hulin

PISARZ

Feliks Postasa

data i podpis kierownika
jednostki

2006-02-14

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant porównawczy)

sporządzony na dzień 31.12. 2005 r.
 w złotych

T r e ś ć	Kwota za rok		
	poprzedni	bieżący	
1	2	3	
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym :	1	34.627.046,16	35.312.414,24
- od jednostek powiązanych	2	-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	3	26.592.387,52	27.851.112,99
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	4	-1.363.981,37	-1.375.531,33
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	5	8.565.607,42	7.954.528,40
IV. Przychody netto ze sprzedaży	6	833.032,59	882.304,18
B. Koszty działalności operacyjnej	7	34.570.086,58	35.307.432,78
I. Amortyzacja	8	156.558,35	142.849,91
II. Zużycie materiałów i energii	9	14.178.584,34	13.970.816,73
III. Usługi obce	10	4.200.327,40	4.487.878,39
IV. Podatki i opłaty, w tym :	11	3.111.834,30	3.481.131,98
- podatek akcyzowy	12	-	-
V. Wynagrodzenia	13	6.078.954,70	6.131.895,73
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	14	1.318.701,71	1.356.562,68
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	15	4.692.093,19	4.853.993,18
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	16	833.032,59	882.304,18
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	17	+ 56.959,58	+ 4.981,46
D. Pozostałe przychody operacyjne	18	218.636,07	218.114,44
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	19	-	1.000,00
II. Dotacje	20	-	-
III. Inne przychody operacyjne	21	218.636,07	217.114,44
E. Pozostałe koszty operacyjne	22	351.600,59	353.768,59
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	23	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	24	2.113,24	-
III. Inne koszty operacyjne	25	349.487,35	353.768,59
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	26	- 76.004,94	- 130.672,69
G. Przychody finansowe	27	137.103,91	196.530,39
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym :	28	-	-
- od jednostek powiązanych	29	-	-
II. Odsetki, w tym :	30	136.988,82	194.860,39
- od jednostek powiązanych	31	-	-

	1	2	3
III. Zysk ze zbycia inwestycji	32	-	-
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	33	-	-
V. Inne	34	115,09	1.670,00
H. Koszty finansowe	35	24.780,55	2.314,64
I. Odsetki, w tym :	36	24.766,67	1.118,84
- dla jednostek powiązanych	37	-	-
II. Strata ze zbycia inwestycji	38	-	-
III. Aktualizacja wartości inwestycji	39	-	-
IV. Inne	40	13,88	1.195,80
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H)	41	36.318,42	63.543,06
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J. I. - J. II.)	42	-	-
I. Zyski nadzwyczajne	43	-	-
II. Straty nadzwyczajne	44	-	-
K. Zysk (strata) brutto (I+ /- J)	45	36.318,42	63.543,06
L. Podatek dochodowy	46	35.230,00	29.583,00
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	47	-	-
N. Zysk (strata) netto (K - L - M)	48	1.088,42	33.960,06

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Klaudia Kleszniew

Data i podpis osoby, której powierzono
przewodzenie jednostki ksiąg
rachunkowych

2006-02-14

Z-CZ PRZESŁA ZARZĄDU
Grzegorz MaronZ-CZ PRZESŁA ZARZĄDU
Konrad Hulín

PREZES

Feliks Pastuszka

Data i podpis Kierownika

2006-02-14

Piekary Śląskie, dnia 14.02.2006 r.

Miejscowość, data

Zaległości czynszowe w 2005r.

Zaległości z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne na Zdzień 31 grudnia 2005 r. wynosiły 1.458.161,00 zł, co stanowi 6,14% naliczeń ogółem.

W stosunku do roku 2004 zaległości zmalały o 87.863,-zł, co stanowi 0,37% obciążeń czynszowych za 2005r.

Jednak, niezależnie od tego Spółdzielnia Mieszkaniowa podejmuje wiele działań przewidzianych prawem na rzecz dalszego ograniczenia zaległości czynszowych.

Są to między innymi:

- przeprowadzenie indywidualnych rozmów z dłużnikami, gdy zaległość nie jest stosunkowo duża,
- wcześniejsze kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego (robimy to niechętnie, jednak przynosi efekty)
- współpraca z Urzędem Miasta w sprawach uzyskania lokali socjalnych dla osób stosunku do których sąd orzekł eksmisję z mieszkania



Statystyka zaległości wg osiedli: (w złotych)

Osiedle	Obciążenie za 2005r.	Zaległości na 31.12.2005r.	%
Wchód	3.162.405	156.476	4,95
Wieczorka	4.796.293	277.713	5,79
Razem AMD Wschód	7.958.698	434.189	5,46
Pod Lipami	318.138	5.318	1,68
Sowińskiego	1.169.825	71.635	6,13
Buczka	5.857.201	385.588	6,59
Janty	290.094	9.910	3,42
Na Lipce	83.325	743	0,90
Razem AMD Buczka	7.718.583	473.194	6,13
Andaluzja	869.222	82.385	9,48
Powstańców Śl.	6.742.738	451.812	6,70
Brzeziny Śl.	451.099	16.581	3,68
<i>Razem AMD Powstańców Śl.</i>	<i>8.063.059</i>	<i>550.778</i>	<i>6,83</i>
Ogółem	23.740.340	1.458.161	6,14

W 105 przypadkach Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach, w tym :

AMD Wschód 36 osób na kwotę 57.070 zł
 AMD Buczka 35 osób na kwotę 68.124 zł
 AMD Powstańców Śl. 34 osób na kwotę 57.127 zł
 Razem 182.321 zł

Ze względu na ciągły wzrost zaległości w ciągu roku, Zarządu Spółdzielni 2 listopada 2005 r. podjął decyzje o zawieszeniu rozkładania zaległości na raty.

Niektórzy dłużnicy wykorzystali sytuację i traktowali taką decyzję jako tani kredyt (odsetki od zaległego czynszu są niższe od odsetek bankowych).

Zaległości powyżej 3 m-cy wynoszą – 1.084.145 zł. (240 mieszkań), z czego na poszczególne osiedla przypada:

Wchód	109.080 zł	24 mieszkania
Wieczorka	220.975 zł	51 mieszkań
AMD Wschód	330.055 zł	75 mieszkań
Sowińskiego	50.504 zł	12 mieszkań
Buczka	287.165 zł	58 mieszkań
Janty	3.173 zł	1 mieszkanie
AMD Buczka	340.842 zł	71 mieszkań
Andaluzja	72.080 zł	13 mieszkań
Powstańców Śl.	331.163 zł	77 mieszkań
Brzeziny Śl.	10.005 zł	4 mieszkania
AMD Powstańców Śl.	413.248 zł	94 mieszkania

Na drogę postępowania sądowego skierowano:

165 spraw w tym:

56 dotyczy AMD Wschód

45 dotyczy AMD Buczka

63 dotyczy AMD Powstańców Śl.

z tego:

21 spraw wycofano z powodu częściowej spłaty zadłużenia, w 144 sprawach uzyskano nakazy zapłaty.

Do postępowania egzekucyjnego skierowano 65 spraw, a komornik przekazał na konto Spółdzielni kwotę 218.136 zł.

W roku 2005 wykonano 12 eksmisji z mieszkań, w wyniku czego odzyskano zaległości czynszowe w kwocie 164.232 zł.

Na wykonanie eksmisji oczekuje jeszcze 53 osoby, w tym 46 osób ma prawo do lokalu socjalnego, 7 oczekuje na pomieszczenie tymczasowe, natomiast 6 spraw w toku postępowania sądowego.

Dodatki mieszkaniowe otrzymywały średnio 424 osoby (tj. 7,54% ogólnej liczby mieszkań).

Z tego tytułu wpłynęło do Spółdzielni 843.899zł co stanowi 3,55% obciążeń tytułu czynszu za 2005r.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

1. Zasoby eksploatowane stan na 01.01.2006r.

- 161 budynków wielomieszkaniowych z 5617 mieszkaniami o powierzchni 284.405 m² na 49 nieruchomościach
- lokale użytkowe – 98 w tym 30 adaptowanych z pomieszczeń piwnicowych
- garaże – 612 w tym 43 wybudowane w budynkach mieszkalnych

Poza tym Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada zaplecza socjalno-warsztatowe ZBR, Zakładu Ciepłowniczego i ADM os. Powstańców Śląskich, biura i zaplecza warsztatowo – socjalne AMD Wieczorka, AMD Buczka, siedzibę Zarządu Ogólnego w pawilonie „D” przy ulicy Leśnej 22, SDK i Klub Osiedlowy w pawilonie 40 na os. Powstańców Śląskich.

Do zasobów mieszkaniowych przynależy infrastruktura techniczna w tym sieci ciepłownicze na osiedlach Powstańców Śląskich i Sowińskiego, 28 węzłów ciepłych wymiennikowych na os. Powstańcu Śląskich, 9 węzłów hydroelewatorowych na os. Andaluzja, dwie hydroformie osiedlowe z sieciami wodociągowymi na os. Powstańcu Śląskich i Buczka oraz 37 dźwigów osobowych.

Tereny przydomowe z drogami, chodnikami, parkingami, elementami małej architektury i zielenią zajmują obszar 57 ha. Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada w wieczystym użytkowaniu tereny do zabudowy o powierzchni 25 ha.

2. Organizacja zarządzania zasobami.

Bezpośrednią obsługą mieszkańców i utrzymaniem zasobów zajmowały się trzy administracje osiedlowe:

- AMD Wieczorka-Wschód z siedzibą przy ul. Bursztynowej 6
- AMD Buczka z siedzibą przy ul. ks. Piotra Skargi 32
- AMD Powstańców Śląskich przy ul. M.C Skłodowskiej 83a

Centralnie, w siedzibie Zarządu Ogólnego prowadzono sprawy ewidencji księgowej i rachunkowości, finanse, wymiar i windykacje opłat, sprawy członkowsko-mieszkaniowe, sprawy pracownicze, planowanie i analizy ekonomiczne, sprawy samorządowe, sprawozdawczość, sprawy inwestycyjne oraz inne czynności w zależności od potrzeb. Utrzymanie czystości i porządku (poza utrzymaniem czystości na klatkach schodowych, które należy do obowiązku członków i najemców), zajmowały się dwie prywatne firmy: Pana Pryka i Pana Kulaka.

Usługi gospodarcze świadczyły następujące firmy:

- MPEC Piekary i ENMAG-E.G- dostawa i sprzedaż ciepła,
- MPWiK Piekary Śląskie – dostawa wody i odprowadzanie ścieków,
- ZGK Piekary Śląskie- wywóz nieczystości stałych i płynnych
- Zakład Energetyczny Tarnowskie Góry – dostawa energii elektrycznej
- Rozdzielnia Gazu Piekary Śląskie – dostawa gazu
- Spółdzielnia Kominiarzy oraz p. Pniok – przeglądy, czyszczenie



nie kominów

- Pan Klimczyk firma „PROMONT” – konserwacje i remonty dźwigów
- Pan Tomczok – konserwacja Azart i domofony

3. Dochody i koszty eksploatacji zasobów Spółdzielni

- Stawka eksploatacyjna lokali mieszkalnych w 2005 r. wynosiła 3,20 zł/m², z czego na fundusz remontowy przeznaczono 1,40 zł/m² i na konserwacje 0,52 zł/m². Pozostałe środki pokrywały koszty utrzymania czystości, zarządu ogólnego i administrowania, ubezpieczenia, podatków i opłat za wieczyste użytkowanie terenów, obsługi prawnej, zabezpieczenia p. poż., pogotowia technicznego, akcji zimowej, działalności społeczno-wychowawczej, czyszczenia i przeglądów kominów oraz inne niewymienione powyżej koszty, związane z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi

- Opłata za CO została ustanowiona 1.04.1998r. i nie została zmieniona pomimo corocznej podwyżki cen ciepła. Wynosi 2,46 zł/m², przy czym uchwałą Rady Nadzorczej, stosowanie do przepisów Prawa energetycznego została podzielona na trzy składniki:

- Opłata stała w wysokości 1,15 zł/m²
- Opłata zmienna – zaliczka do rozliczania podzielnikami 1,16 zł/m²

- Opłata za obsługę systemu rozliczenia CO wg podzielników kosztu 0,15zł/m²
- Opłata za CUW dwuczłonowa
- stała 0,30-0,33zł/m²
- zmienna – zaliczkowa do rozliczenia w oparciu o wodomierze ciepłej wody użytkowej, różna dla poszczególnych osiedli w zależności od ponoszonych kosztów energii do przygotowania ciepłej wody użytkowej.

Opłaty zmienne wynikowe za I półrocze wynosiły od 6,35 zł/m³ do 7,95zł/m³. za II półrocze od 6,83 – 7,50 zł/m³

- Opłata za dostawę wody i odprowadzenie ścieków była równa cenie MPWiK i wynosiła 7,23 zł/m³ w tym 7% VAT. Ilość zakupionej miesięcznie wody w sieci miejskiej dla 1 osoby zameldowanej wynosiła 2,88 zł/m³, natomiast ilość wynikająca ze wskazań wodomierzy mieszkaniowych wynosiła 2,53zł/m³. występującą różnicę pokrywają użytkownicy proporcjonalnie do zużycia.

4. Zadłużenie na lokalach mieszkalnych Spółdzielni

Na poprzedni 2005 roku nie zanotowano po raz pierwszy

	Dochody	Koszty	Wyniki
a	Eksplatacja w tym usługi gospodarcze (woda, kanalizacja, śmieci, energia elektryczna oraz obsługa systemu rozliczeń CO)		
	15.857.833 zł	15.354.548 zł	503.285 zł
b	CO+ CWU		
	8.203.788 zł	7.351.548 zł	852.240 zł
c	Dźwigi		
	154.465 zł	152.337 zł	2.128 zł
d	Ogółem		
	24.216.086zł	22.858.433zł	1.357.653zł



przyrostu zadłużenia. Stan zadłużenia na 1.1.2005r. wynosił 1.546.023zł.

Na 31.12.2005r. zadłużenie członków i najemców na lokalach mieszkalnych wynosiło 1.458.161 zł, z tego zadłużenie powyżej 3 miesięcy – 240 osób na kwotę 1.084.145zł.

Za zadłużenia wykluczono ze Spółdzielni 56 osób. Przeprowadzono 12 eksmisji. Do sądu skierowano 165 wniosków o zadłużenia członków. Z dodatków mieszkaniowych ubiegłym roku skorzystało 424 osób (7,6 %) Kwota uzyskanych dodatków wynosiła 843.899zł.

Z-ca Prezesa Zarządu

KREDYTY

* GOTÓWKOWE * HIPOTECZNE * ODDŁUŻENIOWE

Kredyty od 500 do 60 000 zł
Minimalny dochód 500 zł netto
Bez ograniczeń wiekowych
Akceptujemy renty odnawialne

BEZ OPŁAT WSTĘPNYCH
DECYZJA JUŻ OD 15 MIN

KREDYT ODDŁUŻENIOWY BEZ HIPOTEKI

KREDYTY BEZ SPRAWDZANIA BIK

PIEKARY ŚLĄSKIE

Ul. Wyszyńskiego 11
Dom Handlowy "PERŁA"

Tel. 032/ 380-21-82

BĘDZIN

Ul. Piłsudskiego 8, II piętro, pok. 4
Za dawnym kinem "Lotnik"

Tel. 032/762-03-30

Działalność Członkowsko - Mieszkaniowa

I. Dane dotyczące członków i kandydatów Spółdzielni na dzień 31.12.2005 r.

Członkowie ogółem:	6.061
1. Członkowie zamieszkali	5707
w tym:	
- posiadający tylko garaże	74
- lokale użytkowe	2
- członkowskie współmałżonkowie	179
- wykreślenia i wykluczenia	138
2. Członkowie oczekujący	354
3. Kandydaci	354

II. Sytuacja mieszkaniowa w 2005 roku.

1. Mieszkania z nowego budownictwa	36
2. Mieszkania z odzysku	30
3. Mieszkania z zamiany	5
4. Mieszkania po eksmisji	11

III. Zasiedlenie mieszkań.

Mieszkania spółdzielcze własnościowe nowo wybudowane zgodnie z zawartymi umowami o budowę i umowami o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.

Mieszkania z odzysku wg kolejności zawartych umów przez spółdzielnię z członkami oczekującymi, w przypadku braku chętnych wśród członków organizowano przetargi na zawarcie umów na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa.

IV. Wzajemne zamiany.

Dokonano wzajemnych zamian ogółem	6
w tym:	
- zamiany dwustronne w Spółdzielni	1
- zamiany dwustronne z osobami spoza spółdzielni	5

V. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa na własnościowe.

Zawarto 63 umowy o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa na własnościowe

VI. Ilość mieszkań własnościowych

Ilość mieszkań własnościowych na dzień 31.12.2005 rok wynosi:	2.175
---	-------

VII. Podjęte uchwały o określeniu odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przekształceniu do dnia 31.12.2005 r. położone przy:

1. ul. Szpaków 1,3,5,7,9,11
2. ul. Gen. J. Ziętka 62,64,66
3. ul. Konstytucji 3 Maja 39
4. Os. Andaluzyja 19
5. ul. Skłodowskiej 63,65
ul. Brzechwy 4,6,8
ul. Biskupa Nankera 176
6. Os. Andaluzyja 4A
7. Os. Andaluzyja 15,17
8. Os. Andaluzyja 18
9. Os. Andaluzyja 10A, 11A
10. Os. Andaluzyja 13
11. ul. Papieża Jana Pawła II 36
12. ul. Ofiar Katynia 4
13. ul. Ofiar Katynia 8
14. ul. Papieża Jana Pawła II 30
15. ul. Papieża Jana Pawła II 42
16. ul. Konstytucji 3 Maja 41
17. ul. Gen. J. Ziętka 68,70
18. ul. Gen. J. Ziętka 74
19. ul. Skłodowskiej 96
20. ul. Skłodowskiej 95,97
21. ul. Skłodowskiej 99,101
22. ul. Skłodowskiej 103,105,107,109
23. ul. Skłodowskiej 18
24. ul. Skłodowskiej 125,127
25. ul. Skłodowskiej 123,129,131,133
26. ul. Skłodowskiej 111,113
27. ul. Skłodowskiej 115,117
28. ul. Skłodowskiej 119,121
29. ul. Piotra Skargi 20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,40,42
30. ul. Piotra Skargi 14,16,18
31. ul. A. Didura 2,4
ul. Zygmunta Starego 2,4,6,8
32. ul. Kazimierza Wielkiego 2,4,6,8,10,12,14,16,18
33. ul. Teodora Haneczka 4
34. ul. Ks. Kpt. Gerarda Waculika 12,14
35. ul. Śląska 2
36. ul. Sokołów 2,4
37. ul. Królowej Jadwigi 3,5
38. ul. Pod Lipami 22, 24,26
ul. Piłsudskiego 21,23,25, 27,29
ul. Chopina 3,5,7
39. ul. Chopina 2,4,6,8
40. ul. Sowińskiego 2,2a,4,6,8,5,7,9
41. ul. Sowińskiego – garaże

VIII. Wyłożone projekty uchwał o określonej odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu do dnia 31.12.2005 r. przed podjęciem uchwał ostatecznych:

1. ul. Papieża Jana Pawła II 51
2. ul. Papieża Jana Pawła II 53,55
3. ul. Piłsudskiego - garaże
4. ul. Gen. J. Ziętka 72
5. ul. Skłodowskiej I etap/ przy obwodnicy/-garaże
6. ul. Skłodowskiej II etap /przy AMD/-garaże
7. ul. Skłodowskiej 67,69,71
8. ul. Sokołów - garaże
9. ul. Kalwaryjska 65 a,b,c
10. ul. Janty 1
11. ul. Wigury 12
12. ul. Kosynierów 4,6,8,10,12
13. ul. Kotuchy 27
14. ul. Cicha 32 – garaże
15. Przy Pawilonie – „AGAWA” – garaże
16. ul. Bursztynowa 4,6,8,10,12,14,16,18,20
17. ul. Szmaragdowa 3,5,7,9,11,13,15,17,19,21

Pierwsza umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz umowa przeniesienia własności lokalu na rzecz członka spółdzielni mieszkaniowej była zawarta z nowego budownictwa w dniu 21.11.2004r.

Na dzień 31.12.2005r. zostało zawartych umów:

- ul. Szpaków 18
- ul. Gen. J. Ziętka 62-66 2
- ul. Biskupa Nankera 176 1
- ul. Konstytucji 3 Maja 39 2
- ul. A. Didura; ul. Zygmunta Starego 4
- ul. P. Skargi 14,16,18 1
- ul. Śląska 2 1
- ul. Pap. J. Pawła II 42 1
- ul. P. Skargi 14,16,18 1

Specjalista
ds. członkowsko – mieszkaniowych
p.o. kierownika działu
Gabriela Weintritt

WAŻNE !

Informujemy, że Zebranie Przedstawicieli Członków odbędzie się 04.04.2006r z następującym porządkiem obrad:

- 1) przyjęcie sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej**
- 2) przyjęcie sprawozdania finansowego**
- 3) uchwalenie kierunków rozwoju**
- 4) zapoznanie z przebiegiem lustracji**
- 5) udzielenie absolutorium Zarządowi**
- 6) podział zysku**
- 7) uchwalenie zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej**
- 8) podjęcie uchwały o zbyciu terenu pod budowę kotłowni na os. Powstańców Śl.**
- 9) podjęcie uchwał**

WAŻNE TELEFONY-WAŻNE TELEFONY-WAŻNE TELEFONY

Administracja Osiedla Wieczorka - ul Bursztynowa 6.....	032 287-18-20
Administracja Osiedla Buczka - ul. Piotra Skargi 32.....	032 287-18-88
Administracja Osiedla Powstańców Śląskich - ul. M.C. Skłodowskiej 83.....	032 287-98-88
Zakład Ciepłowniczy Piekary Śląskie - ul. M.C. Skłodowskiej 83a.....	032 287-95-78
Zakład Budowlano – Remontowy Piekary Śląskie - ul. Śląska 15.....	032 287-16-05
	032 287-19-80
Spółdzielczy Dom Kultury Piekary Śląskie - ul K. Wielkiego 1.....	032 287-19-00
Pogotowie ratunkowe.....	tel. 999
Straż Pożarna.....	tel. 998
Policja.....	tel. 997
Pogotowie gazowe.....	tel. 992
Pogotowie energetyczne.....	032 285-30-32
Pogotowie wodno – kanalizacyjne.....	032 287-13-08
Centrum Zarządzania Kryzysowego Urzędu Miejskiego.....	032 39-39-409

Wykaz nieruchomości mieszkalnych na dzień 31.12.2005r

Lp	Wyszczególnienie nieruchomości	Ilość budynków	Ilość mieszkań ogółem/ własnościowych	Procent mieszkań własnościowych	Powierzchnia mieszkań ogółem	Ilość osób zameldowanych	Powierzchnia gruntu	Wnioski o uwłaszczenie zgłoszone i zrealizowane	Kod nieruchomości
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

1. ADM WIECZORKA

1	Waculika 12 i 14	2	24/8	33,3	1.025,70	48	3.450	1	1 01 02
2	Cicha 32, Leśna 19	2	180/84	46,6	8.580,44	483	8.446	11	1 02 02
3	Jana Pawła II 57, Cicha 40, 36, 34	4	210/98	46,6	10.162,27	510	14.518	9	1 03 02
4	Jana Pawła II 51	1	40/21	52,5	1.435,00	70	2.037	-	1 04 02
5	Jana Pawła II 53 i 55	2	110/60	54,5	4.204,00	224	6.511	2	1 05 02
6	Sokołów 2 i 4	2	140/53	37,8	5.863,90	303	2.321	5	1 06 02
7	Jana Pawła II 30 i Ofiar Katynia	2	100/43	43,0	4.195,7	232	2.569	12	1 07 02
8	Ziętka 74, Jana Pawła II 36, Ofiar Katynia	3	140/52	37,1	5.874,20	309	6.189	6	1 08 02
9	Konstytucji 3 maja 39	1	60/21	35,0	2.940,63	155	3.407	3/2	1 09 02
10	Konstytucji 3 maja 41	1	60/36	60,0	2.592,20	144	3.546	2	1 10 02
11	Ziętka 72	1	60/33	55,0	2.590,37	149	3.757	1	1 11 02
12	Królowej Jadwigi 3 i 5	2	120/42	35	5.906,40	310	5.193	5	1 12 02
13	Ziętka 68 i 70	2	90/48	53,3	3.978,80	190	4.078	6	1 13 02
14	Henczka 4	1	35/13	37,1	1.866,30	95	1.306	1	1 14 02
15	Jana Pawła II 42	1	24/8	33,3	1.238,90	55	1.617	2/1	1 15 02
16	Śląska 2	1	46/23	50,0	2.446,80	119	2.107	2/1	1 16 02
17	Szmaragdowa	10	322/122	37,8	17.391,70	963	41.657	13	1 17 09
		48	2099/871	41,5	100.686,31	5.416	154.100	89/4	

2. ADM BUCZKA

1	Piotra Skargi 14, 16, 18	3	296/87	29,4	15.616	897	12.579	22/1	2 01 11
2	Piotra Skargi 20- 42	12	298/147	49,3	14.086,10	781	34.311	15	2 02 11
3	Ziętka 62, 64, 66	4	135/52	38,5	8.273,90	425	16.247	2/2	2 03 11
4	Kazimierza Wielkiego 2- 18	9	150/54	36,0	8.461,90	450	11.255	11	2 04 11
5	A.Didura 2 i 4, Zygmunta Starego 2, 4, 6, 8	6	324/113	34,9	16.805,50	814	16.264	17/4	2 05 11
6	Sowińskiego	8	255/83	32,5	14.606,10	760	23.849	15	2 06 03
7	Janty 1 i Wigury 12	1	45/20	44,4	2.141,00	119	2.775	4	2 07 12
8	Kalwaryjska 62a	1	23/11	47,8	1.086,80	61	2.440	-	2 08 12
9	Chopina 2, 4, 6, 8	4	24/23	95,8	1.397,00	48	5.669	1	2 09 04
10	Chopina 3, 5, 7, Pod Lipami 22-26, Piłsudskiego 21- 29	11	80/80	100,0	4.765,30	175	24.646	4	2 10 04
11	Szpaków 1- 11	6	36/18	50,0	2.496,42	61	3.045	0/18	2 11 16
	Razem 11 nieruchomości	64	1666/688	41,3	89.736,12	4.591	153.080	91/25	

3. ADM POWSTAŃCÓW ŚLĄSKICH

1	Andaluzja 4a	1	25/9	36,0	1.058,90	58	1.622	-	3 01 05
2	Andaluzja 10a, 11a	2	50/23	46,0	2.196,80	111	3.200	3	3 02 05
3	Andaluzja 13	1	60/36	60,0	2.623,10	129	1.782	3	3 03 05
4	Andaluzja 15, 17	2	50/24	48,0	2.161,00	107	3.505	3	3 04 05
5	Andaluzja 18	1	25/14	56,0	1069,30	62	1.427	1	3 05 05
6	Andaluzja 19	1	25/7	28,0	1.075,40	63	1.579	-	3 06 05
7	Skłodowskiej 18	1	18/10	55,5	835,10	42	1.494	1	3 07 05
8	Skłodowskiej 63,65,Brzechwy 4,6,8, Nankera 176	6	237/60	25,3	12.627,70	767	25.291	6/1	3 08 07
9	Skłodowskiej 67,69,71	3	135/47	34,8	6.170,40	368	7.925	5	3 09 07
10	Skłodowskiej 87,89,91,93	4	180/77	42,8	8.227,20	482	12.250	6	3 10 07
11	Skłodowskiej 95,97	2	90/33	36,7	4.113,60	237	3.329	1	3 11 07
12	Skłodowskiej 96	1	25/13	52,0	1.167,00	73	744	-	3 12 07
13	Skłodowskiej 99, 101	2	119/40	33,6	6.713, 10	349	11.051	6	3 13 07
14	Skłodowskiej 103,105,107,109	4	96/27	28,1	5.521,60	296	17.947	2	3 14 07
15	Skłodowskiej 111,113	2	118/44	37,2	6.712,20	360	9.386	4	3 15 07
16	Skłodowskiej 115,117	2	118/24	20,3	6.708,10	372	8.909	5	3 16 07
17	Skłodowskiej 119, 121	2	60/18	30,0	3.245,20	192	5.108	-	3 17 07
18	Skłodowskiej 123,129, 131,133	4	120/17	14,2	6.879,20	393	16.347	2	3 18 07
19	Skłodowskiej 125 , 127	2	119/19	15,9	6.734,70	380	7.423	3	3 19 07
20	BRZEZINY	6	182/87	47,8	8.142,70	404	15.720	5	3 20 06
	Razem 20 nieruchomości	49	1852//629	34,0	93.982,30	5.245	156.039	56/1	
	OGÓLEM: 49 nieruchomości	161	5617/2188	38,9	284.404,73	15.252	463.19	236/30	

UWAGI

- - liczba mieszkań Spółdzielni wynosi 5.587 o pow.282.565,3 m.kw.
- - liczba mieszkań członków – właścicieli wynosi 30 o pow. 1.839,43 m.kw.
- - liczba nieruchomości Spółdzielni : 41
- - liczba nieruchomości ze współwłasnością (lokali i gruntu): 8

Działalność inwestycyjna

W roku 2005 na obrzeżu osiedla „Na Lipce” wybudowano pięć garaży dla mieszkańców budynku wielorodzinnego przy ul. Szpaków. Garaże te wybudowane zostały na zasadzie pełnej własności ze środków finansowych ich właścicieli.

Generalnym wykonawcą wybranym w drodze przetargu był Zakład Remontowo-Budowlany naszej Spółdzielni.

Dalsza realizacja kompleksu 50 garaży uzależniona jest od zawarcia umów z obecnymi i przyszłymi mieszkańcami osiedla „Na Lipce”.

W ramach prowadzonej działalności marketingowej w 2005 r. sprzedane zostały pozostałe 2 mieszkania w budynku wielorodzinnym przy ul. Szpaków.

W m-cu wrześniu 2005 r. w wyniku odbytego przetargu P.B. „Dombud” Katowice został wybrany generalnym wykonawcą kolejnego budynku wielorodzinnego przy ul. Sikorek. Realizacja obiektu zaplanowana została na m-c kwiecień 2006 r. z terminem zakończenia listopad 2006 r.

Budynek ten znajduje się w sektorze „H” i oznaczony jest numerem inwestycyjnym 2.

Jest to budynek III kondygnacyjny niepodpiwniczony o powierzchni użytkowej 774 m². Składa się on z dwóch segmentów w których znajduje się łącznie 12 mieszkań.

Każdy z segmentów posiada klatkę schodową i dostępne z niej 6 mieszkań po 2 na każdej kondygnacji.

Mieszkania parterowe posiadają ogródki przydomowe ogrodzone niskim płotkiem oraz żaluzje okienne zewnętrzne.

Mieszkania I i II piętra posiadają balkony.

Są to mieszkania 3 pokojowe o powierzchni 61 m² oraz 4 pokojowe o powierzchni 73 m² p.u.

Na parterze w rejonie klatki schodowej pod schodami zaprojektowane jest pomieszczenie przyłącza wody, pomieszczenie gospodarcze na wózki i rowery oraz dostępne z zewnątrz komórki na sprzęt ogrodniczy, które przynależne są do mieszkań parteru. Dach płaski.

Stolarka okienna z PCV w kolorze białym, skrzydła otwierane w kolorze ciemnoczerwonym.

Drzwi balkonowe w kolorze białym.

Drzwi wejściowe do budynku zarówno zewnętrzne jak i wewnętrzne w wiatrołapie aluminiowe przeszklone w kolorze brązowym.

Drzwi wejściowe do mieszkań wzmocnione antywłamaniowe.

Ścianki działowe z płyt kartonowo-gipsowych, w łazienkach płyta gipsowo-kartonowa wodoodporna. Kominy spalinowe dla dwufunkcyjnych piecyków gazowych z zamkniętą komorą spalania.

Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej z bloczków ceramicznych docieplony.

Mieszkanie na parterze – 30 cm nad poziomem terenu dostępne są dla osób niepełnosprawnych, bezstopniowo od strony ogródków oraz od strony klatki schodowej.

Przedmiotowy budynek spełnia wymagania normowe w zakresie ochrony cieplnej budynku, a zapotrzebowanie na energię cieplną potrzebną do jego ogrzania jest racjonalnie niskie. Wy-



Projektowany budynek przy ul. Sikorek.

nika to zarówno z przyjętego kompaktowego kształtu budynku, jak również zastosowanych ociepleń.

Zasady budowy są takie same jakie obowiązywały przy budowie budynku wielorodzinnego przy ul. Szpaków. Spółdzielnia jako inwestor zawiera ze swoim klientem – przyszłym właścicielem mieszkania stosowną umowę na budowę mieszkania.

To klient w wybranym przez siebie banku zaciąga kredyt hipoteczny na budowę mieszkania, względnie wpłaca na wskazane konto Spółdzielni kwotę pieniężną określoną w zawartej umowie na budowę lokalu.

Wstępna cena m²p.u. wynosi 2.199,- zł + 7 % VAT.

Wkład budowlany płatny jest transzami w zależności od stopnia zaawansowania prac na budowie.

W chwili obecnej trwa akcja marketingowa związana ze sprzedażą mieszkań, istnieje jeszcze możliwość zawarcia umowy na budowę mieszkania przy ul. Sikorek.

Zainteresowanych zapraszam do Biura Obsługi Klienta Spółdzielni Mieszkaniowej mieszczącej się w budynku przy ul. Leśnej 22 tel. fax 287-16-04, 380-50-01.

Biuro czynne jest codziennie w dni robocze od godz. 7,00 do 15,00, a w czwartki od 9,00 do 17,00 można tam zapoznać się z dokumentacją techniczną budynku, uzyskać informację na temat aktualnych warunków kredytowania, a przede wszystkim zawrzeć umowę na budowę wybranego mieszkania.

Zachęcamy do złożenia szybkiej wizyty w naszym Biurze Obsługi Klienta i dokonania dobrego i trafnego wyboru mieszkania w komfortowym, zdrowym i służącym kilku pokoleniom domu.

Dyrektor ds. Inwestycji
mgr Horst Macalla

WAŻNE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich informuje, że przy zakupie nowego mieszkania w nowobudowanym budynku nr 2 przy ul. Sikorek na osiedlu mieszkaniowym „Na Lipce” istnieje możliwość przekazania w rozliczeniu posiadanego obecnie mieszkania. Informacji szczegółowych udziela dział marketingu i inwestycji SM, pokój nr 5.

Zakład Budowlano-Remontowy

ZBR wykonuje remonty budynków i infrastruktury osiedlowej Spółdzielni oraz roboty inwestycyjne. Finansowanie robót remontowych zapewnia fundusz powstały z odpisu części stawki eksploatacyjnej wynoszącej aktualnie 1,40 zł/m² powierzchni lokalu. Administracje na podstawie przeglądów budynków opracowują plany potrzeb remontowych, a po uwzględnieniu dostępnego funduszu, we współpracy z Radami Osiedli powstają plany remontowe będące kompromisem pomiędzy ograniczonymi środkami a niezbędnymi potrzebami.

ZBR realizuje zatwierdzone plany remontowe według opracowanych harmonogramów uwzględniających racjonalne wykorzystanie potencjału sprzętowego i ludzkiego oraz możliwości wykonywania robót zewnętrznych w warunkach naszego klimatu. W sezonie „budowlanym” wykonywane są głównie remonty elewacji i dachów budynków oraz roboty brukarskie. W okresie jesienno- zimowym maluje się klatki schodowe, wymienia okna i modernizuje instalacje wewnętrzne budynków.



Najbardziej efektywnym i efektywnym sposobem wykonania remontu budynku jest jego termorenowacja – docieplenie ścian i stropodachu połączona z wymianą stolarki drewnianej na PCW.

W ubiegłym roku ZBR ociepił 3000 m² ścian budynków m. in. przy ul. M. C. Skłodowskiej 65, Heneczka 4, Ziętka 68, Cichej 32, kontynuował kompleksowe ocieplenie ścian szczytowych na osiedlu Wieczorka – Wschód gdzie demontuje się płyty azbestowe – cementowe a budynki uzyskują oprócz oszczędności ciepła atrakcyjny wygląd.

Stropodachy docieplono na osiedlu Pod Lipami i Sowińskiego. **Na wszystkich osiedlach wymieniono około 1500 szt. okien** Mniej widoczna ale bardzo potrzebna jest naprawa dachów przez krycie papą termozgrzewalną, na którą udzielana jest 10 letnia gwarancja. W ubiegłym roku wykonano ok. 4000 m² dachów na różnych osiedlach.

Efektowny wygląd uzyskują chodniki osiedlowe brukowane różnokolorową kostką.

We współpracy z Działem Inwestycji Spółdzielnia Mieszkaniowa w ubiegłym roku rozpoczęto budowę zespołu garaży na osiedlu „Na Lipce”. Docelowo ma tam powstać 50 garaży.

ZBR dysponuje większą mocą przerobową niż zlecony plan remontów i szuka, z powodzeniem pracy, wygrywając przetargi zorganizowane przez inwestorów zewnętrznych. Naszą wizytówką jest, od ubiegłego roku, odnowiona elewacja gmachu Urzędu Miasta Piekary Śląskie przy ul. Bytomskiej 84. Wykonano także wymianę okien w szkołach podległych Wydziałowi Edukacji UM, remonty budynków wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez AD-DOM, remont dachu oczyszczalni ścieków MPWiK.

ZBR uczestniczył także w programie Wydziału Ekologii UM – likwidacji niskiej emisji docieplając 4 budynki zlece-

Uzyskaną przez ZBR sprzedaż w 2005 roku ilustruje tabelka:

Sprzedaż ZBR	w złotych
Roboty remontowe na rzecz SM	3.820.478,85
W tym dla: oznaczonych nieruchomości	3.387.024,52
na rzecz pozostałych zasobów SM	355.776,23
Garáže „Na Lipce”	77.678,10
Roboty remontowe dla inwestorów zewnętrznych	1.002.963,79
W tym dla: Urzędu Miasta	402.374,59
AD – DOMu	430.977,57
Pozostałe	169.611,63
Usługi transportowe	534.584,22
Inne dochody	152.119,14
Ogółem ZBR	5.510.146,00
Dodatkowo działalność opodatkowana - parkingi	150.414,62

Zimowa aura daje się we znaki

Tegoroczna zima jest bardzo uciążliwa i trudna zarówno dla mieszkańców naszych Osiedli jak i służb odpowiedzialnych za prowadzenie tzw. „akcji zima”.

Sytuację pogarsza fakt, że SM dysponuje bardzo wyeksploatowanym sprzętem przystosowanym do tego typu akcji, a mianowicie koparko - spycharką „Białoruś”. Stąd jesteśmy zmuszeni zlecać usługi związane z odśnieżaniem osiedlowych szlaków komunikacyjnych okolicznym firmom, dysponującym odpowiednim sprzętem. W tym roku śniegu jest dużo i zalega on na obszarze całego miasta a wynajmowany przez nas sprzęt, w momencie nasilonych opadów, potrzebny jest wszędzie. W takiej sytuacji odśnieżaniem osiedlowych ulic zajmują się niejednokrotnie operatorzy zupełnie przypadkowi. Sytuację pogarszają w dodatku, niewłaściwie zaparkowane samochody. Rozumiemy właścicieli aut- którzy robią wszystko by w każdej odśnieżonej luce pozostawić pojazd, no bo gdzie mają zaparkować samochody, gdy wszędzie pełno śniegu. Musimy jednak uwzględniać opinie innych lokatorów, nie posiadających samochodów, którzy w równym stopniu uczestniczą w finansowaniu usuwania śniegu, podobnie jak zmotoryzowani.

Warto pamiętać, że tak jak w mieście, tak i na naszych ulicach osiedlowych jest ustalona przez SM kolejność odśnieżania.

W pierwszej kolejności musimy udroźnić trakty komunikacyjne służące ogółowi mieszkańców. Są to dojazdy do stacji trafo, hydrantów, śmietników, dojścia do klatek schodowych, tak by tam mogła dojechać np. karetka pogotowia czy straż pożarna. Dopiero w następnej kolejności odśnieża się wyjazdy z parkingów.

Natomiast zmotoryzowani muszą pamiętać, że odśnieżanie podjazdów do garaży, to zupełnie prywatna sprawa ich właścicieli. Jest to zrozumiałe zważywszy, że środki przeznaczone



na ten cel są skromne, stanowią bowiem 0,033 zł za m.kw. powierzchni lokali mieszkalnych naszej SM.

W minionych okresach zimowych środki te wystarczyły nawet na najem sprzętu, wywóz śniegu, zrywanie sopli itp.

W przypadku tegorocznej śnieżnej i mroźnej zimy, przekonaliśmy się o pilnej konieczności zakupu bardziej sprawnego sprzętu przygotowanego do odgarniania śniegu z ulic, jego ładowania na wywrotki. O tym, że możemy polegać jedynie na własnym sprzęcie przekonaliśmy się bowiem niejednokrotnie. Stąd środków przeznaczonych na finansowanie „akcji zima” będzie z pewnością zbyt mało. By sytuacja mogła ulec poprawie konieczne będzie ich zwiększenie. Zarząd na najbliższym ZPCz poinformuje o propozycjach.

**Pełnomocnik d/s. Akcji Zima
Dyrektor Zakładu Ciepłowniczego
mgr. Jan Marulewski**

Dlaczego ENMAG-EG

W grudniu 2002 roku otrzymaliśmy z Enmag-Eg ofertę na dostawę ciepła dla budynków Kalwaryjska 65 oraz Janty i Wigury 12. Propozycja wydała się ciekawa i została wykonana symulacja porównując ceny MPEC, aktualnego dostawcy ciepła, do propozycji Enmag-eg, w odniesieniu do całego poprzedniego sezonu grzewczego.

W tym porównaniu korzystnie wypadła oferta Enmag-Eg, co skutkowało wyrażoną zgodą SM na zmianę dostawcy ciepła. W styczniu 2003 roku przekazano wnioski z technicznymi warunkami przełączenia do sieci ciepłowniczych. W kwietniu 2003 roku Spółdzielnia podpisała Umowę w przyłączenie do sieci ciepłowniczej. Koszt przyłączenia wyniósł brutto 25 620 zł. Umowę na dostawę ciepła podpisano w dniu 10.10.2003 i od tego dnia Enmag-Eg dostarcza ciepło do budynków przy ulicy Janty, Wigury, Kalwaryjskiej. Spłata kosztów przyłączenia trwała prawie dwa lata i mieszkańcy nie zostali obciążeni dodatkowymi kosztami. Zaliczki na podgrzanie ciepłej wody zmniejszono z 9,32 zł. na 7,50 zł. a opłatę zmienną za ogrzewanie z 1,27 zł./m² na 1,16 zł./m²

Z perspektywy czasu można stwierdzić, że ciepło z gazowej kotłowni MPEC-u do dnia dzisiejszego prawdopodobnie byłoby dużo droższe i zasadnym stała się zmiana dostawcy ciepła.

Kierownik ADM Buczka Antoni Gawliczek



Działalność społeczno-wychowawcza

Działalność społeczno – wychowawcza w naszej SM a prowadzona jest w dwóch placówkach:

- w Spółdzielczym Domu Kultury– ul. Kazimierza Wielkiego 1 na osiedlu Buczka
- w Klubie Spółdzielni Mieszkaniowej – na osiedlu Powstańców Śląskich

W obu placówkach prowadzone są zajęcia dla dzieci i młodzieży, dorosłych i osób starszych w kołach zainteresowań i sekcjach. Staramy się by obecna forma działalności wychodziła naprzeciw potrzebom i dążeniom członków SM i ich rodzin.

W placówkach naszych odbywają się zajęcia stałe takie jak:

- sekcja tenisa stołowego dla dzieci i dla dorosłych
- sekcja szachowa
- sekcja skatowa
- język angielski i niemiecki
- Aerobik dla pań
- Koło „Jestem wesołym Europejczykiem”
- Koło taneczno– wokalne
- Koło tańca „Hip –Hop” i „Breg Dans”
- Koło „W krainie magów, czarów i baśni”
- Koło „Precz z nudą – godzina radosnej twórczości”
- Kółko Plastyczne
- Ognisko muzyczne : pianino i gitara
- Koło Kombatantów
- Koło Inwalidów Wojennych
- Klub Seniora
- Sekcja piłki siatkowej

W roku sprawozdawczym oprócz zajęć stałych odbyły się imprezy okolicznościowe takie jak: Andrzejki, Mikołaj, Sylwester, Noworoczny Turniej Skatowy, zabawy karnawałowe dla dzieci przedszkolnych, Bal Charytatywny, potańcówki i wycieczki autokarowe dla Klubu Seniora oraz spotkania przy kawie, Przegląd Jasełek Parafialnych (przy współpracy z Parafią Świętej Rodziny i Urzędem Miasta Piekary Śląskie.) w którym wzięło udział 29 zespołów z przedszkoli, szkół podstawowych



i gimnazjów.

Współpracując z Zakładem Opiekuńczym Sióstr Boromeuszek zorganizowaliśmy po raz drugi integracyjne spotkania karnawałowe dla podobnych domów opieki z Pszczyny, Bytomia, Cieszyna ,

Siemianowic Śląskich i Zabrze.

Zorganizowane zostały również: „Śledzik” dla mieszkańców, Babskie Comby dla kobiet, Dzień Babcy i Dziadka, turnieje tenisa stołowego Grand Prix Piekary Śląskie dla młodzieży, turniej szkół gimnazjalnych oraz turnieje szachowe.

Zaznaczyć trzeba, że uczestnicy naszej sekcji szachowej zdobywają czołowe miejsca na turniejach np. na Mistrzostwach Województwa Śląskiego w Michałkowicach Dorota Kosera zajęła II miejsce a Daria Liberka IV miejsce.

Nasze placówki organizują akcję „Lato i Zima w mieście” , prowadzą świetlice dla dzieci. Dzieci nie tylko uczestniczą w zajęciach świetlicowych , ale organizowane są dla nich wyjścia na basen, do kina „Luna”, na plac zabaw MOSiR– u, do Parku w Świerklańcu, autokarowe wycieczki w Beskid Śląski, do Wisły, Toszka, skansenu w Lipowcu, do Ustronia i Szczyrku do „Park Leśnych Niespodzianek”, do Ojcowa , na Jurę Krakowsko– Częstochowską, do Brennej, Ustronia, Istebnej.

Dział Społeczno – Wychowawczy naszej SM współpracuje ze szkołami, przedszkolami, Domem Dziecka , MOSiR– em, Zakładem Opiekuńczo – Lecznicy.

Również w tym roku włączyliśmy się w akcję dożywiania dzieci w szkołach znajdujących się na naszych osiedlach.

Dzięki prowadzonym sekcjom możemy zapewnić dzieciom rozwój intelektualny a osobom starszym miłą rozrywkę. Celem pozyskania dodatkowych funduszy wynajmowane są osobom prywatnym i instytucjom. pomieszczenia naszych placówek na okolicznościowe imprezy.



Kierownik
Działu Społeczno– Wychowawczego
Iwona Giza

Z prac Rady Nadzorczej

W styczniu 2006 roku Rada Nadzorcza naszej Spółdzielni Mieszkaniowej odbyła dwa posiedzenia Prezydium i jedno posiedzenie Plenarne. Na posiedzeniach Prezydium 19 i 31 stycznia omawiano m.in. nowelizację Statutu SM, projekt podziału na grupy członkowskie i sprawy bieżące. Posiedzenie Plenarne (26 stycznia) poświęcone było omówieniu i przyjęciu planów pracy Rady Nadzorczej na I półrocze br. oraz planu remontów i konserwacji na poszczególnych osiedlach. Zatwierdzono fundusz płac dla pracowników SM na poziomie roku ubiegłego. Wyniesie on 6.320 000 zł. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu dokonała podziału zasobów na Grupy Członkowskie. Wydzielono 19 grup członkowskich. Przyjęto harmonogram zebrań środowiskowych, wraz z porządkiem obrad. Zaplanowano pierwsze ZPCz na 4 kwietnia 2006 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przedstawił projekt zmian do Statutu Spółdzielni. Są one niezbędne w celu dostosowania Statutu do obowiązujących przepisów.

Rada Nadzorcza uchwaliła zmianę stawki eksploatacyjnej dla lokali użytkowych własnościowych oraz opłat za energię elektryczną dla os. Pod Lipami.

Od 1 lutego 2006 r. opłaty za energię elektryczną wynoszą dla budynków:

Chopina 7 – z 5.50 zł na 7,30 zł / mieszkanie

Pod Lipami 24 – z 4.50 zł na 3.50 zł/mieszkanie

Piłsudskiego 27 – z 8.00 zł na 6.00 zł/ mieszkanie

W związku z wnioskiem Zarządu SM o wyrażenie zgody na ustanowienie hipoteki kaucyjnej o wys. 230 tys. zł na rzecz Raiffeisen Bank Polska S.A. w Katowicach na nieruchomości gruntowej będącej w wieczystym użytkowaniu SM, tytułem zabezpieczenia kredytu udzielonego przez bank, MPEC Sp. z o.o. w Piekarach Śląskich na



wybudowanie kotłowni, Rada Nadzorcza przeanalizowała sytuację szczególnie wnikliwie. W dniu 26 stycznia wpłynęło bowiem pismo ENMAG-u wraz z załączoną ekspertyzą, mówiące o tym, że jeszcze przez sezon grzewczy 2006/2007 SM będzie mogła kupować od ENMAG-Eg ciepło po znacznie niższej cenie. Szacunkowe oszczędności z tego tytułu to około 800 tys. zł. dla SM. Powstała obawa, że nie wykorzystując tej możliwości Rada Nadzorcza i Zarząd mogą spotkać się z zarzutem niegospodarności i działania na szkodę członków.

Powyższe sprawiło, że członkowie Rady Nadzorczej zastanawiali się nad ustanowieniem hipoteki kaucyjnej i podpisaniem umowy o współpracy. Rada Nadzorcza po dyskusji zobowiązała Zarząd do wyjaśnienia wszystkich nowych okoliczności i przedstawienia stanowiska w tej sprawie.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Irena Staszek

Z OSTATNIEJ CHWILI

16 lutego podczas posiedzenia Plenarnego Rady Nadzorczej po raz kolejny omawiano sprawę hipoteki kaucyjnej. Sytuacja uległa drastycznej zmianie. Poręczenie nie opiewało już na kwotę 230 tysięcy złotych, ale według bankowych dokumentów na kwotę około 12 milionów złotych. Rada Nadzorcza kategorycznie w interesie spółdzielców odrzuciła możliwość takiego poręczenia

REALIZACJA WNIOSKÓW

Z

Zebrania Przedstawicieli Członków w 2005 roku

Na Zebraniu Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich, które odbyło się 15 czerwca 2005 roku wpłynął jeden wniosek, nadający się pod względem formalnym, prawnym i merytorycznym do realizacji. To wniosek pana Alfreda Kiery z os. Buczka ul. Ks. Piotra Skargi.

Treść wniosku: "Dokonać przeglądu instalacji AZART we wszystkich budynkach mieszkalnych Spółdzielni. Wg opinii fachowców, niektóre instalacje są uszkodzone i wymagają wymiany".

Jak poinformował **Antoni Gawliczek** - Kierownik ADM os. Buczka- modernizacja instalacji AZART w zasobach ADM Buczka została wykonana na przełomie roku 2004/2005. Po modernizacji można odbierać 5 polskich programów.

W poszukiwaniu oszczędności zapominamy o bezpieczeństwie



Wymiana okien nieuszczelnionych, na szczelne plastikowe w naszych zasobach mieszkaniowych powoduje, że niektórzy lokatorzy uszczelniają mieszkania do tego stopnia, że brak jakichkolwiek wentylacji stwarzają tzw. „zamkniętą puszkę”.

Następstwem takiego działania jest odwrotny ciąg w mieszkaniu i zamiast grawitacyjnej wentylacji przez kratkę w kuchni lub

w łazience następuje nawiew przez kratkę zimnego powietrza z zewnątrz – zwłaszcza w okresie silnych wiatrów.

Przy takim układzie wentylacji sprawa zdecydowanie wygląda gorzej, jeżeli w mieszkaniu mamy zamontowane urządzenia

gazowe pobierające świeże powietrze z tego mieszkania do spalania gazu.

W takim mieszkaniu może nastąpić cofanie się spalin będące skutkiem występowania niekorzystnej różnicy między ciśnieniem powietrza w obrębie okien w mieszkaniu a ciśnieniem u wlotu komina.

Spaliny takie to tlenek węgla – gaz bezwonny ale mocno trujący, jego stężenie w ilości 0,02% w objętości powietrza już powoduje ból głowy i złe samopoczucie.

Ważnym elementem prawidłowo działającej wentylacji grawitacyjnej w mieszkaniu jest temperatura i ogrzewanie pomieszczeń: nie może być za zimno ani za ciepło, tylko zgodnie z założeniami projektowymi i warunkami technicznymi (nie mniej niż 16 °C).

Wybór należy do państwa - uszczelnione mieszkanie i oszczędności w opłatach za ogrzewanie albo bezpieczeństwo i dobre samopoczucie w mieszkaniu.

Inst. nadzoru SM
Jan Olszewski

SM poddana lustracji

Informujemy członków Spółdzielni Mieszkaniowej, że w dniach od 20.X. do 31.XII. 2005 r. została przeprowadzona w naszej SM zgodnie z art. 93 & 1 ustawy „Prawo Spółdzielcze” lustracja. Jej celem było:

- 1) sprawdzenie przestrzegania przez SM przepisów prawa i postanowień Statutu,
- 2) zbadanie przestrzegania przez SM prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
- 3) kontrola gospodarności, celowości, rzetelności realizacji przez SM jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
- 4) wskazanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni,
- 5) udzielenia organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnianiu działalności spółdzielni.

Został sporządzony protokół lustracji, w którego posumowaniu, lustrator dr Janusz Sztukowski, pozytywnie ocenił działalność Spółdzielni.

Podkreślił, po analizie materiałów źródłowych, bardzo dobre przygotowanie SM do wdrożenia nowej ustawy „O Spółdzielniach Mieszkaniowych”. Podjęte i prawie zakończone zostały prace w zakresie regulacji terenowo – prawnych, określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, w poszczególnych nieruchomościach, oznaczenie nieruchomości obejmujących budy-

nek lub budynki, w której ustawia się odrębną własność lokali, rodzaju, położenia i powierzchni lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych, wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu, oznaczenia osób, którym zgodnie z przepisami ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali, w tym osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, stanowiącego w dniu wejścia w życie ustawy własność spółdzielni.

Ponadto lustrator wysoko ocenia prowadzoną w sposób ciągły przez Radę Nadzorczą i Zarząd akcją szkoleniową – instruktażową zgodnie z piątą zasadą spółdzielczości oraz czwartą zasadą etyki spółdzielczej, na potrzeby członków spółdzielni, która znajduje swój wyraz w różnorodnych działaniach informacyjnych o zaistniałych i proponowanych zdarzeniach związanych z całokształtem funkcjonowania Spółdzielni. Spółdzielnia posiada własną stronę internetową gdzie przedstawia podstawowe informacje związane z działalnością Spółdzielni, statut, podstawowe regulaminy organów i inne uregulowania wewnątrz spółdzielcze istotne dla jej Członków.

Protokół lustracji znajduje się do wglądu w dziele organizacyjnym SM ul. Leśna 22. Każdy członek Spółdzielni Mieszkaniowej może się z nim zapoznać szczegółowo.

Ochrona przeciwpożarowa w SM

Zagadnienia ochrony przeciwpożarowej w Spółdzielni Mieszkaniowej realizowane są przez pracownika zatrudnionego na umowę – zlecenie.

W ramach indywidualnych zadań, bieżąco kontrolowany był stan bezpieczeństwa pożarowego zasobów mieszkalnych Spółdzielni, klubów osiedlowych, warsztatów, pomieszczeń administracyjno-biurowych.

W 2005 roku przeprowadzono kontrole obejmowały zagadnienie związane z ochroną przeciwpożarową w zakresie :

- składowania i przechowywania materiałów palnych w piwnicach na klatkach schodowych,
- dojazdów pożarowych obiektów,
- stanu głównych kurków gazu,
- zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożarów,
- wywieszenia na klatkach schodowych instrukcji postępowania na wypadek pożaru
- stanu przeciwpożarowych wyłączników prądu i ich właściwe oznakowanie

Opiniowano budynki i pomieszczenia w zakresie:

- zapewnienia odpowiednich warunków wentylacji w korytarzach

i klatkach schodowych w budynkach mieszkalnych,

- spełnienia wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej przez osoby wynajmujące pomieszczenia Spółdzielni na działalność gospodarczą,
- doprowadzenia do sprawności hydrantu naziemnego na Os. Powstańców Śl.
- wykonania przeciwpożarowych wyłączników prądu przy wejściu do budynków wysokich.

Przeprowadzono przy współudziale państwowej straży pożarnej ćwiczenia operacyjne na wysokich budynkach.

Dokonano aktualizacji instrukcji bezpieczeństwa pożarowego dla budynku Domu Kultury.

W szkoleniu okresowym pracowników Spółdzielni ujęto tematykę ochrony przeciwpożarowej z uwzględnieniem zasad postępowanie w razie pożaru lub innego zagrożenia oraz zasad posługiwania się sprzętem gaśniczym.

W 2005 roku realizowane były bieżące kontrole sprawdzające zasadność wniosków lokatorów.

Inst. ds. p.poż.

Jerzy Łukaszczyk

Kontrola wewnętrzna i BHP

Kontrola wewnętrzna zajmowała się badaniem stanu faktycznego poszczególnych działalności Spółdzielni w celu poprawy funkcjonowania komórek lub wyeliminowania ewentualnych nieprawidłowości. W 2005 roku tematyka kontroli przedstawiała się następująco:

- realizacja zaleceń wykonywanych przez konserwatorów
- prowadzenie ksiąg wyjazdów prywatnych
- wykorzystanie urlopów za 2004 r.
- sprawdzenie procedur związanych z odszkodowaniami za zaistniałe w 2004 r. szkody
- analizy kosztów rozmów telefonicznych obejmujące telefony stacjonarne, komórkowe oraz biznes grupy
- kontrola popieranych przez pracowników zaliczek oraz ich rozliczeń
- wydatkowanie funduszu mistrzowskiego w Dziale Ciepłowniczym
- analiza kosztów usług porządkowych
- kontrola kwitów czynszowych w kasie głównej
- sprawdzenie kosztów konserwacji w administracji os. Buczka
- kontrola treści umów o wykonanie usług kominiarskich
- wydawanie środków czystości
- prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych
- kontrola stanowisk pracy
- sprawdzanie dokumentów stwierdzających stan instalacji elektrycznej

Poza wymienionymi tematami kontrolowano także przebieg inwentaryzacji w magazynach i sieci ciepłowniczej, dokumentacje dotyczące wyceny kosztów odnowienia mieszkania oraz brano udział w pracy

komisji przetargowej w związku ze sprzedażą samochodu Żuk.

Wszystkie kontrole są ewidencjonowane a protokoły przedkładane Prezesowi Zarządu Spółdzielni.

Wszystkie sprawy dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy nadal prowadzi pracownik kontroli wewnętrznej. Jednym z jego obowiązków jest prowadzenie szkoleń wstępnych w formie instruktażu ogólnego dla nowo przyjmowanych pracowników i uczniów odbywających praktyczną naukę zawodu.

Ponadto kontrolowane są stanowiska pracowników zarówno w warsztatach: Zakładu Budowlano – Remontowego, Ciepłowniczego, Administracji Osiedlowych i w terenie – przeważnie na budynkach.

Kontrolowane jest stosowanie przez pracowników odzieży ochronnej i sprzętu ochrony osobistej zgodnie z ich przeznaczeniem, w celu wykonywania w pracy w sposób bezpieczny.

Pracownicy Spółdzielni posiadają aktualne badania lekarskie podstawowe oraz specjalistyczne. W 2005 r. zgłoszonych i uznanych komisyjnie było 5 wypadków przy pracy, powodujących czasową niezdolność do pracy. W grupie tej odrzucono czterech pracowników Zakładu Budowlano- Remontowego i jednego pracownika Działu Ciepłowniczego. W większości wypadki zdarzały się podczas wykonywania ręcznych prac transportowych w granicach norm dopuszczalnych.

Zalecone wnioski i środki profilaktyczne omówiono podczas instruktaży stanowiskowych poszczególnych działach.

Starszy specjalista ds. kontroli wewnętrznej i BHP

Róża Calka

Propozycje zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich

Proponowana zmiana :

& 6 ust.2

2.Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Sp-ni.

& 9 dodaje się ust.6 o treści :

Zarząd Sp-ni zobowiązany jest prowadzić rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania a także winien zawierać wykaz zaległości członków wobec Sp-ni związanych z użytkowaniem mieszkania lub z innych tytułów. Członek Sp-ni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Sp-ni ma prawo przeglądać rejestr.

& 10 ust.1 pkt.6 i 7- zmiana :

dodaje się ust.2 o treści jak poniżej,dotychczasowe ust.2 , 3 i 4 przyjmują kolejność 3,4 i 5.ust.1 pkt. 6 i 7

6. żądania odpłatnie odpisu obowiązującego statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,7. przeglądania w siedzibie Sp-ni rejestru, sprawozdań rocznych,bilansów, protokołów lustracji, uchwał i protokołów organów Spółdzielni oraz umów zawieranych przez Sp-nię z osobami trzecimi.

ust.2 Sp-nia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Sp-niI przez to wyrządzi Sp-ni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek , któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Sp-nię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Sp-ni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

& 16 ust.3, 4, 5

3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka Sp-ni na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Sp-ni w terminie 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały.Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Sp-ni uznając , że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie.Zawiadomienie doręcza się członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nieodebrania korespondencji lub nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia

4. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje prawo :
1/ odwołania się do Zebrania Przedstawicieli w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania.

Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem **nie później jednak niż w ciągu 12 m-cy od dnia wniesienia odwołania.**

2/ Zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni

od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Zebranie Przedstawicieli, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

5. O terminie Zebrania Przedstawicieli odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego adresem, na **co najmniej 21 dni** przed terminem Zebrania. Jeżeli zainteresowany prawidłowo powiadomiony o terminie nie przybędzie, to Zebranie Przedstawicieli może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.

& 17. ust.1, 2 , 6 i dodaje się ust.8

1.Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może :

1/ odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w sprawach określonych w ust.2 tego paragrafu, z tym, że odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego .

2/ zaskarżyć uchwałę do Sądu. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.

2. W trybie odwoławczym organy Spółdzielni w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego rozpatrują wnioski w sprawach :

1/ Rada Nadzorcza - w sprawach przyjęcia w poczet członków i przydzielenia bądź zamiany mieszkania

2/ Zebranie Przedstawicieli - w sprawach o wykluczenie bądź wykreślenie z członkostwa w Spółdzielni.

6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Zebrania Przedstawicieli w ciągu 30 dni od jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem, nie później jednak, niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania

dodaje się ust.8 o treści:

8. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia , w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym , postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

& 20 ust.11.

Wysokość wpisowego i udziału ustala się procentowo w stosunku do minimalnego wynagrodzenia za pracę zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

& 29 ust.11.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie- będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Sp-ni.

& 30 ust.1

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie pra

wo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi wi zmarłego członka Sp-ni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Sp-ni.

& 32 pkt. 2 i 3

2/ wszystkie należności z tytułu użytkowania mieszkania winny być przez członka Spółdzielni lub zainteresowanych małżonków spłacone przed datą zawarcia umowy o przekształcenie prawa do mieszkania, a także z tytułu modernizacji budynku, kosztów remontów nieruchomości oraz spłaty kredytu związanego z budową, w częściach przypadających na lokal mieszkalny.

3/wpłata wkładu budowlanego z tytułu przekształcenia prawa do lokalu mieszkalnego może być dokonana jednorazowo lub w ratach, w wysokości wartości rynkowej lokalu, którą powinien określić uprawniony rzeczoznawca majątkowy. Jeżeli Sp-nia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50% wartości pomocy uzyskanej przez Sp-nię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

& 34 ust.2 wykreślić-

& 35 ust.4

4. W wypadku modernizacji budynku, w rozumieniu art. 61 ust.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, bądź osoba niebędąca członkiem Sp-ni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zobowiązany uzupełnić wkład budowlany.

& 35 ust.5

5. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, albo osoba niebędąca członkiem Sp-ni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

& 36 ust.1 wykreślić

& 36 ust.3 wykreślić

& 37 ust.3

3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 71, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady

& 39 Do egzekucji z własnościowego prawdo lokalu przepisy o egzekucji stosuje się odpowiednio.

& 40 ust.1

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek bądź osoba niebędąca członkiem Sp-ni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym

lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek zapewnienia innego lokalu.

& 49 ust.2, 3 i 4

2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Sp-ni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności. 3. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Sp-ni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu. 4. Członek, albo osoba niebędąca członkiem Sp-ni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu, może ten lokal w całości lub części wynająć albo oddać w bezpłatne używanie bez zgody Zarządu Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu, przeznaczenia lokalu bądź jego części, lub miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Sp-ni. Przy udziale- niu zgody postanowienie ust.3 stosuje się odpowiednio

& 53 ust.1 pkt. 3

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

3/ wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli Sp-nia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50% wartości pomocy uzyskanej przez Sp-nię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

& 54 ust.1

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby niebędącej członkiem Sp-ni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego albo spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

& 71 ust.1

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, w tym garaży, obowiązani są uczestniczyć - poprzez uiszczanie stosownych opłat- w wydatkach związanych :

& 71 ust.2

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych:

1/ z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,

2/ z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,

3/ z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

4/ z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, a także w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.

Dodaje się ust.5 i 6 do & 71**& 71 ust.5**

5. Osoby niebędące członkami Sp-ni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Sp-ni oraz w zobowiązaniach Sp-ni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Sp-ni, z wyjątkiem wydatków związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, z której mogą korzystać odpłatnie.

& 71 ust.6

6. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Sp-ni, właścicieli lokali niebędących członkami Sp-ni oraz osób niebędących członkami Sp-ni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

& 75 ust. 3, 7 i 8

3. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację w wysokości opłat na żądanie członka Sp-ni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Sp-ni lub osoby niebędącej członkiem Sp-ni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, których zasadność mogą kwestionować na drodze postępowania sądowego. Wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

& 75 ust.77..

Za opłaty, o których mowa w § 71, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Sp-ni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają: stałe zamieszkuje z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

& 75 ust.8

8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.7 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 81. ust.1 pkt A1.

Organami Spółdzielni są:

A. Walne Zgromadzenie, które jest zastępowane Zebraniem Przedstawicieli Członków, jeżeli ilość członków przekroczy liczbę 200.

& 82. ust.1,2

1. Zebranie Przedstawicieli jest najwyższym organem Sp-ni, zastępującym Walne Zgromadzenie Członków, jeżeli ilość członków Sp-ni przekroczy liczbę 200.

2. Przedstawiciele członków wybierani są przez Zebrania Grup Członkowskich. Ilość przedstawicieli reprezentujących daną grupę członkowską ustala się według proporcji: jeden przedstawiciel wybierany na pełną liczbę 100 członków i przy zachowaniu zasady reprezentacji każdej grupy członkowskiej przez co najmniej jednego przedstawiciela. Członek Zarządu nie może być przedstawicielem. Liczbę przedstawicieli ustala Zarząd na podstawie liczby członków danej grupy wg. stanu z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonywane są wybory.

& 85 ust.5

5. W obradach Zebrania Przedstawicieli mają prawo uczestniczenia z głosem decydującym przedstawiciele członków wybrani zgodnie z postanowieniami statutu na Zebraniu Grup Członkowskich. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna w obradach Zebrania Przedstawicieli uczestniczy osoba wskazana przez osobę prawną. Osoba wskazana nie musi być członkiem Spółdzielni. Osoby małoletnie i ubezwłasnowolnione biorą udział w Zebraniu Przedstawicieli poprzez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych. Każdemu przedstawicielowi obecnemu na Zebraniu Przedstawicieli przysługuje tylko jeden głos. Rada i Zarząd Spółdzielni obowiązane są uczestniczyć w Zebraniu Przedstawicieli w pełnym składzie. W Zebraniu Przedstawicieli mają prawo uczestniczenia z głosem doradczym zaproszeni goście. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu. Członek Sp-ni nie będący przedstawicielem może uczestniczyć w Zebraniu Przedstawicieli bez prawa głosu.

& 87

1. Uchwały Zebrania Przedstawicieli obowiązują wszystkich członków Sp-ni oraz wszystkie jej organy.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Sp-ni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

4. Każdy członek Sp-ni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

& 91 ust.1

1. Rada Nadzorcza może się składać z 3 - 15 osób wybranych przez Zebranie Przedstawicieli spośród członków Spółdzielni.

& 92 dodaje się ust.4

Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Sp-ni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Sp-ni, chyba, że nie ponosi winy.

& 95 ust.1 pkt.5

5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz środków finansowych na wypłatę wynagrodzeń.

& 95 ust.1 pkt 20

20) dokonywanie podziału na grupy członkowskie raz w roku oraz ustalanie liczby Rad Osiedli i ich skład osobowy

& 102 dodaje się ust.7

7. Członek Zarządu odpowiada wobec Sp-ni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Sp-ni, chyba, że nie ponosi winy.

Uwaga

to nie jest ostateczna wersja zmian które wciąż są opracowywane i zostaną zaprezentowane przedstawicielom członków na ZPCZ. Pełny projekt zmian znajduje się na stronie internetowej SM.

ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH

Lp	Grupa	Data	Miejsce
1	2	3	4
1	Os. Pod Lipami	27.02.2006godz.17.00 poniedziałek	Szkoła Podstawowa nr 5
2	Os. Brzeziny Śl.	27.02.2006godz.17.00 poniedziałek	Szkoła Podstawowa nr 5
3	Os. Wieczorka: Papieża Jana Pawła II 51, 53, 55, 57, ul. Leśna 19, Cicha 32, 34, 36, 40, Konstytucji 3- maj 39, 41, J. Ziętka 72, 74, Ofiar Katania 4, 8, Sokołów 2, 4, Papieża Jana Pawła II 36, 30	27.02.2006godz.17.00 poniedziałek	SDK
4	Os. Sowińskiego; ul Janty 1, Wigury 12, Kalwaryjska 62	28.02.2006godz.17.00 wtorek	Szkoła Podstawowa nr 1
5	Os Powstańców: ul. Nankera 176, ul. Brzechwy 4, 6, 8, Skłodowskiej 63, 65	28.02.2006godz.17.00 wtorek	Klub SM Osiedle Po- wstańców Śląskich
6	Wieczorka- Wschód: Bursztynowa	28.02.2006godz.17.00 wtorek	Szkoła Podstawowa nr 11
7	Os. Buczka: P. Skargi 20- 42, J. Ziętka 62, 64, 66	01.03.2006r.godz. 17.00 środa	SDK
8	Os. Powstańców Śl.: Skłodowskiej 67- 95, 96, 97	01.03.2006r.godz. 17.00 środa	Klub SM Osiedle Po- wstańców Śląskich
9	Wieczorka- Wschód: Szmaragdowa	01.03.2006r.godz. 17.00 środa	Szkoła Podstawowa nr 11
10	Os. Buczka: K. Wielkiego 2-18	02.03.2006godz. 17.00 czwartek	SDK
11	Os. Powstańców Śl.: Skłodowskiej 99 i 101	02.03.2006r.godz. 17.00 czwartek	Klub SM Osiedle Po- wstańców Śląskich
12	Os. Buczka: P. Skargi 14, 16, 18	06.03.2006r.godz. 17.00 poniedziałek	SDK
13	Os. Powstańców: Skłodowskiej 111, 113, 115, 117, 125, 127	06.03.2006r.godz. 17.00 poniedziałek	Klub SMOsiedle Po- wstańców Śląskich
14	Członkowie oczekujący	06.03.2006r.godz. 17.00 poniedziałek	Zarząd SM ul. Leśna 22
15	Os. Powstańców: Skłodowskiej 103, 105, 107, 109, 119, 121, 123, 129, 131, 133	07.03.2006r.godz. 17.00 wtorek	Klub SM Osiedle Po- wstańców Śląskich
16	Os. Buczka: Didura 2, 4, Zygmunta Starego 2, 4, 6, 8	07.03.2006r.godz. 17.00 wtorek	SDK
17	Os. Andaluzyja+ Skłodowskiej 18, 4a, 10a, 11a, 13,	09.03.2006r.godz. 17.00 czwartek	Dom Kultury Andalu- zja
18	Os. Wieczorka: Waculika 12,14, Haneczka 4, Jana Pawła II 42, Śląska 2, Królowej Jadwigi 3, 5, Ziętka 68, 70, Os. Na Lipce	09.03.2006r.godz. 17.00 poniedziałek	Szkoła Podstawowa nr 11
19	Os. Andaluzyja 15, 17, 18, 19	10.03.2006r.godz. 17.00 piątek	Dom Kultury Andalu- zja
19			

KREDYTY

Piekary Śląskie

ul. Wyszyńskiego 54

tel. 0 32 284 52 75

czynne od 9-17
sob. do 14

gotówkowe -

wysokie kwoty, szybka decyzja, długi okres kredytowania bez opłat wstępnych

hipoteczne -

finansowanie do 100% nieruchomości bez dodatkowych kosztów

samochodowe -

nawet 100% wartości pojazdu minimum formalności

SPRAWDŹ!

odwiedź
naszą placówkę
lub zadzwoń

0 32 284 52 75

0 604 279 109

P.H.U. PRO-EKO

Piekary Śl., ul. Bytomska 86

(między Urzędem Miejskim, a Bankiem Śląskim)

tel.: (032) 767 66 99



Oferujemy:

- baterie łazienkowe i kuchenne znanych producentów,
- umywalki, muszle, kompakty, bidety,
- wanny i brodziki (emaliowane oraz akrylowe),
- kabiny natryskowe,
- meble łazienkowe,
- bogaty wybór płytek ceramicznych ściennych, podłogowych i gresowych,
- i wiele innych artykułów wyposażenia łazienek i kuchni.

Zapraszamy:

- pn. - pt. od 8.00 do 18.00

- sob.: od 8.00 do 13.00

Nowa atrakcyjna oferta

Osiedle na Lipce



Kontakt:
Spółdzielnia Mieszkaniowa
Piekary Śląskie ul. Leśna 22
tel/fax 032 287 16 04
tel. 032 380 50 01
www.smpiekary.home.pl
e-mail: smpiekary@smpiekary.home.pl

BUDYNEK NR 2



INWESTOR:
 SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA PIEKARY ŚLĄSKIE

Realizacja: kwiecień 2006

PROJEKT: P.P.L.H. INWESTPROJEKT - KATOWICE