

## Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Członkowie Spółdzielni nie ponoszą kosztów wydania Biuletynu.

# Spółdzielnie budują lepszy świat...

### W NUMERZE:

1. CZY WARTO MIESZKAĆ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ.
2. FINANSE W ZIELONOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ.
3. FUNDUSZ REMONTOWY – CO TO JEST, ZASADY TWORZENIA ORAZ JEGO PRZEZNACZENIE.
4. TERMOMODERNIZACJA.
5. INFORMACJE I PORADY.
6. KONTAKT Z NAMI.

### Szanowni Państwo,

mamy przyjemność przedstawić Państwu kolejne wydanie Biuletynu, w tym numerze rozwinieemy tematykę zarządzania nieruchomościami w spółdzielni a we wspólnocie mieszkaniowej, przedstawimy zasady tworzenia i cele funduszu remontowego. Informujemy, że Walne Zgromadzenie ZSM w czerwcu 2013r. podjęło Uchwałę o zmianach do Statutu ZSM m.in. w zakresie zmniejszenia wpisowego i udziału. Zmiana ta została zarejestrowana Postanowieniem Sądu Rejonowego w Zielonej Górze, obecnie wpisowe z tytułu członkostwa wynosi 50 zł i udział członkowski wynosi 100 zł. Wobec powyższego zachęcamy każdą osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu w Spółdzielni do złożenia pisemnego wniosku w sprawie przyjęcia w poczet członków. Nadmieniamy, że członkowie Spółdzielni wnoszą niższe opłaty na fundusz remontowy od osób, które takiego członkostwa nie posiadają o 0,24 zł/m<sup>2</sup>/miesiąc, co w skali roku daje oszczędności w wysokości 144 zł przy mieszkaniu o powierzchni 50 m<sup>2</sup>.

Pragniemy podziękować za cenne uwagi, które zostały przez Państwa wyrażone w ankietach. Zarząd Spółdzielni podjął rozmowy dyscyplinujące z pracownikami w zakresie rzetelnego wykonywania swoich obowiązków, postanowił monitorować zmiany opinii mieszkańców w czasie.

Bardzo serdecznie dziękujemy wszystkim mieszkańcom naszej Spółdzielni, szczególnie naszym najmłodszym za tak liczne przybycie na Festyn Rodzinny, który cieszył się dobrą zabawą, ciekawą rywalizacją, każdy mógł znaleźć coś dla siebie. Serdeczne podziękowania kierujemy do osób odpowiedzialnych za organizację i poprowadzenie festynu oraz działaczom organów samorządowych Spółdzielni.



## Tak się bawiliśmy na Festynie Rodzinny



Z powa, aniem

Z powa, aniem

Z powa, aniem

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Zastępca Prezesa

Prezes Zarządu

Ignacy Bazan

Tomasz Kaspryszak

Dariusz Ma'kowiak

**KONKURS  
NA  
LOGO**  
OSTATNIA STRONA

CO PERATIVE ENTERPRISES BUILD A BETTER WORLD

Spółdzielnie budują lepszy świat

zdjęcia z festynu:

witcej na [www.zielonogorska-sm.pl](http://www.zielonogorska-sm.pl)  
w zakładce Galeria SDK „Nowita”





# Twój Fundusz Hipoteczny



## Chcesz otrzymywać DOŻYWOTNIĄ RENTE?

**Rentę dożywotnią może otrzymywać każdy, kto spełnia jedynie dwa warunki:**

- ma ukończone 65 lat
- posiada prawo do mieszkania, domu lub działki

Fundusz Hipoteczny Rubinowa Jesień S.A.  
65-001 Zielona Góra, ul. Boh. Westerplatte 11, pok. 231  
tel. 68 479 64 67, [biuro@rubinowajesien.pl](mailto:biuro@rubinowajesien.pl), [www.rubinowajesien.pl](http://www.rubinowajesien.pl)

 **INFOLINIA 801 003 400**

**Pytanie;** Na czym polega usługa Funduszu Hipotecznego Rubinowa Jesień S.A.

**Prezes Funduszu;** Fundusz kieruje swoją usługę do osób starszych po 65 roku życia, jako uzupełnienie emerytury. Rubinowa Jesień wypłaca Seniorowi dodatkowe pieniądze aż do śmierci w zamian za zniesienie praw do lokalu. Natomiast Senior jest w 100% zabezpieczony prawnie, może dożywotnio zamieszkiwać swoje mieszkanie co gwarantuje mu służebność osobista wpisana do księgi wieczystej. Senior posiada gwarancję otrzymywania świadczeń, ponieważ samą gwarancją jest mieszkanie, gdyż w przypadku nierealizowania warunków umowy, czyli niewypłacania przez Fundusz renty Seniorowi, umowę można unieważnić w trybie natychmiastowym.

**Pytanie;** Co w przypadku kiedy starsza samotna osoba nie ma wsparcia ze strony rodziny i nie zna się na przepisach?

**Prezes Funduszu;** Każdy Senior może skorzystać z usługi niezależnego Radcy Prawnego tak aby czuł się bezpiecznie i swobodnie. Fundusz finansuje spotkanie z prawnikiem.

**Pytanie;** Ile macie Państwo klientów?

**Prezes Funduszu;** Od początku istnienia czyli marzec 2013 podpisaliśmy kilkanaście umów, Seniorzy mogą się ze sobą spotykać i rozmawiać między sobą o jakości usług Funduszu oraz o tym, że na czas dostają na konto świadczenia z Funduszu.

**Pytanie;** Na jakiej zasadzie Fundusz oblicza kwotę należną Seniorowi?

**Prezes Funduszu;** Kwotę, która się należy Seniorowi obliczamy na podstawie trzech czynników, a mianowicie w grę wchodzi wiek Seniora, Płeć, oraz wartość mieszkania. Dane czerpiemy z Głównego Urzędu Statystycznego, który publikuje jak długo przeciętnie żyje w Naszym kraju kobieta oraz mężczyzna. Na tej podstawie Senior dowiadyuje się jaką kwotę może otrzymywać co miesiąc.

**Pytanie;** Wiemy już, iż umowa zostaje podpisana u Notariusza i Seniora nie można eksmitować ponieważ ma gwarancje dożywotniego zamieszkiwania lokalu poprzez wpisanie służebności osobistej do księgi wieczystej. Ale co jeśli starsza osoba nie płaci rachunków do spółdzielni i dostawców gazu, prądu??????

**Prezes Funduszu;** Nie ma możliwości zadłużenia lokalu mieszkalnego, ponieważ z dniem podpisania umowy z Seniosem wszystkie koszty związane z eksploatacją mieszkania przechodzą na Fundusz. To Rubinowa Jesień opłaca od dnia podpisania umowy czynsz i wszystkie licznikowe opłaty związane z mediami.

**Pytanie;** Jakie jeszcze zapisy są zawarte w umowie z Seniosem.

**Prezes Funduszu;** Umowa to wbrew pozorom bardzo prosty dokument, podpisuje się go w towarzystwie notariusza. Forma wypłacania renty dożywotniej jest regulowana przez Kodeks Cywilny. Według art. 903 k.c. Fundusz Hipoteczny Rubinowa Jesień zobowiązuje się umową do dożywotniego wypłacania Seniorowi renty. Zobowiązanie to staje się nieaktualne z chwilą śmierci Seniora. Natomiast art. 906 k.c. dyktuje jak ma wyglądać umowa, powinna być zawarta w formie pisemnej oraz wszelkie jej zmiany muszą być potwierdzone podpisanym dokumentem przez Notariusza. Rubinowa Jesień poddaje się do egzekucji, więc w przypadku bankructwa Funduszu, Senior z automatu staje się ponownie właścicielem mieszkania.

Umowa zawiera zapisy z kodeksu cywilnego o prawach lokatorów tak aby chronić starsze osoby maksymalnie jak to możliwe.

**Pytanie;** Gdzie mieści się Państwa biuro w Zielonej Górze.

**Prezes Funduszu;** Nasze biuro znajduje się na ulicy Bohaterów Westerplatte 11 w wysokim żółtym budynku. Zapraszamy zainteresowane osoby na II piętro do pokoju 231.

**Pytanie;** Dziękuję za wyczerpujące informacje.

**Prezes Funduszu;** Dziękuję bardzo.

## 1. CZY WARTO MIESZKAĆ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ?

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych dała Państwu możliwość przekształcania lokali w odrębną własność oraz zawiązywania wspólnot mieszkaniowych. W ostatnich latach wspólnoty mieszkaniowe stały się konkurencyjną formą zarządzania nieruchomościami dla spółdzielni mieszkaniowych. Niejednokrotnie przekonywani byli Państwo o efektywności zarządzania i niskich kosztach utrzymania lokali we wspólnotach mieszkaniowych, stąd skłonieni zostaliśmy do przedstawienia Państwu atutów posiadania członkostwa w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

### ✓ Majątek spółdzielni

Spółdzielnie mieszkaniowe w przeciwieństwie do wspólnot mieszkaniowych, posiadają majątek trwały w postaci pawilonów handlowych oraz lokali. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa na dzień 31.12.2012 r. posiadała majątek trwały o wartości 223.800.830,58 zł z czego kapitałem własnym sfinansowanego było 96,47% majątku. Wspólnota mieszkaniowa nie dysponuje żadnym majątkiem.

### ✓ Zysk w spółdzielni

Efektywne gospodarowanie posiadanym mieniem, polegające głównie na wynajmowaniu i dzierżawieniu lokali usługowych oraz gruntów, gwarantuje osiągnięcie przez Zielonogórską Spółdzielnię Mieszkaniową zysku na działalności gospodarczej. Na przestrzeni ostatnich lat, Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa rocznie osiąga zysk netto na poziomie ok. 1 mln zł. Wspólnota mieszkaniowa pozbawiona majątku nie ma żadnych możliwości osiągnięcia zysku. W Spółdzielni, to Państwo, jako jej członkowie decydujecie o podziale i przeznaczeniu zysku na posiedzeniach Walnego Zgromadzenia. Osiągany zysk przez Zielonogórską Spółdzielnię Mieszkaniową, zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia jest przeznaczany na zasilenie funduszy remontowych nieruchomości, w których Państwo mieszkacie. Oznacza to, że otrzymujecie Państwo dodatkowe środki finansowe od Spółdzielni na przeprowadzanie remontów (poza wnoszonymi opłatami na fundusz remontowy). Takie pieniądze tracicie Państwo, jeżeli decyduje się na wydzielenie ze struktur Spółdzielni i utworzenie wspólnoty mieszkaniowej. Czy opłacalna jest rezygnacja z dodatkowych pieniędzy?

### ✓ Opłaty w spółdzielni

Zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi odrębną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Oznacza to, że pobierane w Spółdzielni opłaty przeznaczane są na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w której Państwo mieszkacie. Wysokość opłat uzależniona jest od kosztów jakie poniesiono na utrzymanie Waszej nieruchomości. Spółdzielnia nie zarabia na świadczonych dla Państwa usługach, gdyż występująca różnica na koniec danego roku między kosztami a przychodami z opłat dla danej nieruchomości, przenoszona jest do rozliczenia w roku następnym poprzez uwzględnienie jej przy kalkulacji wysokości opłat. We wspólnocie mieszkaniowej o wysokości opłat decydować będziecie sami jako właściciele, lecz na zebraniach właścicieli trudno o jedność między właścicielami, co do wysokości opłat i ich przeznaczenia, a także o wymaganą większość tj. ponad 50% udziałów w nieruchomości do podjęcia uchwały. Dzięki przeznaczaniu zysku na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości, Spółdzielnia ma możliwość obniżania opłat, np. w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dla członków Spółdzielni z tytułu opłaty na fundusz remontowy o 0,24 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

## ZACHĘCAMY PAŃSTWA DO KORZYSTANIA Z APLIKACJI E-OPŁATY.



### Rejestracja na naszej stronie [www.zielonogorska-sm.pl](http://www.zielonogorska-sm.pl)

Po zarejestrowaniu samodzielnie można sprawdzić stan swojego konta opłat za używanie lokalu przez Internet. Prawo do uzyskania dostępu do systemu E-OPŁATY mają osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

DZIĘKUJEMY wszystkim członkom i osobom niebędącym członkami Spółdzielni, którzy rzetelnie podchodzą do swoich obowiązków i terminowo uiszczają opłaty z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego, garażowego, czy użytkowego.

### ✓ **Podjęcie decyzji**

W Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej każdy członek jest równy, co oznacza jeden członek = jeden głos na Walnym Zgromadzeniu. We wspólnocie mieszkaniowej siła głosu zależy od posiadanego udziału w nieruchomości, tj. im większy lokal tym większa siła głosu i wpływ na podejmowane uchwały. W Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwały podejmowane są przez powołane do tego ustawowo organy: Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorczą i Zarząd, przy udziale organu opiniotwórczego Rady Osiedlowej. Obecnie kładziemy nacisk na organizowanie z Państwem spotkań dotyczących termomodernizacji budynków oraz wydatkowania środków z funduszu remontowego, by mieli Państwo wpływ na zarządzanie Waszą nieruchomością. We wspólnocie mieszkaniowej uchwały podejmuje Państwo większością głosów, lecz często zdarza się, że interesy poszczególnych właścicieli lokali są różne. Mieszkańca z dolnych kondygnacji nie interesuje przeciekający dach, natomiast sąsiadów z góry nieuszczelne drzwi wejściowe, jak zatem zdobyć zgodę na przeprowadzenie remontu we wspólnocie mieszkaniowej?

### ✓ **Zaległości w opłatach**

U każdego zarządcy nieruchomościami występuje problem z zaległościami mieszkańców w opłatach z tytułu użytkowania lokali. Terminowe regulowanie opłat przez mieszkańców warunkuje możliwości Spółdzielni czy wspólnoty mieszkaniowej do wywiązywania się z płatności na rzecz dostawców usług, mediów czy remontów. W Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej mimo występujących zobowiązań mieszkańców z tytułu opłat, w terminach wymagalności regulowane są wszystkie płatności dzięki wielkości osiągniętych przychodów. We wspólnocie mieszkaniowej, mając do dyspozycji wyłącznie opłaty od kilku lokali, zaległości w opłatach nawet za jedno mieszkanie mogą być przyczyną trudności w utrzymaniu przez nią płynności finansowej.

### ✓ **Dostęp do kredytów bankowych**

Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa, dzięki wielkości majątku oraz obrotów rocznych sięgających 80 mln zł, postrzegana jest jako dobry i wiarygodny klient. Dzięki stabilnej pozycji na rynku, Spółdzielnia nie ma żadnych problemów z uzyskaniem kredytów na sfinansowanie przedsięwzięć termomodernizacyjnych. Co zrobicie Państwo, gdy na funduszu remontowym wspólnoty mieszkaniowej nie będzie wystarczających środków na usunięcie skutków nieprzewidzianych awarii, a bank odmówi udzielenia kredytu? Jednorazowe pokrycie przez mieszkańców kosztów poniesionych na przeprowadzenie remontów często przekracza możliwości finansowe.

### ✓ **Efekt skali**

Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, jako dużemu podmiotowi gospodarczemu łatwiej funkcjonować na rynku. Ze względu na skalę nieruchomości, którymi zarządzamy, łatwiej jest wynegocjować korzystną wysokość cen usług świadczonych na rzecz mieszkańców przez zewnętrzne firmy czy konkurencyjne warunki kredytów bankowych. Wspólnota mieszkaniowa obejmująca kilka lub kilkanaście lokali nie ma takiej siły na rynku.

### ✓ **Dbłość o infrastrukturę zewnętrzną**

W Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej koszty prac remontowych związanych z infrastrukturą zewnętrzną osiedla, tj. parkingów, ulic, chodników czy placów zabaw są pokrywane z funduszy remontowych wszystkich nieruchomości wchodzących w skład danego osiedla. Dzięki takiemu rozwiązaniu możliwe jest przeprowadzanie w krótkim czasie remontów wymagających znacznych nakładów finansowych, zapewniających poprawę bezpieczeństwa Państwa i Waszych dzieci, jak również warunków zamieszkiwania. Jak funkcjonowałoby osiedle, w którym drogi, parkingi, tereny zielone czy place zabaw miałyby tytułu współwłaścicieli, ile jest nieruchomości?

### ✓ **Kontrola**

W Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej sprawozdania finansowe podlegają zgodnie z wymogami ustawowymi corocznemu obowiązkowemu badaniu przez niezależnych biegłych rewidentów. Badania nie wykazują żadnych nieprawidłowości w zakresie prowadzenia ksiąg rachunkowych oraz stosowania przepisów obowiązujących ustaw. Dodatkowo, raz na trzy lata przeprowadzana jest lustracja. Państwo również, zgodnie z przysługującymi uprawnieniami, mają możliwość wglądu do sprawozdań finansowych. W przypadku wspólnot mieszkaniowych, zarządca będzie kontrolowany tylko przez Was, jako właścicieli lokali. Pytanie jest jednak, czy z tego uprawnienia Państwo skorzystają? W konsekwencji, prowadzone księgi rachunkowe, rozliczenia finansowe czy sprawozdania we wspólnocie mieszkaniowej nie będą podlegać żadnej kontroli przez zewnętrzne podmioty, posiadające odpowiednie uprawnienia.



### ✓ Współpraca z władzami lokalnymi

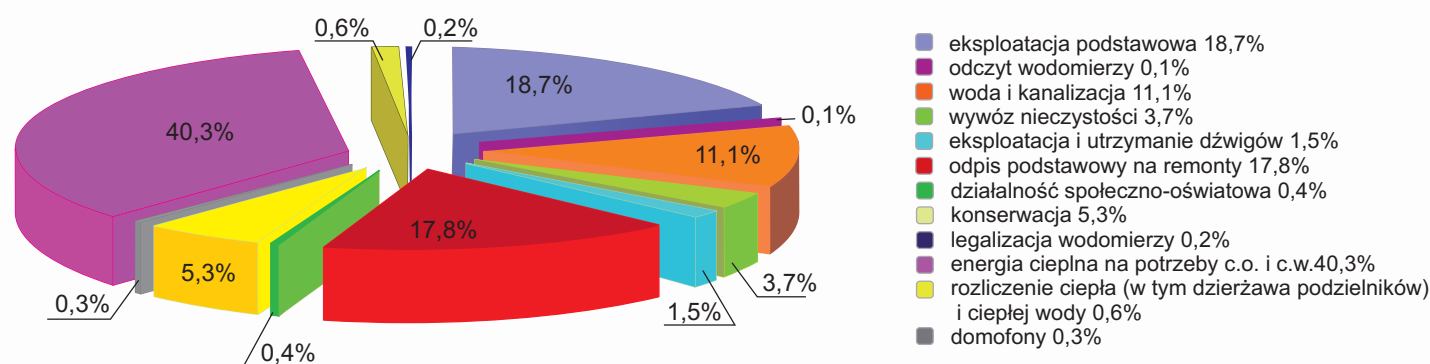
Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa jako duży podmiot na rynku ma znacznie silniejszy wpływ na decyzje podejmowane przez władze lokalne, aniżeli wspólnota mieszkaniowa np. przy planach zagospodarowania przestrzennego, czy też wspólnych inwestycjach z Miastem.

Mamy nadzieję, że przy podejmowaniu decyzji o przystępowaniu do wspólnot mieszkaniowych, uwzględnicie Państwo nasze argumenty. Nie jest tak, że spółdzielnia mieszkaniowa to same wady, a wspólnota mieszkaniowa to same zalety. Wszystko zależy od jakości zarządzania nieruchomościami. Długoletnie funkcjonowanie Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zapewnia Państwu niezakłócony dostęp do mediów, sukcesywne remontowanie starzejących się nieruchomości, przy stabilnej sytuacji finansowej i pełnej kontroli sprawozdań finansowych. Pracownicy Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej posiadają licencje zarządców nieruchomości. Zatrudnienie w Spółdzielni gospodarzy domów oraz konserwatorów, pozwala na ograniczenie kosztów utrzymania czystości oraz wykonywanych usług konserwacyjnych.

## 2. FINANSE ZIELONOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Tak jak informowaliśmy Państwa w poprzednim biuletynie, Rada Nadzorcza uchwaliła w marcu br. plan gospodarczo-finansowy na 2013 r., określający poziom kosztów i przychodów związanych z zarządzaniem nieruchomościami. Zarząd Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na bieżąco analizuje sytuację finansową Spółdzielni i przedkłada Radzie Nadzorczej okresowe analizy finansowe dla pełnej kontroli ponoszonych wydatków oraz zapewnienia płynności finansowej Spółdzielni.

Za I półrocze br. koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości poniesiono w kwocie **42.624.187,76 zł**. Roczny plan kosztów zrealizowano w 51,19%. Przychody uzyskano w wysokości **41.555.670,08 zł** zgodnie z założeniami. W powyższej kwocie przychodów poza opłatami za użytkowanie lokali uwzględniono środki pochodzące z dodatkowych źródeł w wysokości 211.687,44 zł (m.in. odsetek za nieterminowe regulowanie opłat). Dzięki przeznaczaniu dodatkowych wpływów na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości, Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa ma możliwość utrzymywania opłat zależnych od Spółdzielni na względnie stałym poziomie. Na 2013 r. zaplanowano osiągnięcie przychodów poniżej kosztów, ze względu na występujący dodatni wynik (nadwyżkę przychodów nad kosztami utrzymania nieruchomości) do rozliczenia wg stanu na dzień 31.12.2012 r. Powyższe wynika z zapisów ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 6 ust. 1. W I półroczu br. Państwa opłaty zostały przeznaczone na pokrycie kosztów zgodnie z przedstawioną poniżej strukturą:



Wnoszone przez Państwa opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni obejmujących zimną wodę i odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, wywóz nieczystości oraz konserwację domofonów stanowią 56,0% kosztów ogółem. Eksploatacja podstawowa, konserwacja, remonty, odczyty i legalizacja wodomierzy, a zatem koszty zależne od Spółdzielni pochłonęły 44,0% wszystkich poniesionych kosztów na utrzymanie nieruchomości.

Przypominamy, że zgodnie z planem gospodarczym na 2013 r. zostały wprowadzone zmiany wysokości opłat z tytułu eksploatacji, konserwacji i badań obowiązkowych od miesiąca lipca br. Na podstawie otrzymanej informacji od Elektrociepłowni „Zielona Góra” S.A. podniesiono cenę energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody średnio o 8,42% począwszy od miesiąca sierpnia 2013 r. Nie zmieniła się natomiast obowiązująca wysokość opłat za wywóz odpadów, mimo pierwotnych zapowiedzi ze strony ZGKIM. Spółdzielnia sukcesywnie realizuje uchwalony na 2013 r. plan remontów. W I półroczu br. na prace remontowe nieruchomości wydatkowano 6.075.205,06 zł. Wpływy na fundusz remontowy poza opłatami od mieszkańców, zostały uzupełnione dodatkowymi środkami, pochodzącymi głównie z podziału zysku netto za 2012 r., umieszczania tablic reklamowych, anten w łącznej wysokości 1.365.738,92 zł. Kwota ta stanowi 15,67% wpływów ogółem na fundusz remontowy.

W dalszym ciągu Spółdzielnia organizuje spotkania z mieszkańcami zachęcając do termomodernizacji budynków mieszkalnych. W I półroczu br. zakończono termomodernizację budynku przy ul. Powstańców W-wy 14. W II półroczu br. przewiduje się zakończenie termomodernizacji kolejnych 14 budynków mieszkalnych, zgodnie z zawartymi umowami bankowymi o finansowaniu termomodernizacji kredytem bankowym.

W I półroczu 2013 r. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa osiągnęła dochód na prowadzonej działalności gospodarczej, głównie z tytułu najmu lokali usługowych oraz dzierżawy terenów w wysokości 562 tys. zł. Kwota ta stanowi zysk netto Spółdzielni, to jest po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych i będzie dzielony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni. Zgodnie z dotychczasowymi uchwałami dotyczącymi podziału zysku, przeznaczany był on na fundusze remontowe nieruchomości będących z zasobach ZSM. Polityka Spółdzielni dotycząca gospodarki lokalami usługowymi prowadzona jest we właściwym kierunku, gdyż większość posiadanych lokali jest wynajęta i pozwala na osiąganie korzyści finansowych dla członków Spółdzielni.

Największym problemem Spółdzielni jest skuteczna windykacja zaległości mieszkańców z tytułu opłat za użytkowanie lokali. Na dzień 30.06.2013 r. zadłużenie użytkowników lokali z tytułu opłat wynosi 8.462.571,17 zł. Na powyższą sumę zalega 3.514 osób. W stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, stan zaległości z tytułu opłat uległ obniżeniu o 93.124,64 zł przy jednoczesnym wzroście liczby dłużników o 94 osoby. Wskaźnik zaległości w opłatach w stosunku do planowanych przychodów ze sprzedaży usług eksploatacyjnych wyniósł 10,11%. Wskaźnik ten byłby znacznie niższy, gdyby Gmina Zielona Góra zapewniła lokale socjalne dla osób z wyrokiem eksmisyjnym z prawem do tych lokali.

Na dzień 30.06.2013 r. zadłużenie osób, którym przyznano lokale socjalne wynosiło 2.991.560,17 zł i stanowiło ono 35,35% zaległości ogółem. Obecnie toczy się postępowanie sądowe przeciwko Gminie Zielona Góra o odszkodowanie za niedostarczenie lokali socjalnych, do czego jest ustawowo zobowiązana.

#### **W celu odzyskania należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali, w I półroczu br. Spółdzielnia:**

- wysłała 1.484 wezwań do zapłaty, w tym 162 wezwań przedegzekucyjnych
- do Sądu skierowała 319 pozwów o zapłatę
- skierowała 117 spraw do egzekucji komorniczej
- wykonała 8 eksmisji
- skierowała 28 wniosków o wszczęcie egzekucji z nieruchomości (ponadto w I półroczu br. toczyło się 47 postępowań egzekucyjnych z nieruchomości)
- przeprowadziła 5 skutecznych licytacji mieszkań w skutek prowadzonej egzekucji z nieruchomości
- wyraziła zgodę dla 108 osób na spłatę zadłużenia w ratach
- na konto bankowe Spółdzielni wpłynęła kwota 345.309,78 zł z tytułu odsetek za nieterminowe regulowanie opłat.

Oceniając sytuację finansową Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, należy stwierdzić, że jest ona stabilna. Spółdzielnia na bieżąco wywiązuje się z wszelkich zobowiązań podatkowych, wobec dostawców usług komunalnych, remontowych i z pozostałych tytułów. Dzięki terminowemu regulowaniu zobowiązań, Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie jest obciążana odsetkami ustawowymi za zwłokę. Bieżąca działalność Spółdzielni, za wyjątkiem przedsięwzięć termomodernizacyjnych finansowana jest ze środków obrotowych pochodzących z opłat od użytkowników lokali, bez konieczności zaciągania kredytów bankowych.

### 3. FUNDUSZ REMONTOWY – CO TO JEST, ZASADY TWORZENIA ORAZ JEGO PRZEZNACZENIE

Mieszkańcy naszej Spółdzielni analizując miesięczny wymiar opłat za użytkowanie lokalu niejednokrotnie zadają nam pytania, co to jest fundusz remontowy, czy każdy na niego musi płacić i na co jest przeznaczony. W związku powyższym chcielibyśmy przybliżyć Państwu kilka najważniejszych zagadnień dotyczących funduszu remontowego.

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w art. 6 ust. 3 określiła, że w spółdzielniach mieszkaniowych tworzony jest fundusz remontowy, a obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy wszystkich: członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Nowelizacja powyższej ustawy obowiązująca od 31.07.2007 r. zobowiązała jednocześnie zarządy spółdzielni mieszkaniowych do prowadzenia **dla każdej nieruchomości odrębnie ewidencji wszystkich wpływów i wydatków z funduszu remontowego**, co zapisano w art. 4 ust. 4<sup>1</sup>. Zarząd Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wypełnia obowiązek ustawowy w tym zakresie i z prowadzonej ewidencji księgowej wynika: wysokość wpływów dla danej nieruchomości, z jakich tytułów pochodzą wpływy, na co i w jakiej wysokości poniesiono wydatki. **Oznacza to, że wpłacane przez Państwa opłaty na fundusz remontowy są ewidencjonowane na Waszej nieruchomości. Zaewidencjonowane wydatki obciążające fundusz remontowy dotyczą Waszej nieruchomości. Partycypują również Państwo w kosztach remontów mienia Spółdzielni, w tym infrastruktury zewnętrznej obejmującej chodniki, drogi należące do Spółdzielni, parkingi czy place zabaw, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców danego osiedla.** Zebranie Przedstawicieli Członków Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 26 maja 2007 r. podjęło uchwałę nr 7/2007 w sprawie kierunków działań Spółdzielni w zakresie remontów i zobowiązało Zarząd Spółdzielni do sporządzenia zestawienia dla każdej nieruchomości wpływów i wydatków funduszu remontowego od 1996 r. Celem przygotowania zestawienia wpływów i wydatków z funduszu remontowego dla każdej nieruchomości od 1996 r. było wyrównanie stopnia zróżnicowania zainwestowania środków z funduszu remontowego między poszczególnymi nieruchomościami. Zestawienie to jest bazą do sporządzania planów remontów, gdyż w pierwszej kolejności remontowane są nieruchomości, które mają saldo na funduszu remontowym dodatnie. Decyzja Zebrania Przedstawicieli Członków Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (dziś Walnego Zgromadzenia), jako najwyższego organu Spółdzielni stanowi uzasadnienie dla wywieszania corocznie w gablotach na klatkach schodowych informacji o wysokości salda na funduszu remontowym Waszej nieruchomości (lub budynku w nieruchomościach wielobudynkowych) ustalonego od 1996 r. Na administracji osiedlowej właściwej dla miejsca zamieszkania mogą Państwo sprawdzić na co i ile zostało wydane z funduszu remontowego Waszej nieruchomości.

Głównym źródłem tworzenia funduszu remontowego są wpłaty dokonane przez Państwa, a o ich wysokości decyduje Rada Nadzorcza podejmując stosowną uchwałę. Zarząd Spółdzielni w oparciu o saldo funduszu remontowego nieruchomości oraz jej potrzeby remontowe występuje do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie wysokości stawek odpisów na fundusz remontowy po uzyskaniu opinii od Rad Osiedlowych. W konsekwencji w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej występuje zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości wysokość opłat na fundusz remontowy. Jeżeli na funduszu remontowym nieruchomości są niewystarczające środki na przeprowadzenie remontu, a zależy Państwu by w krótkim czasie go zrealizować, istnieje możliwość podwyższenia opłaty do wysokości z Państwem uzgodnionej. Wymagana jest jednak na to zgoda większości użytkowników lokali w nieruchomości. **Oprócz opłat mieszkańców, na fundusz remontowy nieruchomości trafiają dochody uzyskane z tytułu pożytków z nieruchomości wspólnej, a mianowicie reklam, anten, najmu lub dzierżaw pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania.** Oznacza to, że jeżeli na terenie działki nieruchomości lub elewacji budynku umieszczona jest reklama, dochody z niej uzyskane zasilają fundusz remontowy tej nieruchomości, na której się znajduje. Są to dodatkowe pieniądze na remonty dla Waszej nieruchomości.

W ostatnim czasie w kabinach urządzeń dźwigowych w wieżowcach umieszczone zostały tablice reklamowe, dzięki czemu środki finansowe z nich uzyskane również trafiają na fundusz remontowy nieruchomości, w której się znajdują. Jako Spółdzielnia otrzymaliśmy korzystną ofertę na umieszczenie na dachach budynków mieszkalnych anten do transmisji internetu. Z mieszkańcami wybranych nieruchomości będziemy prowadzić rozmowy w celu uzyskania zgody na ich umieszczenie, a dochody z anteny zasilą właśnie fundusze remontowe tych nieruchomości. Dla zdobycia dodatkowych źródeł finansowania prac remontowych, chcemy również usytuować wielkopowierzchniowe tablice reklamowe na elewacjach poszczególnych nieruchomości.



Ponadto Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa przekazuje na fundusze remontowe nieruchomości środki finansowe z tytułu osiąganego corocznie zysku netto, o podziale którego decyduje Walne Zgromadzenie. Do udziału w podziale zysku mają prawo wyłącznie członkowie Spółdzielni, co skutkuje wnoszeniem przez nich opłaty na fundusz remontowy w niższym wymiarze aniżeli przez osoby niebędące członkami Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

O wysokości zysku przekazanego na fundusz remontowy Waszej nieruchomości, jak również pożytkach z nieruchomości, dowiedzieć się Państwo możecie z informacji wywieszonych w gablotach na klatkach schodowych.

Z funduszu remontowego finansowane są roboty budowlane, przeprowadzane w częściach wspólnych nieruchomości: na klatkach schodowych, korytarzach, pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania przez mieszkańców, urządzeniach dźwigowych czy zsykach. Remonty dotyczą również elementów konstrukcyjnych budynków: fundamentów, murów, elewacji, balkonów, stropów i stropodachów, dachów oraz wszystkich instalacji i urządzeń jak: instalacji centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, domofonowej, przewodów kominowych, spalinowych czy wentylacyjnych, rynien i rur spustowych, drzwi wejściowych do budynku oraz okien. Wydatki z funduszu remontowego obciążają również koszty prac budowlanych dotyczących infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz obiektów małej architektury, np. hydroforni, kotłowni, pergoli śmietnikowych czy sieci zewnętrznych wodnych, kanalizacyjnych, gazowych i ciepłych. W przypadku budynków po termomodernizacji, zaewidencjonowane wpływy na funduszu remontowym danej nieruchomości mogą zostać przeznaczone na spłatę części lub całości kredytu bankowego zaciągniętego na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych.

**W IV kwartale każdego roku opracowywany jest plan rzeczowo-finansowy funduszu remontowego** w podziale na osiedla z uwzględnieniem rodzaju i planowanego kosztu prac remontowych dla poszczególnych nieruchomości. Wydatki planowane są do wysokości wpływów z odpisów na fundusz remontowy nieruchomości zlokalizowanych na danym osiedlu z zabezpieczeniem tzw. rezerwy czyli określonej kwoty na przeprowadzenie prac będących skutkiem awarii czy innych zdarzeń zagrażających bezpieczeństwu zdrowia lub życia mieszkańców oraz innych prac remontowych, które nie były uwzględnione w planie remontów, ale zyskały akceptację Rady Osiedla. **Wychodząc naprzeciw Państwa oczekiwaniom, Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa za pośrednictwem kierownictw osiedli rozpoczęła organizowanie spotkań z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości, jako wytycznych do budowania planu remontów. Spotkania z Państwem będą organizowane corocznie przy budowaniu planu remontów na dany rok. Spotkania te mają na celu omówienie możliwości realizacji proponowanych przez Państwa prac remontowych, prac koniecznych do wykonania ze względu na stan techniczny budynków, jak również posiadanych na ten cel środków finansowych i wysokości proponowanych stawek na fundusz remontowy.** Jeżeli nie mają Państwo możliwości osobistego uczestniczenia w spotkaniach, prosimy o przesyłanie ewentualnych sugestii za pośrednictwem umieszczonych w każdym budynku skrzynek do korespondencji. Zachęcamy Państwa do czynnego udziału w spotkaniach i współdecydowania na co zostaną wydatkowane Wasze pieniądze. Propozycje do rocznego planu remontów przedkładane są do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą po uzyskaniu opinii od Rady Osiedlowej.

Jeżeli na funduszu remontowym Waszej nieruchomości występuje nadwyżka, to niewykorzystane środki finansowe są kumulowane i przechodzą do wykorzystania na lata następne. Te nieruchomości, dla których saldo na funduszu remontowym jest ujemne, czyli poniesione wydatki są wyższe od zgromadzonych wpływów, zobligowane są do jego spłaty. Remonty realizowane są w pierwszej kolejności na nieruchomościach, które posiadają wolne środki na funduszu remontowym.

Z pełną treścią „Regulaminu funduszu na remonty zasobów w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zielonej Górze” zapoznać się Państwo mogą w siedzibie Spółdzielni przy ul. Morelowej 34 oraz na stronie internetowej [www.zielonogorska-sm.pl](http://www.zielonogorska-sm.pl)

W tym miejscu chcielibyśmy poinformować Państwa, że jako mieszkańcy Spółdzielni macie prawo do czynnego udziału w obradach komisji przetargowej na roboty budowlano-remontowe, jeżeli wartość prac przekracza 42.000 zł i dotyczy Waszego budynku. Również macie Państwo prawo uczestniczyć w odbiorze prac budowlano-remontowych, jeżeli wyrazicie taką wolę, a remont dotyczy Waszego budynku i przekracza kwotę 42.000 zł. Informacje o dacie posiedzeń komisji przetargowej oraz odbioru remontu podawane są w gablocie budynku. Zasady przeprowadzania przetargów na roboty budowlano-remontowe, termomodernizacyjne oraz konserwacyjne określa właściwy regulamin, którego treść jest dostępna również dla Państwa.



## 4. TERMOMODERNIZACJA



I Maja 15



II Armii 2-14



Owocowa 3

Wykonanie termomodernizacji poprawia izolacyjność termiczną, która wyrażona jest współczynnikiem przenikania ciepła „U”. Wymagany normowo współczynnik przenikania ciepła dla ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych na przestrzeni lat (od 1966 do 2009) ulegał zmniejszeniu tym samym wymagania dotyczące izolacyjności cieplnej ulegały poprawie. Głównym powodem wykonywania termomodernizacji budynków jest obniżenie ponoszonych kosztów ogrzewania co powoduje zmniejszenie wskaźnika „U”. Termomodernizację również należy przeprowadzać ze względu na coroczny wzrost ceny energii powodujący podwyżki kosztów ogrzewania. Dzięki termomodernizacji można znacznie ograniczyć wpływ cen energii na opłaty za użytkownika budynków. Oszczędności po przeprowadzeniu ociepleń naszej Spółdzielni wahają się od 24 % do 66,42 %.

### NA JEDNYM Z BUDYNKÓW PRZY UL. T. ZAWADZKIEGO „ZOŚKI” 87 NASTĄPIŁO ZMNIJSZENIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NAWET O 66,42%.

Zainteresowanym użytkownikom mieszkań, chcącym polepszyć standard techniczny zamieszkującego budynku, wyjaśniamy, że realizacja zadania może się odbyć przy zgodzie wszystkich współwłaścicieli nieruchomości (użytkowników posiadających odrębną własność) oraz przy aprobacie większości użytkowników lokali posiadających spółdzielcze prawa do lokali.

Sfinansowanie prac modernizacyjnych może nastąpić z:

- a) kredytu bankowego realizowanego w ramach ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów,
- b) kredytu komercyjnego,
- c) pożyczki,
- d) innych środków.



T. Zawadzkiego „Zośki” 87



Rydza Śmigłego 32 - 60



Rydza Śmigłego 32 - 60

Obecnie Spółdzielnia zrealizowała termomodernizację 53 budynków. Najwięcej na Osiedlu „Słonecznym” i Osiedlu „Piastowskim” sądzimy jednak, że świadomość naszych mieszkańców o konieczności prowadzenia tych działań wzrasta i lista budynków po termomodernizacji będzie się powiększać.

### **Korzyści jakie daje Państwu przedsięwzięcie termomodernizacyjne budynku:**

- Korzyści ekonomiczne – zmniejszenie kosztów eksploatacji budynku, zmniejszenie kosztów ogrzewania poprzez ograniczenie zużycia energii, przedłużenie żywotności budynku;
- Wzrost wartości rynkowej nieruchomości;
- Poprawa wyglądu budynku – odświeżona, estetyczna elewacja;
- Korzyści zdrowotne – zwiększenie bezpieczeństwa zdrowotnego (ciepło, zmniejszenie wilgotności, pleśni), większy komfort użytkowania budynku.

## **5. INFORMACJE I PORADY**

### **SEZON GRZEWCZY TRWA – CO ZROBIĆ BY PŁACIĆ MNIEJ ?**



- Gdy chcemy utrzymać w mieszkaniu niższą temperaturę nie skręcajmy całkowicie grzejników, gdyż spowoduje to zbytne wychłodzenie mieszkania. Praktyka pokazuje, że nie powinno się obniżać temperatury w mieszkaniu poniżej 16-17st.C. Obniżenie temperatury o 1 st. C daje ok. 5 proc. oszczędności ciepła. Nie przesadzajmy jednak z obniżaniem temperatury, bo może się to okazać oszczędnością pozorną. Zbyt niska temperatura może również doprowadzić do zawilgocenia pomieszczeń, problemów z zagrzybieniem ścian, jeżeli wilgotność w twoim mieszkaniu jest podwyższona (na przykład na skutek dużej ilości kwiatów, akwarium itp.). Poza tym nasi sąsiedzi, chcąc

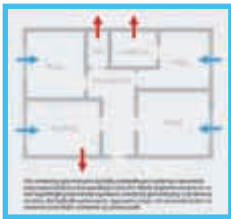
utrzymać u siebie odpowiedni komfort cieplny, będą zmuszeni do większego zużycia ciepła, co wpłynie na podwyższenie kosztów ogrzewania w całym budynku.

- Nie należy zastawiać kaloryferów meblami ani zasłaniać ich niczym innym (np. obudowami, zasłonami). Pozwoli to na optymalne wykorzystanie dostarczonego ciepła. Jeżeli nie można inaczej, to należy grzejnik odsłonić przynajmniej w części pozostawiając odległość min. 10-20 cm pomiędzy nim a meblem.
- Mieszkanie należy wietrzyć krótko i gruntownie. Nie zostawiać przez parę godzin uchylonych lufcików czy otwartych okien. Zimne powietrze powoduje szersze otwarcie zaworu termostatycznego, a cieplejsze grzejniki ogrzewają intensywniej powietrze, które następnie wydostaje się na zewnątrz. Aby przewietrzyć mieszkanie należy zakręcić zawór i otworzyć okno jak najszerzej, ale tylko na kilka minut. To wystarczy, aby wymienić powietrze w pomieszczeniu, nie oziębiając przy tym ścian, mebli i innych sprzętów działających jak akumulatory ciepła. Nie należy wychładzać mieszkania – ponowne ogrzanie trwa długo i powoduje znaczne zużycie energii ciepła. Wietrzenie przy uchylonych oknach jest nieefektywne i prowadzi do niepotrzebnego zużycia energii.
- Należy zmniejszyć do minimum otwarte powierzchnie wody w domu, np. unikać gotowania potraw bez przykrycia. Pamiętajmy, aby ścierać do sucha umyte podłogi i nie wieszać mokrego prania na grzejnikach. Jeśli powietrze jest zbyt suche można używać nawilżaczy, jednak należy wiedzieć, że optymalna wilgotność powietrza przy temperaturze w pomieszczeniach około 20 st. C to 40-50 proc.
- Pamiętajmy też, że w słoneczne dni okna dodatkowo ogrzewają pomieszczenia (szczególnie od strony większego nasłonecznienia), nie należy więc pozostawiać je zasłonięte.
- Można również nieco zmniejszyć zużycie ciepłej wody. Wahania w zapotrzebowaniu na ciepłą wodę zużywaną tylko na indywidualne potrzeby są dość duże w zależności od nawyków i przyzwyczajzeń, które mamy. Przy niskim zapotrzebowaniu zużywamy od 10-20 litrów dziennie na osobę zaś przy wysokim 40-80 litrów. Stąd też jak widać to w dużej mierze od nas zależy ile zużyjemy ciepłej wody a tym samym, jakie poniesiemy przez to wydatki.

***PAMIĘTAJMY, ŻE SAMA ZMIANA PRYZYWCZAJEŃ  
POZWOLI OGRANICZYĆ  
KOSZTY ZA ENERGIĘ CIEPLNĄ***



## HIGIENA UŻYTKOWANIA NASZYCH LOKALI WENTYLACJA



W lokalach mieszkalnych najczęściej funkcjonuje wentylacja pośrednia, polegająca na tym, że powietrze z zewnątrz dociera najpierw do pomieszczeń „czystych” (pokojów dziennych, sypialni), a odprowadzane jest z tych, w których występuje duże jego zanieczyszczenie oparami, nieprzyjemnymi zapachami, parą wodną. Jest to wentylacja grawitacyjna, umożliwiająca wymianę powietrza dzięki różnicy temperatur na zewnątrz i wewnątrz budynku.



### Jak dbać o odpowiednią wentylację:

- Okna powinny być ustawione w pozycji tworzącej mikroszczelinę aby zapewnić dopływ świeżego powietrza.
- Odpowiedni dopływ powietrza zapewnią przede wszystkim specjalne nawiewniki. Szczegółowe informacje o montażu i zastosowaniu nawiewników znajdują Państwo poprzez przeglądarkę internetową pod hasłem „nawiewniki okienne”.
- Pomieszczenie wietrzmy zawsze krótko, ale intensywnie, zapewni to pełną wymianę powietrza.
- Zbyt szczelne okna i drzwi powodują niewłaściwy przepływ powietrza, sprawdź czy u dołu w drzwiach istnieje szczelina, niewielki prześwit.
- W pomieszczeniach, w których występuje prawdopodobieństwo zwiększonej ilości pary wodnej, należy zwracać szczególną uwagę na sprawność wentylacji, warto te pomieszczenia wietrzyć częściej.



### Gdy nie ma odpowiedniej wentylacji:

- Pojawiają się zaparowane szyby.
- Najpoważniejszym skutkiem złej wentylacji jest występowanie mokrych plam na ścianach, grzyba oraz odczuwalnej wilgoci w powietrzu. Kratki wentylacyjne powinny być zawsze odsłonięte. Bardzo często w okresie zimowym wielu lokatorów zakrywa kratki wentylacyjne myśląc, iż dzięki temu zaoszczędzi na ogrzewaniu lub po prostu będzie cieplej. Nic bardziej mylnego. Bardzo szybko odczujemy w takich przypadkach gorsze samopoczucie, może pojawić się wilgoć, następnie pleśń i grzyb a w dalszej kolejności alergie. Nie należy również montować wentylatorów mechanicznych - one również zakłócają prawidłową wentylację grawitacyjną w budynku.

## OŚWIETLENIE LED – NOWY WYMIAR ŚWIATŁA



Od 1 września 2012 r. w całej Unii Europejskiej obowiązuje zakaz produkcji i importu wszystkich standardowych żarówek. Zastąpienie tradycyjnych okrągłych żarówek energooszczędnyymi świetlówkami ma przynieść korzyści zarówno dla środowiska, jak i dla portfela każdego z nas. Jak podkreślają eksperci, inwestycja w nowe, droższe żarówki, szybko się zwróci. Zużywają one mniej prądu i są bardziej trwałe.

Efektywność energetyczna takich żarówek jest znacznie większa. Diody LED-owe i świetlówki kompaktowe osiągają sprawność energetyczną wynoszącą do 85 proc. Spółdzielnia przy prowadzeniu prac remontowych na klatkach budynków zamierza wprowadzać oświetlenie ledowe, Państwa również zachęcamy do skorzystania z energooszczędnego oświetlenia.

## WODOMIERZE RADIOWE



Informujemy, że Spółdzielnia rozpoczęła w nieruchomościach będących w zasobach ZSM montaż wodomierzy z radiowym systemem odczytu. Ze względu na znaczące koszty związane z zakupem tego typu wodomierzy oraz uruchomieniem systemu radiowego ich odczytu, Spółdzielnia sukcesywnie przeprowadza wymianę obecnie eksploatowanych wodomierzy. Równocześnie Zarząd Spółdzielni rozważa możliwość zawarcia umowy na dzierżawę wodomierzy radiowych z firmą, która zajmie się dostawą wodomierzy i montażem systemu radiowego ich odczytu. Powyższe rozwiązanie pozwoli Spółdzielni na montaż większej ilości wodomierzy w ciągu roku, bez konieczności ponoszenia wysokich jednorazowych kosztów. Przewidujemy, że wymiana wodomierzy we wszystkich nieruchomościach Spółdzielni zajęłaby 3 lata.

### ZALETY WODOMIERZY RADIOWYCH

Ich stosowanie daje wiele ułatwień, między innymi Państwa obecność przy odczycie nie jest już konieczna – odczyty zużycia wody odbywają się za pomocą sygnału radiowego. Możliwość dokonania w tym samym czasie odczytu zużycia wody wodomierzy indywidualnych i wodomierza głównego w budynku powoduje dokładność rozliczeń wody. Poprzez oprogramowanie rejestrujące stany alarmowe takie jak: zdjęcie nakładki, stojące wodomierze, przepływ wsteczny lub przyłożenie magnesu – zmniejsza się nieuczciwy pobór wody, co doprowadzi do zmniejszenia różnicy zużycia wody w budynku, a co najistotniejsze - do zmniejszenia opłat jakie ponosicie Państwo w tym zakresie.

## KONTAKT Z NAMI

INFORMUJEMY O ZMIANIE ADRESU STRONY INTERNETOWEJ SPÓŁDZIELNI I ADRESÓW E-MAIL.

### Administracja Osiedla „Morelowe”

65-434 Zielona Góra, ul. Morelowa 23  
biuro zgłoszeń tel. 68 454 69 44  
e-mail: [morelowe@zielonogorska-sm.pl](mailto:morelowe@zielonogorska-sm.pl)

### Administracja Osiedla „Piastowskie”

65-530 Zielona Góra, ul. Zawadzkiego „Zośki” 5a  
biuro zgłoszeń tel. 68 454 69 70  
e-mail: [piastowskie@zielonogorska-sm.pl](mailto:piastowskie@zielonogorska-sm.pl)

### Administracji Osiedla „Słoneczne”

65- 807 Zielona Góra, ul. Powstańców Warszawy 8a  
biuro zgłoszeń tel. 68 454 69 74  
e-mail: [słoneczne@zielonogorska-sm.pl](mailto:słoneczne@zielonogorska-sm.pl)

### Administracja Osiedla „Łużyckie”

65-625 Zielona Góra, ul. Krośnieńska 17c  
biuro zgłoszeń tel. 68 454 69 60 lub 68 454 69 61  
e-mail: [luzyckie@zielonogorska-sm.pl](mailto:luzyckie@zielonogorska-sm.pl)

### Administracja Osiedla „Przyjaźni”

65-941 Zielona Góra, ul. Francuska 12  
biuro zgłoszeń tel. 68 454 69 50 lub 68 454 69 51  
e-mail: [przyjazni@zielonogorska-sm.pl](mailto:przyjazni@zielonogorska-sm.pl)

### Spółdzielcy Dom Kultury „Nowita”

65-936 Zielona Góra, ul. II Armii 30-40  
tel. 68 454 69 71  
e-mail: [domkultury@zielonogorska-sm.pl](mailto:domkultury@zielonogorska-sm.pl)

### Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa

65-434 Zielona Góra,  
ul. Morelowa 34  
Centrala: tel. 68 454 69 00  
Sekretariat: tel. 68 454 69 09  
Tel./fax.: 68 327 05 84  
[www.zielonogorska-sm.pl](http://www.zielonogorska-sm.pl)  
e-mail: [zsm@zielonogorska-sm.pl](mailto:zsm@zielonogorska-sm.pl)

### Dyżur członka Zarządu ZSM

pełniony jest w każdy poniedziałek  
w godz. 14:00 – 16:00  
w siedzibie Spółdzielni,  
ul. Morelowa 34.

### Dyżur członków Rady Nadzorczej ZSM

pełniony jest w ramach skarg  
i wniosków członków Spółdzielni  
w siedzibie Spółdzielni,  
ul. Morelowa 34,  
pokój Nr 14 w godz. 15:00- 16:00  
w pierwszy poniedziałek miesiąca.

### Godziny urzędowania biura Zarządu i Administracji Osiedli:

poniedziałek 7:00-16:00  
wtorek, środa, czwartek 7:00- 15:00  
piątek 7:00 – 14:00

Dział Członkowsko – Mieszkaniowy

68 454 69 11, 68 454 69 16

Dział Czynnów i Opłat

68 454 69 21, 68 454 69 36 (37)

Dział Windykacji

68 454 69 27, 68 454 69 35

Dział Rozliczeń Energii Ciepłej

68 454 69 24, 68 454 69 28 (29)

Dział Techniczny – Eksploatacyjny

68 454 69 19, 68 454 69 23

### DYŻUR TECHNICZNY + TEL. 691 751 708

w dni robocze:

poniedziałek 16:00- 20:00

wtorek, środa, czwartek 15:00- 20:00

piątek 14:00- 20:00

w dni wolne od pracy, niedziele i święta 8:00 – 20:00

po godz. 20:00 awarie należy zgłaszać - tel. 993

### KONKURS NA LOGO

Zielonogórska Spółdzielnia  
Mieszkaniowa, ul. Morelowa 34  
w Zielonej Górze ogłasza konkurs  
na wykonanie projektu graficznego logo  
Zielonogórskiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej w Zielonej Górze.

Celem Konkursu jest wyłonienie najle-  
pszego znaku graficznego (logo), który  
będzie wykorzystywany do identyfikacji  
wizualnej Zielonogórskiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej w Zielonej Górze. Udział  
w konkursie mogą brać tylko osoby  
pełnoletnie.

**PRZEWIDZIANA NAGRODA**  
Więcej informacji o konkursie na  
[www.zielonogorska-sm.pl](http://www.zielonogorska-sm.pl)