

*Spółdzielnie
budują lepszy świat...*

W NUMERZE:

1. SYTUACJA FINANSOWO – MAJĄTKOWA ZIELONOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2016 R., W TYM:
 - 1.1. Koszty i przychody utrzymania nieruchomości.
 - 1.2. Gospodarka remontowa.
 - 1.3. Zysk netto.
 - 1.4. Zadłużenie w opłatach.
2. WYNIKI PRZEPROWADZONEGO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2016 r. PRZEZ BIEGŁEGO REWIDENTA.
3. GOSPODARKA FINANSOWA I REMONTOWA W 2017 r.
4. TERMOMODERNIZACJA.
5. TERMOSTATY.

Szanowni Państwo,

mamy przyjemność przedstawić Państwu kolejne siódme wydanie „Biuletynu informacyjnego o działalności Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”. Informacje w nim zawarte dotyczą działalności statutowej, ekonomicznej i gospodarki remontowej za rok 2016 oraz planów w roku 2017.

W roku 2016 w ramach kontynuacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych budynków, na wniosek mieszkańców organizowane były spotkania, w których uczestniczyli członkowie Zarządu, kierownictwo służb technicznych Spółdzielni oraz Administracji Osiedli. W kalendarz spotkań wpisały się cyklicznie odbywające się spotkania z mieszkańcami w zakresie propozycji wykonania prac remontowych w danym budynku w ramach zgromadzonych środków finansowych na funduszu remontowym. Spotkania miały charakter konsultacji. Zarząd ZSM przedkładał Radzie Nadzorczej sprawozdania i informacje z całokształtu działalności Spółdzielni za 2016 r. Współpracował z Radami Osiedli.

Zarząd ZSM systematycznie prowadzi analizę kosztów eksploatacji, a podejmowane działania mają wpływ na sprawne funkcjonowanie i minimalizację kosztów związanych z zarządzaniem nieruchomościami. Niewątpliwie poprzez swoje działania Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa postrzegana jest jako instytucja nowoczesna, nie tylko pod względem zarządzania, ale i zamieszkiwania.

Za wspólną pracę w roku 2016 dziękujemy działaczom organów samorządowych Spółdzielni, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo – kontrolne nad pracą Zarządu Spółdzielni, wszystkim Członkom, którzy konstruktywnie współpracowali z organami samorządowymi, mieszkańcom oraz pracownikom Spółdzielni przy wykonywaniu powierzonych im zadań.

Z poważaniem

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jan Skwaryło

Z poważaniem

Zastępa Prezesa
Tomasz Kasprzyszak

Z poważaniem

Prezes Zarządu
Dariusz Maćkowiak

CO PERATIVE ENTERPRISES BUILD A BETTER WORLD

Spółdzielnie budują lepszy świat



ZIELONOGÓRSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ZIELONEJ GÓRZE ZASTRZEGA, ŻE DALSZE ROZPOWSZECHNIANIE MATERIAŁÓW PUBLIKOWANYCH W BIULETYNIE ZIELONOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZARÓWNO W FORMIE ELEKTRONICZNEJ JAK I PAPIEROWEJ BEZ ZGODY ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI JEST ZABRONIONE.

1. SYTUACJA FINANSOWO-MAJĄTKOWA ZIELONOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2016 R.

1.1. KOSZTY I PRZYCHODY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

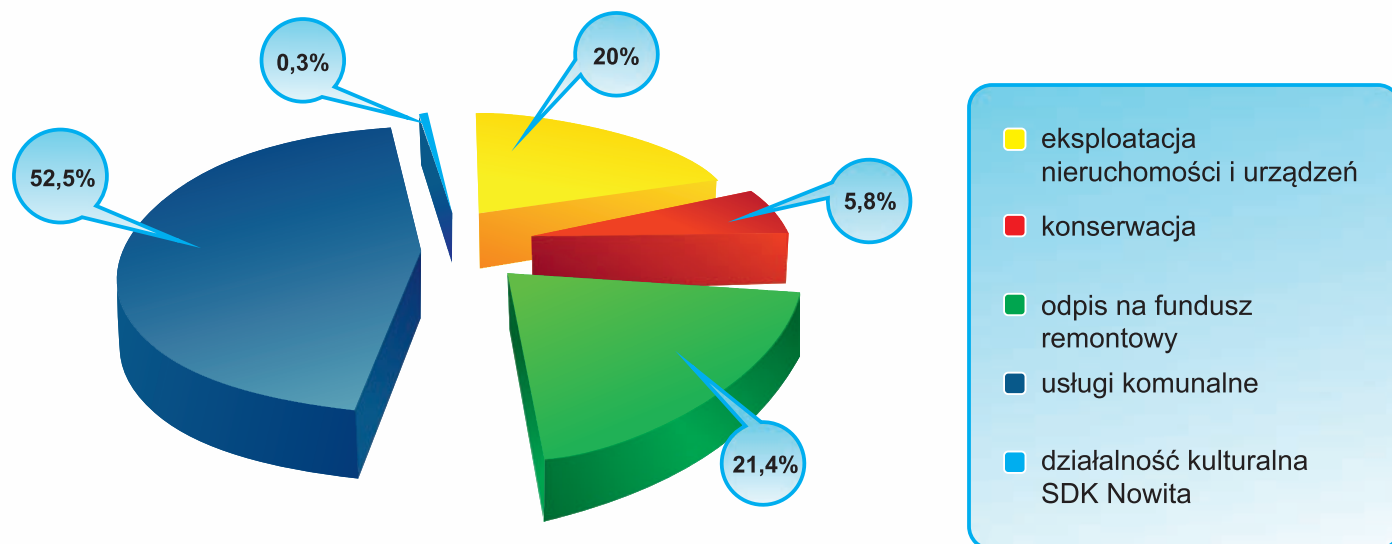
Ramy działalności gospodarczo-finansowej Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2016 r., analogicznie jak w latach ubiegłych wyznaczyła uchwała Rady Nadzorczej nr 22/2016 z dnia 24.03.2016 r. w sprawie przyjęcia planu na 2016 r. Plan ten określa szczegółowo poziom kosztów związanych z eksploatacją i technicznym utrzymaniem nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni. W celu zapewnienia środków finansowych na pokrycie ponoszonych kosztów przyjęta została uchwała Rady Nadzorczej nr 23/2016 z dnia 24.03.2016 r. w sprawie zmiany wysokości opłat.

W 2016 r. koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wyniosły 86.477.002,64 zł z czego na koszty usług komunalnych wydatkowano 45.445.695,80 zł. Na pokrycie ponoszonych kosztów naliczono przychody w wysokości 86.893.187,58 zł. Ponadto na pozostałej działalności finansowej w 2016 r. Spółdzielnia uzyskała przychody w wysokości 750.475,23 zł głównie z tytułu otrzymanych odsetek za nieterminowe regulowanie opłat za użytkowanie lokali w kwocie 397.826,53 zł oraz odsetek od lokat bankowych 352.503,62 zł. Spółdzielnia obciążona została odsetkami ustawowymi w wysokości 18,82 zł. W związku z prowadzoną windykacją zaległości w opłatach za użytkowanie lokali, Spółdzielnia zmuszona jest ponosić określone koszty sądowe i komornicze. W 2016 r. na pozostałą działalność operacyjną Spółdzielnia wydatkowała 809.293,30 zł. Spółdzielnia wygekwowała przychody na tej działalności na poziomie 872.124,11 zł.

Działalność podstawowa Spółdzielni, pozostała finansowa i operacyjna za 2016 r. zamknęła się wynikami dodatnimi.

Porównując koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości do roku poprzedniego, nastąpił wzrost kosztów niezależnych od Spółdzielni o 2.062.880,49 zł ze względu na wzrost kosztów energii cieplnej oraz cen za dostarczenie zimnej wody i odprowadzenie ścieków. Koszty zależne od Spółdzielni wzrosły o 1.773.476,26 zł głównie w pozycji odpisu na fundusz remontowy w związku z prowadzonymi przedsięwzięciami termomodernizacyjnymi poszczególnych budynków mieszkalnych.

Poniższy wykres przedstawia strukturę poniesionych kosztów w 2016 r., inaczej mówiąc na jakie cele wydatkowano środki:



Koszty usług komunalnych ulegają systematycznemu wzrostowi i stanowią największy udział w strukturze utrzymania nieruchomości, wynoszący w 2016 r. 52,5%. Koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody wraz z usługami rozliczeniowymi poniesiono w kwocie 31.751.388,35 zł. Za okres rozliczeniowy 2015/2016 średni koszt centralnego ogrzewania wyniósł 2,57 zł/m²/m-c, z czego koszt stały wynosił 0,88 zł/m²/m-c, a koszt zmienny 1,69 zł/m²/m-c. Do roku poprzedniego wzrost stanowił 0,05 zł/m²/m-c. Średni koszt podgrzania wody wzrósł z 22,19 zł/m³ do poziomu 23,20 zł/m³.

Zielonogórskie Wodociągi i Kanalizacja sp. z o.o. z dniem 01.04.2016 r. podwyższyła cenę dostarczenia zimnej wody i odprowadzenia ścieków o 0,52 zł/m³ tj. 5,16% z 10,06 zł/m³ na 10,58 zł/m³ w efekcie czego koszty w 2016 r. wzrosły do poziomu 10.704.576,27 zł. W większości lokali mieszkalnych zamontowano nowe wodomierze odczytywane drogą radiową co z pewnością przyczynia się do rozwiązywania kontrowersyjnego problemu różnic na wodzie. Za 2016 r. średnia różnica między wskazaniem wodomierzy głównych w budynkach mieszkalnych a sumą odczytów wodomierzy indywidualnych w lokalach w Spółdzielni wyniosła 6,37%.

W 2016 r. koszty wywozu nieczystości wyniosły 2.989.731,18 zł. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązana jest do przedkładania Urzędowi Miasta Zielona Góra deklaracji o liczbie osób zamieszkujących w naszych zasobach. Prawidłowość ustalenia opłaty uzależniona jest od informacji uzyskiwanych od Państwa. Prosimy zatem pamiętać o konieczności zgłaszania wszelkich zmian dotyczących liczby zamieszkałych osób. Przypominamy również o segregowaniu odpadów, ponieważ opłata, którą Państwo wnosicie przy selektywnej zbiórce odpadów jest obniżona.

Do kosztów eksploatacji stanowiących 20,00 % w strukturze kosztów zaliczono głównie koszty eksploatacji podstawowej, utrzymania urządzeń dźwigowych, dzierżawę, legalizację i odczyt wodomierzy oraz koszty utrzymania instalacji domofonowych.

Na eksploatację podstawową wydatkowano 14.755.138,35 zł. Koszty te obejmują głównie: utrzymanie czystości, energię elektryczną zużywaną w częściach wspólnych, ubezpieczenia majątkowe, usługi deratyzacji, dezynfekcji, kominiarskie, wywozu i utylizacji nieczystości wielkogabarytowych, zimowego utrzymania ulic, wymiany piasku w piaskownicach, organów samorządowych, wieczystego użytkowania gruntu, podatku od nieruchomości, ogólne (administracji osiedlowych i Zarządu). Średni koszt eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych w stosunku do roku poprzedniego wzrósł o 0,01 zł/m²/m-c i wyniósł 1,52 zł/m²/m-c. Koszty związane z obsługą wodomierzy, tj. dzierżawa, legalizacja i odczyt w 2016 r. łącznie wyniosły 405.123,20 zł. Na konserwację instalacji domofonowych wydano 221.637,12 zł. Na eksploatację i konserwację urządzeń dźwigowych poniesiono koszty na poziomie 1.100.993,39 zł. Średni koszt uległ obniżeniu o 0,02 zł/m²/m-c do wysokości 0,32 zł/m²/m-c.

Koszty konserwacji, które w 2016 r. zamknęły się kwotą 4.980.691,51 zł stanowią w strukturze wydatków 5,8%. Pod pozycją konserwacji mieszczą się koszty wykonywania czynności konserwacyjnych przez osiedlowe zespoły konserwatorów, pielęgnacji zieleni, serwis i naprawy układów pomiarowych ciepłomierzy w węzłach c.o., wymiana wkładek w drzwiach wejściowych do budynku oraz badań instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej i wentylacji. Średni koszt konserwacji za 2016 r. wyniósł dla lokali mieszkalnych 0,52 zł/m²/m-c i tak jak w przypadku eksploatacji wzrósł o 0,01 zł/m²/m-c.

Koszty prowadzonej działalności kulturalno-oświatowej przez Spółdzielczy Dom Kultury „Nowita” w 2016 r. wyniosły 273.437,55 zł. Przy tej okazji zachęcamy do zapoznania się i skorzystania z oferty programowej Klubu.

Ostatnim elementem w strukturze kosztów stanowiącym 21,4% jest odpis na remonty zasobów mieszkaniowych, który tworzy jest w ciężar kosztów. Sprawy remontowe szerzej zostaną omówione w dalszej części biuletynu.

Tak jak wielokrotnie Państwa informowaliśmy, w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wszystkie koszty i przychody ewidencjonowane są odrębnie na nieruchomości stosownie do zapisów art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ze względu na liczbę nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, w biuletynie przedstawiamy średnie koszty i opłaty z nieruchomości zlokalizowanych na naszych 5-ciu osiedlach.

Całkowite koszty i przychody utrzymania nieruchomości i lokali w nieruchomościach na poszczególnych osiedlach za 2016 r. przedstawiają się jak niżej:

Wyszczególnienie	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
Ogółem koszty (w zł) z tego:	20.961.976,54	13.258.932,51	11.531.660,92	23.160.938,49	16.192.274,24
Eksploatacja podstawowa	3.508.431,09	2.344.844,99	1.911.402,07	3.905.518,58	3.084.941,62
Eksploatacja i utrzymanie dźwigów	335.700,15	123.698,68	159.508,66	283.825,49	198.260,41
Odpis podstawowy na remonty	4.598.722,56	3.015.847,95	2.672.331,26	4.984.563,10	2.998.069,63
Konserwacje	1.309.826,11	914.897,96	641.110,04	1.246.219,14	868.638,26
Domofony	58.004,02	37.975,70	31.517,73	60.053,02	34.086,65
Dzierżawa, odczyty, legalizacja wodomierzy	110.879,02	62.940,47	75.922,18	97.179,61	58.201,92
Woda i kanalizacja	2.686.583,67	1.792.387,26	1.360.643,99	2.829.370,46	2.035.590,89
Wywóz nieczystości	732.247,17	488.463,42	378.248,00	812.223,22	578.549,37
Centralne ogrzewanie i ciepła woda	7.408.168,57	4.308.069,98	4.172.142,05	8.692.621,10	6.163.907,78
Rozliczenie ciepła i ciepłej wody	213.414,18	169.806,10	128.834,94	249.364,77	172.027,71
Ogółem przychody (w zł)	21.029.308,64	13.280.010,38	11.486.045,36	23.424.480,14	16.265.515,99
<i>Powierzchnia lokali (m²)</i>	<i>179.817,74</i>	<i>125.607,96</i>	<i>87.985,67</i>	<i>203.666,47</i>	<i>157.420,23</i>

Na podstawie sumy poniesionych kosztów na eksploatację i utrzymanie poszczególnych nieruchomości ustalono poziom średniego jednostkowego kosztu dla lokali mieszkalnych.

Wyszczególnienie:	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
- eksploatacja podstawowa	1,51 zł/m ² /m-c	1,48 zł/m ² /m-c	1,74 zł/m ² /m-c	1,48 zł/m ² /m-c	1,46 zł/m ² /m-c
- konserwacja	0,58 zł/m ² /m-c	0,57 zł/m ² /m-c	0,56 zł/m ² /m-c	0,47 zł/m ² /m-c	0,43 zł/m ² /m-c
- odpis na remonty	2,00 zł/m ² /m-c	1,91 zł/m ² /m-c	2,24 zł/m ² /m-c	1,90 zł/m ² /m-c	1,48 zł/m ² /m-c
- eksploatacji i utrzymanie dźwigów	0,37 zł/m ² /m-c	0,29 zł/m ² /m-c	0,36 zł/m ² /m-c	0,31 zł/m ² /m-c	0,27 zł/m ² /m-c
- badania obowiązkowe	1,54 zł/lokal/m-c	1,94 zł/lokal/m-c	2,06 zł/lokal/m-c	1,99 zł/lokal/m-c	1,82 zł/lokal/m-c
- zimna woda i odprowadzenie ścieków	10,58 zł/m ³	10,58 zł/m ³	10,58 zł/m ³	10,58 zł/m ³	10,58 zł/m ³
- wywóz nieczystości	8,80 zł/osoba/m-c	8,80 zł/osoba/m-c	8,80 zł/osoba/m-c	8,80 zł/osoba/m-c	8,80 zł/osoba/m-c
- podgrzanie wody	23,37 zł/m ³	23,45 zł/m ³	23,66 zł/m ³	23,14 zł/m ³	22,39 zł/m ³
- centralne ogrzewanie	2,81 zł/m ² /m-c	2,12 zł/m ² /m-c	2,80 zł/m ² /m-c	2,64 zł/m ² /m-c	2,41 zł/m ² /m-c

1.2. GOSPODARKA REMONTOWA

Wysokość wpływów naliczonych na fundusz remontowy w 2016 r. wynika z uchwały Rady Nadzorczej nr 194/2015 r. z dnia 15.12.2015 r., na podstawie której dokonano zmiany wysokości odpisu od 01.04.2016 r. Do wysokości wpływów zatwierdzono plan wydatków z funduszu remontowego na 2016 r. zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 195/2015.

W 2016 r. wpływy na fundusz remontowy wyniosły 20.924.058,67 zł które uzyskano z następujących źródeł:

- odpis z nieruchomości mieszkalnych	17.710.578,55 zł
- odpis z nieruchomości usługowych	534.926,73 zł
- odpis z nieruchomości garażowych	246.562,50 zł
- pozostałe wpływy	2.431.990,89 zł.

Wpływy dodatkowe poza wnoszonymi opłatami na fundusz remontowy, stanowią 11,62% wpływów ogółem i pochodzą z:

- 650.588,55 zł - uchwała nr 8/2016 Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku netto za 2015 r.;
- 826.067,75 zł - środki uzyskane m.in. z reklam, anten, dzierżaw oraz otrzymanych odszkodowań;
- 849.783,04 zł - dochód ze sprzedaży mienia Spółdzielni w 2016 r.

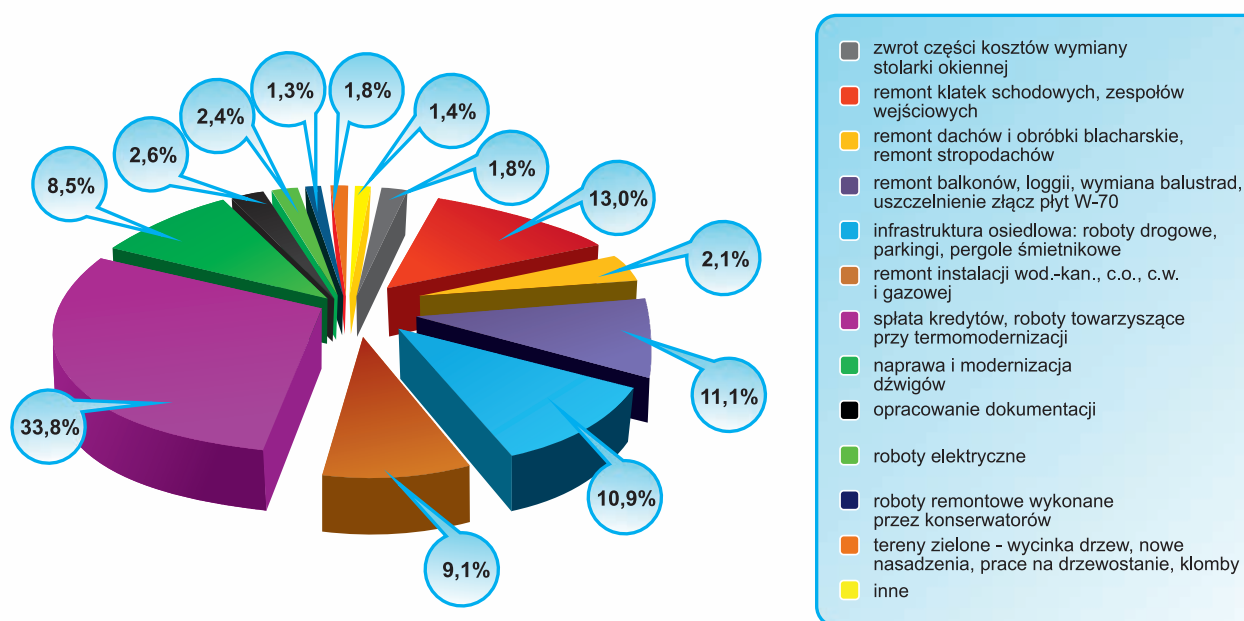
Rada Nadzorcza podjęła uchwały nr 2/2016, 32/2016, 39/2016 i 77/2016 w sprawie podziału dochodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących majątek Spółdzielni na łączną kwotę 1.187.609,06 zł uwzględniającą środki ze sprzedaży mienia ujęte w bilansie otwarcia na kwotę 337.826,02 zł i bieżącego roku 849.783,04 zł.

- 105.551,55 zł - rozliczenia za XI/XII 2016 r. dotyczące lokali mieszkalnych po eksmisjach (do podziału w 2017 r. uchwałą Rady Nadzorczej).

Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa na przeprowadzenie remontów zasobów mieszkaniowych wydatkowała 21.030.539,07 zł z tego na:

- remont nieruchomości mieszkalnych	20.355.470,17 zł
- remont nieruchomości usługowych	516.820,36 zł
- remont nieruchomości garażowych	152.721,51 zł
- wypłatę odszkodowań (regresy)	5.527,03 zł.

Na realizację jakich zadań remontowych wydatkowano środki, przedstawia poniższy graf struktury wydatków:



Rozliczenie wpływów i wydatków z funduszu remontowego za 2016 r. na poszczególne osiedla przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
bilans otwarcia na 01.01.2016 r.	372.107,11	329.209,11	490.211,98	2.350.595,72	855.180,92
wpływy ogółem	5.367.177,29	3.450.736,45	2.973.593,01	5.616.478,82	3.520.743,69
odpis podstawowy	4.598.722,56	3.015.847,95	2.672.331,26	4.984.563,10	2.998.069,63
wpływy pozostałe	768.454,73	434.888,50	301.261,75	631.915,72	522.674,06
wydatki ogółem	4.756.136,40	3.234.920,56	2.888.934,21	6.564.624,18	3.360.361,06
stan środków na 31.12.2016 r.	983.148,00	545.025,00	574.870,78	1.402.450,36	1.015.563,55

Powyższe środki pozostają do wykorzystania na 2017 r.

Przypominamy jednocześnie, że Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego dla każdej nieruchomości odrębnie.

1.3. ZYSK NETTO

Działalność gospodarcza Spółdzielni w 2016 r. przyniosła zysk netto w wysokości **1.591.248,69 zł**, którego podział będzie przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia w miesiącu maju 2017 r.

Wynik ten proponujemy podzielić następująco na:

- zasilenie wpływów funduszy na remonty nieruchomości mieszkalnych w wysokości 1.579.656,75 zł, z czego przypada na nieruchomości:
 - Osiedla Morelowe 362.858,68 zł
 - Osiedla Piastowskie 270.945,91 zł
 - Osiedla Słoneczne 191.380,39 zł
 - Osiedla Łużyckie 425.493,71 zł
 - Osiedla Przyjaźni 328.978,06 zł.
- pokrycie wyniku ujemnego na działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielczy Dom Kultury „Nowita” w wysokości 11.591,94 zł.

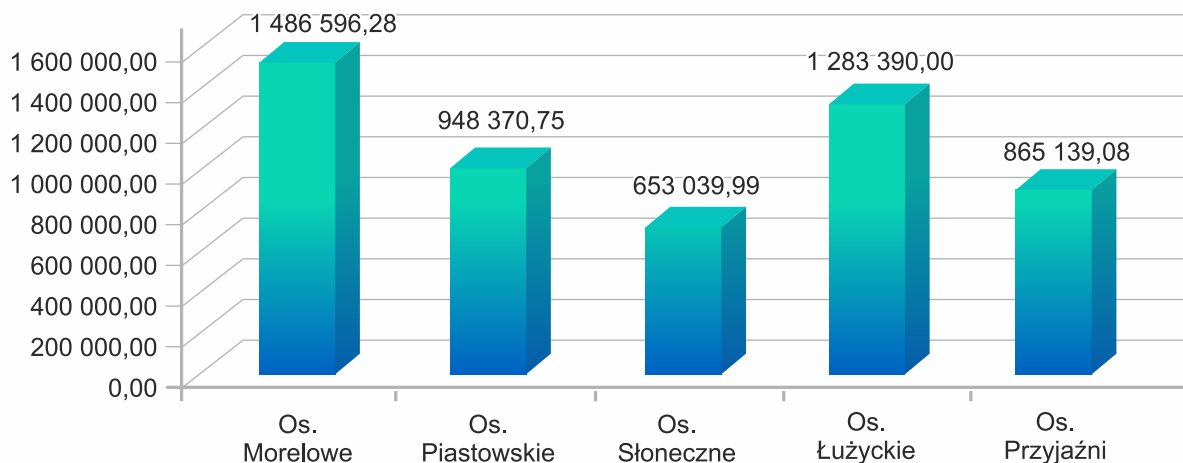
1.4. ZADŁUŻENIE W OPŁATACH

Kolejny rok Spółdzielnia kończy ze spadkiem sumy zaległości użytkowników lokali w opłatach, co pozytywnie odbija się na sytuacji finansowej Spółdzielni i wartości wskaźników ją opisujących. Przyjęte przez nas zasady windykacji zadłużenia w opłatach oraz współpraca z Miastem Zielona Góra w zakresie otrzymywania lokali socjalnych i odszkodowań z tytułu ich niedostarczenia przyczynia się do poprawy efektywności w egzekucji należności Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2016 r. zaległości w opłatach wobec Spółdzielni wyniosły 5.357.495,09 zł i dotyczą 2.818 osób. W powyższej sumie 4.866.193,21 zł stanowią zaległości w opłatach za lokale mieszkalne. Pozostała kwota dotyczy zadłużenia z tytułu opłat za lokale usługowe i garaże.

W zaległościach z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych 739.995,59 zł to zadłużenie osób z wyrokiem eksmisyjnym z przyznanym prawem do lokalu socjalnego.

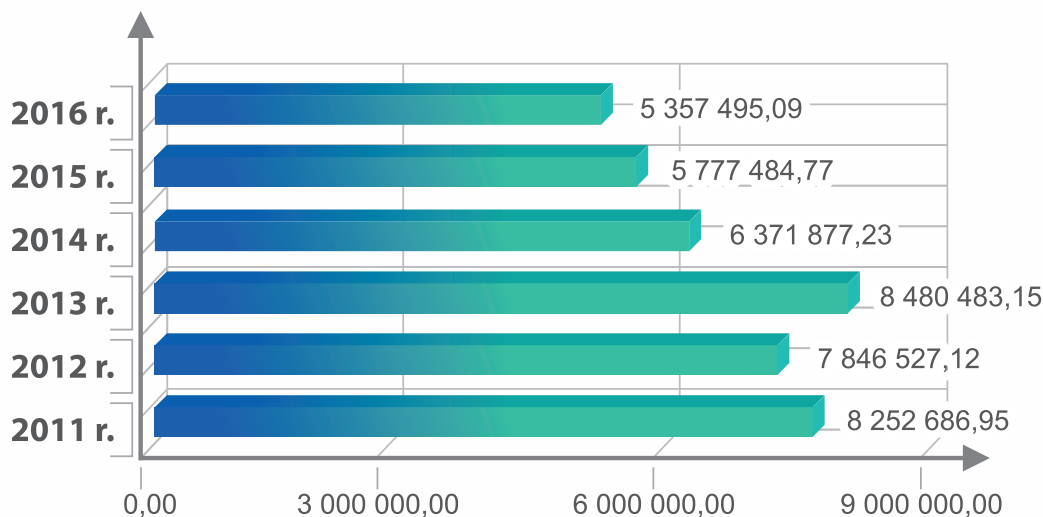
O tym, jak sytuacja w zakresie terminowego regulowania opłat przedstawia się na poszczególnych osiedlach informuje poniższy wykres (w zł):



Za 2016 r. wskaźnik zaległości w opłatach w stosunku do przychodów wyniósł 6,00% w skali Spółdzielni co oznacza, że spadł poniżej kwoty jednomiesięcznych przychodów. Na osiedlach wynosi odpowiednio:

- Os. Morelowe 7,03%
- Os. Piastowskie 7,11%
- Os. Słoneczne 5,68%
- Os. Łużyckie 5,44%
- Os. Przyjaźni 5,21%.

Niższa wartość wskaźnika oznacza mniejsze problemy w zakresie terminowego regulowania opłat. Jak z powyższego wynika, najkorzystniejsza sytuacja dotycząca windykacji zaległości w opłatach występuje na Os. Przyjaźni. Tendencja malejąca wskaźnika zaległości w opłatach na przestrzeni ostatnich lat wynika z systematycznego spadku wielkości zaległości w opłatach. W latach 2011-2016 wielkość zadłużenia użytkowników lokali z tytułu opłat wobec Spółdzielni zmieniała się jak niżej:



Nasze zadowolenie wzbudza również fakt, że spadek kwoty zaległości w opłatach występuje w większości przedziałów czasowych, za wyjątkiem zaległości krótkoterminowych do 3-ch miesięcy. Obniżeniu uległa kwota zaległości najtrudniejszych do wyegzekwowania, przekraczających dwa lata o 475.236,43 zł w porównaniu do roku poprzedniego.

Windykacja zaległości

W 2016 r. podejmowane przez Spółdzielnię działania windykacyjne to:

- systematyczne wysyłanie wezwań o zapłatę, w ciągu roku wysłano 3.096 przedsądowych wezwań o zapłatę oraz 223 wezwań przedegzekucyjnych,
- skierowanie na drogę sądową 581 spraw o zapłatę należnych opłat za lokale na łączną kwotę 1.695.678,58 zł, uzyskując 415 prawomocnych nakazów zapłaty,
- skierowanie do egzekucji komorniczej 208 spraw o egzekucję należności Spółdzielni na sumę 655.229,03 zł,
- skierowanie 4 pozwów o eksmisję z lokali mieszkalnych - uzyskano 1 wyrok,
- wykonanie 13 eksmisji z lokali mieszkalnych,
- sprzedaż 1 garażu w drodze licytacji,
- skierowanie 20 wniosków o wszczęcie egzekucji z nieruchomości; w 2016 r. toczyło się 83 postępowań egzekucyjnych z nieruchomości,
- sprzedaż w drodze przetargu 15 mieszkań zwolnionych w wyniku eksmisji lub wygaśnięcia prawa,
- wyrażenie zgody przez Zarząd ZSM dla 131 dłużników na spłatę zadłużenia w ratach.

W 2016 r. z dodatków mieszkaniowych skorzystało 349 osób na kwotę 1.260.633,87 zł.

Ponadto Zarząd Spółdzielni podejmuje czynności mające na celu ograniczenie zaległości w opłatach poprzez:

- odcięcie dostawy ciepłej wody do lokalu oraz ograniczenie dopływu energii cieplnej przy zaległościach przekraczających 6 miesięcy;

- potrącenie zwrotów za wymianę okien w lokalu mieszkalnym na poczet zadłużenia oraz wszelkich innych nadpłat z tytułu rozliczenia zaliczek i kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków, centralnego ogrzewania i podgrzania wody;
- naliczanie odsetek ustawowych za nieterminowe regulowanie opłat za użytkowanie lokali.

2. WYNIKI PRZEPROWADZONEGO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2016 r. PRZEZ BIEGŁEGO REWIDENTA

W świetle art. 64 ustawy o rachunkowości, sprawozdanie finansowe Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej poddane zostało obowiązkowemu badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta wybieranego przez podjęcie stosownej uchwały przez Radę Nadzorczą.

Badanie zostało zakończone, w wyniku którego otrzymaliśmy opinię i raport.

W opinii stwierdzono, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni na dzień 31.12.2016 r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Zgodnie z opinią biegłego rewidenta aktualna sytuacja Spółdzielni nie wskazuje na wystąpienie zagrożeń kontynuacji działalności przez Spółdzielnię w roku następnym po badanym.

Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni za 2016 r. jest stabilna. Na dzień 31.12.2016 r. majątek Spółdzielni wynosi 283.787.948,83 zł i w stosunku do roku poprzedniego wzrósł o kwotę 21.026.393,28 zł tj. 8,00%. Majątek Spółdzielni w 71,81% finansowany jest funduszem własnym i 28,19% zobowiązaniami długo i krótkoterminowymi. W Spółdzielni przestrzegana jest złota reguła finansowania, gdyż stosunek kapitału własnego do kapitału obcego (zobowiązań) wynosi za 2016 r. 254,72%. Potwierdza to prawidłową strukturę źródeł finansowania majątku.

W 2016 r. wzrosła wartość rzeczowych aktywów trwałych (w tym: budynków mieszkalnych) na skutek prowadzonej termomodernizacji o 10.830.776,40 zł. Wzrost dotyczy ponadto inwestycji krótkoterminowych tj. środków pieniężnych. Zmniejszyła się natomiast suma należności krótkoterminowych ze względu na spadek zaległości w opłatach i należności długoterminowych.

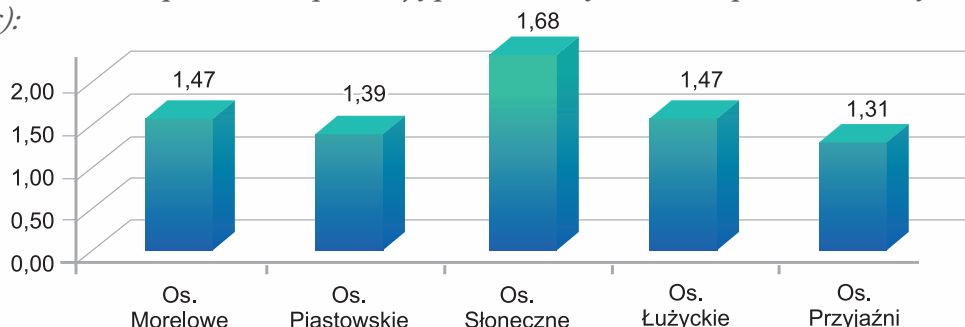
Wskaźniki płynności finansowej za 2016 r. kształtują się na bardzo wysokim poziomie – wskaźnik płynności bieżącej wyniósł 2,96 co świadczy o braku jakichkolwiek zakłóceń płatniczych Spółdzielni. Wartość tego wskaźnika na przestrzeni trzech ostatnich lat utrzymuje się na bardzo zbliżonym poziomie. Spółdzielnia nie ma jakichkolwiek trudności w uzyskaniu kredytów na przeprowadzenie termomodernizacji budynków mieszkalnych, co świadczy, iż w ocenie instytucji finansowych jesteśmy wiarygodnym partnerem.

3. GOSPODARKA FINANSOWA I REMONTOWA W 2017 r.

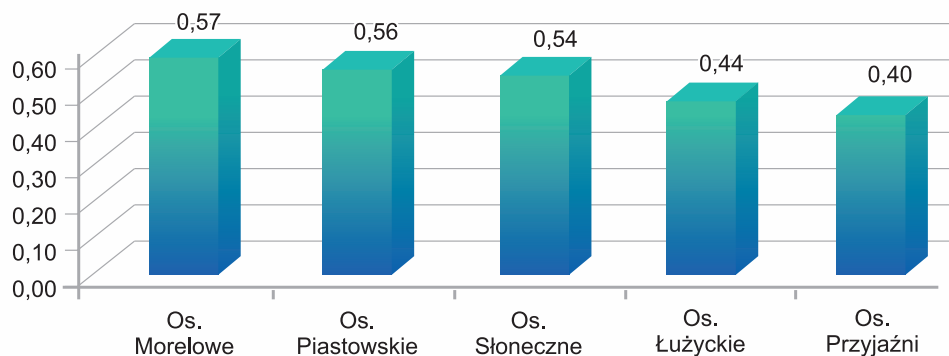
Na posiedzeniu w dniu 23 marca 2017 r. Rada Nadzorczą podjęła uchwały w zakresie planu gospodarczo-finansowego na rok bieżący oraz wysokości opłat. Zatwierdzone zostały przewidywane do poniesienia koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości na poziomie 88.831.023 zł. Koszty usług komunalnych zostały zaplanowane do wysokości 47.006.553 zł co stanowi 52,9% kosztów ogółem.

Na koniec 2016 r. rozliczone zostały koszty i przychody z tytułu eksploatacji podstawowej, konserwacji, badań obowiązkowych oraz utrzymania urządzeń dźwigowych, w efekcie czego dokonano zmian wysokości opłat od 1 lipca 2017 r., umożliwiających pokrycie niedoborów lub pomniejszenie nadwyżek oraz osiągnięcie przychodów w wielkości zapewniającej pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości. W marcu br. otrzymali Państwo do skrzynek pocztowych zawiadomienia o powyższych zmianach. Dla każdej nieruchomości odrębnie skalkulowano opłatę, jednakże na potrzeby biuletynu zaprezentowana została wysokość średnich opłat na poszczególnych osiedlach.

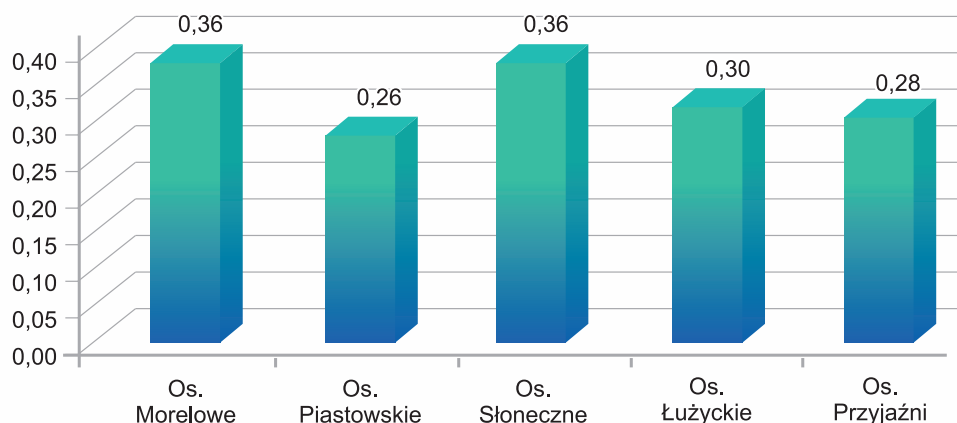
Od 01.01.2017 r. średnia opłata na eksploatację podstawową osiedlami przedstawia się następująco (w zł/m²/m-c):



Na pokrycie kosztów konserwacji średnia opłata dla nieruchomości wynosi (w zł/m²/m-c):



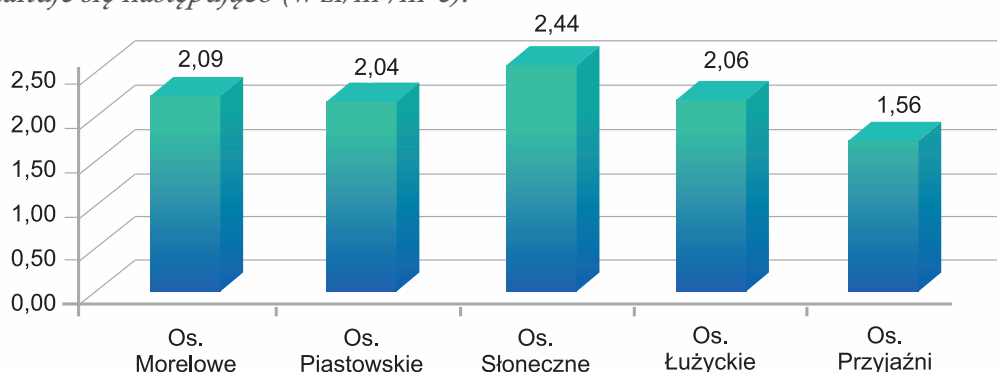
W budynkach wysokich wyposażonych w urządzenia dźwigowe średnia opłata na eksploatację i utrzymanie dźwigów od 01.07.2017 r. jak niżej (w zł/m²/m-c):



W 2017 r. pozostawiono na dotychczasowym poziomie opłaty za domofon, dzierżawę, legalizację i odczyt wodomierzy. Wysokość opłat z tytułu badań obowiązkowych została zmieniona indywidualnie dla poszczególnych nieruchomości.

W grudniu 2016 r. zatwierdzono plan remontów na rok bieżący, określający rodzaj i wielkość wydatków na poszczególnych nieruchomościach, jak również wysokość odpisu na fundusz remontowy. Zmiana wysokości opłaty na fundusz remontowy obowiązuje od 1 kwietnia 2017 r. Podwyższone zostały stawki opłat dla nieruchomości przystępujących do termomodernizacji oraz w nieruchomościach, które wykazują salda ujemne. Utrzymujemy w dalszym ciągu schemat współpracy z Państwem w zakresie opracowywania planów wydatków z funduszu remontowego. Na bieżąco będą Państwo informowani na tablicach ogłoszeń o organizowanych spotkaniach w administracjach osiedlowych. Na 2017 r. zaplanowano wydatki z funduszu remontowego do kwoty 18.584.200 zł. Wysokość opłaty na fundusz remontowy jest ustalona dla każdego budynku mieszkalnego odrębnie. Różnicowana jest ponadto wysokość opłaty na fundusz remontowy w danym budynku mieszkalnym dla osób, które posiadają lub nie posiadają członkostwa w Spółdzielni. Pozostaje stawka odpisu na fundusz remontowy niższa dla członków Spółdzielni o 0,24 zł/m²/m-c w porównaniu z osobami nie posiadającymi członkostwa w ZSM.

Średni odpis na remonty nieruchomości mieszkalnych obowiązujący od 01.04.2017 r. dla członków Spółdzielni na osiedlach kształtuje się następująco (w zł/m²/m-c):



4. TERMOMODERNIZACJA - ROŚNIE LICZBA BUDYNKÓW OCIEPLONYCH

W 2014 r. w Spółdzielni ocieplono 6 budynków mieszkalnych, a już w 2015 r. zrealizowano termomodernizację 17 budynków mieszkalnych. Rok 2016 był rekordowym - zakończono realizację termomodernizacji 37 budynków mieszkalnych. Ogółem w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej od momentu przystąpienia do realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych przeprowadzono termomodernizację 118 budynków mieszkalnych. Rok 2017 planuje się zamknąć liczbą 146 ocieplonych budynków.

Prowadząc ocieplenia w oparciu o ustawę o wspieraniu termomodernizacji i remontów, w Spółdzielni pozyskano w latach 2014-2016 wsparcie w postaci premii termomodernizacyjnej w wysokości przeszło 5 milionów złotych.



ul. Słowacka 15-25



ul. Ptasia 34



ul. Moniuszki 27 ABC



ul. Konicza 1-3-5



ul. Objazdowa 15-17-19



ul. Jaskółcza 6A

W Spółdzielni podjęto również próby pozyskania środków finansowych poprzez Białe Certyfikaty - świadectwa potwierdzające zaoszczędzenie określonej ilości energii w wyniku realizacji inwestycji służących poprawie efektywności energetycznej.

Prowadzona przez Spółdzielnię współpraca z Miastem Zielona Góra dała efekt w postaci zgłoszonych wniosków do Programu Rewitalizacji Miasta Zielona Góra na lata 2015 - 2022, który w tym roku został poszerzony o kolejne tereny, w tym nasze. W październiku 2016 r. zachęcaliśmy naszych mieszkańców do głosowania na zadania, które Spółdzielnia zgłosiła do Budżetu Obywatelskiego na 2017 r. W wyniku głosowania zadanie: ul. Zawadzkiego „Zośki” Św. Cyryla i Metodego - dokończenie remontu ciągu pieszego - otrzymało wystarczającą ilość punktów i przeszło do realizacji.

W Spółdzielni na bieżąco monitorowane są różne programy i ogłaszane konkursy. Analizujemy również możliwości korzystania z pomocy kierowanych do spółdzielni - czy to ze środków krajowych czy unijnych.

5. TERMOSTATY

W Spółdzielni podjęto decyzję o systematycznej wymianie starych zaworów grzejnikowych z głowicami termostatycznymi na zawory z głowicą cieczową z dolnym ograniczeniem temperatury +16 stopni C. Grzejniki w naszych zasobach wyposażone są w termostaty, które mają przeszło 20 lat. Montowane były głównie w latach 1995-1996 i posiadają jedynie zabezpieczenie przed zamrażaniem (+6 stopni C).

Wymiana głowic i zaworów termostatycznych

Kaprys spółdzielni czy chłodna kalkulacja

Termostaty zużywają się wraz z czasem ich eksploatacji, osłabiając sprawność instalacji centralnego ogrzewania. To z kolei negatywnie wpływa na wysokość rachunków za ogrzewanie. Sprawnie działająca instalacja centralnego ogrzewania to element budynku, od którego zależy mikroklimat w jego wnętrzu, jak również suma wydatków na ciepło w budżetach domowych.

Pozytywny wpływ na obniżenie kosztów energii ma m.in. montaż gazowych głowic termostatycznych z dolnym ograniczeniem temperatury +16°C. Po pierwsze jest to możliwe dzięki obniżeniu zużycia energii przez mieszkania, które do tej pory dogrzewały inne nieogrzewane pomieszczenia. Po drugie **czas reakcji głowicy gazowej jest 1,8 razy szybszy niż głowicy cieczerwowej i 3,3 razy niż głowicy woskowej.**

Zastosowanie w głowicy Danfoss unikalnej technologii mieszka gazowego, umożliwia uzyskanie największych oszczędności. W głowicach RA 2000 medium jest gaz, który nagrzewa się i schładza szybciej niż w tradycyjnych głowicach. Z pozoru niewielka różnica konstrukcyjna, daje możliwość szybszego reagowania na pojawiające się „darmowe” źródła ciepła takie jak: promieniowanie słoneczne, czy większa liczba osób w pomieszczeniu.

Mimo pozytywnych przesłanek, spółdzielnie mieszkaniowe niejednokrotnie spotykają się z oporem ze strony lokatorów.

Do głównych obaw wymienianych przez mieszkańców należą:

1. Konieczność ogrzewania pomieszczeń, gdy nie ma nikogo w domu;
2. Sprawne i prawidłowo działające dotychczas zainstalowane zawory i głowice termostatyczne;
3. Wzrost kosztów ogrzewania.



Czas reakcji głowicy



Nasze doświadczenie pokazuje że wymiana zaworu termostatycznego z:

GŁOWICĄ WOSKOWĄ

na nowy zawór z głowicą gazową +16°C pozwala osiągnąć min. 20% oszczędności

GŁOWICĄ CIECZOWĄ

na nowy zawór z głowicą gazową +16°C pozwala osiągnąć min. 10% oszczędności

GŁOWICĄ GAZOWĄ

na nowy zawór z głowicą gazową +16°C pozwala osiągnąć min. 5% oszczędności

Przeanalizowaliśmy te kwestie, by udowodnić, że wymiana nawet sprawnie działających 15–20-letnich zaworów i głowic termostatycznych ma swoje ekonomiczne uzasadnienie.

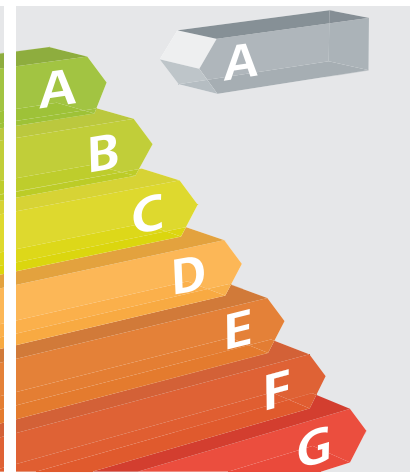
W pierwszym etapie poddaliśmy zawór termostatyczny Danfoss RTD-N badaniu laboratoryjnemu. Co prawda zawór spełnił wymogi norm z czasu jego montażu, niemniej jednak parametry osiągnięte przez nowe zawory pozwalają uzyskać większe oszczędności energii cieplnej. W dalszej kolejności przeprowadzona została analiza zużycia ciepła. Badanie zrealizowano na 5 parach budynków w jednej ze śląskich spółdzielni mieszkaniowych. Porównane zostały budynki o zbliżonej kubaturze, powierzchni użytkowej, mocy zamawianej (kW), roku budowy oraz wykonanych modernizacjach. We wszystkich przypadkach nastąpiła rzeczywista oszczędność energii sięgająca średnio ponad 10%, a średni czas zwrotu z inwestycji wyniósł ok. 3 lata.

Na podstawie zrealizowanej analizy technicznej możemy zdecydowanie potwierdzić, że **wymiana starych zaworów i głowic termostatycznych z ograniczeniem temperatury +16°C pozwala na obniżenie zużycia energii cieplnej budynków.** Zastosowanie wspomnianych głowic **eliminuje zjawisko dogrzewania nieogrzewanych pomieszczeń przez inne mieszkania.** Lokatorzy, którzy dotychczas korzystali z „darmowego ciepła” sąsiadów, mogą mieć nieco wyższe rachunki, jednak zużycie energii całego budynku maleje. **Zastosowanie głowic z dolnym ograniczeniem temperatury +16°C zapobiega również degradacji samych budynków,** gdyż permanentnie nieogrzewane mieszkania są narażone na rozwój pleśni i zagrzybienia na ścianach. Należy również pamiętać, że **utrzymanie temperatury na poziomie nie niższym niż 16°C np. podczas dłuższego wyjazdu, to również mniejsze zużycie energii i niższe rachunki** przy ponownym dogrzewaniu pomieszczeń do temperatury komfortu.

Oznaczenie zakresu temperatur głowicy

Głowica gazowa RA 2000





Schindler 6300 Eko-mobilność

Już dziś troszczymy się o lepsze jutro

Schindler 6300 to zwarta, wytrzymała, a zarazem lekka konstrukcja produkowana bez użycia szkodliwych substancji i wykonana z materiałów niemal w 100% nadających się do recyklingu. Dzięki wydajnemu silnikowi, oświetleniu LED, trybowi uśpienia Schindler 6300 zużywa do 50% mniej energii w porównaniu z dźwigami starego typu.

Serwis dźwigów w zasobach Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzi firma Schindler, która:



Posiada największą własną sieć serwisową w Polsce.



Jest monitorowana pod kątem zgodności z szwajcarskimi standardami.



Pogotowie techniczne na terenie całego kraju; czynne 24h na dobę, 7 dni w tygodniu.



Dysponuje profesjonalnym zespołem inżynierów i techników.



Wymienione podzespoły i materiały poddaje utylizacji i recyklingowi.



Prowadzi regularne kontrole poziomu bezpieczeństwa i stanu urządzeń.



Dobiera pakiet usług do potrzeb klienta.



Schindler

Dźwigi osobowe Schindler

Administracja Osiedla „Morelowe”
65-434 Zielona Góra, ul. Morelowa 23
biuro zgłoszeń tel. 68 454 69 44
tel. kom. 885 976 001
e-mail: morelowe@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
tel. kom. 885 976 004
e-mail: luzyckie@zielonogorska-sm.pl

Godziny urzędowania biura Zarządu i Administracji Osiedli:
poniedziałek 7⁰⁰ - 16⁰⁰
wtorek, środa, czwartek 7⁰⁰ - 15⁰⁰
piątek 7⁰⁰ - 14⁰⁰

Administracja Osiedla „Piastowskie”
65-530 Zielona Góra, ul. Zawadzkiego „Zośki” 5A
biuro zgłoszeń tel. 68 454 69 70
tel. kom. 885 976 002
e-mail: piastowskie@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
tel. kom. 885 976 005
e-mail: przyjazni@zielonogorska-sm.pl

Dział Członkowski – Mieszkaniowy
68 454 69 11, 68 454 69 16

Dział Czynszów i Opłat
68 454 69 21, 68 454 69 36 (37), (38)

Dział Windykacji
68 454 69 27 (35), 68 457 16 09

Dział Rozliczeń Energii Ciepłej
68 454 69 24, 68 454 69 28 (29)

Dział Techniczno – Eksploatacyjny
68 454 69 19, 68 454 69 23

Administracja Osiedla „Słoneczne”
65-807 Zielona Góra, ul. Powstańców Warszawy 8A
biuro zgłoszeń tel. 68 454 69 74
tel. kom. 885 976 003
e-mail: sloneczne@zielonogorska-sm.pl

Spółdzielczy Dom Kultury „Nowita”
65-936 Zielona Góra,
ul. II Armii 30-40
tel. 68 454 69 71
e-mail: 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

e-mail: zsm@zielonogorska-sm.pl

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. 15⁰⁰ - 16⁰⁰ w pierwszy poniedziałek miesiąca.

Dyżur członka Zarządu ZSM

pełniony jest w każdy poniedziałek w godz. 14⁰⁰ - 16⁰⁰ w siedzibie Spółdzielni, ul. Morelowa 34.

Dyżur techniczny - tel. 691 751 708

w dni robocze: poniedziałek: 16⁰⁰- 20⁰⁰, wtorek, środa, czwartek: 15⁰⁰- 20⁰⁰, piątek: 14⁰⁰- 20⁰⁰,
w dni wolne od pracy: niedziele i święta: 8⁰⁰ - 20⁰⁰
po godz. 20⁰⁰ awarie należy zgłaszać tel. 993.

Awarie dotyczące głównego zasilania instalacji elektrycznej budynku w godzinach 20⁰⁰ - 7⁰⁰ należy zgłaszać pod nr tel. 691 751 708



Wiosenny Zakątek

OSIEDLE DOMÓW JEDNORODZINNYCH

Zielona Góra -
Stary Kisielin
ul. Wiosenna

600 55 00 55

www.wiosenny-zakatek.pl

**Domy, które
zarabiają na sobie.**

Nasz dom jest:

- 1** Inteligentny
- 2** Ekologiczny
- 3** Tani w utrzymaniu
- 4** Najwyższej jakości

