



Spółdzielnie
buduj lepszy świat...

W NUMERZE:

1. INFORMACJA O SYTUACJI FINANSOWO – GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI ZA 2013 ROK, W TYM:
 - koszty i przychody utrzymania nieruchomości,
 - gospodarka remontowa,
 - zadłużenie w opłatach i windykacja zaległości,
 - działalność gospodarcza,
 - zysk netto,
 - podsumowanie sytuacji finansowej Spółdzielni.
2. TERMOMODERNIZACJA.
3. REKLAMY NA BUDYNKACH PRACUJĄ DLA WAS.
4. GOSPODARKA FINANSOWA I REMONTOWA W 2014 ROKU.

Szanowni Państwo,

mamy przyjemność przedstawić czwarte już wydanie naszego Biuletynu, w tym numerze poinformujemy m.in. o wynikach ekonomicznych Spółdzielni za 2013 r., o planach gospodarczo – finansowych na 2014 r., poruszymy tematykę: dlaczego warto ocieplić budynki, korzyści płynące z umieszczenia reklamy na nieruchomości, a także jak skutecznie zapobiegać zagrożeniom i chronić nasze mieszkania.

Zapraszamy do lektury, mamy nadzieję, że przedstawiony materiał informacyjny przybliży Państwu funkcjonowanie naszej Spółdzielni.

Z poważaniem

Z poważaniem

Z poważaniem

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Ignacy Bazan

Zastępa Prezesa
Tomasz Kasprzyszak

Prezes Zarządu
Dariusz Maćkowiak

KONKURS NA LOGO ROZSTRZYgniĘTY

W poprzednim wydaniu Biuletynu został ogłoszony konkurs na stworzenie znaku graficznego logo Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zielonej Górze. Na konkurs wpłynęło wiele prac, komisja konkursowa miała nie lada problem z wyborem projektu.



ZWYCIĘSKI PROJEKT:

Po burzliwej dyskusji komisja konkursowa dokonała wyboru zwycięskiego projektu, który przykuwał uwagę przejrzystą formą znaku. Zwycięski projekt został stworzony przez członka Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zamieszkałego na Osiedlu „Słonecznym”.

Dziękujemy wszystkim za udział w konkursie, a zwycięscy serdecznie gratulujemy.

ZAPRASZAMY NA FESTYN RODZINNY 06.06.2014 r.

FESTYN RODZINNY

6 Czerwca 2014 16:00 - 19:00
"Kaczy Dół"

W Programie m.in.:

- Gry i Zabawy z Animatorami
- Turniej Piłki Nożnej
- Malowanie Twarzy
- Konkurs Plastyczny dla Dzieci "Moje Osiedle"
- Konkurs "Zwierzątka Domowe"
- Zamki Dmuchane
- Zabawy Rekreacyjne Grupy Skwar
- Stoisko Policji, znakowanie rowerów
- Fundacja Bezpieczne Miasto
- Pokazy Straży Pożarnej
- Stowarzyszenie "Dzielny Tata"
- Przejazdki quad'em

zielonogórska
spółdzielnia mieszkaniowa
Zapraszamy
spółdzielniczy dom kultury
NOWITA

więcej na www.zielonogorska-sm.pl

ZIELONOGÓRSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ZIELONEJ GÓRZE NIE ODPOWIADA ZA TREŚĆ ZAMIESZCZANYCH REKLAM. ZASTRZEGA, ŻE DALSZE ROZPOWSZECZNIANIE MATERIAŁÓW PUBLIKOWANYCH W BIULETYNIE ZIELONOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZARÓWNO W FORMIE ELEKTRONICZNEJ JAK I PAPIEROWEJ BEZ ZGODY ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI JEST ZABRONIONE.

1. INFORMACJA O SYTUACJI FINANSOWO-GOSPODARCZEJ ZIELONOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2013 R.

1.1. KOSZTY I PRZYCHODY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2013 r. prowadziła działalność gospodarczo-finansową w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej nr 86/2013 w sprawie przyjęcia planu na 2013 r., podjętą na posiedzeniu w dniu 26.03.2013 r. Plan ten określa szczegółowo poziom kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni. **Łącznie w 2013 r. wszystkie koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w ZSM wyniosły 82.290.080,67 zł. Na pokrycie ponoszonych kosztów naliczono przychody w wysokości 83.023.030,00 zł obejmujące wpływy:**

- 82.475.553,81 zł z opłat od mieszkańców, użytkowników lokali usługowych oraz garaży
 - **423.374,84 zł** zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 85/2013 z dnia 26.03.2013 r. w sprawie podziału wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi uzyskanej głównie z działalności finansowej (z odsetek za nieterminowe regulowanie opłat)

- **124.101,35 zł** zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 193/2013 z dnia 26.11.2013 r. w sprawie podziału dochodu uzyskanego ze sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących majątek Spółdzielni.

Ponadto w 2013 r. Spółdzielnia uzyskała przychody z tytułu prowadzonej działalności finansowej w wysokości 956.932,03 zł przy poniesionych kosztach w kwocie 247,05 zł. Przychody na działalności finansowej ZSM osiągnęła głównie z odsetek za nieterminowe regulowanie opłat za użytkowanie lokali oraz odsetek od lokat bankowych. Z tytułu pozostałej działalności operacyjnej Spółdzielnia za 2013 r. uzyskała przychody w wysokości 415.649,91 zł. Koszty zostały poniesione na poziomie 557.628,67 zł. Na pozostałą działalność operacyjną składają się poniesione przez Spółdzielnię koszty sądowe i komornicze w celu wyegzekwowania opłat za użytkowanie lokali oraz ich zwrot w przypadku zapłaty przez dłużnika, jak również tworzenie rezerw na sprawy sądowe i ich rozwiązanie w sytuacji uregulowania długu.

Rok 2013 Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa zamknęła nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 1.179.672,55 zł z tego na następujących działalnościach uzyskała:

1. Eksploatacja podstawowa - lokale mieszkalne	- 244.653,98 zł
2. Eksploatacja podstawowa - garaże	- 10.952,65 zł
3. Eksploatacja podstawowa - lokale użytkowe	563.520,80 zł
4. Eksploatacja i konserwacja dźwigów	41.979,25 zł
5. Konserwacja	56.032,47 zł
6. Stacja Legalizacji Wodomierzy	- 45.127,36 zł
7. Baza Działkowa	18.973,33 zł
8. Działalność społeczno-wychowawcza	- 14.805,53 zł
9. Pozostałe koszty i przychody operacyjne	- 141.978,76 zł
10. Pozostałe koszty i przychody finansowe	956.684,98 zł.

Występujące wyniki ujemne na eksploatacji lokali mieszkalnych i garaży, jak również Stacji Legalizacji Wodomierzy były planowane, celem rozliczenia występujących nadwyżek na dzień 01.01.2013 r.

Ponadto do rozliczenia z użytkownikami lokali za 2013 r. pozostały:

- nadwyżka kosztów nad zaliczkami w kwocie 41.858,55 zł z tytułu zimnej wody i odprowadzenia ścieków, która rozliczona została indywidualnie z użytkownikami lokali w I kwartale 2014 r.

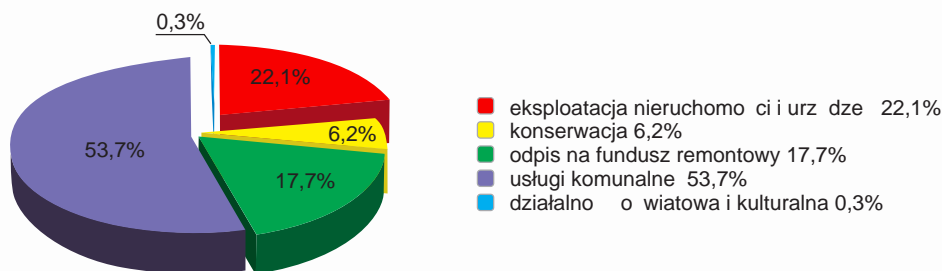
- nadwyżka zaliczek nad kosztami w kwocie 409.841,55 zł z tytułu centralnego ogrzewania i ciepłej wody do rozliczenia indywidualnego z użytkownikami lokali w określonych okresach rozliczeniowych dla poszczególnych nieruchomości. Powyższe wyniki są sumą wszystkich nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa konsekwentnie realizuje wymogi nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowej obowiązującej od 31.07.2007 r. obligującej spółdzielnię w art. 4 ust. 4¹ do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości:

- ewidencji i rozliczenia kosztów i przychodów

- ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa działając na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przenosi na rok następny do rozliczenia występujące na koniec roku różnice między kosztami a przychodami na eksploatację i utrzymanie nieruchomości i uwzględnienia je przy kalkulacji wysokości opłat. Każdy z mieszkańców może zapoznać się w Spółdzielni z sytuacją dotyczącą nieruchomości, w której mieszka.

Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości ogółem w Spółdzielni przedstawia się następująco:



Największy udział w kosztach eksploatacji i utrzymania zasobów wynoszący 53,7% stanowią koszty usług komunalnych, do których przyjęto koszty: dostawy energii cieplnej i rozliczenia usług centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości. W 2013 r. koszty usług komunalnych wyniosły 44.170.937,20 zł.

Elektrociepłownia „Zielona Góra” S.A. w sierpniu 2013 r. podwyższyła ceny energii cieplnej średnio o 8,42%, co bezpośrednio wpłynęło na wzrost kosztu jednostkowego centralnego ogrzewania i kosztu podgrzania wody. W 2013 r. na energię cieplną i usługi rozliczenia c.o. i c.w. wydatkowano 31.200.194,06 zł.

Za okres rozliczeniowy 2012/2013 średni koszt centralnego ogrzewania wyniósł 2,74 zł/m²/m-c z czego:

- koszt stały stanowił 0,79 zł/m²/m-c
- koszt zmienny wyniósł 1,95 zł/m²/m-c.

W porównaniu z sezonem grzewczym 2011/2012 średni w ZSM koszt centralnego ogrzewania wzrósł o 0,30 zł/m²/m-c tj. o 12,30% (z poziomu 2,44 zł/m²/m-c).

Średni koszt podgrzania wody stanowił 20,47 zł/m³ co oznacza, że w stosunku do roku ubiegłego wzrósł o 1,57 zł/m³ tj. o 8,31% (z poziomu 18,90 zł/m³).

Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w 2013 r. wyniosły 9.814.145,57 zł. Cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków naliczana mieszkańcom Spółdzielni od 01.04.2013 r. wynikała z uchwały Rady Miasta Zielona Góra i wynosiła 9,13 zł/m³. W stosunku do roku poprzedniego cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków dla gospodarstw domowych wzrosła o 0,42 zł/m³ tj. 4,82%.

Ponieważ Państwa zapytania często dotyczą różnicy na wodzie, wyjaśniamy, że wynika ona z różnicy między wskazaniem wodomierzy głównych w budynkach mieszkalnych, wg których Spółdzielnia obciążana jest przez ZWIK, a sumą zużycia wody w lokalach zanotowanego podczas odczytów wodomierzy indywidualnych, za którą wnosicie Państwo opłaty. Za 2013 r. średnia różnica na wodzie wyniosła 9,91% i wykazuje tendencję malejącą. Powyższe wpływa bezpośrednio na wysokość opłat mieszkańców na pokrycie kosztów różnicy na wodzie. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest uprawniona ustawowo do wyboru metody rozliczania tych różnic, przy założeniu, że obciążenia użytkowników lokali nie mogą być wyższe od ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów. Od kilku lat w Spółdzielni obowiązuje metoda rozliczania różnic na wodzie proporcjonalnie do zużycia w lokalu, niemniej wolą większości mieszkańców w nieruchomości możliwa jest zmiana tej zasady.

Rok 2013 był rokiem, w którym wprowadzono nowelizację ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i od 01.07.2013 r. zmieniły się zasady rozliczania opłat za śmieci. Od tej daty na podstawie oświadczeń od mieszkańców, Spółdzielnia zobowiązana jest sporządzać deklarację określającą wysokość miesięcznych opłat za gospodarowanie odpadami wynikającą z liczby zamieszkałych osób w zasobach ZSM. Opłata za śmieci ma formę podatku. Gmina nie zmieniła sposobu naliczania opłat, tj. nadal obowiązuje opłata od osoby, z tym że zróżnicowano wysokość opłat w zależności od segregacji odpadów. Spółdzielnia zadeklarowała selektywny sposób zbierania odpadów, dzięki czemu mieszkańcy wnoszą opłatę w wysokości 8,80 zł/osoba/m-c zamiast 15,00 zł/osoba/m-c. Wprowadzona podwyżka opłaty od 01.01.2013 r. przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej była bardzo wysoka, gdyż wyniosła 31,93% tj. 2,13 zł/osoba/m-c przy selektywnej zbiórce odpadów. Za 2013 r. koszty wywozu nieczystości wyniosły 3.156.597,57 zł. Spółdzielnia występuje na bieżąco do Zielonogórskiego Związku Gmin o dostarczenie pojemników do selektywnej zbiórki odpadów, dla nieruchomości, którym pojemników takich brakuje. Pamiętajmy o obowiązku zgłaszania do Spółdzielni wszelkich zmian dotyczących liczby zamieszkałych osób w mieszkaniu, gdyż od tego zależy prawidłowość wnoszenia opłaty (podatku) przez ZSM na rzecz Zielonogórskiego Związku Gmin.

Do kosztów eksploatacji stanowiących 22,1% w strukturze kosztów zaliczono głównie koszty eksploatacji podstawowej, utrzymania urządzeń dźwigowych, legalizację i odczyt wodomierzy, jak również utrzymania instalacji domofonowej. Poniżej wyjaśniamy poszczególne składniki opłat, które Państwo wnosicie, opisując jakie koszty są z nich pokrywane.

Eksploatacja podstawowa, której koszty w 2013 r. wyniosły 14.668.110,16 zł dotyczy: utrzymania czystości, energii elektrycznej, ubezpieczeń majątkowych, usług deratyzacji, dezynfekcji, kominiarskich, 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 za 2013 r. wyniósł 1,48 zł/m²/m-c. W stosunku do ubiegłego roku wzrost wyniósł 0,06 zł/m²/m-c, tj. o 4,05%.

Na potrzeby analizy struktury kosztów przyjęto do kosztów eksploatacji koszty urządzeń dźwigowych stanowiące za 2013 r. kwotę 1.221.286,92 zł, których składnikami są m.in.: koszty energii elektrycznej zużytej przez dźwigi osobowe, ubezpieczenia majątkowego od skutków zdarzeń losowych oraz ognia, stałej obsługi urządzeń dźwigowych oraz rocznych badań. Średni koszt eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych za 2013 r. wyniósł 0,35 zł/m²/m-c. W stosunku do roku ubiegłego wzrósł o 0,01 zł/m²/m-c tj. o 2,94%.

Koszty legalizacji i odczytu wodomierzy ujęte również w niniejszej analizie pod pozycją eksploatacja nieruchomości i urządzeń wynoszące łącznie 412.342,43 zł dotyczą:

- wymiany wodomierzy co 5 lat zgodnie z wymogami ustawowymi;
- wymiany wodomierzy w przypadku stwierdzenia ich uszkodzenia;
- odczytów kwartalnych wodomierzy w nieruchomościach.

Koszty wymienione powyżej pokrywane są z opłat wnoszonych pod tą samą nazwą.

Koszty utrzymania w sprawności instalacji domofonowej wyniosły w skali Spółdzielni 290.903,00 zł.

Koszty konserwacji stanowiące 6,2% w strukturze kosztów ogółem wyniosły 5.070.300,59 zł. Koszty te obejmują m.in: koszty wykonywania czynności konserwacyjnych przez osiedlowe zespoły konserwatorów, pielęgnację zieleni (koszenie trawy, przycinka żywopłotów, skupin), badania obowiązkowe, jak również serwis i naprawy układów pomiarowych ciepłomierzy w węzłach c.o., wymianę wkładek w drzwiach wejściowych do budynku. Średni koszt konserwacji za 2013 r. w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wyniósł (bez badań obowiązkowych) dla lokali mieszkalnych 0,51 zł/m²/m-c co oznacza wzrost o 0,01 zł/m²/m-c (tj. o 1,96%) w porównaniu do roku ubiegłego. W 2013 r. mieszkańcy zgłosili do administracji osiedlowych 34 561 spraw, które zlecono do wykonania konserwatorom.

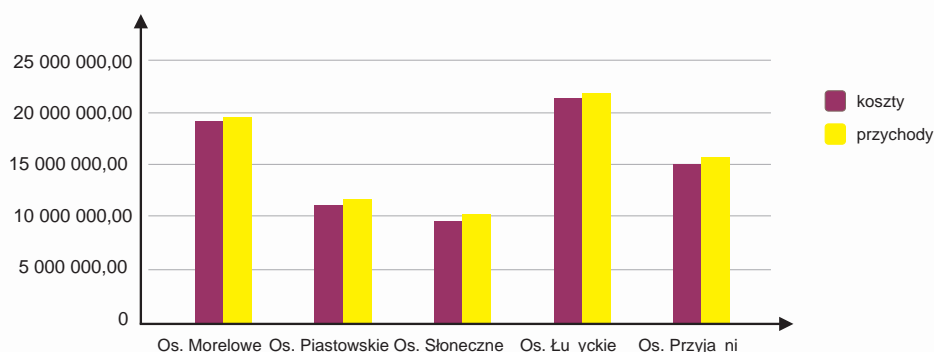
Koszty badań obowiązkowych obejmują koszty rocznych badań wentylacji i instalacji gazowej oraz przeprowadzanych raz na pięć lat badań sprawności instalacji elektrycznej i odgromowej. Zapis art. 62 Prawa budowlanego obowiązuje właściciela lub zarządcę nieruchomości tj. Zielonogórską Spółdzielnię Mieszkaniową do poddawania obiektów budowlanych okresowym kontrolom polegającym na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania.

Ponadto w strukturze kosztów 17,7% stanowi odpis na remonty zasobów mieszkaniowych, czyli potocznie mówiąc opłaty na fundusz remontowy. W poprzednim wydaniu biuletynu staraliśmy się Państwu przybliżyć wszelkie zagadnienia związane z funduszem remontowym, zasady jego tworzenia i wydatkowania. W dalszej części biuletynu skupimy uwagę na gospodarce remontowej w 2013 r.

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna, której koszty stanowią 0,3% w strukturze kosztów prowadzona jest przez Spółdzielczy Dom Kultury Nowita nieprzerwanie od 01.07.2008 r., na podstawie uchwały nr 7/2008 Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 31.05.2008 r. Na rzecz tej działalności każdy członek Spółdzielni posiadający lokal mieszkalny wnosi opłatę w wysokości 0,03 zł/m²/m-c. Wielokrotnie informowaliśmy Państwa o zakresie działania Spółdzielczego Domu Kultury Nowita przy ul. II Armii 30-40, a niezdecydowanych zapraszamy do skorzystania z oferty.

W porównaniu z rokiem poprzednim koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w ZSM wzrosły o 4,71%. Należy podkreślić, że wzrost kosztów a w konsekwencji przychodów z opłat wynika głównie z wzrostu kosztów niezależnych od Spółdzielni, a przede wszystkim cen energii cieplnej warunkujących koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody, ceny zimnej wody i odprowadzenia ścieków, jak również wywozu nieczystości. W porównaniu do 2012 r. wzrost kosztów niezależnych wyniósł 2.662.027,04 zł co stanowiło 6,37%. Koszty zależne od Spółdzielni wzrosły o kwotę 1.041.122,67 zł tj. o 2,83% w stosunku do 2012 r., co jest skutkiem wyższych od roku poprzedniego kosztów eksploatacji podstawowej, konserwacji oraz remontów wykonanych w lokalach stanowiących mienie Spółdzielni, które są przedmiotem wynajmu.

Całkowite koszty i przychody utrzymania nieruchomości i lokali w nieruchomościach na poszczególnych osiedlach za 2013 r. przedstawiają się jak niżej:



	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
Koszty	19.518.145,41	12.565.014,37	10.579.160,88	22.366.317,16	15.770.929,43
Przychody	19.721.008,64	12.667.123,27	10.779.204,95	22.544.937,63	15.861.201,65

Zestawienie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości na poszczególnych osiedlach za 2013 r. zawiera poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
1.	Eksploatacja podstawowa	3.399.436,40	2.383.217,08	1.830.925,67	3.876.284,09	3.178.246,92
2.	Remonty lokali użytkowych w najmie (koszty pokryte przychodami z eksploatacji lokali w najmie)	230.854,71	19.587,41	4.216,29	350.174,82	53.694,96
3.	Eksploatacja i utrzymanie dźwigów	364.435,88	137.229,00	181.195,26	321.374,91	217.051,87
4.	Odpis podstawowy na remonty	3.505.902,15	2.429.918,38	1.893.332,44	4.042.900,40	2.718.452,41
5.	Konserwacje	1.372.785,67	866.754,14	664.182,80	1.256.340,04	910.237,94
6.	Domofony	76.426,56	44.282,30	39.758,40	73.695,99	56.739,75
7.	Odczyty wodomierzy	30.827,85	22.842,43	16.118,00	35.591,53	23.615,60
8.	Woda i kanalizacja	2.417.214,83	1.625.883,60	1.253.649,77	2.639.268,53	1.878.128,84
9.	Wywóz nieczystości	765.883,66	510.918,38	406.248,03	851.280,32	622.267,18
10.	Centralne ogrzewanie i ciepła woda	7.138.317,52	4.354.788,94	4.179.427,63	8.701.171,64	5.952.776,03
11.	Rozliczenie ciepła i ciepłej wody	216.060,18	169.592,71	110.106,59	218.234,89	159.717,93
	Ogółem koszty	19.518.145,41	12.565.014,37	10.579.160,88	22.366.317,16	15.770.929,43

Na podstawie sumy poniesionych kosztów na eksploatację i utrzymanie nieruchomości w 2013 r. ustalono poziom średniego jednostkowego kosztu dla lokali mieszkalnych.

wyszczególnienie	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
- eksploatacja podstawowa	1,44 zł/m ² /m-c	1,49 zł/m ² /m-c	1,63 zł/m ² /m-c	1,46 zł/m ² /m-c	1,45 zł/m ² /m-c
- konserwacja	0,57 zł/m ² /m-c	0,53 zł/m ² /m-c	0,59 zł/m ² /m-c	0,47 zł/m ² /m-c	0,44 zł/m ² /m-c
- odpis na remonty	1,59 zł/m ² /m-c	1,59 zł/m ² /m-c	1,70 zł/m ² /m-c	1,66 zł/m ² /m-c	1,38 zł/m ² /m-c
- eksploatacji i utrzymanie dźwigów	0,40 zł/m ² /m-c	0,32 zł/m ² /m-c	0,41 zł/m ² /m-c	0,35 zł/m ² /m-c	0,28 zł/m ² /m-c
- badania obowiązkowe	3,09 zł/lokal/m-c	1,92 zł/lokal/m-c	1,29 zł/lokal/m-c	2,40 zł/lokal/m-c	1,54 zł/lokal/m-c
- zimna woda i odprowadzenie ścieków	9,13 zł/m ³	9,13 zł/m ³	9,13 zł/m ³	9,13 zł/m ³	9,13 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	21,20 zł/m ³	21,09 zł/m ³	21,26 zł/m ³	20,06 zł/m ³	19,53 zł/m ³
- centralne ogrzewanie	2,84 zł/m ² /m-c	2,40 zł/m ² /m-c	3,06 zł/m ² /m-c	2,90 zł/m ² /m-c	2,52 zł/m ² /m-c

Zestawienie przychodów na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości na poszczególnych osiedlach za 2013 r. zawiera poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
1.	Eksploatacja podstawowa	3.755.818,35	2.394.983,19	1.880.900,91	4.270.057,75	3.332.792,32
2.	Eksploatacja i utrzymanie dźwigów	382.780,17	143.031,08	186.895,98	327.462,70	223.096,24
3.	Odpis podstawowy na remonty	3.505.902,15	2.429.918,38	1.893.332,44	4.042.900,40	2.718.452,41
4.	Konserwacje	1.361.926,40	878.013,28	663.550,38	1.250.710,90	972.132,10
5.	Domofony	76.426,56	44.282,30	39.758,40	73.695,99	56.739,75
6.	Odczyty wodomierzy	30.827,85	22.842,43	16.118,00	35.591,53	23.615,60
7.	Woda i kanalizacja	2.406.715,42	1.651.732,81	1.274.774,30	2.601.834,55	1.837.229,94
8.	Wywóz nieczystości	765.883,66	510.918,38	406.248,03	851.280,32	622.267,18
9.	Centralne ogrzewanie i ciepła woda	7.218.667,90	4.421.808,71	4.307.519,92	8.873.168,60	5.915.158,18
10.	Rozliczenie ciepła i ciepłej wody	216.060,18	169.592,71	110.106,59	218.234,89	159.717,93
	Ogółem koszty	19.721.008,64	12.667.123,27	10.779.204,95	22.544.937,63	15.861.201,65

W porównaniu z rokiem poprzednim przychody na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wzrosły o 3,06%.

Na podstawie sumy naliczanych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w 2013 r. skalkulowano średni poziom opłat zależnych od Spółdzielni dla lokali mieszkalnych.

wyszczególnienie	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
- eksploatacja podstawowa	1,41 zł/m ² /m-c	1,40 zł/m ² /m-c	1,53 zł/m ² /m-c	1,40 zł/m ² /m-c	1,36 zł/m ² /m-c
- konserwacja	0,56 zł/m ² /m-c	0,52 zł/m ² /m-c	0,54 zł/m ² /m-c	0,44 zł/m ² /m-c	0,41 zł/m ² /m-c
- odpis na remonty	1,59 zł/m ² /m-c	1,59 zł/m ² /m-c	1,70 zł/m ² /m-c	1,66 zł/m ² /m-c	1,38 zł/m ² /m-c
- eksploatacji i utrzymanie dźwigów	0,40 zł/m ² /m-c	0,33 zł/m ² /m-c	0,40 zł/m ² /m-c	0,33 zł/m ² /m-c	0,26 zł/m ² /m-c
- badania obowiązkowe	2,00 zł/lokal/m-c	1,50 zł/lokal/m-c	1,20 zł/lokal/m-c	1,50 zł/lokal/m-c	1,43 zł/lokal/m-c

Przypominamy, że opłaty w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej kalkulowane są indywidualnie na nieruchomości, w zależności od wysokości ponoszonych kosztów na utrzymanie danej nieruchomości oraz wyniku do rozliczenia za rok poprzedni (tj. występującej różnicy między kosztami a przychodami). Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa dzięki przekazywaniu dodatkowych środków np. z nadwyżki uzyskanej na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, sprzedaży mienia ma możliwość obniżania opłat poniżej ponoszonych kosztów. Poza wyszczególnionymi powyżej opłatami pobierane są opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni. Bez względu na miejsce zamieszkania naliczane są opłaty w jednakowej wysokości z tytułu konserwacji domofonu, odczytu i legalizacji wodomierzy.

1.2. GOSPODARKA REMONTOWA ZA 2013 R.

W 2013 r. w ramach realizacji planu remontów zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą poprzez podjęcie uchwały nr 232/2012 z dnia 27.11.2012 r. wydatkowano kwotę 16.825.126,02 zł, która dotyczy:

- remontów nieruchomości mieszkalnych	16.418.272,58 zł
- remontów nieruchomości usługowych (z wyłączeniem lokali w najmie)	103.042,17 zł
- remontów nieruchomości garażowych	239.664,08 zł
- wypłaconych odszkodowań (regresów)	64.147,19 zł.

Za 2013 r. wpływy na fundusz remontowy wyniosły 16.348.071,34 zł z czego stanowią:

- odpis z nieruchomości mieszkalnych	14.235.032,60 zł
- odpis z nieruchomości usługowych	112.345,89 zł
- odpis z nieruchomości garażowych	243.127,29 zł
- pozostałe wpływy	1.757.565,56 zł.

Na sumę wpływów dodatkowych stanowiących 10,75% wpływów ogółem składają się:

- ✓ 1.044.948,10 zł - uchwała nr 8/2013 Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku netto za 2012 r.;
- ✓ 630.721,48 zł - środki uzyskane m.in. z reklam, anten, dzierżaw oraz otrzymanych odszkodowań;

W tym miejscu chcielibyśmy Państwa zachęcić do współpracy w zakresie montażu tablic reklamowych czy też anten na terenie Państwa nieruchomości, gdyż dochody z tego tytułu przekazywane są na fundusz remontowy Waszej nieruchomości. O pożytkach z nieruchomości szerzej w dalszej części biuletynu.

✓ 81.895,98 zł - uchwała nr 193/13 Rady Nadzorczej w sprawie podziału dochodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni.

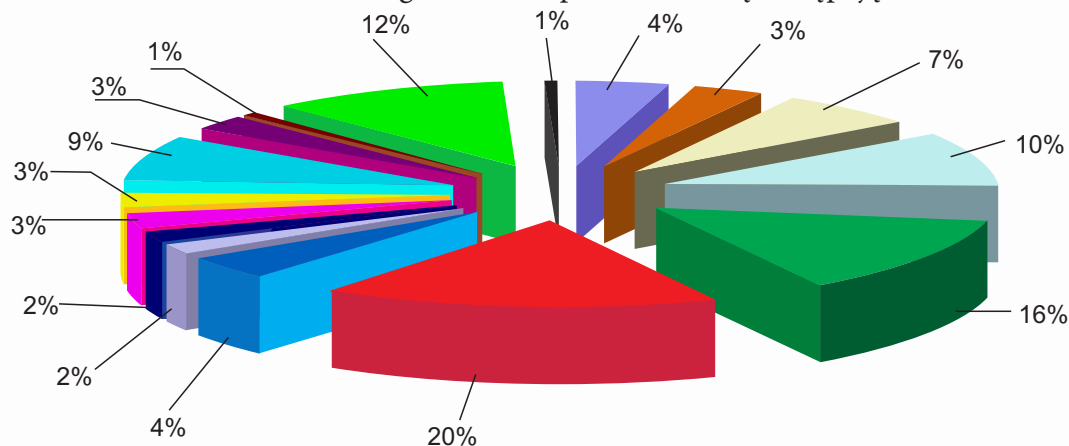
Wysokość odpisu na fundusz remontowy ustalana jest indywidualnie dla nieruchomości, w zależności od środków zgromadzonych przez nieruchomość na przeprowadzenie remontów oraz potrzeb remontowych danej nieruchomości.

Po uwzględnieniu dodatniego stanu środków na funduszu remontowym na dzień 01.01.2013 r. (b.o.) w wysokości 1.953.176,94 zł, na dzień 31.12.2013 r. uzyskano nadwyżkę środków w kwocie 1.476.122,26 zł. Niewykorzystane środki w danym roku przechodzą do wykorzystania na rok następujący.

Poniższe zestawienie obrazuje wpływy i wydatki z funduszu remontowego osiedlami za 2013 r.:

Wyszczególnienie	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
Bilans otwarcia na 01.01.2013 r.	8.159,45	371.731,34	140.932,82	450.257,43	544.247,77
Wpływy ogółem	4.000.684,91	2.805.100,77	2.282.763,60	4.565.348,51	3.132.021,68
odpis podstawowy	3.505.902,15	2.429.918,38	1.893.332,44	4.042.900,40	2.718.452,41
uchwała Rady Nadzorczej nr 84/2013	100.871,89	73.642,45	53.417,44	118.213,96	91.702,39
regresy	11.631,95	200,00	0,00	3.435,39	7.560,31
stolarka okienna	7.346,62	2.913,89	0,00	2.438,45	4.178,15
reklamy, anteny, dzierżawy – pożytki i inne	85.896,59	88.278,17	208.692,35	116.595,35	91.554,26
uchwała Walnego Zgromadzenia nr 8/2013	241.759,59	175.528,02	127.321,37	281.764,96	218.574,16
uchwała RN nr 193/13	47.276,12	34.619,86	0,00	0,00	0,00
Wydatki ogółem	4.000.319,07	3.090.670,36	2.350.887,36	4.433.952,46	2.949.296,77
koszty remontów	3.992.675,41	3.076.321,04	2.339.459,76	4.419.707,33	2.932.815,29
regresy	7.643,66	14.349,32	11.427,60	14.245,13	16.481,48
Stan środków na 31.12.2013 r.	8.525,29	86.161,75	72.809,06	581.653,48	726.972,68

Struktura wydatków z funduszu remontowego w 2013 r. przedstawia się następująco:



- wymiana okien w mieszkaniach - 4%
- wymiana okien w częściach wspólnych i drzwi wejściowych - 3%
- remont klatek schodowych i zespołów wejściowych - 7%
- remont dachów, docieplenie stropodachów - remont warstwy termoizolacyjnej - 10%
- remont balkonów, tarasów, loggii, naprawa tynków i uszczelnienie płyt W-70 - 16%
- wymiana liczników oraz remont instalacji wod.-kan, c.o., c.w. i gazowej, montaż zaworów podpionowych - 20%
- realizacja zaleceń i nakazów Państwowej Straży Pożarnej - 4%
- montaż, naprawa instalacji domofonowej - 2%
- wykonanie, remont pergoli śmietnikowych - 2%
- wycinka drzew, nasadzenia, wykonanie kwietników - 3%
- opracowanie dokumentacji - 3%
- naprawa dróg, ciągów pieszych oraz schodów terenowych - 9%
- remont dźwigów - 3%
- place zabaw, boiska - 1%
- roboty dodatkowe przy termomodernizacji, spłata części kosztów kredytu termomodernizacyjnego - 12%
- inne - 1%

Informujemy Państwa, że w 2013 r. Spółdzielnia zakończyła realizację długoterminowego programu prac remontowych na lata 2009 – 2013 uchwalonego przez Radę Nadzorczą ZSM w dniu 24.02.2009 r. Jednocześnie Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa sporządziła plan gospodarki remontowej zasobów Spółdzielni na lata 2014 – 2017, z którym zapoznać się można w administracji osiedlowej właściwej dla miejsca zamieszkania.

1.3. ZADŁUŻENIE W OPŁATACH ZA 2013 R.

Nieterminowe regulowanie opłat z tytułu użytkowania lokali na rzecz Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej to największy problem w zarządzaniu finansami. Mimo podejmowanych działań windykacyjnych przez Zarząd Spółdzielni oraz Komisje środowiskowe przy Radach Osiedlowych, poziom zaległości w opłatach wobec Spółdzielni pozostaje na przestrzeni lat na względnie stałym poziomie. Rok 2012 był rokiem przełomowym, gdyż poziom zadłużenia uległ obniżeniu. W 2013 r. nastąpił niestety ponowny wzrost zaległości w opłatach.

Na dzień 31.12.2013 r. zaległości w opłatach za użytkowanie lokali wyniosły 8.480.483,15 zł z czego zaległości:

- za lokale mieszkalne **7.783.056,53 zł**

Zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne dotyczą 3.125 osób. Średnie zadłużenie za lokale mieszkalne przypadające na 1 dłużnika wynosi 2.490,58 zł.

W podanej kwocie zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych 2.961.267,64 zł stanowi zadłużenie osób z wyrokiem eksmisyjnym z przyznanym prawem do lokalu socjalnego. Zadłużenie tych osób utrzymuje się na stałym poziomie, gdyż mimo zapłaty odszkodowania przez Miasto Zielona Góra za 2005 r., narasta kwota zaległości z tytułu opłat bieżących.

- za lokale użytkowe **668.016,00 zł**

Powyższe zadłużenie dotyczy 190 osób, co w przeliczeniu na 1 osobę stanowi 3.515,87 zł.

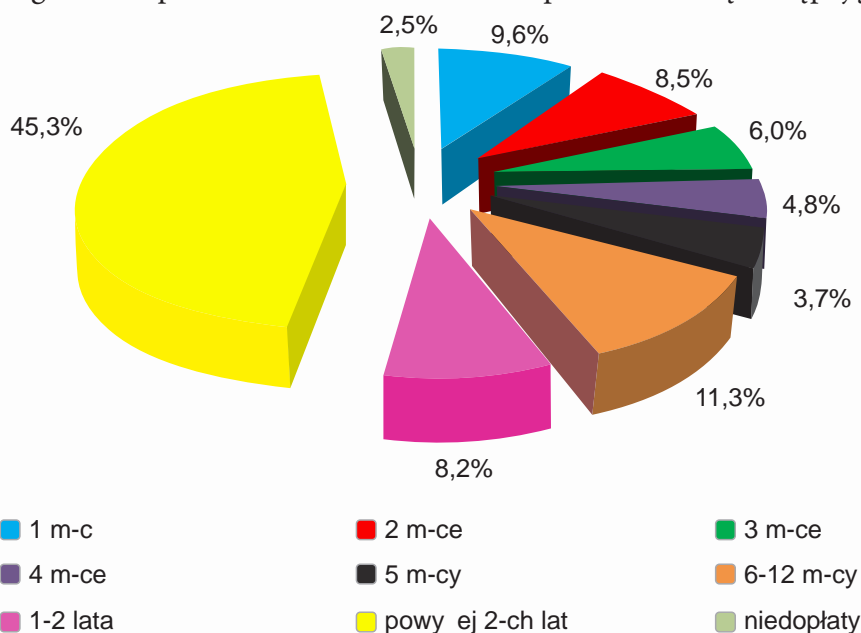
- za garaże **29.410,62 zł.**

Zaległości w opłatach za garaże posiada 191 osób. Średnie zadłużenie przypadające na 1 osobę wynosi 153,98 zł. Za 2013 r. wskaźnik zaległości w stosunku do przychodów z opłat wyniósł 10,17%.

Na poszczególnych osiedlach skala zadłużenia w opłatach ogółem oraz za lokale mieszkalne wraz z liczbą dłużników przedstawia się jak niżej:

Lp.	Wyszczególnienie	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
1.	Zadłużenie ogółem, w tym:	2.378.314,62	1.468.066,23	1.148.896,77	1.925.431,70	1.346.351,19
2.	zadłużenie za lokale mieszkalne	2.251.951,45	1.432.461,11	1.143.395,42	1.776.209,70	1.179.038,85
	liczba dłużników	861	466	431	902	465
3.	Wskaźnik zadłużenia ogółem	12,00%	11,55%	10,67%	8,50%	8,36%

Struktura czasowa zaległości w opłatach na dzień 31.12.2013 r. przedstawia się następująco:



Zaległości krótkoterminowe do 3-ch miesięcy stanowiące w strukturze 26,6% zaległości ogółem dotyczą 2.769 osób na kwotę 2.262.666,28 zł. Zaległości w przedziale 4 – 12 miesięcy wynoszą 1.682.645,52 zł i dotyczą 535 osób co w strukturze zaległości stanowi 19,8%. Największy udział w strukturze zaległości w opłatach mają zaległości przekraczające 1 rok tj. 53,6%, ponieważ ich kwota wynosi 4.535.171,35 zł. Należy podkreślić, że w tym przedziale zadłużenia ujęte są głównie zaległości osób z wyrokiem eksmisyjnym z przyznanym prawem do lokalu socjalnego. W porównaniu do struktury zaległości za rok ubiegły, wzrosły zaległości krótko i średnioterminowe (wzrost kwoty zaległości i udziału w strukturze, liczby osób). Pozytywnym skutkiem działań windykacyjnych jest spadek w strukturze udziału zaległości przekraczających 1 rok z 58,25% na 53,6%, wynikający z obniżenia kwoty zaległości oraz liczby dłużników.

Windykacja zaległości

Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działania windykacji należności na drodze wewnątrzspółdzielczej oraz zewnętrznej wg zasad określonych w „Regulaminie zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali”. W 2013 r. Spółdzielnia podjęła następujące czynności windykacyjne poprzez:

- bezpośrednie kontakty członków Rad Osiedlowych działających w Komisjach środowiskowych z dłużnikami Spółdzielni;
- odcięcie dostępu do ciepłej wody oraz ograniczenie dostawy centralnego ogrzewania;
- zgodę Zarządu dla 160 członków ZSM na spłatę zadłużenia w ratach;
- wysłanie 3.758 wezwań do zapłaty;
- skierowanie na drogę postępowania sądowego 613 pozwów o zapłatę, uzyskanie prawomocnych wyroków dotyczących 401 spraw;
- skierowanie do egzekucji komorniczej 212 spraw;
- skierowanie 5 pozwów o eksmisję z lokali mieszkalnych, uzyskanie 3 wyroków o eksmisję;
- przeprowadzenie 11 eksmisji;
- licytację mieszkań w skutek prowadzonej egzekucji z nieruchomości w 9 sprawach.

W przypadku nieterminowego regulowania opłat za użytkowanie lokali, Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa nalicza dłużnikom odsetki ustawowe. W 2013 r. uzyskano odsetki za nieterminowe regulowanie opłat za używanie lokali w kwocie 542.043,50 zł.

Wszelkie zadłużenie potrąca się z ewentualnych nadpłat przysługujących dłużnikom z tytułu rozliczenia kosztów i zaliczek na zimną i ciepłą wodę czy centralne ogrzewanie, jak również zwrotów za wymianę stolarki okiennej. Jednocześnie Zarząd Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej informuje, że w Sądzie toczy się postępowanie przeciwko Miastu Zielona Góra o wypłatę odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych za lata 2006-2010. Miasto Zielona Góra zapłaciło odszkodowanie za rok 2005 w łącznej wysokości 209.967,86 zł. Mieszkańcy zasobów Spółdzielni w 2013 r. skorzystali z pomocy finansowej w postaci dodatków mieszkaniowych w wysokości 1.328.335,78 zł przyznanych 417 osobom.

1.4. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA ZA 2013 R.

W 2013 r. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa z tytułu najmu lokali usługowych oraz dzierżaw terenów uzyskała przychody w wysokości 2.759.460,66 zł, natomiast koszty eksploatacji tych lokali wyniosły 1.310.296,94 zł. Ponadto z dochodu uzyskanego z najmu lokali usługowych przeznaczono kwotę 884.869,26 zł na remont tych lokali. Wynik brutto na koniec 2013 r. zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 564.294,46 zł, który po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych będzie podlegał podziałowi przez Walne Zgromadzenie. Działalność gospodarczą Spółdzielni za 2013 r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni	Baza Działkowa
Przychody	524.919,70	190.237,97	101.846,32	656.917,01	336.691,50	948.848,16
Koszty eksploatacji	163.484,37	67.843,06	23.116,06	248.575,12	103.744,57	703.533,76
Koszty remontów	230.854,71	19.587,41	4.216,29	350.174,82	53.694,96	226.341,07
Dochód	130.580,62	102.807,50	74.513,97	58.167,07	179.251,97	18.973,33

Pomimo trudności z wynajmem lokali użytkowych w mieście Zielona Góra, możemy pochwalić się Państwu, że w 2013 r. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa osiągnęła przychody z najmu lokali i dzierżaw terenów na poziomie roku ubiegłego.

1.5. ZYSK NETTO ZA 2013 R.

Za 2013 r. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa osiągnęła zysk netto w wysokości **666.883,25 zł** którego podział będzie przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia w miesiącu czerwcu 2014 r. Spółdzielnia osiąga zysk głównie dzięki wynajmowaniu lokali usługowych i dzierżawieniu terenów, stanowiących majątek Spółdzielni oraz uzyskiwanym odsetkom bankowym. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa dla osiągnięcia wyższego dochodu z działalności gospodarczej oraz wykorzystania posiadanego zaplecza technicznego zabiega o prowadzenie wspólnot mieszkaniowych. W 2013 r. Spółdzielnia osiągnęła przychód z tytułu zarządzania wspólnotą mieszkaniową w wysokości 32.336,40 zł.

Corocznie zysk netto przeznaczany był głównie na zasilenie funduszu remontowego nieruchomości mieszkalnych i taki projekt uchwały zostanie przedłożony do podziału zysku wypracowanego za 2013 r. Wynik ten proponujemy podzielić następująco na:

1. pokrycie wyniku ujemnego na działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielczy Dom Kultury „Nowita” w wysokości 14.805,53 zł
2. zasilenie wpływów funduszu na remonty nieruchomości mieszkalnych w wysokości 652.077,72 zł, z czego przypada na nieruchomości:

- Osiedla Morelowe	150.308,35 zł
- Osiedla Piastowskie	110.055,82 zł
- Osiedla Słoneczne	79.911,02 zł
- Osiedla Łużyckie	177.715,83 zł
- Osiedla Przyjaźni	134.086,70 zł.

1.6. PODSUMOWANIE SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI ZA 2013 R.

Reasumując sytuacja finansowa Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2013 r. jest stabilna, ponieważ nie występują zagrożenia w utracie płynności finansowej Spółdzielni, brak jest problemów z terminowym regulowaniem zobowiązań. Powyższe znajduje potwierdzenie w niskich kosztach finansowych. Spółdzielnia bez zaciągania kredytów finansuje bieżącą działalność. Wyjątkiem są przedsięwzięcia termomodernizacyjne, które finansowane są głównie kredytem bankowym. Wartość wskaźników płynności finansowej (0,8-0,83) nie wskazuje na występowanie w Spółdzielni zakłóceń w regulowaniu zobowiązań. Również wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej na poziomie 1,15 świadczy o pokryciu całości zobowiązań w należnościach od odbiorców. Wskaźnik złotej reguły finansowania wskazuje, że zobowiązania Spółdzielni nie przekraczają połowy kapitałów własnych, czyli nie wpływają na osłabienie płynności finansowej Spółdzielni. Uzyskanie zysku netto za 2013 r. w kwocie 666.883,25 zł świadczy o rentowności majątku własnego Spółdzielni, który przeznaczony jest na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości członków Spółdzielni. Bardzo poważnym problemem jest wzrost zadłużenia osób za użytkowanie lokali w zasobach Spółdzielni, który odbił się negatywnie na wzroście wskaźnika zadłużenia w opłatach w stosunku do roku poprzedniego. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2013 r. podlegało badaniu przez biegłego rewidenta, który potwierdził prawidłowość prowadzenia ksiąg rachunkowych, na podstawie których dokonał oceny sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni. **Zgodnie z opinią biegłego rewidenta brak jest zagrożeń dla kontynuowania działalności przez Spółdzielnię w roku 2014.**

Opinia niezależnego biegłego rewidenta znajduje się na stronie internetowej www.zielonogorska-sm.pl oraz w siedzibie Spółdzielni, ul. Morelowa 34 w Zielonej Górze.

2. TERMOMODERNIZACJA

Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa konsekwentnie prowadzi działania termomodernizacyjne budynków mieszkalnych, zachęcając mieszkańców do ich przeprowadzenia. W efekcie działań Spółdzielni corocznie rośnie liczba budynków po termomodernizacji. Ogółem w Spółdzielni od momentu przystąpienia do realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych przeprowadzono termomodernizację 60 budynków mieszkalnych. W 2013 r. Spółdzielnia zakończyła realizację termomodernizacji kolejnych 11 budynków mieszkalnych:



Powstańców Warszawy 14



Zachodnia 33-43



T. Zawadzkiego 59

oraz: I Maja 15, Podgórna 31b, II Armii 2-14, Rydza Śmigłego 32-60, II Armii 16-28, Owocowa 3, T. Zawadzkiego 71-85, T. Zawadzkiego 61

Koszty wykonanej termomodernizacji budynków wyniosły

7.701.694,75 zł

Poniesione koszty zostały sfinansowane:

a) wkładem własnym z funduszu remontowego

513.846,43 zł

b) kredytem bankowym

7.187.848,32 zł

w tym: premia termomodernizacyjna 955.198,29 zł.

Chcąc zachęcić Państwa do przystąpienia do termomodernizacji Państwa budynku, Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa przekazuje część środków zgromadzonych na funduszu remontowym danej nieruchomości na spłatę kredytu termomodernizacyjnego, co zabezpieczone jest w corocznie sporządzanym planie remontów. Spółdzielnia pokrywa również część kosztów termomodernizacji wkładem własnym z funduszu remontowego nieruchomości. Wysokość tych środków uzależniona jest od stanu środków nieruchomości na funduszu remontowym. Dzięki tym środkom dodatkowa dla Państwa opłata na termomodernizację ulega obniżeniu. W planie remontów na 2014 r. zabezpieczono:

- 950.000 zł na wkład własny budynków które przystąpią do termomodernizacji
- 385.000 zł na spłatę kredytów termomodernizacyjnych.

Do Spółdzielni należy od ponad 40 lat.

Przez ten czas obserwował zachodzące w niej zmiany.

Rozmowa z Januszem Ostapiukiem mieszkańcem budynku przy ul. Św. Cyryla i Metodego 7, z którym dzięki dobrej współpracy mieszkańców ze Spółdzielnią prowadzi się szereg prac remontowych, a w przygotowaniu jest termomodernizacja budynku.

Od kiedy Pan mieszka w budynku przy ul. Św. Cyryla i Metodego 7?

W budynku przy ul. Św. Cyryla i Metodego mieszkam od zasiedlenia, tj. października 1972r.

Jak się Panu tutaj mieszka?

Bardzo dobrze. Mam wielu wspaniałych sąsiadów. Osiedla „Piaستowskiego” nie zamieniłbym na żadne inne. Park Piastowski, który łączy się z lasem jest świetnym terenem do długich spacerów i rekreacji.



W Pana budynku udało się przeprowadzić szereg prac. Czy mógłby Pan zdradzić sekret tych efektywnych działań?

Kilka lat temu zorganizowałem grupę inicjatywną celem współdziałania z Administracją Osiedla i Zarządem Spółdzielni. Spotkania, merytoryczne dyskusje, zaangażowanie w pracę społeczną zaowocowały zwiększeniem prac remontowych i naprawczych. Konieczna była współpraca i zaangażowanie obu stron: Spółdzielni i mieszkańców. Ustaliliśmy wspólnie wysokość odpisu na fundusz remontowy, a ostatnio przy wsparciu Banku Gospodarstwa Krajowego i kredytu, podjęliśmy decyzję o remoncie balkonów i termomodernizacji. Nie było łatwo. Trzeba było osiągnąć porozumienie, przekonać niedowiarków – i to się nam udało. Trzeba było

na bieżąco informować mieszkańców o plusach termomodernizacji, przedstawiać im koszty, oszczędności – i ja to, przy współpracy ze Spółdzielnią robiłem. W ramach funduszu remontowego udało się odnowić ściany wewnątrz budynku, instalację elektryczną, wodną, zabezpieczono piwnice. Ostatnio przeprowadzono remont chodnika, instalacji domofonowej i wind. Obecnie trwa remont balkonów. Wykonujemy też prace we własnym zakresie. Odnowiliśmy drzwi od wind i zrobiliśmy klomb przed blokiem. Osobiście interweniowałem w sprawie napraw m.in. pobliskich chodników, uliczki przy Gimnazjum nr 2 (teren miejski).

Czy słyszał Pan o proponowanych zmianach do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych?

Tak słyszałem. Mogą one najprawdopodobniej doprowadzić do likwidacji spółdzielni. Te proponowane zmiany są moim zdaniem nie do przyjęcia, bo dobrze zarządzane spółdzielnie, a za taką uważam naszą Zielonogórską, dają gwarancję dobrej jakości i poczucie bezpieczeństwa.

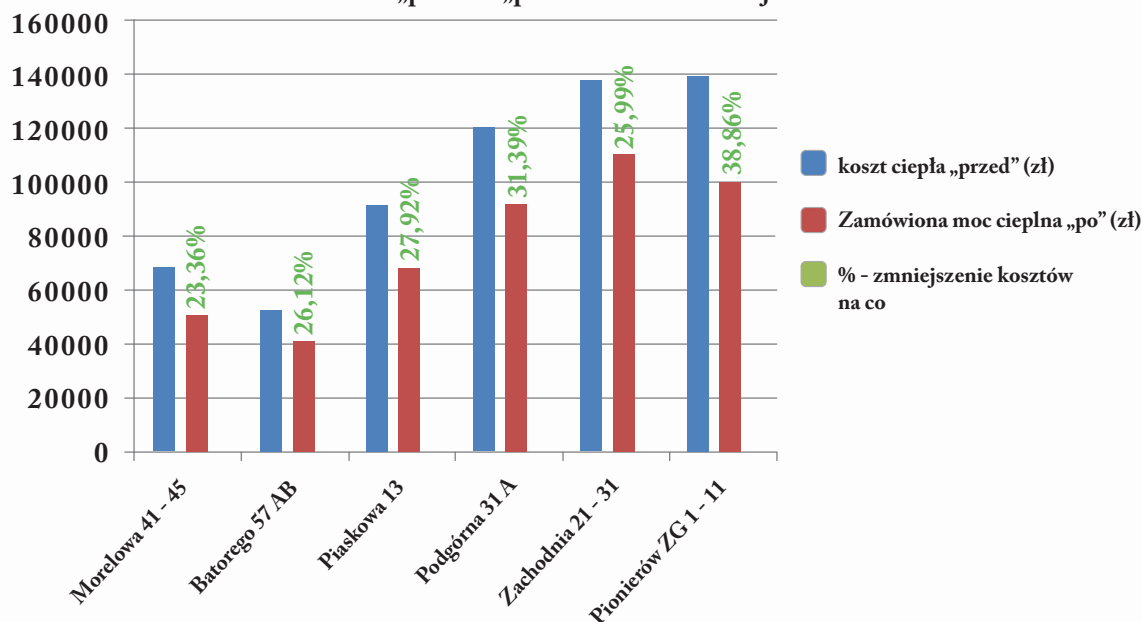
Czego można Panu i współlokatorom życzyć na najbliższy czas?

Przeprowadzenie termomodernizacji jest sprawą, którą aktualnie żyje społeczność naszego wieżowca. Życzę sobie i mieszkańcom aby udało się sprawnie przeprowadzić to przedsięwzięcie. Osobiście życzę sobie energii w działaniu społecznym na rzecz naszego budynku, osiedla i miasta.

Dziękujemy za rozmowę.

CIEPŁO

Przedstawiamy Państwu w graficznej formie przykładowe zestawienie zużycia ciepła w budynkach ZSM „przed” i „po” termomodernizacji w latach 2010/11 i 2011/12



Finansowanie termomodernizacji w ZSM ze środków Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.



W dniu 28 marca br. w siedzibie Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Zielonej Górze podpisano umowę pożyczki z Zielonogórką Spółdzielnią Mieszkaniową na realizację zadania pn. „Termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. T. Zawadzkiego „Zośki” 63 w Zielonej Górze”.

Umowę podpisał w imieniu beneficjenta Dariusz Maćkowiak - Prezes Zarządu oraz Tomasz Kasprzyszak - Z-ca Prezesa. Ze strony Funduszu umowę podpisali: Michał Stosik - Z-ca Prezesa Zarządu oraz Maciej Kałuski - Z-ca Prezesa Zarządu. Warto zaznaczyć, że jest to pierwsza umowa pożyczki zawarta między ZSM a WFOŚiGW z listy złożonych wniosków o pożyczki na 2014r.

W wyniku realizacji zadania wykonane zostaną: docieplenie ścian zewnętrznych, piwnic i cokołu, stropodachu, wymiana okien części wspólnych oraz modernizacja systemu grzewczego - montaż zaworów podpiornowych regulacyjnych. Bezpośrednim efektem realizacji zadania będzie redukcja zanieczyszczeń oraz oszczędność kosztów energii, które oszacowano z 623,8GJ/a na 423,3 GJ/a.

W następnej kolejności w ramach pożyczki WFOŚiGW realizowana będzie termomodernizacja budynku przy ul. Wazów 32 ab w Zielonej Górze.

3. REKLAMY NA BUDYNKACH PRACUJĄ DLA WAS

Pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej przeznaczane są na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem tej nieruchomości, której dotyczą, zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa wszelkie pożytki z nieruchomości, jak anteny, tablice reklamowe, dzierżawy terenów czy pomieszczeń przekazuje na fundusz remontowy tej nieruchomości, na której się znajdują.

Są to zatem dodatkowe środki poza Państwa opłatami na pokrycie kosztów remontów. Każdy pożytek z nieruchomości to dodatkowe pieniądze dla nieruchomości, dlatego warto zadbać o to, by na Waszej nieruchomości lub terenie Waszej nieruchomości znalazła się tablica reklamowa czy antena.



Przykładowo w 2013 r. na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Ptasiej 34 z tytułu najmu powierzchni dachowej pod antenę trafił dochód w wysokości 23.490,91 zł tj. 16% jej wpływów ogółem. Nieruchomość przy ul. St. Wyszyńskiego 38 zarobiła na tablicach reklamowych 9.630,35 zł co stanowi 12% jej rocznych wpływów na fundusz remontowy. Na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Energetyków 4-22 w 2013 r. wpłynęła kwota 3.099,26 zł dzięki umieszczonej tam reklamie. Przykłady można by mnożyć na każdym osiedlu.



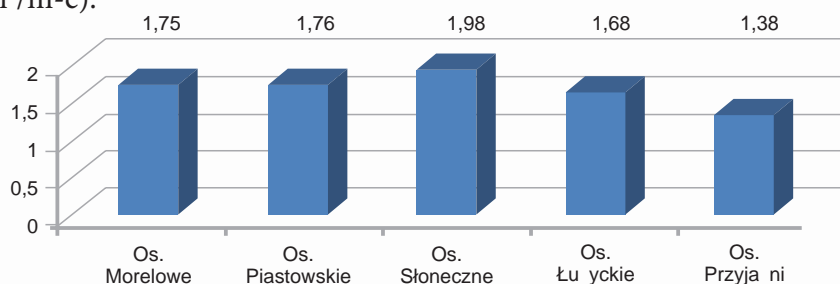
więcej informacji udziela Dział Członkowski - Mieszkaniowy tel. 68 454 69 16

4. GOSPODARKA FINANSOWA I REMONTOWA W 2014 R.

W Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzone zostały w miesiącu grudniu 2013 r. plany remontów oraz w miesiącu marcu 2014 r. plan finansowo-gospodarczy na 2014 r., do realizacji których zobowiązany jest Zarząd Spółdzielni. Plany te określają ramy zarządzania finansami Spółdzielni, a mianowicie poziom kosztów planowanych do poniesienia na utrzymanie nieruchomości oraz przychodów z opłat i innych źródeł. Spółdzielnia zgodnie z planem remontów realizuje przedsięwzięcia remontowe na nieruchomościach oraz infrastrukturze osiedlowej. Jeżeli są Państwo zainteresowani, czy w planie remontów na 2014 r. ujęto zadanie remontowe dotyczące Waszej nieruchomości, informację można zasięgnąć na właściwej dla miejsca zamieszkania administracji osiedlowej.

Od 01.04.2014 r. w Spółdzielni wprowadzona została zmiana wysokości opłat na fundusz remontowy w części nieruchomości mieszkalnych Spółdzielni, wynikająca z potrzeb remontowych nieruchomości oraz środków zgromadzonych na ich funduszu remontowym. Na 2014 r. zaplanowano remonty nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię na kwotę 15.041.110 zł do wysokości wpływów z odpisu podstawowego.

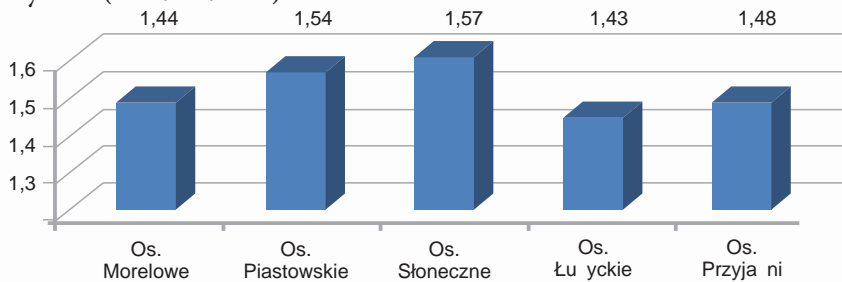
Najwięcej zmian wysokości opłat na fundusz remontowy dotyczyło nieruchomości zlokalizowanych na Os. Morelowym, Piastowskim i Słonecznym. Na Os. Przyjaźni nie zmieniono wysokości opłat na fundusz remontowy w żadnej nieruchomości, a na Os. Łużyckim zmiany dotyczyły trzech nieruchomości. Średni odpis na remonty nieruchomości mieszkalnych obowiązujący od 01.04.2014 r. na osiedlach Spółdzielni kształtuje się następująco (w zł/m²/m-c):



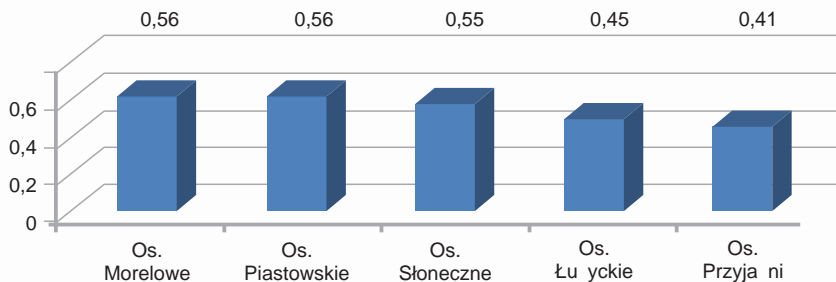
Powyższe średnie stawki odpisu na fundusz remontowy są stawkami obowiązującymi członków Spółdzielni, gdyż osoby nie posiadające członkostwa w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wnoszą opłatę o 0,24 zł/m²/m-c wyższą od podanej.

Zgodnie z zawiadomieniami wysłanymi Państwu na koniec marca br., na podstawie planu finansowo-gospodarczego na 2014 r. wprowadzona została zmiana wysokości opłat na eksploatację, konserwację, badania obowiązkowe oraz utrzymanie dźwigów obowiązująca od 01.07.2014 r. Zmiany te obejmują zarówno podwyżkę jak i obniżkę dotychczasowych opłat ustalonych dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od kosztów poniesionych na utrzymanie nieruchomości w 2013 r. oraz wyniku do rozliczenia. Na 14.173 lokale mieszkalne zarządzane przez Spółdzielnię podwyżka opłat zależnych od 01.07.2014 r. dotyczyła 9.402 lokali. Opłaty zależne obniżono dla 4.704 mieszkań. Dla pozostałych suma opłat zależnych nie uległa zmianie.

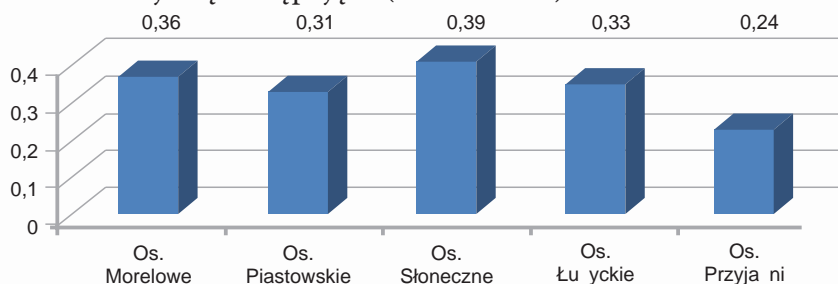
Średnią opłatę eksploatacyjną od 01.07.2014 r. ustaloną na podstawie sumy opłat nieruchomości na osiedlach prezentuje poniższy wykres (w zł/m²/m-c):



Na pokrycie kosztów konserwacji średnią dla osiedla opłatę od 01.07.2014 r. zaprezentowano poniżej (w zł/m²/m-c):



W budynkach wysokich wyposażonych w urządzenia dźwigowe średnia opłata na eksploatację i utrzymanie dźwigów od 01.07.2014 r. kształtuje się następująco (w zł/m²/m-c):



Pozostałe opłaty z tytułu: legalizacji i odczytu wodomierzy, konserwacji domofonów nie uległy zmianie. Ponadto na pokrycie planowanych kosztów na 2014r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 17/2014 o przekazaniu na nieruchomości kwoty 210.244,66 zł z wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi uzyskanego z działalności finansowej w skali osiedli następująco:

- Osiedla Morelowe 50.249,60 zł
- Osiedla Piastowskie 35.979,29 zł
- Osiedla Słoneczne 26.017,80 zł
- Osiedla Łużyckie 56.588,85 zł
- Osiedla Przyjaźni 41.409,12 zł.

Ogółem na 2014 r. zaplanowano koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości na poziomie 85.640.107 zł a przychody w wysokości 84.878.339 zł. Wyniki brutto na koniec 2014 r. zaplanowano w wysokości:


- działalność gospodarcza 1.183.886 zł
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi -1.945.654 zł.

Wynik ujemny na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zaplanowano celem rozliczenia nadwyżki przychodów nad kosztami z tytułu centralnego ogrzewania, eksploatacji i konserwacji.

SPÓŁDZIELCY PYTAJĄ RADCA PRAWNY ODPOWIADA

W tej rubryce chcielibyśmy zamieszczać najczęściej zadawane przez Członków Spółdzielni pytania w kwestiach prawnych. Odpowiedzi udzielać będzie radca prawny Spółdzielni. Pytania prosimy kierować na adres e-mail: zsm@zielonogorska-sm.pl

Temat: pytanie do radcy prawnego

The logo for 'ista' is displayed in a bold, blue, sans-serif font. The letter 'i' is lowercase and has a small green square above it. The letters 's', 't', and 'a' are lowercase and blue. The logo is positioned in the upper right corner of the advertisement image.A photograph of a white ceramic coffee cup filled with dark coffee, sitting on a matching saucer. In the background, a laptop keyboard is visible, slightly out of focus. A series of blue, wavy lines curves across the top of the image, starting from the left and ending over the coffee cup. The overall scene is set against a dark, reflective surface.

**24h
na dobę!**

Tylko instalując radiowe wodomierze i podzielniki ciepła możesz korzystać z indywidualnych kont internetowych na portalu ista24.pl i zyskać: możliwość, w trakcie okresu rozliczeniowego, stałej kontroli zużycia ciepła i wody, a tym samym lepszego zarządzania kosztami, ■ bieżącą kontrolę odczytów pozwalającą na szybką reakcję w razie pojawienia się anomalii, na przykład niekontrolowanego zużycia wody czy ciepła, ■ analizę porównawczą rozkładu zużycia ciepła w mieszkaniu ułatwiającą wykrycie i zmianę kosztownego sposobu korzystania na przykład z ogrzewania, ■ prosty i szybki sposób na znalezienie potrzebnych dokumentów dotyczących rozliczenia.

więcej informacji: www.ista.pl

MAGIA JEDNEGO KLUCZA

WEJŚCIE KLATKA SCHODOWA

WEJŚCIE DO PIWNIC

ŚMIETNIK

OTWIERAJ JEDNYM KLUCZEM WIELE ZAMKNIĘĆ

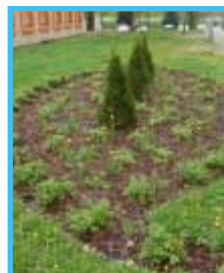
masterkey@lob.pl

LOB
DOBREZAMKI.COM.PL

NASADZENIA W NASZEJ SPÓŁDZIELNI

Każdego roku tereny Spółdzielni wzbogacane są o nowe nasadzenia od roślin jednorocznych, poprzez byliny, krzewy aż do małych drzewek. Kompozycje roślin jednorocznych z wieloletnimi bardzo ładnie się uzupełniają i możemy zachwycać się ich bujnym kwitnieniem przez długi czas. Dzięki takiej różnorodności nasadzeń, tereny naszych osiedli stają się barwne i kolorowe, a stworzone klomby cieszą oczy swoimi barwami.

Przykładowe zdjęcia nasadzeń:



WSPÓŁPRACA Z URZĘDEM MIASTA ZIELONA GÓRA



Efektom współpracy Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i Urzędu Miasta Zielona Góra jest kapitalny remont ciągów pieszo-jezdnych położonych w sąsiedztwie terenów Spółdzielni i Miasta Zielona Góra - przy ul. Morelowej i ul. Słowackiego. Remont infrastruktury położonej na działkach różnych właścicieli wymaga dużego zaangażowania wszystkich stron.

Remont schodów położonych przy ul. Morelowej i ul. Słowackiego. Na zdjęciu projektant oraz inspektorzy nadzoru ze strony ZSM i Urzędu Miasta Zielona Góra



Czujka w każdym domu

Nie jesteśmy w stanie przewidzieć momentu powstania pożaru. Możemy jednak starać się mu zapobiec instalując w naszym domu czujkę pożarową. Domowe czujki pożarowe przeznaczone są do wykrywania i sygnalizowania pierwszych oznak pożaru. Ostrzegają o niebezpieczeństwie już wtedy, gdy nie widać jeszcze płomienia i nie jest odczuwalny wyraźny wzrost temperatury, ale wykrywa ona powstający niebezpieczny dym. Jednocześnie jednak, aby nie powodować fałszywego alarmu, czujka jest tak zaprogramowana, że nie zadziała natychmiast, np. gdy pojawi się w pomieszczeniu dym z papierosa. Najbardziej odpowiednim miejscem montażu czujek autonomicznych jest przestrzeń pomiędzy sypialnią a pomieszczeniem (pomieszczeniami) najbardziej narażonymi na wystąpienie pożaru (kuchnie, pokoje dzienne). Czujka zasilana jest baterią o napięciu 9V, która pozwala na bezproblemową pracę przez co najmniej 1 rok.



Przy stosowaniu czujek dymu należy pamiętać, że:

- czujka nie zabezpiecza przed powstaniem pożaru, ale jedynie informuje o jego wystąpieniu;
- działanie czujki powinno być przetestowane w miejscu jej zainstalowania;
- działanie czujek i ich zasilanie powinno być okresowo sprawdzane;
- konieczne jest zaznajomienie mieszkańców domu z sygnałem alarmowym czujki.



Alarmowanie

Telefoniczne alarmowanie powinieneś wykonać w następujący sposób:

- **wybierz numer alarmowy straży pożarnej 998 lub numer ratunkowy 112,**
- **po zgłoszeniu się dyżurnego spokojnie i wyraźnie podaj:**
 - swoje imię i nazwisko oraz numer telefonu, z którego nadawana jest informacja,
 - adres i nazwę miejsca objętego pożarem,
 - co się pali, na którym piętrze,
 - czy są osoby poszkodowane.

Po podaniu powyższych informacji **sluchawki nie odkładaj** do chwili przyjęcia zgłoszenia przez dyspozytora.



Pamiętaj! Numer 112 służy wyłącznie do powiadomienia w nagłych sytuacjach zagrożenia zdrowia, życia lub mienia. Dzwoniąc na numer ratunkowy 112 bez potrzeby i uzasadnienia, blokujesz linię telefoniczną osobie, która właśnie w tej chwili może potrzebować natychmiastowej pomocy.

998 Straż Pożarna

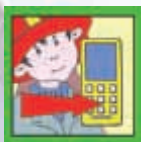
112 Europejski Numer Ratunkowy



Zrealizowano na zlecenie:
Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej
w Zielonej Górze, ul. Kasprowicza 3/5
65-074 Zielona Góra
oraz Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
65-434 Zielona Góra, ul. Morelowa 34;



Gdy zauważysz pożar



→ zadzwoń do Straży Pożarnej pod numer 998 lub 112;



→ powiadom o zagrożeniu sąsiadów;



→ staraj się zejść na piętro poniżej palącego się mieszkania lub wyjść na zewnątrz budynku – pamiętaj dym unosi się do góry;



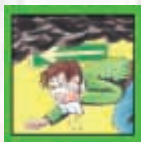
→ nigdy nie korzystaj z windy;



→ nie otwieraj drzwi, przez które wydobywa się dym;



→ staraj się nie wdychać dymu, najlepiej zasłoń usta mokrą tkaniną;



→ poruszaj się w pozycji pochylonej;



→ jeśli nie możesz dotrzeć do drzwi wyjściowych, przejdź do pomieszczenia (z oknem) jeszcze nie ogarniętego pożarem;



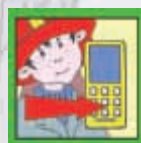
→ jeżeli nie możesz opuścić mieszkania, nie otwieraj drzwi prowadzących na korytarz, uszczelnij je, wzywaj pomocy (krzykiem, telefonem itp.), nie próbuj sam ugasić ognia, którego nie jesteś w stanie opanować;



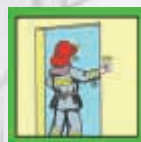
→ wyprowadź wszystkie osoby zagrożone w bezpieczne miejsce;



Gdy poczujesz gaz



→ zawiadom jak najszybciej straż pożarną i pogotowie gazowe;



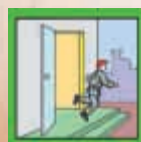
→ powiadom sąsiadów;



→ nie włączaj światła ani żadnych urządzeń elektrycznych;



→ nie zapalaj zapalek ani zapalniczek, otwórz szeroko okna i drzwi;



→ wyjdź na zewnątrz budynku w bezpieczne miejsce;

Czy posiadasz już kartę?



PORTAL RABATOWY
łączy zielonogórskie Firmy oraz ich Klientów

**odbierz kartę
u partnerów BatNaCeny**

www.batnaceny.pl



STUDIO FILMOWE

WYKONUJEMY:

- FILMY KRÓTKOMETRAŻOWE
- REPORTAŻE
- SPOTY REKLAMOWE
- TELEDYSKI
- LOGO 3D
- MASTERING
- OBRÓBKĘ DŹWIĘKU
- MUZYKĘ FILMOWĄ

WWW.XBESTCINEMA.PL

NAGRYWAMY W HD

- KONCERTY
- URODZYSTOŚCI
- INNE

KONTAKT: AMADEUSZ KOCAN TEL. 533 282 607



STUDIO FILMOWE



Nagrywanie:

- koncertów
- zespołów
- spotów reklamowych
- lektorów
- mastering
- przegrywanie płyt analogowych oraz kaset video

tel. 691 788 291

www.studiotaxi.pl

studionagrantaxi@gmail.com



KONCERTY
www.grubszeryby.pl



STUDIO NAGRAŃ



**KOMPLEKSOWE USŁUGI REKLAMOWE
PROJEKTY, WYKONANIE, MONTAŻ**

tablice, szyldy, tablice: wielkoformatowe, wolnostojące, banery, reklamy świetlne, litery przestrzenne, oklejanie szyb folią antywłamaniową, lustrzana, "efekt mrożenia" reklamy na pojazdach, tabliczki na krzyże i pomniki poligrafia: wizytówki, ulotki, plakaty, itp.

65-454 ZIELONA GÓRA
ul. SIKORSKIEGO 25
tel./fax 68 325 37 38
tel. 691 788 291
668 845 908

www.szyldy.net
biuro@szyldy.net



Rok zał. 1983
SZYLDY
PRODUCENT REKLAMY

...w poszukiwaniu stylu...

...tu znajdziesz doskonały prezent - miły upominek
- niezwykłą pamiątkę...

www.sklepmakarts.pl



obrazy olejne
kopie obrazów
portrety
rekwizyty
dekoracje
projekty

www.makarts.pl

www.sklepmakarts.pl

Makarts to sklep w którym każdy produkt jest niepowtarzalny, wykonany ręcznie przez artystów lub rzemieślników.

Sklep daje możliwość zakupu produktu wykonanego na indywidualne zamówienie.

Kontakt: biuro@szyldy.net tel. 668 845 908 tel./fax 68 325 37 38, tel. 691 788 291