

Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Członkowie Spółdzielni nie ponoszą kosztów wydania Biuletynu.

Spółdzielnie budują lepszy świat...

W NUMERZE:

1. Spółdzielnia w liczbach.
2. Coś o finansach Spółdzielni.
3. Opłaty w Spółdzielni.
4. Zaległości wobec Spółdzielni z tytułu opłat i ich windykacja.
5. Gospodarka remontowa Spółdzielni.
6. Termomodernizacja.
7. Co słyhać w Spółdzielczym Domu Kultury „Nowita”.
8. Wyniki ankiety skierowanej do mieszkańców ZSM.
9. Podsumowanie.

Szanowni Państwo

z zadowoleniem przyjęliśmy informację o pozytywnej ocenie pierwszego wydania „Biuletynu informacyjnego o działalności Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, dlatego też wzorem roku ubiegłego przekazujemy Państwu kolejne wydanie, które zawiera podstawowe informacje z działalności Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w roku 2012 i plany na 2013. Rok 2012 został proklamowany przez Organizację Narodów Zjednoczonych Międzynarodowym Rokiem Spółdzielczości. Święto zostało ustanowione rezolucją Zgromadzenia Ogólnego ONZ w 1994 roku. Po raz pierwszy było ogłoszone w 1923 roku przez Międzynarodowy Związek Spółdzielczy, w celu pokazania solidarności oraz skuteczności działania spółdzielców. W Polsce po raz pierwszy Międzynarodowy Dzień Spółdzielczości obchodzony był w 1925 roku.

W związku z obchodami Międzynarodowego Roku Spółdzielczości w roku 2012 powołana przez Radę Nadzorczą Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Kapituła postanowiła wyróżnić, a Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni uhonorować medalem okolicznościowym z wizerunkiem prekursora polskiej spółdzielczości – Stanisława Staszica m.in. za dotychczasową konstruktywną współpracę i zrozumienie problemów członków i mieszkańców zasobów naszej Spółdzielni Prezydenta Miasta Zielona Góra Janusza Kubickiego, działaczy samorządowych, którzy poprzez swoją działalność przyczynili się do rozwoju Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i integracji środowiska spółdzielczego oraz osoby wykazujące duże zaangażowanie w codziennej pracy na rzecz członków Spółdzielni i jej mieszkańców.

Pragniemy podziękować wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań, a zwłaszcza działaczom organów samorządowych Spółdzielni, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo – kontrolne nad pracą Zarządu i Spółdzielni oraz wszystkim Członkom, którzy współpracowali z pracownikami przy realizacji zadań, wspomagając nas swoją wiedzą i doświadczeniem.

Z poważaniem

Z poważaniem

Z poważaniem

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Ignacy Bazan

Zastępa Prezesa
Tomasz Kasprzyszak

Prezes Zarządu
Dariusz Maćkowiak

**Zielonogórska
Spółdzielnia Mieszkaniowa**
ul. Morelowa 34, Zielona Góra
poczta@zsm.zgora.pl 1681454-60-09



**Spółdzielczy Dom Kultury
Nowita**
ul. II Armii 30-40, Zielona Góra
domkultury@zsm.zgora.pl (048) 454-90-71

Zapraszamy na

Festyn Rodzinny



W programie:

- ciekawe zabawy
- konkursy
- występy
- pokazy

i wiele innych atrakcji



"Kaczy Dół"
18 maja 2013
15:00 - 18:00

CO PERATIVE ENTERPRISES BUILD A BETTER WORLD.

Spółdzielnie budują lepszy świat

1. SPÓŁDZIELNIA W LICZBACH wg stanu na 31.12.2012r

Spółdzielnia zrzesza 11.670 członków	
w tym:	
• zamieszkałych	11 195
• z tytułu lokalu użytkowego	95
• z tytułu garażu	135
• członkowie oczekujący na mieszkania	245
Prawa członków Spółdzielni	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni. 2. Prawo do udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością. 3. Prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu. 4. Prawo zgłaszania projektów uchwał na Walne Zgromadzenie. 5. Prawo otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia. 6. Prawo do zaznajamiania się z uchwałami, protokołami, rocznymi sprawozdaniami na zasadach określonych w § 8 Statutu. 7. Prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów. 8. Prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminie określonym w Statucie. 9. Prawo do korzystania z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. 10. Prawo do udziału w podziale zysku netto osiąganego przez Spółdzielnię, wpływającym na zróżnicowanie opłat dla członków i osób niebędących członkami ZSM. <p style="text-align: center;">Każda osoba posiadająca lokal w Spółdzielni, na pisemny wniosek może stać się członkiem Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Należy podkreślić, że członkowie Spółdzielni wnoszą niższe opłaty na utrzymanie nieruchomości od osób niebędących członkami Spółdzielni. Obecnie członkowie Spółdzielni wnoszą odpis na remonty niższy o 0,24 zł/m² /m-c od osób bez członkostwa, co przy lokalu mieszkalnym o powierzchni 50m² daje oszczędność w skali roku w wysokości 144,00 zł.</p>	
Liczba lokali mieszkalnych	14 278
kształtuje się następująco:	
• o statusie lokatorskim	262
• o statusie własnościowym	8 838
• o statusie odrębnej własności	5 098
• w najmie i bez tytułu prawnego	80
W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2012 r. zamieszkiwało 29 419 osób w 256 budynkach	
Liczba lokali użytkowych oraz garaży	1878
Działalność Spółdzielni prowadzona jest na 5-ciu osiedlach mieszkaniowych, wydzielonych administracyjnie oraz Bazie Działkowa. Stan zasobów mieszkaniowych na dzień 31.12.2012r., którymi Spółdzielnia zarządza wynosi: <ul style="list-style-type: none"> • lokale mieszkalne - 706.512,50 m² • lokale użytkowe - 38.985,79 m² • garaże - 23.553,21 m² • razem - 769.051,50 m² 	

2. COŚ O FINANSACH SPÓŁDZIELNI

W zorem roku ubiegłego, chcielibyśmy Państwa zapoznać z sytuacją finansową Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, której jesteście mieszkańcami. Wszystkie ponoszone koszty i należne przychody, posiadany majątek i wypracowany zysk za 2012 r. znalazły odzwierciedlenie w sporządzonym sprawozdaniu finansowym. Ze względu na wielkość Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej obowiązkiem ustawowym jest poddanie sprawozdania finansowego Spółdzielni kontroli przez niezależnego biegłego rewidenta, co zostało przez Spółdzielnię wypełnione. Tak jak co roku, Rada Nadzorcza Spółdzielni dokonała wyboru podmiotu, któremu powierzono przeprowadzenie badania. Badanie sprawozdania finansowego za 2012 r. zostało zlecone Kancelarii Biegłych Rewidentów „Auxilium” sp. z o.o. w Sulechowie, a jego wyniki przedłożone Radzie Nadzorczej Spółdzielni. Przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, które odbywać się będzie w czerwcu br. będzie podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2012 r. wraz z opinią biegłego rewidenta.

Opinia niezależnego biegłego rewidenta wydana na podstawie przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego i zdarzeń gospodarczych, jak również w oparciu o analizę ekonomiczno-finansową stwierdza, że aktualna sytuacja Spółdzielni nie wskazuje na wystąpienie zagrożenia dla kontynuacji jej działalności w roku następnym. Stabilność finansową Spółdzielni potwierdza wartość wskaźników ekonomicznych służących do oceny sytuacji ekonomiczno-gospodarczej. Jak z powyższego wynika, ZSM jest w stanie spełniać swój ustawowy obowiązek, a mianowicie zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie oraz mienie jej członków.

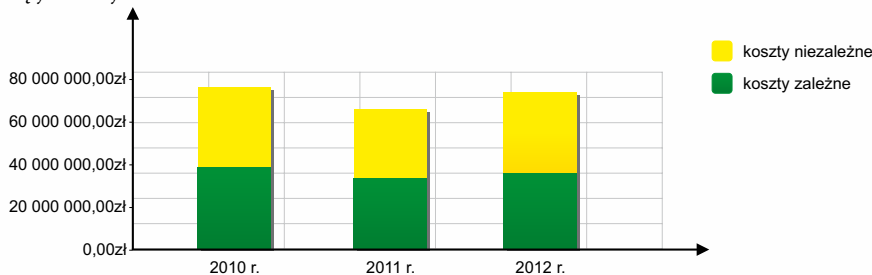
Opłaty pobierane od Państwa za używanie lokali, przy jednoczesnym zachowaniu dyscypliny finansowej w zakresie wydatków, pozwalają na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości bez konieczności zaciągania kredytów bankowych. Spółdzielnia posiada płynność finansową, dzięki czemu wszystkie zobowiązania publiczno-prawne, z tytułu dostaw czy remontów regulowane są w terminie wymagalności. W opinii biegłego rewidenta księgi rachunkowe są prowadzone prawidłowo, a sprawozdanie finansowe sporządzone zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości.

Za 2012 r. koszty poniesione na utrzymanie nieruchomości wyniosły 78.586.930,96 zł a należne przychody na ich pokrycie stanowiły 79.845.823,19 zł. W ogólnej kwocie przychodów poza opłatami od użytkowników lokali, uwzględniono środki pochodzące z uchwał Rady Nadzorczej nr 94/2012 i 95/2012 w wysokości 497.070,23 zł. Dodatkowe środki finansowe, którymi wsparto należne opłaty za użytkowanie lokali w głównej mierze pochodzą z pozostałej działalności finansowej, tj. odsetek za nieterminowe regulowanie opłat. Środki te zostały rozdzielone na nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Całkowite koszty i przychody utrzymania nieruchomości i lokali w nieruchomościach na poszczególnych osiedlach za 2012 r. przedstawiają się jak niżej:

Osiedle	Koszty	Przychody
Morelowe	18.649.817,39 zł	18.759.916,47 zł w tym przychody z uchwał Rady Nadzorczej 101.032,21 zł
Piastowskie	12.045.367,05 zł	12.118.987,59 zł w tym przychody z uchwał Rady Nadzorczej 143.917,06 zł
Słoneczne	10.007.929,67 zł	10.179.366,57 zł w tym przychody z uchwał Rady Nadzorczej 52.035,59 zł
Łużyckie	21.237.160,11 zł	21.680.527,88 zł w tym przychody z uchwał Rady Nadzorczej 114.381,61 zł
Przyjaźni	15.033.073,24 zł	15.605.101,69 zł w tym przychody z uchwał Rady Nadzorczej 85.703,76 zł

Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa czyni starania, aby na przestrzeni ostatnich lat utrzymać koszty związane z zarządzaniem nieruchomościami na względnie stałym poziomie, a w konsekwencji również wysokość opłat. W latach 2010-2012 całość kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości kształtowała się jak niżej:



	2010 r.	2011 r.	2012 r.
koszty zależne	35 990 056,47 zł	35 394 240,00 zł	36 141 291,81 zł
koszty niezależne	42 620 295,12 zł	40 270 620,84 zł	42 445 639,15 zł
koszty ogółem	78 610 351,59 zł	75 664 860,84 zł	78 586 930,96 zł
udział kosztów zależnych	45,78%	46,78%	45,99%

KOSZTY ZALEŻNE od Spółdzielni stanowiące około 46% kosztów ogółem dotyczą: kosztów eksploatacji podstawowej, konserwacji, funduszu remontowego, utrzymania urządzeń dźwigowych, odczytu i legalizacji wodomierzy oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Za 2012 r. średni jednostkowy koszt eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych wyniósł 1,42 zł/m²/m-c bez podatku od nieruchomości. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują koszty: utrzymania czystości, energii elektrycznej zużytej w częściach wspólnych nieruchomości, ubezpieczeń majątkowych, usług deratyzacji, dezynfekcji, kominiarskich, wywozu i utylizacji nieczystości wielkogabarytowych, zimowego utrzymania, wymiany piasku w piaskownicach, organów samorządowych, wieczystego użytkowania gruntu, podatku od nieruchomości, ogólne (administracji osiedlowych i Zarządu). Średni jednostkowy koszt eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych za 2012 r. wyniósł 0,34 zł/m²/m-c i dotyczy głównie: energii elektrycznej zużytej przez dźwigi osobowe, ubezpieczenia majątkowego, stałej obsługi konserwacyjnej urządzeń dźwigowych, rocznych obowiązkowych badań przeprowadzanych przez Urząd Dozoru Technicznego, pomiarów elektrycznych.

Za 2012 r. średni jednostkowy koszt konserwacji (bez badań obowiązkowych) wyniósł dla lokali mieszkalnych 0,50 zł/m²/m-c. Do kosztów konserwacji zaliczane są koszty czynności konserwacyjnych na nieruchomościach wykonywanych przez osiedlowe zespoły konserwatorów i systemem zleconym, pielęgnacji zieleni (koszenie trawy, przycinka żywopłotów, skupin), jak również serwisu i napraw układów pomiarowych ciepłomierzy w węzłach c.o., wymiany wkładek w drzwiach wejściowych do budynku.

KOSZTY NIEZALEŻNE od Spółdzielni obejmują: koszty zimnej wody i odprowadzenia ścieków, energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, wywozu nieczystości oraz konserwacji instalacji domofonowej. Osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali oraz właściciele lokali zobowiązani są zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do pokrycia kosztów utrzymania nieruchomości poprzez wnoszenie opłat w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.

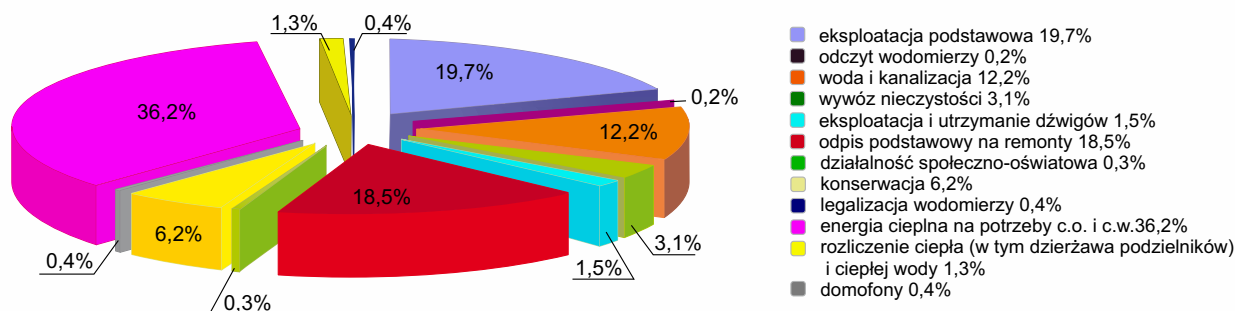
W okresie rozliczeniowym 2011/2012 średni jednostkowy koszt centralnego ogrzewania wyniósł 2,44 zł/m²/m-c z czego:

- koszt stały stanowił 0,77 zł/m²/m-c
- koszt zmienny wyniósł 1,67 zł/m²/m-c.

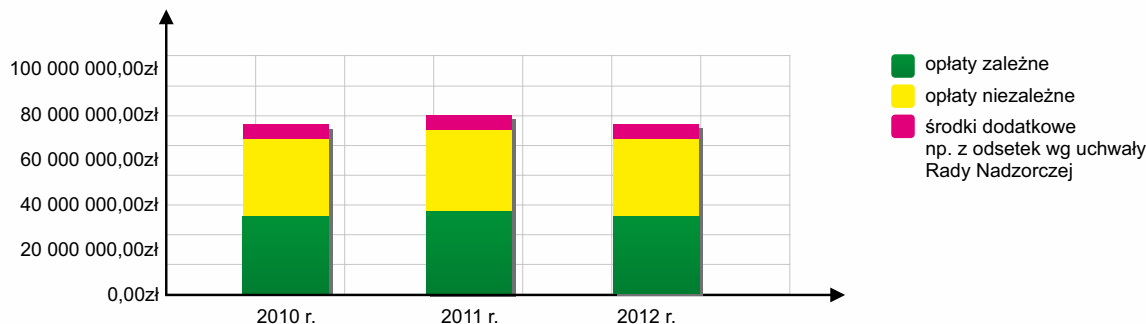
Średni koszt podgrzania wody stanowił 18,90 zł/m³.

W 2012 r. koszty wywozu nieczystości ponoszone przez Spółdzielnię odpowiadają opłacie pobieranej przez ZGKIM sp. o.o. w Zielonej Górze w wysokości 6,67 zł/osoba/m-c.

Koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków ponoszone przez Spółdzielnię wynikały z ceny stosowanej przez ZWIK sp. z o.o. w Zielonej Górze na podstawie uchwały nr XXVIII.223.2012 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 28.02.2012 r. wynoszącej dla gospodarstw domowych 8,71 zł/m³. Strukturę kosztów poniesionych w 2012 r. przez ZSM prezentuje poniższy wykres:

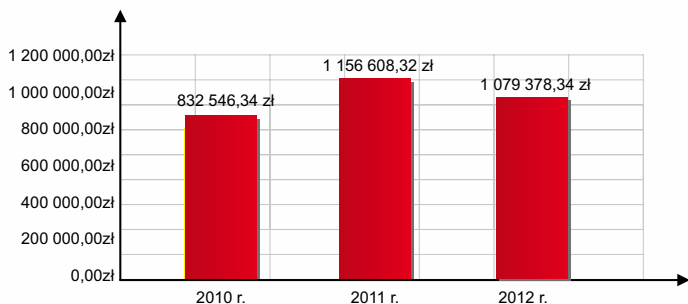


W latach 2010-2012 również przychody na pokrycie ponoszonych kosztów nie ulegają istotnym zmianom, co przedstawiono poniżej:



	2010 r.	2011 r.	2012 r.
opłaty zależne	36 716 781,96 zł	37 054 062,57 zł	37 912 071,45 zł
opłaty niezależne	40 477 561,15 zł	43 172 751,84 zł	41 436 681,51 zł
środki dodatkowe z uchwał Rady Nadzorczej	587 956,28 zł	357 226,24 zł	497 070,23 zł
przychody ogółem	77 782 299,39 zł	80 584 040,65 zł	79 845 823,19 zł

Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa czyni starania by efektywnie zarządzać majątkiem stanowiącym jej własność w postaci lokali usługowych, które są przedmiotem wynajmu. Efektem finansowym powyższych działań jest osiągnięcie za 2012 r. zysku netto (nadwyżki bilansowej) w kwocie **1.079.378,34 zł**, głównie z najmu lokali i dzierżawy terenów. Zysk ten stanowi dochód z działalności gospodarczej Spółdzielni, który mimo, że jest przeznaczany na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Państwo jako członkowie Spółdzielni uczestnicząc w Walnym Zgromadzeniu decydując o podziale zysku netto uzyskanego za 2012 r., gdyż powyższe należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia Spółdzielni i będzie stanowił przedmiot podejmowanej uchwały. W przygotowanym projekcie uchwały na Walne Zgromadzenie Spółdzielni dotyczącym podziału zysku netto proponuje się przeznaczyć kwotę 1.044.948,10 zł na fundusze remontowe nieruchomości mieszkalnych, z czego przypada na nieruchomości: Osiedla Morelowe 241 759,59 zł, Osiedla Piastowskie 175 528,02 zł, Osiedla Słoneczne 127 321,37 zł, Osiedla Łużyckie 281 764,96 zł, Osiedla Przyjaźni 218 574,16 zł. Kluczem proponowanego podziału zysku jest powierzchnia użytkowa lokali członków Spółdzielni zamieszkujących na danym osiedlu. **Przypominamy, że udział w zysku netto należy się wyłącznie osobom, które są członkami Spółdzielni (w świetle art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) i pozwala na obniżenie wysokości opłat na fundusz remontowy w porównaniu z osobami niebędącymi członkami ZSM.** W pozostałej części tj. 34.430,24 zł zysk przeznaczony zostałby na działalność społeczno-oświatową prowadzoną przez Spółdzielcy Dom Kultury Nowita. Na przestrzeni ostatnich lat, wypracowywany przez Spółdzielnię roczny zysk netto oscyluje na poziomie 1 mln zł i zwykle zasila opłaty mieszkańców na fundusz remontowy. Za lata 2010 – 2012 wyniósł łącznie 3.068.533 zł co prezentuje poniższy graf:



O stabilności Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej świadczy ponadto wartość majątku Spółdzielni, który na dzień 31.12.2012 r. wyniósł 242.390.710,20 zł z czego kapitałem własnym sfinansowanych jest 83,4% majątku.

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 26.03.2013 r. uchwalono plan gospodarczo-finansowy Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2013 r., określający ramy zarządzania finansami w roku bieżącym, wysokość przewidywanych kosztów utrzymania nieruchomości oraz przychodów na ich pokrycie. W planie założono, że koszty zamkną się kwotą 83.260.946 zł przy przychodach w wysokości 82.596.494 zł, celem rozliczenia wyników dodatnich wg stanu na 31.12.2012r.

3. OPŁATY W SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 4 ust. 4¹ prowadzi dla każdej nieruchomości odrębną ewidencję oraz rozliczenia kosztów i przychodów. Od wysokości kosztów poniesionych na utrzymanie danej nieruchomości uzależniona jest wysokość opłat za używanie lokali w tej nieruchomości. Na podstawie sumy poniesionych kosztów i opłat skalkulowanych dla nieruchomości będących w zarządzaniu Spółdzielni za 2012 r. ustalono poziom średniego jednostkowego kosztu i średniej opłaty dla lokali mieszkalnych na danym osiedlu:

Średni jednostkowy koszt utrzymania lokali mieszkalnych za 2012 r.

	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
Wyszczególnienie:					
- eksploatacja podstawowa	1,42 zł/m2/m-c	1,42 zł/m2/m-c	1,55 zł/m2/m-c	1,42 zł/m2/m-c	1,36 zł/m2/m-c
- konserwacja	0,57 zł/m2/m-c	0,53 zł/m2/m-c	0,54 zł/m2/m-c	0,46 zł/m2/m-c	0,41 zł/m2/m-c
- odpis na remonty	1,64 zł/m2/m-c	1,62 zł/m2/m-c	1,67 zł/m2/m-c	1,72 zł/m2/m-c	1,45 zł/m2/m-c
- eksploatacja i utrzymanie dźwigów	0,38 zł/m2/m-c	0,32 zł/m2/m-c	0,39 zł/m2/m-c	0,34 zł/m2/m-c	0,27 zł/m2/m-c
- badania obowiązkowe	1,76 zł/lokal/m-c	2,04 zł/lokal/m-c	1,36 zł/lokal/m-c	2,29 zł/lokal/m-c	1,98 zł/lokal/m-c
- zimna woda i odprowadzenie ścieków	8,71 zł/m3	8,71 zł/m3	8,71 zł/m3	8,71 zł/m3	8,71 zł/m3
- wywóz nieczystości	6,67 zł/osoba/m-c	6,67 zł/osoba/m-c	6,67 zł/osoba/m-c	6,67 zł/osoba/m-c	6,67 zł/osoba/m-c
- podgrzanie wody	19,11 zł/m3	19,43 zł/m3	19,79 zł/m3	18,78 zł/m3	18,03 zł/m3
- centralne ogrzewanie	2,51 zł/m2/m-c	2,15 zł/m2/m-c	2,71 zł/m2/m-c	2,58 zł/m2/m-c	2,27 zł/m2/m-c

Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości średnie jednostkowe opłaty pobierane od mieszkańców Spółdzielni wg stanu na 31.12.2012 r. przedstawiają się jak niżej:

Średnia jednostkowa opłata na pokrycie kosztów utrzymania lokali mieszkalnych za 2012 r.

	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
Wyszczególnienie:					
- eksploatacja podstawowa	1,40 zł/m2/m-c	1,39 zł/m2/m-c	1,54 zł/m2/m-c	1,41 zł/m2/m-c	1,37 zł/m2/m-c
- konserwacja	0,55 zł/m2/m-c	0,45 zł/m2/m-c	0,52 zł/m2/m-c	0,43 zł/m2/m-c	0,42 zł/m2/m-c
- eksploatacja i utrzymanie dźwigów	0,40 zł/m2/m-c	0,33 zł/m2/m-c	0,42 zł/m2/m-c	0,35 zł/m2/m-c	0,31 zł/m2/m-c
- badania obowiązkowe	1,07 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
- odpis na remonty	1,64 zł/m2/m-c	1,62 zł/m2/m-c	1,67 zł/m2/m-c	1,72 zł/m2/m-c	1,45 zł/m2/m-c

Od 01.01.2012 r. połączono w jedną opłatę eksploatację i konserwację dźwigów, jak również do odpisu na remonty włączono dotychczas odrębnie naliczany odpis na remonty dźwigów. Jak wynika z powyższych zestawień Spółdzielnia pobiera opłaty na poziomie ponoszonych kosztów, a nawet poniżej poziomu kosztów, co jest możliwe dzięki osiągnięciu przez Spółdzielnię dodatkowych przychodów np. w postaci odsetek i przeznaczaniu ich na utrzymanie nieruchomości. Występująca różnica między sumą ponoszonych kosztów a przychodami ustalana jest na każdą nieruchomość odrębnie i przenoszona do rozliczenia na rok następny, poprzez korygowanie wysokości obowiązujących dla mieszkańców opłat. Spółdzielnia pobiera opłaty na pokrycie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz wywóz nieczystości zgodnie z taryfami obowiązującymi w Zielonej Górze.

Poza wykazanymi kosztami i opłatami, pobierane są:

- opłata na legalizację wodomierzy, do wymiany których zobowiązani jesteście ustawowo raz na 5 lat w wysokości 0,50 zł/wodomierz/m-c; Opłata ta nie uległa zmianie od 01.07.2011 r., co oznacza, że koszt wymiany wodomierza dla mieszkańca wynosi 30,00 zł przy wykonywaniu obowiązków przez Stację Legalizacji Wodomierzy ZSM, co jest konkurencyjne wobec cen wodomierzy oferowanych na rynku. W przypadku stwierdzenia niezawinionego uszkodzenia wodomierza przed terminem legalizacji, jego wymiana wykonywana jest bez ponoszenia dodatkowych kosztów przez mieszkańca.
- opłata za odczyt wodomierzy w wysokości 2,00 zł/lokal/kwartał obowiązująca na tym samym poziomie od 01.06.2008 r.
- opłata za domofon w wysokości 2,00 zł/lokal/m-c która nie uległa zmianie od 01.07.2010 r.

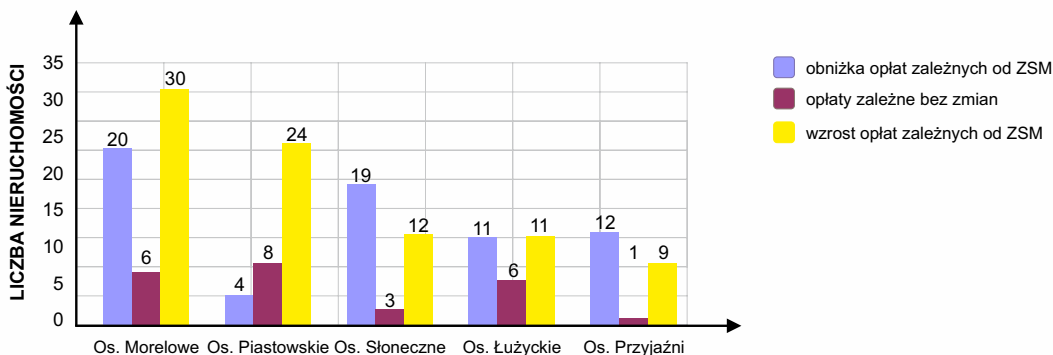
W planie gospodarczo-finansowym na 2013 r. uwzględniono zmianę opłat za wywóz nieczystości obowiązującą od 01.01.2013 r. w wysokości 8,80 zł/osoba/m-c oraz dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków od 01.04.2013 r. w wysokości 9,13 zł/m3. Przewiduje się możliwość wzrostu opłaty za wywóz nieczystości od 01.07.2013 r. w związku z nową „ustawą śmieciową”.

Od 01.04.2013 r. dokonano zmiany odpisu na fundusz remontowy nieruchomości, uzależniając wysokość odpisu od dostępnych środków na remonty danej nieruchomości oraz planowanych robót remontowych. W 2013 r. wysokość opłat na konserwację domofonu, odczyt i legalizację wodomierzy oraz badania obowiązkowe lokali mieszkalnych (za wyjątkiem opłaty na badania obowiązkowe dla Os. Morelowe) pozostaje bez zmian. Od 01.07.2013 r. zmienia się wysokość opłat ustalonych dla każdej nieruchomości indywidualnie na konserwację, eksploatację podstawową oraz utrzymanie dźwigów (poniższe zestawienie prezentuje średnią opłatę dla lokali mieszkalnych ustaloną w oparciu o sumę opłat pobieranych na poszczególnych nieruchomościach):

Średnia jednostkowa opłata na pokrycie kosztów utrzymania lokali mieszkalnych na 2013 r.

	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
Wyszczególnienie:					
- eksploatacja podstawowa	1,41 zł/m2/m-c	1,40 zł/m2/m-c	1,53 zł/m2/m-c	1,40 zł/m2/m-c	1,36 zł/m2/m-c
- konserwacja	0,56 zł/m2/m-c	0,52 zł/m2/m-c	0,54 zł/m2/m-c	0,44 zł/m2/m-c	0,42 zł/m2/m-c
- odpis na remonty	1,65 zł/m2/m-c	1,62 zł/m2/m-c	1,74 zł/m2/m-c	1,73 zł/m2/m-c	1,45 zł/m2/m-c
- eksploatacji i utrzymanie dźwigów	0,40 zł/m2/m-c	0,33 zł/m2/m-c	0,40 zł/m2/m-c	0,33 zł/m2/m-c	0,26 zł/m2/m-c

Zmiana poziomu opłat zależnych od Spółdzielni od 01.07.2013 r. spowoduje zwiększenie obciążenia dla budżetów domowych z tytułu utrzymania mieszkania w 86 nieruchomościach mieszkalnych i dotyczy 6.886 mieszkań. **Wysokość opłat ulegnie obniżeniu lub pozostanie na dotychczasowym poziomie dla 7.374 mieszkań położonych w 90 nieruchomościach.** Na poszczególnych osiedlach Spółdzielni zmiany opłat zależnych kształtują się jak niżej:



Uprzejmie informujemy, że został uruchomiony internetowy dostęp do systemu **E-OPLATY**. Po zarejestrowaniu na naszej stronie www.zsm.zgora.pl można samodzielnie sprawdzić stan swojego konta opłat za używanie lokalu przez Internet. Prawo do uzyskania dostępu do systemu **E-OPLATY** mają osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W związku z powyższym osoby zainteresowane dostępem do aplikacji proszone są o wypełnienie formularza rejestracyjnego, a następnie zgłoszenie się z dowodem osobistym do siedziby Spółdzielni, ul. Morelowa 34 w Zielonej Górze do Działu Czynszów i Opłat pokój Nr 6, w celu odebrania danych dostępowych do systemu **E-OPLATY**.

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

4. ZALEGŁOŚCI WOBEC SPÓŁDZIELNI Z TYTUŁU OPŁAT I ICH WINDYKACJA

Największym problemem występującym w Spółdzielni, tak jak u każdego zarządcy nieruchomości są zaległości mieszkańców z tytułu opłat za użytkowanie lokali wobec ZSM. Terminowe wpłaty przez użytkowników lokali w ZSM, które zgodnie ze Statutem należy dokonywać do 15-go każdego miesiąca, warunkują zdolność Spółdzielni do regulowania zobowiązań z tytułu dostaw mediów czy usług. Bardzo cieszy nas fakt, że w stosunku do roku poprzedniego suma zaległości z tytułu opłat uległa obniżeniu o **406.159,83 zł**. Zmniejszeniu uległa również liczba dłużników o 218 osób. Na dzień 31.12.2012 r. stan zaległości w opłatach za użytkowanie lokali wyniósł 7.846.527,12 zł, który dotyczy:

- lokali mieszkalnych 7.309.383,24 zł

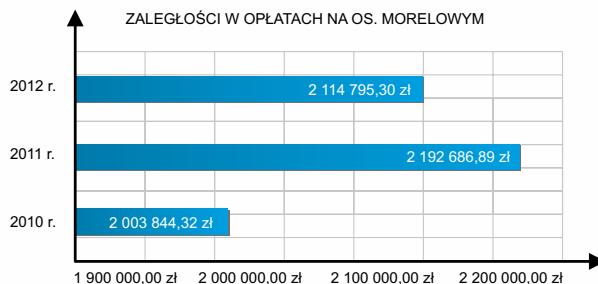
W powyższej kwocie zadłużenie osób z wyrokiem eksmisyjnym z przyznanym prawem do lokalu socjalnego wyniosło 2.962.746,39 zł i dotyczyło 89 osób. Do zapewnienia lokali socjalnych zobowiązana jest ustawowo gmina Zielona Góra, z czego się nie wywiązuje. Wobec powyższego prowadzone są sprawy sądowe przeciwko gminie Zielona Góra o odszkodowanie. W grudniu 2012 r. Urząd Miasta przekazał kwotę odszkodowań w wysokości 69.444,37 zł.

- lokali użytkowych 511.421,62 zł

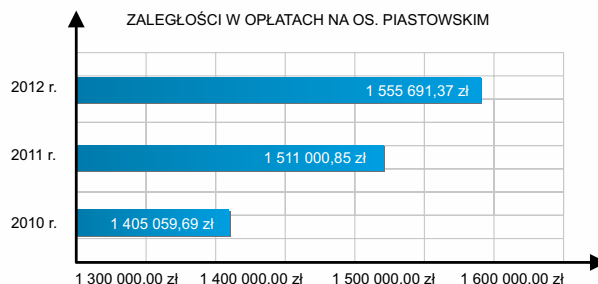
- garaży 25.722,26 zł.

Trudności płatnicze dotyczą 3.110 osób. W konsekwencji spadku zaległości w opłatach, za 2012 r. poprawie uległa wartość wskaźnika zaległości w stosunku do przychodów z opłat wynosząca 9,72%. W stosunku do roku poprzedniego wskaźnik uległ obniżeniu o 0,46% (za 2011 r. wynosił 10,18%). Poziom zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na osiedlach administrowanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2012 r.:

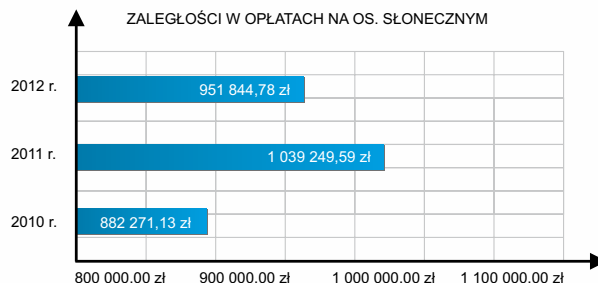
Zaległości w opłatach na Os. Morelowym stanowiły 2.114.795,30 zł	
z tytułu:	
- lokali mieszkalnych	2.007.354,70 zł
- lokali użytkowych	103.825,52 zł
- garaży	3.615,08 zł
W powyższej kwocie zaległości z tytułu opłat, dłużnicy z wyrokiem eksmisyjnym z przyznanym prawem do lokalu socjalnego zalegają na sumę 830.495,40 zł.	
Zaległości w opłatach za lokale na os. Morelowym stanowią 26,95% zaległości ogółem.	



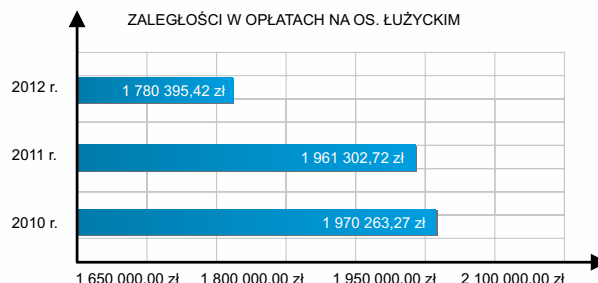
Zaległości w opłatach na Os. Piastowskim stanowiły 1.555.691,37 zł	
z tytułu:	
- lokali mieszkalnych	1.520.306,99 zł
- lokali użytkowych	32.930,25 zł
- garaży	2.454,13 zł
W powyższej kwocie zaległości z tytułu opłat, dłużnicy z wyrokiem eksmisyjnym z przyznanym prawem do lokalu socjalnego zalegają na sumę 800.322,89 zł.	
Zaległości w opłatach za lokale na os. Piastowskim stanowią 19,83% zaległości ogółem.	



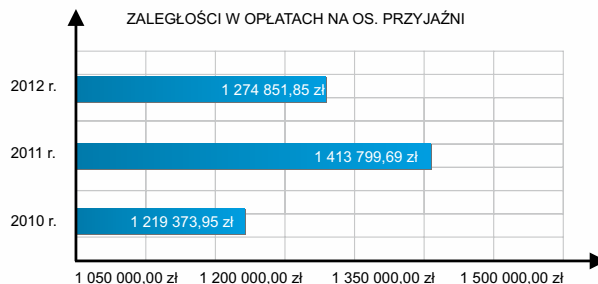
Zaległości w opłatach na Os. Słonecznym stanowiły 951.844,78 zł	
z tytułu:	
- lokali mieszkalnych	948.950,36 zł
- lokali użytkowych	2.894,42 zł
W powyższej kwocie zaległości z tytułu opłat, dłużnicy z wyrokiem eksmisyjnym z przyznanym prawem do lokalu socjalnego zalegają na sumę 406.163,75 zł.	
Zaległości w opłatach za lokale na os. Słonecznym stanowią 12,13% zaległości ogółem.	



Zaległości w opłatach na Os. Łużyckim stanowiły 1.780.395,42 zł	
z tytułu:	
- lokali mieszkalnych	1.698.573,44 zł
- lokali użytkowych	75.874,56 zł
- garaży	5.947,42 zł
W powyższej kwocie zaległości z tytułu opłat, dłużnicy z wyrokiem eksmisyjnym z przyznanym prawem do lokalu socjalnego zalegają na sumę 551.219,69 zł.	
Zaległości w opłatach za lokale na os. Łużyckim stanowią 22,69% zaległości ogółem.	



Zaległości w opłatach na Os. Przyjaźni stanowiły 1.274.851,85 zł	
z tytułu:	
- lokali mieszkalnych	1.134.197,75 zł
- lokali użytkowych	126.948,47 zł
- garaży	13.705,63 zł
W powyższej kwocie zaległości z tytułu opłat, dłużnicy z wyrokiem eksmisyjnym z przyznanym prawem do lokalu socjalnego zalegają na sumę 374.544,66 zł.	
Zaległości w opłatach za lokale na os. Przyjaźni stanowią 16,25% zaległości ogółem.	



Zgodnie z obowiązującym Regulaminem „Zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali” w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzone są działania zmierzające do skutecznej egzekucji zaległości mieszkańców zasobów Spółdzielni z tytułu opłat. W 2012 r. Spółdzielnia prowadziła działania windykacyjne poprzez:

- sukcesywne wysyłanie wezwań do zapłaty w ilości 4.229 sztuk;
- skierowanie na drogę postępowania sądowego 697 pozwów o zapłatę;
- skierowanie do egzekucji komorniczej 225 spraw;
- skierowanie 7 pozwów o eksmisję;
- przeprowadzenie 8 eksmisji;
- przeprowadzenie skutecznej licytacji 7-miu lokali mieszkalnych w wyniku egzekucji z nieruchomości;
- sprzedaż na drodze przetargu 13 lokali mieszkalnych zwolnionych w wyniku eksmisji lub wygaśnięcia prawa do lokalu;
- obciążanie dłużników odsetkami za nieterminowe regulowanie opłat; W 2012 r. z tego tytułu wpłynęła kwota 383.784,65 zł.

Tak jak Państwa informowaliśmy w poprzednim biuletynie, poza podejmowanymi systematycznie przez Zarząd Spółdzielni działaniami windykacyjnymi opisanymi powyżej, od czerwca 2012 r. wobec dłużników zalegających z opłatami powyżej 6-ciu miesięcy wprowadzono ograniczenie dostawy ciepła i odcięcie dostępu do ciepłej wody dla lokali. Powyższe działanie przyniosło wymierny skutek w postaci spłaty zadłużenia w kwocie 974.098,99 zł. Ze strony Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oczekiwac można pomocy w rozwiązaniu przejściowych trudności mieszkańców z regulowaniem opłat. Zarząd Spółdzielni umożliwia spłatę zaległości w czasie, zawierając „porozumienia na ratelną spłatę zadłużenia”. W 2012 r. mieszkańcy zasobów Spółdzielni skorzystali z pomocy finansowej w postaci dodatków mieszkaniowych w wysokości 1.204.059,62 zł.

5. GOSPODARKA REMONTOWA SPÓŁDZIELNI

Jednym z priorytetowych działań Spółdzielni dla poprawy warunków zamieszkiwania oraz zapewnienia właściwego stanu technicznego nieruchomości jest systematyczne prowadzenie prac remontowych. Podstawowym źródłem finansowania remontów są opłaty pobierane od mieszkańców na fundusz remontowy. W 2012 r. wpływy na fundusz remontowy wyniosły **16.534.837,60 zł** osiągnięte z następujących źródeł:

- **odpisu na remonty naliczanego użytkownikom lokali** **14.530.983,38 zł**

Osoby niebędące członkami Spółdzielni posiadające lokale mieszkalne wnoszą odpis na fundusz remontowy wyższy o 0,24 zł/m²/m-c i powyższa stawka utrzymana została w 2013 r.

- **pozostałych wpływów** **2.003.854,22 zł.**

W kwocie pozostałych wpływów **1.142.937,21 zł** stanowią środki z podziału zysku netto za 2011 r. zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 14/2012 z czerwca 2012 r. przekazanego na remonty nieruchomości wg osiedli następująco:

- Osiedle Morelowe	265.239,30 zł
- Osiedle Piastowskie	192.313,80 zł
- Osiedle Słoneczne	138.908,00 zł
- Osiedle Łużyckie	310.593,10 zł
- Osiedla Przyjaźni	235.883,01 zł.

Ponadto Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa zasilila fundusz remontowy kwotą **437.848,13 zł** pochodzącą z dochodu uzyskanego ze sprzedaży lokali po eksmisji w drodze przetargu, które stanowiły majątek Spółdzielni.

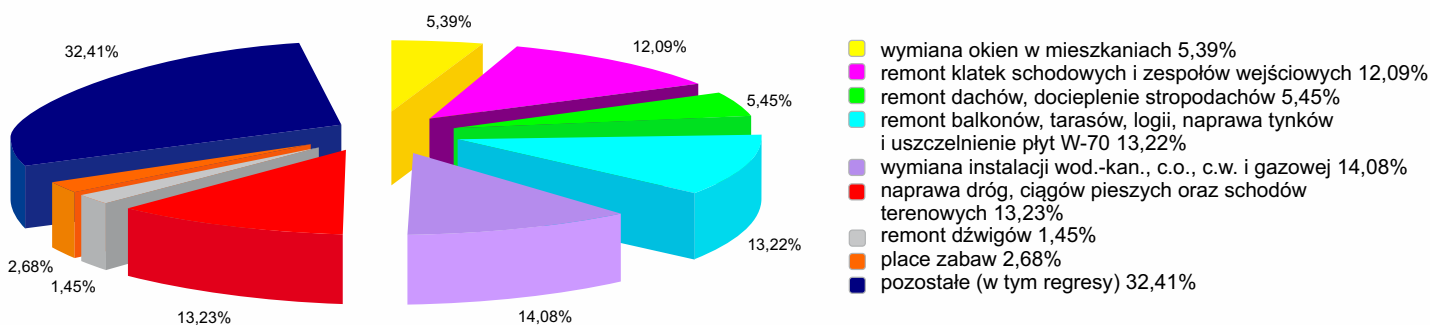
Powyższa kwota została rozdysponowana zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej w 2013 r. na fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości. Pozostała część dodatkowych wpływów tj. **423.068,88 zł** to m.in. wpływy za umieszczanie tablic reklamowych, dzierżaw terenów oraz otrzymane odszkodowania. W stosunku do 2011 r. nastąpił wzrost wpływów na fundusz remontowy o **497.943,18 zł** wynikający z rosnącej wysokości odpisów na remonty dla wybranych nieruchomości oraz wyższej kwoty zysku netto zasilającej fundusz.

Wydatki z funduszu remontowego za 2012 r. wyniosły **16.668.169,46 zł** z czego stanowią:

- **remonty nieruchomości** **16.493.958,85 zł**

- **regresy (odszkodowania)** **174.210,61 zł.**

Struktura wydatków z funduszu remontowego w 2012 r. przedstawia się następująco:



Malowanie klatek schodowych oraz remonty zespołów wejściowych pochłonięły 12,09% wszystkich wydatków, tj. 2.014.676,68 zł.

W 2012 r. zwroty mieszkańcom Spółdzielni 50% kosztów wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych wyniosły 899.076,37 zł tj. 5,39% wydatków funduszu. Analogicznie jak w latach ubiegłych największy udział w strukturze wydatków z funduszu na remonty wynoszący 14,08% stanowiły koszty wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o. i c.w. w kwocie 2.346.163,14 zł. Na prace remontowe związane z infrastrukturą zewnętrzną wydatkowano kwotę 2.205.580,21 zł co stanowi 13,23% wydatków ogółem.

Po uwzględnieniu dodatniego stanu środków na funduszu remontowym na 01.01.2012 r. (b.o.) w wysokości +2.086.508,80 zł, na dzień 31.12.2012 r. uzyskano nadwyżkę środków na poziomie +1.953.176,94 zł. Niewykorzystane w 2012 r. środki finansowe z funduszu remontowego zostają przeniesione do rozliczenia w roku kolejnym.

Wybrane efekty przeprowadzonych prac remontowych w 2012 r.:

PRZYKŁADY WYKONANYCH PRAC REMONTOWYCH

OSIEDLE MORELOWE



Remont płyt balkonowych
Władysława IV 20



Malowanie klatek schodowych
M. Skłodowskiej - Curie 15-19

OSIEDLE PIASTOWSKIE



Remont ciągu pieszego przy budynku
Zawadzkiego „Zośki” 37-55

OSIEDLE ŁUŻYCKIE



Remont zespołu wejściowego
Lisia 55



Remont elewacji budynku
Lisia 61



Wymiana balustrad balkonowych
II Armii 2 - 14

OSIEDLE PRZYJAŹNI



Remont podestów i podjazdów
do klatek schodowych
Kraljevska 7AB



Wykonanie nowego placu zabaw
urządzenia i elementy zabawowe
Węgierska 17

W trosce o bezpieczeństwo najmłodszych mieszkańców, Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa sukcesywnie modernizuje osiedlowe place zabaw dla dzieci.

Zarząd Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej informuje, że w siedzibie Administracji Osiedla znajdują się do wglądu rozliczenia zaangażowanych środków funduszu na remonty, wykonywanych robót remontowych w latach 1996 – 2012 oraz dane dotyczące wykorzystania funduszu remontowego i stan środków na funduszu na remonty zaewidencjonowanych dla budynku (nieruchomości) na dzień 31.12.2012r.

Uprzejmie informujemy, że mogą Państwo zgłaszać wszelkie propozycje dotyczące remontów części wspólnych nieruchomości, które następnie przedstawione zostaną jako propozycje do planów remontów na najbliższe lata. Propozycje dotyczące przeprowadzenia remontów w budynku można zgłaszać w Administracji Osiedla, bądź wrzucić pismo do skrzynki „Bieżąca korespondencja Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, która znajduje się na parterze w budynku.

6. TERMOMODERNIZACJA

Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa kontynuuje działania zmierzające do przeprowadzenia termomodernizacji budynków mieszkalnych. Głównym źródłem finansowania termomodernizacji są kredyty bankowe, które zaciąga Spółdzielnia w imieniu mieszkańców po uzyskaniu ich zgody. Zarząd Spółdzielni zachęca do przeprowadzenia termomodernizacji budynków, organizując spotkania z zainteresowanymi mieszkańcami, których celem jest wyjaśnienie zasad finansowania termomodernizacji oraz wszelkich Państwa wątpliwości w powyższej kwestii.

W 2012 r. Spółdzielnia zakończyła realizację termomodernizacji kolejnych 7 budynków mieszkalnych, a mianowicie: Morelowa 41-45, Podgórna 31a, Batorego 57ab, Piaskowa 13, Powstańców W-wy 2, Pionierów 1-11 oraz Zachodnia 21-31.

Możliwość oszczędności kosztów centralnego ogrzewania do 40% potwierdzone audytami energetycznymi oraz poprawa warunków zamieszkania skłaniają mieszkańców do przystępowania do termomodernizacji, czego dowodem jest zawarcie w 2012 r. przez Zielonogórską Spółdzielnię Mieszkaniową umów kredytowych na termomodernizację kolejnych 15 budynków mieszkalnych.

Od momentu rozpoczęcia w Spółdzielni prac termomodernizacyjnych, zakończono prace na 49 budynkach. Na dzień 31.12.2012 r. zadłużenie Spółdzielni wobec banku z tytułu kredytów udzielonych na finansowanie przedsięwzięć termomodernizacyjnych wynosi 8.190.313,97 zł. Okres spłaty kredytów przez Spółdzielnię w zależności od okresu kredytowania przez bank zakończy się w 2023 r. Termomodernizacje zakończono na budynkach zlokalizowanych na osiedlach Spółdzielni:

- Osiedle Morelowe 8 budynków
- Osiedle Piastowskie 17 budynków
- Osiedle Słoneczne 24 budynków.

Na Osiedlach Przyjaźni i Łużyckim do końca 2012 r. nie ukończono termomodernizacji żadnego budynku mieszkalnego. Mamy nadzieję, że poniższe zdjęcia skłonią Państwa do zainteresowania się termomodernizacją Waszego budynku:

PRZYKŁADY BUDYNKÓW PO PRZEPROWADZONEJ TERMOMODERNIZACJI

OSIEDLE MORELOWE



Budynek Podgórna 31A



Budynek Podgórna 31A

OSIEDLE PIASTOWSKIE



Budynek Zachodnia 21



Budynek Pionierów Zielonej Góry 1-11

OSIEDLE SŁONECZNE



Budynek Armii Krajowej 6



Budynek Armii Krajowej 8

Korzyści jakie daje Państwu przedsięwzięcie termomodernizacyjne budynku:

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

7. CO SŁYCHAĆ W SPÓŁDZIELCZYM DOMU KULTURY „NOWITA”

Jak zapewne Państwo wiecie, od 2008 r. w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzona jest działalność kulturalno-oświatowa przez Spółdzielczy Dom Kultury „Nowita” mieszczący się przy ul. II Armii 30-40 w Zielonej Górze. W 2012 r. działały różne sekcje i koła zainteresowań. Poza zajęciami, organizowano formy warsztatowe, występy i imprezy okolicznościowe. Prowadzona statystyka dotycząca liczby uczestników, pozwoliła stwierdzić, z których zajęć członkowie Spółdzielni najchętniej korzystają. Analogicznie jak w roku poprzednim, największym zainteresowaniem cieszyły się: zajęcia ruchowe tj. joga i gimnastyka 50+, a także kursy komputerowe i kurs języka angielskiego.

Propozycje Spółdzielczego Domu Kultury „Nowita” stanowią odzwierciedlenie sugestii mieszkańców, na które czekamy i w miarę możliwości będziemy starać się realizować.

Przy udziale pracowników i uczestników zajęć ze Spółdzielczego Domu Kultury „Nowita” zorganizowaliśmy dla Państwa dwa festyny w maju 2012 r.: na „kaczym dole” oraz boisku przy ul. Morelowej.

Zapraszamy Państwa do udziału w festynie, który odbędzie się 18 maja br., „Kaczy Dół” w godz. od 15:00 do 18:00.

Na stronie internetowej Spółdzielni www.zsm.zgora.pl możecie Państwo zapoznać się z ofertą Klubu.



8. WYNIKI ANKIETY SKIEROWANEJ DO MIESZKAŃCÓW ZSM

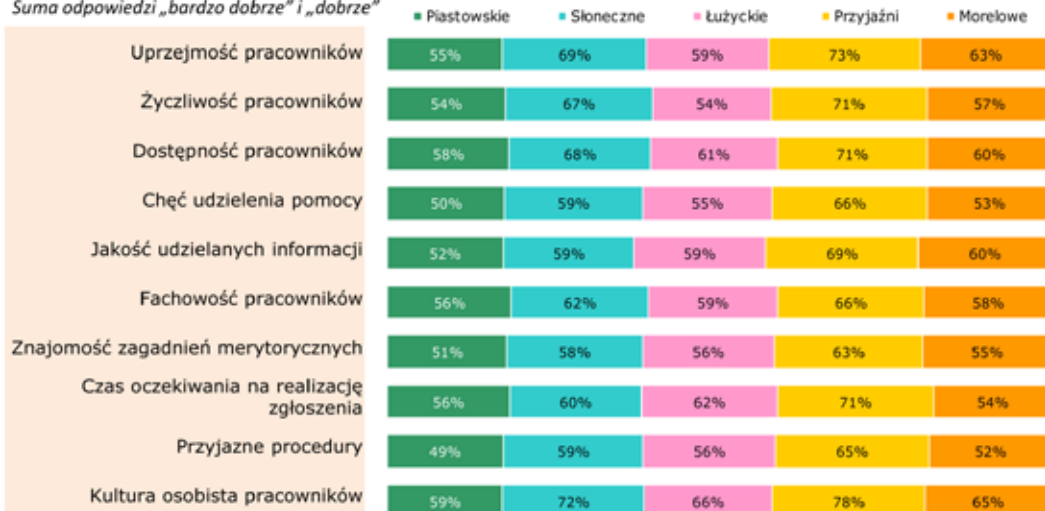
Zarząd Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej serdecznie dziękuje mieszkańcom Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za udział w ankietywnym badaniu, które zostało przeprowadzone w dniach od 04 marca do 22 marca 2013r.

Wszystkie Państwa opinie i uwagi zostaną wnikliwie przeanalizowane, a sformułowane na ich podstawie wnioski pozwolą na podjęcie działań zmierzających do podniesienia jakości świadczonych usług i poprawy skuteczności działania w Administracjach Osiedli.

Poniżej przedstawiamy wyniki:

Ocena pracy administracji spółdzielni

Suma odpowiedzi „bardzo dobrze” i „dobrze”



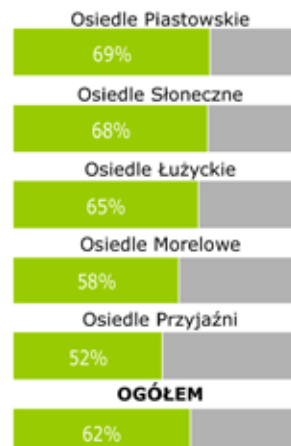
33% mieszkańców wzięło udział w badaniach

Liczba zrealizowanych wywiadów

Osiedle Przyjaźni	813
Osiedle Łużyckie	1 371
Osiedle Morelowe	1 023
Osiedle Słoneczne	629
Osiedle Piastowskie	870
Łączna liczba wywiadów	4 706

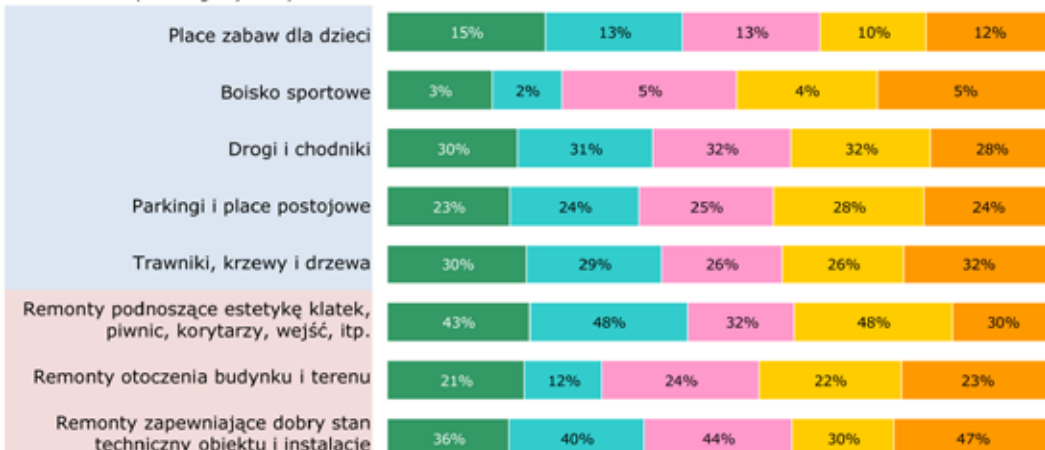
Poparcie ocieplenia budynków

Suma odpowiedzi „tak”



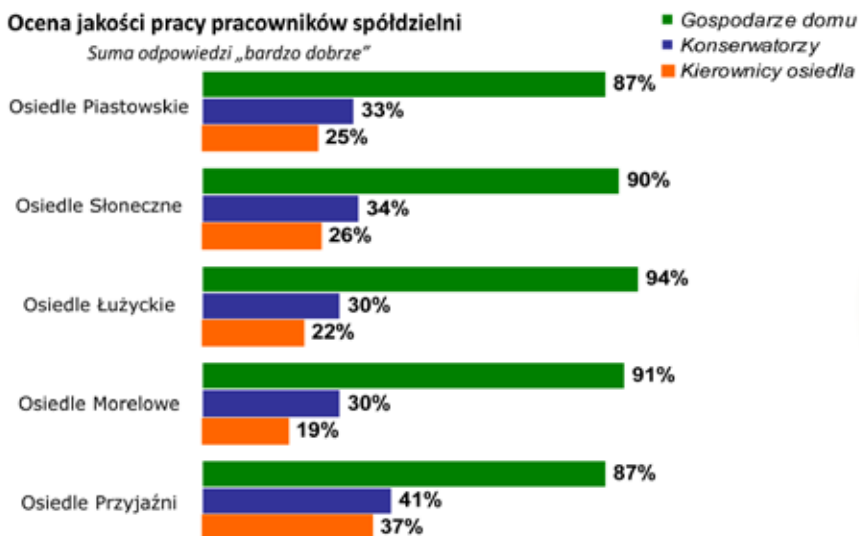
Priorytety inwestycyjne i remontowe

Suma wskazań poszczególnych odpowiedzi



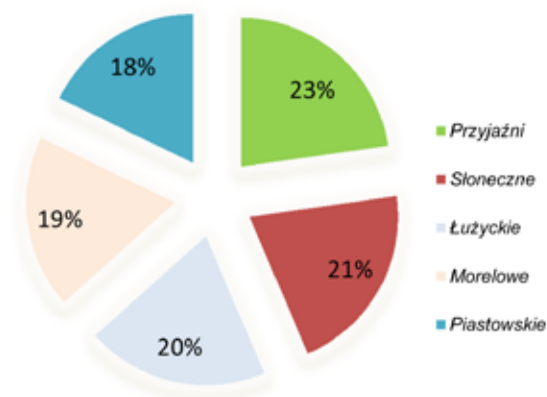
Ocena jakości pracy pracowników spółdzielni

Suma odpowiedzi „bardzo dobrze”



Najwyższa jakość usług – według osiedli

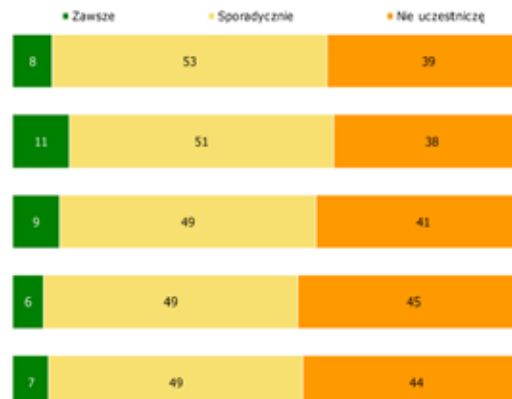
Suma odpowiedzi „bardzo dobrze” we wszystkich kategoriach oceny jakości obsługi



Częstotliwość kontaktu mieszkańców z pracownikami spółdzielni



Uczestnictwo mieszkańców w spotkaniach spółdzielni



Wyniki badania opinii mieszkańców ZSM dostępne są na stronie internetowej Spółdzielni www.zsm.zgora.pl, natomiast szczegółowy raport znajduje się do wglądu w siedzibie Spółdzielni, ul. Morelowa 34 w Zielonej Górze.

9. PODSUMOWANIE

Mamy nadzieję, że opracowany przez nas biuletyn przybliżył Państwu sytuację majątkowo-finansową Spółdzielni, a wyniki kontroli niezależnych instytucji utwierdziły Państwa w przekonaniu, że zarządzanie finansami Spółdzielni jest prawidłowe, a sytuacja Spółdzielni stabilna. Zapraszamy Państwa do dzielenia się z nami Waszymi sugestiami i pomysłami oraz składania propozycji do budowanego corocznie planu remontów. Kontakt z nami ułatwią Państwu zamontowane „skrzynki korespondencyjne” na klatkach schodowych. Zapraszamy do udziału członków Spółdzielni w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, które odbędzie się w czerwcu br. Zawiadomienie wraz z porządkiem obrad otrzymają Państwo na piśmie.

BEZPIECZNE MIESZKANIE

Szanowni Państwo, zbliża się okres wakacyjny, niezapominajcie o bezpieczeństwie swoich mieszkań, najważniejsze z nich:

- nigdy nie zostawiaj otwartych drzwi do mieszkania, nawet gdy wychodzisz tylko na chwilę z domu np. (do piwnicy, wyrzucić śmieci);
- nie sygnalizuj nieobecności domowników poprzez zostawianie informacji w drzwiach lub pozostawianie korespondencji w skrzynce;
- nigdy nie zostawiaj kluczy pod wycieraczką lub w innych „bezpiecznych miejscach”;
- nie zapraszaj do domu osób przypadkowo poznanych;
- poucz dzieci i domowników w podeszłym wieku, aby nie wpuszczały do mieszkania osób nieznanym;
- umów się z sąsiadami lub krewnymi, aby czuwali nad mieszkaniem w czasie Twojej nieobecności;
- jeśli zdecydujesz się otworzyć drzwi obcemu - spójrz w wizjer, załóż łańcuch zabezpieczający;
- należy sprawdzić wiarygodność obcych przed wpuszczeniem ich do mieszkania.
- Każdego dnia może się pojawić złodziej działający wypróbowaną metodą „na hydraulika”, „na kupca”, „na posłańca”, a nawet „na policjanta”, czy „na listonosza”. Takie osoby należy najpierw wylegitymować. Przychodzący w uczciwych zamiarach zrozumie taką ostrożność.

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 unosi się dym;
- 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.

GDY POCZUJESZ GAZ

- zawiadom jak najszybciej Straż Pożarną 998 i Pogotowie Gazowe 992;
- powiadom sąsiadów;
- nie włączaj światła ani żadnych urządzeń elektrycznych;
- nie zapalaj zapalek ani zapałniczek, otwórz szeroko okna i drzwi;
- wyjdź na zewnątrz budynku w bezpieczne miejsce.

WENTYLACJA POMIESZCZEŃ

W trosce o bezpieczeństwo i zdrowie przypominamy o właściwym użytkowaniu pomieszczeń wyposażonych w urządzenia grzewcze (junkersy i kuchenki gazowe), które mogą być źródłem zanieczyszczenia powietrza czadem, stanowiącym zagrożenie dla zdrowia i życia.

W związku z powyższym prosimy:

- o zapewnienie drożności przewodów kominowych i wentylacyjnych (nie zakrywać kratki wentylacyjnych!);
- zapewnienie stałego dopływu powietrza do pomieszczeń poprzez rozszczelnienie okien,
- wietrzenie pomieszczeń.

OGŁOSZENIA - RYNEK WTÓRNY

Osoby, które chcą sprzedać; zamienić lub wynająć mieszkanie/ lokal użytkowy/ garaż zapraszamy do skorzystania z naszej oferty zamieszczenia ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni, więcej informacji na www.zsm.zgora.pl

REKLAMA NA STRONIE INTERNETOWEJ

Firmy, przedsiębiorstwa, osoby prowadzące własną działalność gospodarczą jak również osoby, które rozpoczynają działalność gospodarczą a chcą pozyskać klientów, trafić do konsumentów i zdobyć rynek zachęcamy do skorzystania z naszej oferty na promocję i zamieszczenie swojej reklamy na stronie internetowej Spółdzielni, więcej informacji na www.zsm.zgora.pl

Również za pośrednictwem Internetu można zgłosić awarię, usterkę części wspólnych nieruchomości, wypełniając gotowy formularz, który znajduje się na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce Formularze, pn. ZGLASZANIE AWARII, USTEREK CZĘŚCI WSPÓLNYCH.

Dla osób korzystających z Internetu stworzyliśmy możliwość wysyłania pism i podań do Spółdzielni za pośrednictwem gotowego formularza, który znajduje się na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce Formularze, pn. WYSYLANIE PISM, PODAŃ.



Na parterze klatek schodowych budynków zamontowane zostały skrzynki „Bieżąca korespondencja Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”. Wszelkiego rodzaju sprawy prosimy kierować adresując pismo odpowiednio do Administracji Osiedla lub do Zarządu Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Administracja Osiedla „Morelowe”

65-434 Zielona Góra,
ul. Morelowa 23
biuro zgłoszeń tel. 68 454 69 44
e-mail: morelowe@zsm.zgora.pl

Administracja Osiedla „Łużyckie”

65-625 Zielona Góra,
ul. Krośnieńska 17c
biuro zgłoszeń tel. 68 454 69 60 lub 68 454 69 61
e-mail: luzyckie@zsm.zgora.pl

Godziny urzędowania biura Zarządu

i Administracji Osiedli:
poniedziałek 7:00 - 16:00
wtorek, środa, czwartek 7:00 - 15:00
piątek 7:00 - 14:00

Administracja Osiedla „Piastowskie”

65-530 Zielona Góra,
ul. Zawadzkiego „Zośki” 5a
biuro zgłoszeń tel. 68 454 69 70
e-mail: piastowskie@zsm.zgora.pl

Administracja Osiedla „Przyjaźni”

65-941 Zielona Góra,
ul. Francuska 12
biuro zgłoszeń tel. 68 454 69 50 lub 68 454 69 51
e-mail: przyjazni@zsm.zgora.pl

Dział Członkowsko - Mieszkaniowy

68 454 69 11, 68 454 69 16

Dział Czyszczeń i Opłat

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

Dział Windykacji

68 454 69 27, 68 454 69 35

Dział Rozliczeń Energii Ciepłej

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

Dział 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
e-mail: sloneczne@zsm.zgora.pl

Spółdzielczy Dom Kultury „Nowita”

65-936 Zielona Góra,
ul. II Armii 30-40
tel. 68 454 69 71
e-mail: domkultury@zsm.zgora.pl

Dyżur techniczny - tel. 691 751 708

w dni robocze:

poniedziałek: 16:00 - 20:00

wtorek, środa, czwartek: 15:00 - 20:00

piątek: 14:00 - 20:00

w dni wolne od pracy,

niedziele i święta: 8:00 - 20:00

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

Dyżur członka Zarządu ZSM

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

Dyżur członków Rady Nadzorczej ZSM

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

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.zsm.zgora.pl

e-mail: poczta@zsm.zgora.pl

mobilny logopeda

Neurologopeda kliniczny oferuje pomoc w terapii zaburzeń mowy u dzieci, młodzieży oraz osób dorosłych, w przypadku:

- afazji, np. zaburzenia mowy po udarach, wylewach, wypadkach
- dyslalii, np. seplenienie
- dyzartrii
- jąkania
- opóźnionego rozwoju mowy
- zaburzeń rozwojowych (autyzm, zespół Downa).

Pierwsze spotkanie BEZPŁATNE!

Dojazd do domu pacjenta

www.mobilnylogopeda.zgora.pl

669-54-64-86

Aleksandra Kozieł

BUDKOM

Zielona Góra ul. Wrocławska 19

HÖRMANN

BRAMY • DRZWI • NAPĘDY

BUDKOM

PARTNER AUTORYZOWANY



BRAMY DRZWI NAPĘDY

Zielona Góra
ul. Wrocławska 19