

BIULETYN

ZIELONOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ



zielonogórska
spółdzielnia mieszkaniowa

coop

Nr 9 / 2019 CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI NIE PONOSZĄ KOSZTÓW WYDANIA BIULETYNU

ul. Francuska 9-15 - termomodernizacja

Szanowni Państwo,

mamy przyjemność przedstawić Państwu kolejne wydanie Biuletynu informacyjnego Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zawierający podstawowe informacje o sytuacji finansowo – gospodarczej Spółdzielni oraz bieżącej działalności. Szczególną uwagę przykładamy do ekonomii i zarządzania naszymi zasobami. Dzięki bardzo dobrym wynikom finansowym nasza Spółdzielnia jest stabilna finansowo. Działalność Spółdzielni to działalność usługowa prowadzona na rzecz członków i osób niebędących członkami Spółdzielni, której głównym zadaniem jest zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych. Niezwykle ważną kwestią jest uzyskanie jednolitych standardów wszystkich naszych budynków. W Spółdzielni kontynuowane są zadania związane z termomodernizacją budynków, wymianą wind, remontem klatek schodowych.

Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa w celu poprawy efektywności energetycznej swoich budynków i ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców w dalszym ciągu planuje likwidację gazowych podgrzewaczy wody i wykonanie instalacji ciepłej wody z sieci. W zakresie realizacji przedsięwzięcia Spółdzielnia zawarła Porozumienie o współpracy z Elektrociepłownią „Zielona Góra” S.A. w zakresie promocji programu rozwoju ciepłej wody użytkowej oraz wybranych projektów EC ZG realizowanych w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych na terenie ZSM, współfinansowanych z Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko.

Pragniemy podziękować członkom Rady Nadzorczej i Rad Osiedli za pracę w organach samorządowych, mieszkańcom naszej Spółdzielni za dbałość o nasze wspólne dobro i wszystkim pracownikom za realizację powierzonych im obowiązków.

Tradycyjnie zapraszamy Państwa do przeczytania najnowszego numeru Biuletynu informacyjnego Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Z poważaniem

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Jan Skwaryło

Z poważaniem

Zastępca Prezesa
Tomasz Kasprzyszak

Z poważaniem

Prezes Zarządu
Dariusz Maćkowiak

W NUMERZE:

1. INFORMACJA O SYTUACJI FINANSOWO – GOSPODARCZEJ ZIELONOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2018 ROK, W TYM:
 - 1.1 Koszty i przychody utrzymania nieruchomości.
 - 1.2 Gospodarka remontowa.
 - 1.3 Zysk netto.
 - 1.4 Zadłużenie w opłatach.
 - 1.5 Podsumowanie sytuacji finansowej Spółdzielni.
2. WYNIKI PRZEPROWADZONEGO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2018 R. PRZEZ BIEGŁEGO REWIDENTA.
3. TERMOMODERNIZACJA.
4. GOSPODARKA FINANSOWA I REMONTOWA W 2019 R.
5. Elektrociepłownia „Zielona Góra” S.A. prowadzi modernizację systemu ciepłowniczego zasilającego obiekty Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
6. DANE TELEADRESOWE I INFORMACJE O DYŻURACH.

COOPERATIVE ENTERPRISES BUILD A BETTER WORLD

Spółdzielnie budują lepszy świat

1. Informacja o sytuacji finansowo-gospodarczej Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2018 r.

1.1. Koszty i przychody utrzymania nieruchomości

Tak jak co roku, Rada Nadzorcza zgodnie z jej ustawowymi kompetencjami uchwaliła plan gospodarczo-finansowy, który jest podstawą do zarządzania finansami w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. W 2018 r. Spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczo-finansową w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej nr 4/2018 w sprawie przyjęcia planu na 2018 r., podjętą na posiedzeniu w dniu 27 marca 2018 r. Plan ten szczegółowo określił poziom kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni. W tym samym dniu Rada Nadzorcza uchwaliła również wysokość obowiązujących od 1 lipca 2018 r. opłat, co zostało zapisane w uchwale nr 5/2018. **Łącznie w 2018 r. wszystkie koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w ZSM wyniosły 87.518.740,73 zł. Na pokrycie ponoszonych kosztów naliczono przychody w wysokości 89.056.914,57 zł obejmujące wpływy:**

– 88.510.896,22 zł z opłat należnych za lokale mieszkalne, usługowe oraz garaże

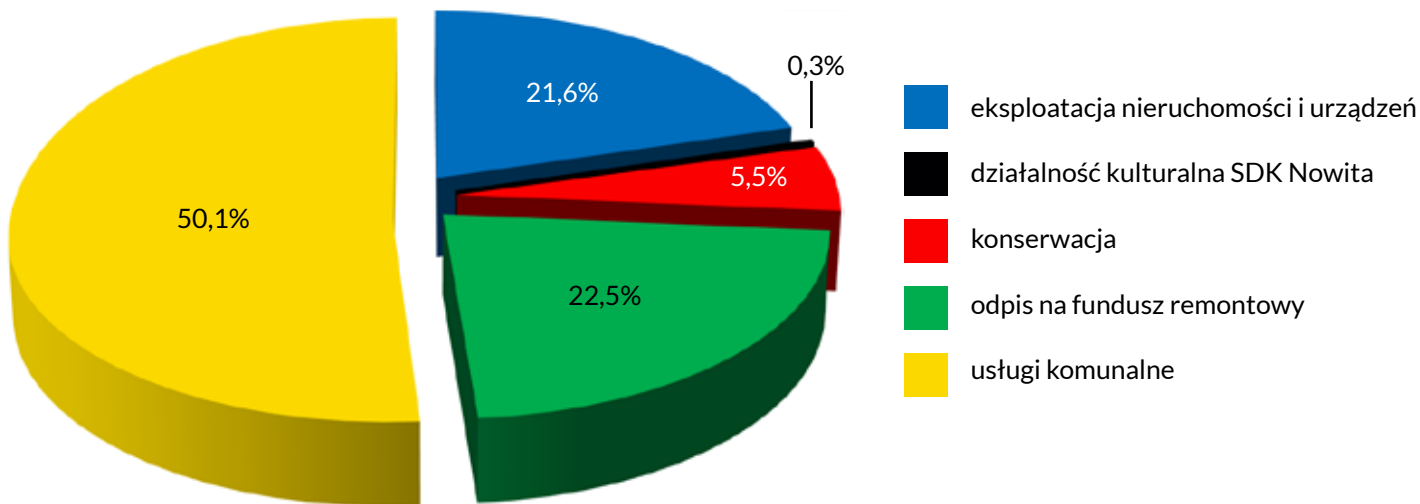
– 546.018,35 zł zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2018 z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie podziału wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Dyscyplina w zakresie wydatków została zachowana o czym świadczy wykonanie planu w 96,80%. Przychody uzyskano na poziomie planowanym tj. 99,11%.

Ponadto w 2018 r. Spółdzielnia na działalności finansowej osiągnęła dochód w kwocie 779.886,34 zł głównie z tytułu odsetek uzyskanych za nieterminowe regulowanie opłat za użytkowanie lokali oraz odsetek bankowych.

Pozostała działalność operacyjna obejmująca swym zakresem m.in. egzekucję sądową i komorniczą zakończyła się osiągnięciem dochodu w wysokości 5.822,43 zł.

Za 2018 r. struktura kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości ogółem w Spółdzielni przedstawia się następująco:



Podobnie jak w latach ubiegłych największy udział w kosztach eksploatacji i utrzymania zasobów wynoszący 50,1% stanowiły koszty usług komunalnych, do których przyjęto koszty: dostawy energii cieplnej wraz z usługami rozliczeniowymi, zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości. Łącznie koszty te wyniosły 43.828.759,22 zł z czego przypada na:

1. centralne ogrzewanie i podgrzanie wody wraz z usługami rozliczeniowymi – 29.338.985,84 zł

Za okres rozliczeniowy 2017/2018 średni koszt centralnego ogrzewania wyniósł 2,40 zł/m²/m-c z czego:

– koszt stały stanowił 0,81 zł/m²/m-c

– koszt zmienny wyniósł 1,59 zł/m²/m-c.

W porównaniu z sezonem grzewczym 2016/2017 średni w ZSM koszt centralnego ogrzewania uległ obniżeniu o 0,19 zł/m²/m-c tj. o 7,34% (z poziomu 2,59 zł/m²/m-c).

Za 2018 r. średni koszt ogrzania wody wyniósł 25,55 zł/m³, co oznacza obniżkę z poziomu 25,88 zł/m³ w stosunku do roku ubiegłego. Średni koszt podgrzania wody uległ obniżeniu o 0,33 zł/m³ tj. 1,28%.

2. dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków – 11.578.907,86 zł

Od 29.05.2018 r. podwyższono cenę dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków o 0,55 zł/m³ tj. 4,95% z 11,10 zł/m³ na 11,65 zł/m³. Ze względu na corocznie wprowadzane podwyżki opłaty za wodę, konieczny jest stały monitoring przez Spółdzielnię wielkości różnicy między wskazaniem wodomierzy głównych w budynkach a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach. Za 2018 r. średnia różnica między wskazaniem wodomierzy głównych w budynkach mieszkalnych a sumą odczytów wodomierzy indywidualnych w lokalach w Spółdzielni wyniosła 5,24%. Jest to najniższy poziom różnicy występujący w Spółdzielni na przestrzeni kilkunastu lat. Naszym zdaniem z pewnością przyczynił się do tego montaż wodomierzy odczytywanych radiowo. Pod koniec 2019 r. w ostatnich budynkach nastąpi montaż elektronicznego systemu odczytu wodomierzy.

3. wywóz nieczystości – 2.910.865,52 zł

Koszty ustalono w oparciu o składane miesięcznie deklaracje segregowania odpadów – koszt na osobę 8,80 zł/m-c podobnie jak w roku poprzednim.

Do kosztów eksploatacji stanowiących 21,6% w strukturze kosztów zaliczono głównie koszty eksploatacji podstawowej, utrzymania urządzeń dźwigowych, dzierżawę, legalizację i odczyt wodomierzy, jak również utrzymania instalacji domofonowej. Na poszczególne cele w 2018 r. wydatkowano:

1. Eksploatacja podstawowa, której koszty wyniosły 15.960.796,06 zł dotyczy: utrzymania czystości, energii elektrycznej, ubezpieczeń majątkowych, usług 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 2018 r. wyniósł 1,65 zł/m²/m-c co oznacza wzrost o 0,09 zł/m²/m-c, tj. o 5,77% w porównaniu z rokiem poprzednim.

2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych pochłonęło kwotę 1.116.140,64 zł. Powyższy koszt obejmuje: koszty energii elektrycznej, ubezpieczenia majątkowego, stałej obsługi urządzeń dźwigowych oraz rocznych badań. Średni koszt eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych za 2018 r. wyniósł 0,33 zł/m²/m-c

(wzrost do roku poprzedniego o 0,01 zł/m²/m-c tj. o 2,94%).

3. Koszty dzierżawy, legalizacji i odczytu wodomierzy wyniosły łącznie 839.949,55 zł (koszty jednostkowe nie uległy zmianie w porównaniu do roku poprzedniego).

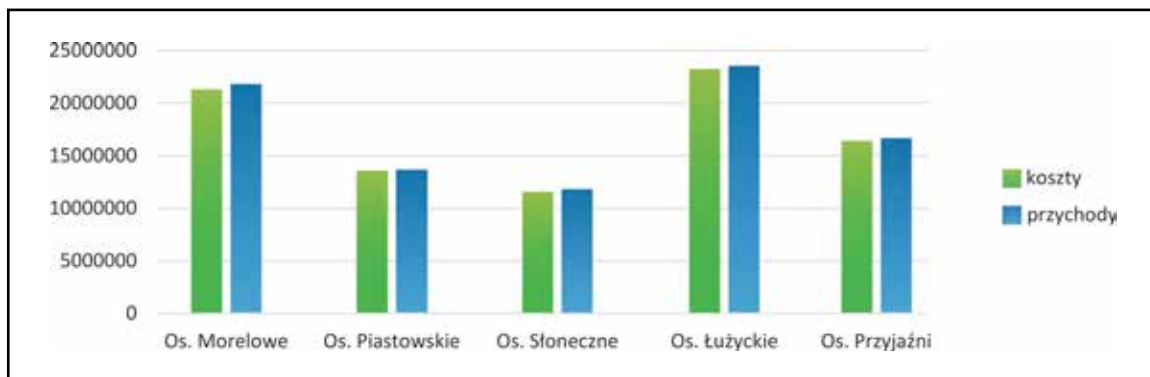
4. Koszty utrzymania w sprawności instalacji domofonowej wyniosły w skali Spółdzielni 195.666,25 zł (koszt bez zmian w stosunku do roku ubiegłego na poziomie 1,50 zł/lokal/m-c).

Koszty konserwacji stanowiące 5,5% w strukturze kosztów ogółem wyniosły 4.775.868,87 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 2018 r. w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wyniósł (bez badań obowiązkowych) dla lokali mieszkalnych 0,49 zł/m²/m-c.

Ze względu na rosnącą liczbę przeprowadzanych termomodernizacji budynków mieszkalnych w strukturze kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości rośnie z roku na rok wartość odpisu na remonty zasobów mieszkaniowych. Za 2018 r. koszty odpisu na remonty wyniosły 19.714.095,71 zł co daje 22,5% ogółu poniesionych kosztów. W dalszej części biuletynu skupimy uwagę na gospodarce remontowej za 2018 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 rzecz tej działalności każdy członek Spółdzielni posiadający lokal mieszkalny wnosi opłatę w wysokości 0,03 zł/m²/m-c. Za 2018 r. koszty związane z tą działalnością wyniosły 303.091,80 zł. Niezdecydowanych zapraszamy do skorzystania z oferty Klubu mieszczącego się przy ul. Żołnierzy 2 Armii 30-40.

Całkowite koszty i przychody utrzymania nieruchomości na poszczególnych osiedlach za 2018 r. przedstawiają się jak niżej:



	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
koszty	21.330.594,81	13.580.041,54	11.577.493,62	23.242.519,42	16.395.358,58
przychody	21.819.222,06	13.680.649,38	11.829.871,37	23.538.270,81	16.659.196,64

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, Spółdzielnia niezmiennie prowadzi ewidencję księgową i rozlicza koszty i przychody dla każdej nieruchomości odrębnie. Na potrzeby prezentacji przedstawione zostały one jako suma kosztów i przychodów nieruchomości na poszczególne osiedla. Zestawienie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2018 r. prezentuje się następująco:

Wyszczególnienie	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
Eksploatacja podstawowa	3.816.174,80	2.525.237,46	2.090.665,96	4.243.156,01	3.285.561,83
Eksploatacja i utrzymanie dźwigów	337.353,86	122.337,97	159.350,73	278.037,66	219.060,42
Odpis podstawowy na remonty	4.678.055,23	3.167.494,41	2.939.983,65	5.537.017,31	3.156.917,63
Konserwacje	1.314.649,92	867.543,58	598.070,46	1.187.347,22	808.257,69
Domofony	56.607,24	32.427,64	23.750,14	57.122,19	25.759,04
Odczyty wodomierzy	3.792,12	13.882,61	5.613,14	12.866,51	4.312,43
Dzierżawa wodomierzy	220.815,37	102.494,86	115.475,69	136.550,67	138.131,47
Legalizacja wodomierzy	0,00	31.054,68	2.952,00	42.072,00	9.936,00
Woda i kanalizacja	2.896.809,15	1.952.225,03	1.467.730,50	3.094.965,22	2.167.177,96
Wywóz nieczystości	715.611,90	476.447,27	367.526,49	791.550,43	559.729,43
Centralne ogrzewanie i ciepła woda	7.080.626,45	4.137.769,28	3.717.873,57	7.671.118,72	5.872.598,51
Rozliczenie ciepła i ciepłej wody	210.098,77	151.126,75	88.501,29	190.715,48	147.916,17
Ogółem koszty (w zł)	21.330.594,81	13.580.041,54	11.577.493,62	23.242.519,42	16.395.358,58
Powierzchnia lokali (m ²)	179.817,74	125.607,96	87.985,67	203.666,47	157.420,23

W 2018 r. z zasobów Spółdzielni nie wyodrębniła się żadna wspólnota mieszkaniowa.

Na podstawie sumy poniesionych kosztów na eksploatację i utrzymanie nieruchomości w 2018 r. ustalono poziom średniego jednostkowego kosztu dla lokali mieszkalnych:

Wyszczególnienie:	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
- eksploatacja podstawowa	1,66 zł/m ² /m-c	1,60 zł/m ² /m-c	1,91 zł/m ² /m-c	1,62 zł/m ² /m-c	1,58 zł/m ² /m-c
- konserwacja	0,57 zł/m ² /m-c	0,53 zł/m ² /m-c	0,53 zł/m ² /m-c	0,45 zł/m ² /m-c	0,38 zł/m ² /m-c
- odpis na remonty	2,13 zł/m ² /m-c	2,08 zł/m ² /m-c	2,50 zł/m ² /m-c	2,15 zł/m ² /m-c	1,61 zł/m ² /m-c
- eksploatacja i utrzymanie dźwigów	0,37 zł/m ² /m-c	0,29 zł/m ² /m-c	0,36 zł/m ² /m-c	0,30 zł/m ² /m-c	0,30 zł/m ² /m-c
- badania obowiązkowe	2,20 zł/lokal/m-c	2,05 zł/lokal/m-c	1,54 zł/lokal/m-c	2,13 zł/lokal/m-c	2,14 zł/lokal/m-c
- zimna woda i odprowadzenie ścieków	11,65 zł/m ³	11,65 zł/m ³	11,65 zł/m ³	11,65 zł/m ³	11,65 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	26,02 zł/m ³	26,69 zł/m ³	26,67 zł/m ³	24,50 zł/m ³	23,87 zł/m ³
- centralne ogrzewanie	2,74 zł/m ² /m-c	2,03 zł/m ² /m-c	2,47 zł/m ² /m-c	2,30 zł/m ² /m-c	2,40 zł/m ² /m-c

1.2. Gospodarka remontowa

Największe zainteresowanie mieszkańców Spółdzielni wzbudza niezmiennie temat wykonywanych na budynku remontów: co, kiedy i oczywiście za ile. Na rok 2018 Rada Nadzorcza uchwaliła plan rzeczowy remontów, co zostało zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 43/2017 z dnia 14 grudnia 2017 r. W trakcie roku zatwierdzone zostały również aneksy

do rzeczowego planu remontów. Pod plan wydatków przyjęto również uchwałę (nr 42/2017) o wysokości obowiązujących od 1 kwietnia 2018 r. odpisów na fundusz remontowy, aby zapewnić środki do realizacji przedsięwzięć remontowych. W 2018 r. wpływy na fundusz remontowy wyniosły łącznie 22.584.644,82 zł z czego stanowią:

- odpis z nieruchomości mieszkalnych	18.911.440,29 zł
- odpis z nieruchomości usługowych	556.291,04 zł
- odpis z nieruchomości garażowych	246.364,38 zł
- pozostałe wpływy	2.870.549,11 zł

Pozostałe wpływy Spółdzielnia uzyskała z innych niż opłaty od użytkowników lokali źródeł, a mianowicie:

- 1.528.496,61 zł - uchwała nr 10/2018 Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku netto za 2017 r.;

- 558.302,30 zł - środki uzyskane m.in. z reklam, anten, dzierżaw oraz otrzymanych odszkodowań;

- 497.816,15 zł – środki z uchwał Rady Nadzorczej nr 15/2018, 27/2018 w sprawie podziału dochodu uzyskanego ze sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących majątek Spółdzielni;

- 285.934,05 zł – wpłaty komornicze i z Urzędu Miasta za lokale mieszkalne po eksmisjach (do podziału w 2019 r. uchwałą Rady Nadzorczej).

Przypominamy, że zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni regulacjami, pożytki z nieruchomości wspólnej, a więc przykładowo wpływy z tablic reklamowych czy też anten, zasilają fundusz remontowy tych nieruchomości, na których są umieszczone.

W 2018 r. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa na przeprowadzenie remontów zasobów mieszkaniowych wydatkowała 23.806.044,27 zł z tego na:

- remont nieruchomości mieszkalnych	23.091.467,34 zł
- remont nieruchomości usługowych	507.605,85 zł
- remont nieruchomości garażowych	205.554,84 zł
- wypłatę odszkodowań (regresy)	1.416,24 zł

Po uwzględnieniu dodatniego stanu środków na funduszu remontowym na dzień 01.01.2018 r. (b.o.) w wysokości 6.622.419,84 zł, na dzień 31.12.2018 r. uzyskano nadwyżkę środków w kwocie

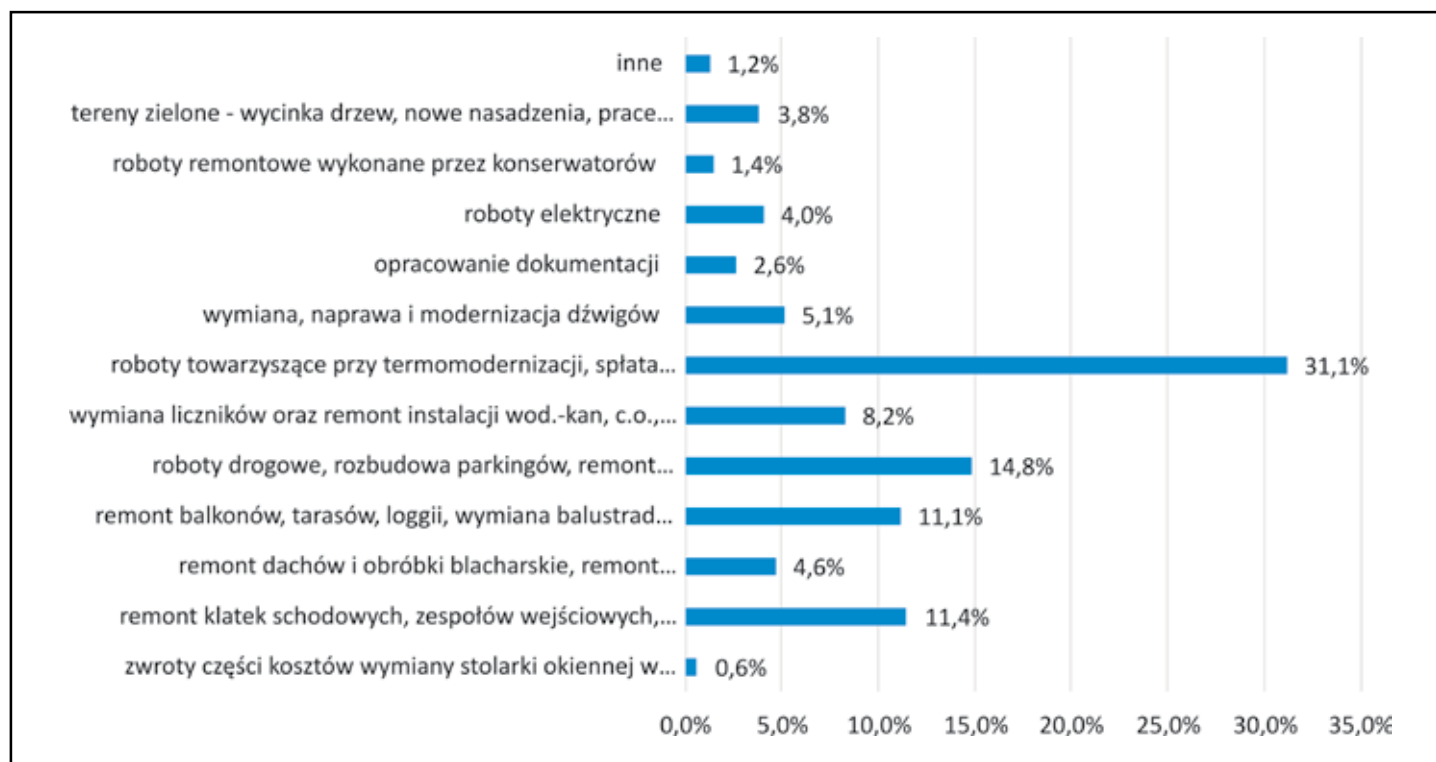
5.401.020,39 zł. Niewykorzystane środki w danym roku przechodzą do wykorzystania na rok następny.

Poniższe zestawienie obrazuje wpływy i wydatki z funduszu remontowego osiedlami za 2018 r.:

Wyszczególnienie	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
Bilans otwarcia na 01.01.2018 r.	544.109,89	1.131.407,48	773.045,67	2.029.748,72	2.135.362,48
Wpływy ogółem z tego:	5.244.774,58	3.592.509,73	3.270.390,83	6.249.160,73	3.692.714,55
odpis podstawowy	4.678.055,23	3.167.494,41	2.939.983,65	5.537.017,31	3.156.917,63
wpływy dodatkowe	566.719,35	425.015,32	330.407,18	712.143,42	535.796,92
Wydatki ogółem	5.762.300,62	3.754.194,99	3.428.361,40	6.811.245,71	3.802.025,42
Stan środków na 31.12.2018 r.	26.583,85	969.722,22	615.075,10	1.467.663,74	2.026.051,61

W strukturze wydatków większość, bo 31,1% przeznaczana jest na finansowanie robót towarzyszących termomodernizacji oraz spłatę rat kapitałowo-odsetkowych kredytów zaciągniętych na termomodernizację i remonty budynków. Coraz więcej środków

przeznacza się również na poprawę stanu technicznego ciągów pieszo-jezdnych i parkingów, a więc infrastrukturę zewnętrzną (14,8%). Szczegółowy obraz wydatków z funduszu remontowego przedstawia poniższy graf:



1.3. Zysk netto

Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa poza zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi prowadzi również działalność gospodarczą, polegającą m.in. na wynajmie lokali usługowych, a dochód z tego tytułu jest przedmiotem podziału przez Walne Zgromadzenie. Zysk osiągniany na działalności gospodarczej należny jest członkom Spółdzielni.

Za 2018 r. osiągnięto zysk netto w wysokości **1.640.947,21 zł** a jego podział nastąpi podczas obrad Walnego Zgromadzenia w miesiącu maju br. poprzez podjęcie stosownej uchwały.

W latach poprzednich zysk netto zasilał środki, jakimi dysponowaliście Państwo na funduszach remontowych nieruchomości i taki projekt uchwały zostanie przedłożony do podziału zysku wypracowanego za 2018 r. Przypominamy jednocześnie, że z zysku netto za rok ubiegły przeznaczono kwotę 500 tys. zł na termomodernizację budynku przy ul. Żołnierzy 2 Armii 30-40, w którym prowadzona jest działalność Spółdzielczego Domu Kultury „Nowita”. Pozwoliło to na

zrealizowanie I etapu prac, dlatego i w tym roku proponujemy przeznaczyć taką samą sumę na zakończenie przedsięwzięcia. Projekt podziału zysku netto za 2018 r. przedstawiamy poniżej:

1. zasilenie wpływów funduszy na remonty nieruchomości mieszkalnych w wysokości 1.140.947,21 zł, z czego przypada na nieruchomości:

- Osiedla Morelowe 270.942,06 zł
- Osiedla Piastowskie 197.015,88 zł
- Osiedla Słoneczne 138.279,06 zł
- Osiedla Łużyckie 308.512,29 zł
- Osiedla Przyjaźni 226.197,92 zł.

Rozdział powyższych środków na nieruchomości nastąpi proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych członków Spółdzielni.

2. pokrycie kosztów termomodernizacji budynku przy ul. Żołnierzy 2 Armii 30-40 stanowiącego mienie Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w wysokości 500.000,00 zł (kolejny etap).

1.4. Zadłużenie w opłatach

Rok 2018 jest kolejnym rokiem, w którym notujemy spadek wysokości zaległości w opłatach za użytkowanie lokali w Spółdzielni. Konsekwentna polityka w tym zakresie przyczynia się do regularnego od 2014 r. zmniejszenia kwoty zadłużenia z tytułu opłat wobec Spółdzielni. Traktujemy tę sprawę priorytetowo, bo od skuteczności windykacji zaległości w opłatach uzależniona jest zdolność do terminowego regulowania zobowiązań przez Spółdzielnię wobec zewnętrznych firm i instytucji. W dalszym ciągu będziemy poszukiwać skutecznych narzędzi pozwalających na spadek zadłużenia z tytułu opłat.

Na dzień 31.12.2018 r. zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali wobec Spółdzielni wynoszą

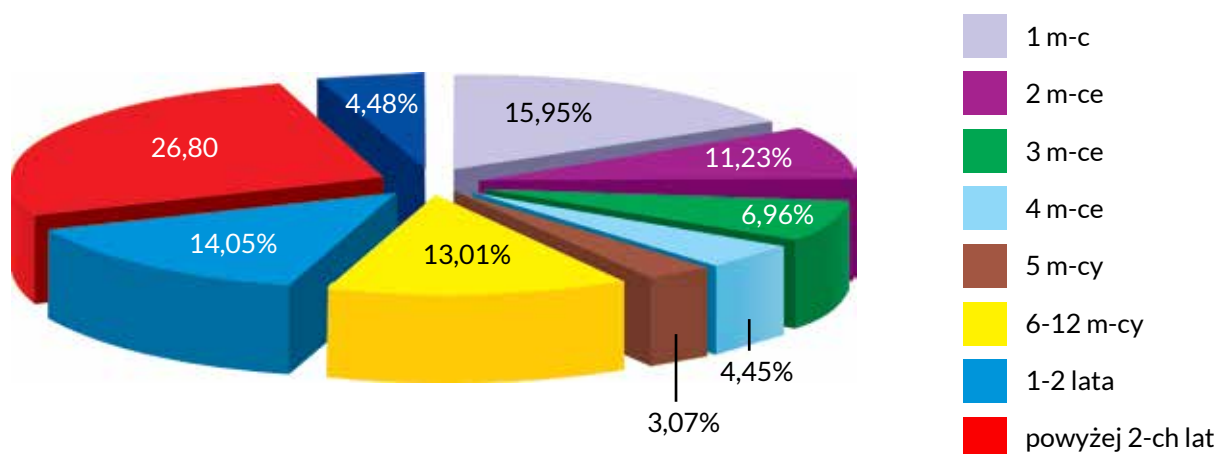
4.353.564,83 zł i dotyczą 2.366 osób. Z powyższej kwoty 3.799.420,92 zł stanowią zaległości za lokale mieszkalne, natomiast 554.143,91 zł to zaległości z tytułu opłat za lokale usługowe i garaże.

W stosunku do roku poprzedniego sytuacja w zakresie windykacji uległa poprawie, o czym świadczy **spadek kwoty zaległości o 865.053,01 zł**. W konsekwencji obniżeniu uległ wskaźnik zaległości w stosunku do przychodów z opłat do poziomu 4,87%. Liczba dłużników uległa zmniejszeniu o 607 osób.

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

Wyszczególnienie	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
Zadłużenie ogółem, w tym:	1.229.687,53	661.675,05	479.071,03	1.063.373,66	756.056,68
Zadłużenie za lokale mieszkalne	1.108.232,52	612.874,18	468.642,94	951.650,90	658.020,38
liczba dłużników	584	325	226	520	335
Spadek zadłużenie ogółem do roku poprzedniego	261.998,33	271.379,27	50.845,87	181.508,37	127.008,13

Struktura czasowa zaległości w opłatach na dzień 31.12.2018 r. przedstawia się następująco:



Analiza powyższej struktury zaległości w opłatach na dzień 31.12.2018 r. wskazuje spadek w stosunku do ubiegłego roku zaległości krótkoterminowych do 3-ch miesięcy o 339.780,12 zł, w przedziale 4-12 m-cy spadek wyniósł 122.142,78 zł natomiast powyżej 1 roku – spadek stanowił 403.130,11 zł.

W 2018 r. Spółdzielnia podjęła następujące czynności windykacyjne skierowane do osób posiadających zaległości za lokale mieszkalne:

- systematyczne wysyłanie wezwań o zapłatę, w ciągu roku wysłano 2.288 przedsądowych wezwań o zapłatę oraz 122 wezwań przedegzekucyjnych,

- skierowanie na drogę sądową 471 spraw o zapłatę należnych opłat za lokale, uzyskanie 306 prawomocnych nakazów zapłaty,

- skierowanie do egzekucji komorniczej 446 spraw o egzekucję należności Spółdzielni,

- skierowanie 1 pozwu o eksmisję z lokalu mieszkalnego,

- wykonanie 6 eksmisji z lokali mieszkalnych,

- skierowanie 30 wniosków o wszczęcie egzekucji z nieruchomości; w 2018 r. toczyło się 99 postępowań egzekucyjnych z nieruchomości,

- sprzedaż w drodze przetargu 9 mieszkań zwolnionych w wyniku eksmisji lub wygaśnięcia prawa,
- wyrażenie zgody przez Zarząd ZSM dla 109 dłużników na spłatę zadłużenia w ratach,

– współpraca z Miastem Zielona Góra w zakresie dostarczenia lokali socjalnych oraz zapłaty odszkodowań.

W 2018r. z dodatków mieszkaniowych skorzystało 287 osób na kwotę 1.022.754,55 zł.

1.5. Podsumowanie sytuacji finansowej Spółdzielni

Sytuacja finansowa Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2018 r. jest stabilna. Nie występują zagrożenia w utracie płynności finansowej Spółdzielni, brak jest problemów z terminowym regulowaniem zobowiązań. Spółdzielnia bez zaciągania kredytów finansuje bieżącą działalność. Wyjątkiem są przedsięwzięcia termomodernizacyjne, które finansowane są kredytami bankowymi. W sporadycznych przypadkach zaciągane są również kredyty na wykonanie remontów, zwłaszcza gdy mieszkańcy z uwagi na brak środków na funduszu remontowym wnioskują o szybkie wykonanie przedsięwzięcia remontowego.

Na dzień 31.12.2018 r. majątek Spółdzielni wynosił 307.418.093,18 zł i w stosunku do roku poprzedniego wzrósł o kwotę 5.275.615,75 zł tj. 1,75%. W porównaniu z rokiem poprzednim wzrosła kwota kapitału własnego oraz zobowiązań. Majątek Spółdzielni

w 69,3% finansowany jest funduszem własnym i 30,7% zobowiązaniami długo i krótkoterminowymi. W Spółdzielni przestrzegana jest złota reguła finansowania, gdyż stosunek kapitału własnego do kapitału obcego za 2018 r. wynosi 225,72%. Potwierdza to prawidłową strukturę źródeł finansowania majątku.

Zobowiązania długoterminowe dotyczące kredytów zaciągniętych w głównej mierze na termomodernizację wykazują tendencję wzrostową, co pozwala na odtworzenie wartości majątku trwałego i przeciwdziała skutkom regularnego starzenia się majątku.

Uzyskanie zysku netto za 2018 r. w kwocie 1.640.947,21 zł świadczy o rentowności majątku własnego Spółdzielni, który przeznaczony jest na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości członków Spółdzielni.

2. Wyniki przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 r. przez biegłego rewidenta

Od 1 marca br. w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej trwało badanie sprawozdania finansowego za 2018 r. Wyboru podmiotu audytorskiego dokonała Rada Nadzorcza Spółdzielni. Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, Spółdzielnia sporządziła sprawozdanie finansowe obejmujące swym zakresem:

- bilans
- rachunek zysków i strat
- zestawienie zmian w kapitale własnym
- rachunek przepływów pieniężnych
- informację dodatkową zawierającą wprowadzenie do sprawozdania i dodatkowe informacje i objaśnienia.

Ponadto przedłożono sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2018 r.

Po raz pierwszy, po zmianach ustawowych sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w formie elektronicznej i opatrzone podpisami potwierdzonymi profilem zaufanym ePUAP. Po przeprowadzonym

badaniu Spółdzielnia otrzymała podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym w dniu 2 kwietnia br. sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania. Ono również zostało przekazane w wersji elektronicznej. W treści sprawozdania stwierdzono, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni:

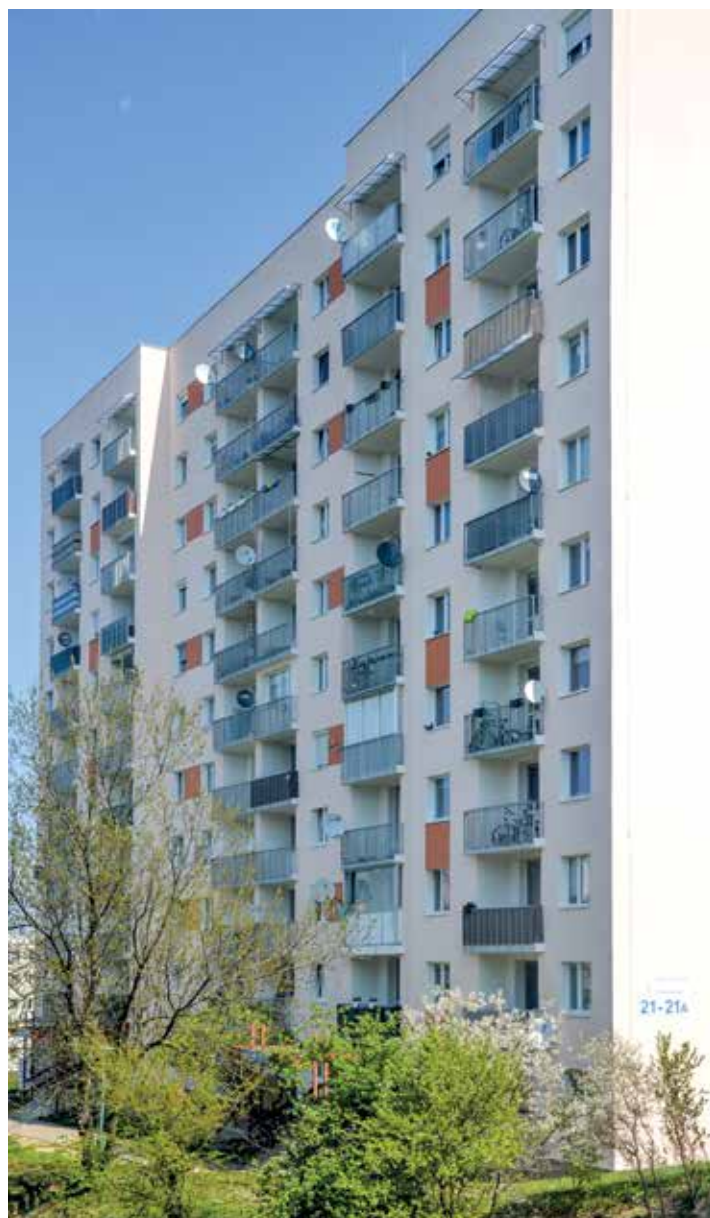
- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;

- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;

- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

3. Termomodernizacja

Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie zwalnia tempa, jeżeli chodzi o realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych. Mieszkańcy kolejnych budynków zachęteni oszczędnościami w kosztach ogrzewania mieszkania oraz estetycznym wyglądem budynków przystępują do termomodernizacji. Obecnie mamy już listę chętnych do przeprowadzenia prac dociepleniowych na 2020 r. Spółdzielnia wydatkowała środki przewidziane uchwałą Walnego Zgromadzenia o najwyższej sumie zobowiązań z czerwca 2018 r., pozwalającej na zaciągnięcie kredytów bankowych na ten cel. Czekamy na podjęcie kolejnej uchwały podczas obrad Walnego Zgromadzenia w maju br. umożliwiającą nam realizację kolejnych prac.



ul. Krośnieńska 21-21A - termomodernizacja

W 2018 r. Spółdzielnia zakończyła realizację termomodernizacji kolejnych 17 budynków mieszkalnych przy ul.:

- Bolesława Krzywoustego 24-26
- Morelowej 47-51
- Spółdzielczej 5-6
- Leopolda Staffa 13-15
- Leopolda Okulickiego 1-25
- Powstańców Warszawy 15-39
- Powstańców Warszawy 3
- Stanisława Moniuszki 23 AB
- Dąbrówki 2-8
- Rydza-Śmigłego 66
- Rydza-Śmigłego 62
- Rydza-Śmigłego 68
- Krośnieńskiej 21-21A
- Węgierskiej 20-22
- Francuskiej 9-15
- Francuskiej 1-7
- Bułgarskiej 16-28

Na dzień 31.12.2018 r. zakończono termomodernizację 156 budynków mieszkalnych. Na wiosnę tego roku ruszyły prace dociepleniowe na kolejnych 13 budynkach mieszkalnych. Aktualnie mieszkańcy następnych 5-ciu budynków mieszkalnych zdecydowali większością głosów o przystąpieniu do termomodernizacji, lecz będą zmuszeni poczekać na realizację do 2020 r.



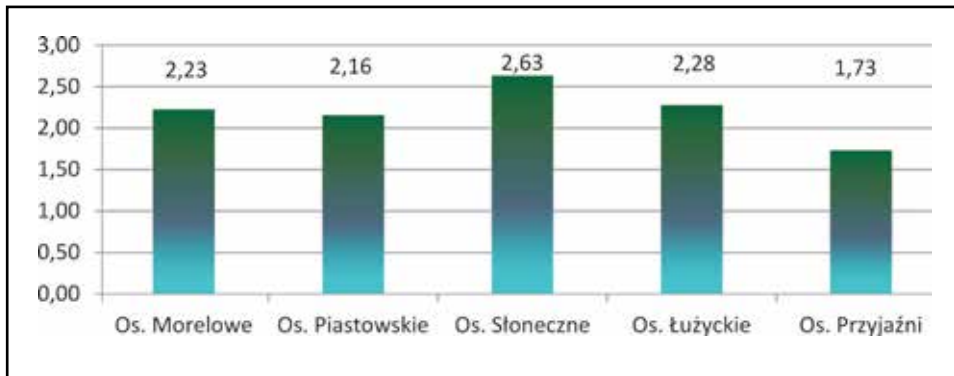
ul. L. Staffa 13-15 - termomodernizacja

4. Gospodarka finansowa i remontowa w 2019 r.

O tym, jakie remonty będą wykonane w 2019 r. Rada Nadzorcza zadecydowała na posiedzeniu w dniu 13 grudnia 2018 r. podejmując uchwałę w sprawie planu remontów nr 24/2018. Aby zabezpieczyć środki na ten cel, podjęto również uchwałę nr 23/2018 o wysokości odpisu na remonty obowiązującego od 1 kwietnia 2019 r. Jeżeli są Państwo zainteresowani, czy w planie remontów na 2019 r. ujęto zadanie remontowe dotyczące Waszej nieruchomości, informację można zasię-

gnąć na właściwej dla miejsca zamieszkania administracji osiedlowej. Na 2019 r. zaplanowano remonty nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię na kwotę 19.482.785 zł do wysokości wpływów z odpisu podstawowego.

Średni odpis na remonty nieruchomości mieszkalnych obowiązujący od 01.04.2019 r. na osiedlach Spółdzielni kształtuje się następująco (w zł/m²/m-c):



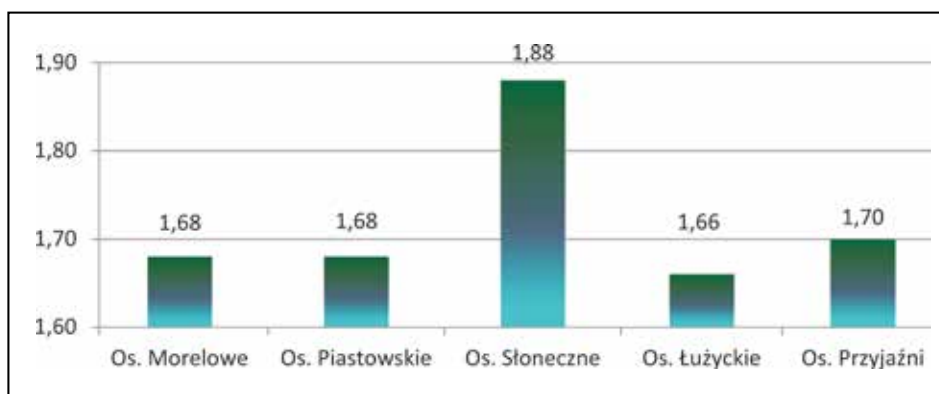
W miesiącu marcu br. przyjęto plan finansowo-gospodarczy na 2019 r., który określa ramy zarządzania finansami Spółdzielni, a mianowicie poziom kosztów planowanych do poniesienia na utrzymanie nieruchomości oraz przychodów z opłat i innych źródeł. Na 2019 r. planowane koszty eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości łącznie wyniosą 91.608.402 zł. Przychody zaplanowano do kwoty 91.979.704 zł.

W powyższej sumie przychodów uwzględniono 420.016 zł jako dodatkowe środki z podziału wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Zgodnie z zawiadomieniami wysłanymi Państwu na koniec marca br., na podstawie planu finansowo-gospodarczego na 2019 r. wprowadzona została zmiana wysokości opłat na eksploatację, konserwację, badania obowiązkowe oraz utrzymanie dźwigów obowiązująca od 1 lipca 2019 r. Zmiany te obejmują zarówno podwyżkę

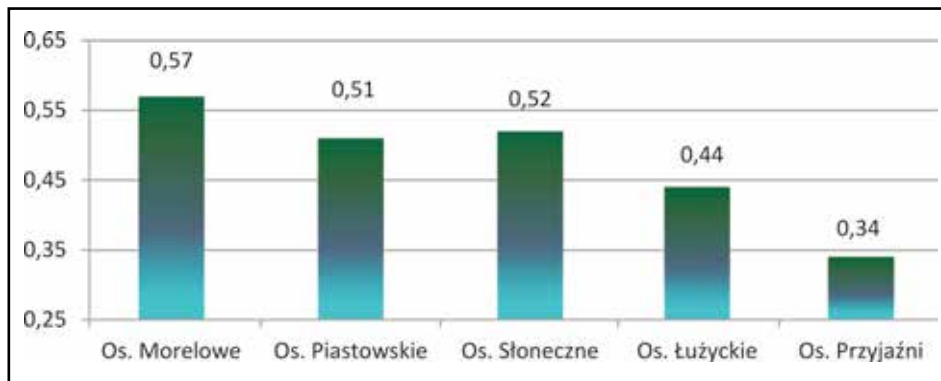
jak i obniżkę dotychczasowych opłat ustalonych dla poszczególnych nieruchomości. Opłaty z tytułu dzierżawy, legalizacji i odczytu wodomierzy, jak również za domofon nie uległy zmianie.

Od kwietnia br. wprowadzona została wysoka podwyżka opłaty za wywóz nieczystości, zgodnie z uchwałą Rady Miasta Zielona Góra nr V.94.2019 z dnia 26 lutego 2019 r. Opłata miesięczna wzrosła z 8,80 zł/osoba/m-c na 14,00 zł/osoba/m-c. Przypominamy, że osoby posiadające Karty Dużej Rodziny mogą uzyskać bonifikatę w wysokości 2,00 zł/osobę/m-c z tytułu wywozu nieczystości. W tym celu należy skontaktować się ze Spółdzielnią – Działem Czynnów i Opłat.

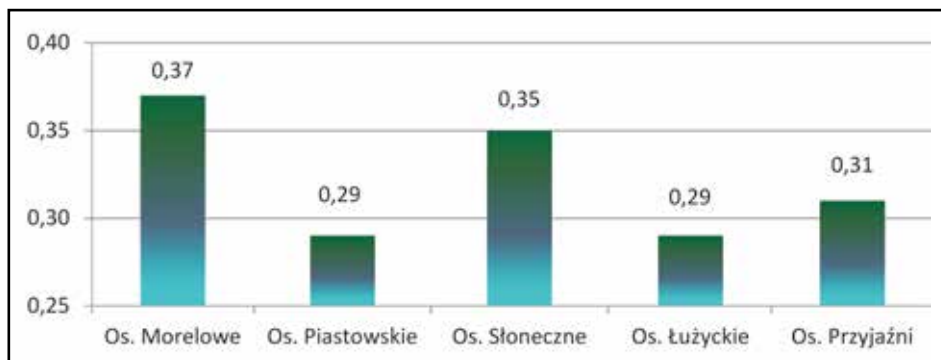
Średnią opłatę eksploatacyjną od 01.07.2019 r. ustaloną na podstawie sumy opłat nieruchomości na osiedlach prezentuje poniższy wykres (w zł/m²/m-c):



Na pokrycie kosztów konserwacji średnią dla osiedla opłatę od 01.07.2019 r. zaprezentowano poniżej (w zł/m²/m-c):



W budynkach wysokich wyposażonych w urządzenia dźwigowe opłata na eksploatację i utrzymanie dźwigów od 01.07.2019 r. średnio kształtuje się (w zł/m²/m-c): :



Pojemnik dla nieruchomości ul. Powstanców W-wy 3, 5-6, 7-8

Balkony dostawne ul. Powstanców W-wy 3

5. Elektrociepłownia „Zielona Góra” S.A. prowadzi modernizację systemu ciepłowniczego zasilającego obiekty Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Wywiad z Panią Małgorzatą Ptak – Bystrzyńską, Dyrektorką Handlu i Prokurentką Elektrociepłowni „Zielona Góra” S.A.

Elektrociepłownia „Zielona Góra”, należąca do PGE Energia Ciepła, realizuje szeroki program modernizacji systemu ciepłowniczego w mieście. Przy dofinansowaniu ze środków Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko, w ramach strategii Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych trwa modernizacja 40-letnich magistral ciepłowniczych, w śródmieściu rozbudowywana jest sieć rozdzielcza i likwidowane są kotłownie lokalne. Likwidowane są także węzły grupowe, które zastępowane są węzłami indywidualnymi dla każdego bloku.

To ważna wiadomość dla mieszkańców najstarszego osiedla w mieście. Na Osiedlu „Morelowe”, w 29 budynkach Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej od tego roku będą likwidowane gazowe podgrzewacze wody tzw. junkersy. Mieszkańcom zostanie podłączona ciepła woda użytkowa z sieci.

W partnerstwie z Zielonogórską Spółdzielnią Mieszkaniową, Elektrociepłownia „Zielona Góra” S.A. realizuje program rozwoju ciepłej wody użytkowej inwestując w budowę sieci, przyłączy oraz dwufunkcyjnych węzłów ciepłych, a Spółdzielnia w wewnętrzną instalację ciepłej wody użytkowej.

Już w pierwszych tygodniach po spotkaniach z mieszkańcami osiedla, użytkownicy lokali z 11 budynków wyrazili zgodę na likwidację gazowych podgrzewaczy wody. To niepowtarzalna okazja dla mieszkańców naszej Spółdzielni do poprawy komfortu mieszkań.

O zalety tego programu pytamy Panią Małgorzatę Ptak-Bystrzyńską, Dyrektorkę Handlu i Prokurentkę Elektrociepłowni „Zielona Góra” S.A.

Zanim przejdę do informacji o realizowanym programie pozwolę sobie przybliżyć Państwu naszą działalność. Elektrociepłownia „Zielona Góra”, należy do PGE Energia Ciepła, spółki odpowiedzialnej za realizację Strategii Ciepłownictwa w Grupie PGE, jesteśmy jednym z większych przedsiębiorstw energetycznych w regionie Lubuskim. Produkujemy energię elektryczną i ciepło sieciowe dla mieszkańców Zielonej Góry. Produkcja jest realizowana przy efektywnym wykorzystaniu paliwa gazowego ze złóż lokalnych oraz bardzo niskiej emisji zanieczyszczeń do powietrza. To jest możliwe poprzez inwestycje w efektywne urządzenia spełniające najwyższe wymagania środowiskowe, a także całkowitą rezygnację ze spalania węgla.



Ciepło sieciowe jest dostarczane do Klientów naszymi własnymi ciepłociągami o łącznej długości ponad 120 km a następnie poprzez 1 160 węzłów ciepłych odbierane przez instalacje wewnętrzne.

Sukcesywnie rozbudowujemy sieć ciepłowniczą stwarzając warunki techniczne do ogrzewania i zasilania w ciepło oraz ciepłą wodę użytkową nowe jak i istniejące obiekty w mieście. W ten sposób ograniczamy powstawanie emisji ze źródeł bardziej szkodliwych dla środowiska.

W ramach strategii rozwoju rynku ciepła realizujemy program rozwoju ciepłej wody użytkowej. Program jest prowadzony w porozumieniu ze spółdzielniami i wspólnotami mieszkaniowymi, które montują w swoich zasobach instalacje centralnej ciepłej wody, a Elektrociepłownia rozbudowuje węzeł ciepły o moduł przygotowania ciepłej wody.

W roku 2018 wyposażyliśmy 15 budynków mieszkalnych w moduły przygotowania ciepłej wody użytkowej. W ten sposób umożliwiliśmy likwidację około 500 gazowych podgrzewaczy wody.

Do roku 2020 zmodernizowanych zostanie 22 km sieci ciepłej, powstanie 120 dwufunkcyjnych węzłów ciepłych oraz zlikwidowanych zostanie ok. 1100 podgrzewaczy wody w mieszkaniach zielonogórzan.

Należy pamiętać, że użytkowanie gazowych podgrzewaczy wody niesie ze sobą ryzyko zatrucia tlenkiem węgla, potocznie zwanym czadem lub „cichym zabójcą”. Każdego roku w Polsce umiera ok. 100 osób, a blisko 2000 ulega zatruciu tlenkiem węgla. Tlenek

węgi jest niewidoczny oraz nie ma smaku ani zapachu, nie można go wyczuć kiedy się ulatnia jest lżejszy od powietrza. Już niewielkie jego stężenie może prowadzić do utraty przytomności lub zgonu. Likwidacja podgrzewacza gazowego eliminuje obecność spalin zwiększając w ten sposób bezpieczeństwo mieszkańców.

Dzięki naszym rozwiązaniom odbiorcy ciepłej wody użytkowej zyskują przede wszystkim bezpieczeństwo, które jest najważniejsze i bezcenne. Ponadto w przypadku centralnej, ciepłej wody sieciowej mamy ten komfort, że płynie ona praktycznie natychmiast po odkręceniu kurka.

Odbiorcy zyskują również dzięki oszczędności w opłatach za wodę i ścieki.

Dzięki czemu jest możliwa realizacja tak dużego projektu?

Projekt modernizacji zaopatrzenia w ciepło Osiedla „Morelowe” jest związany z dużymi nakładami inwestycyjnymi. Od dawna przymierzaliśmy się do jego realizacji ale nie było to możliwe z uwagi na niską jego opłacalność. W 2017 roku pojawiła się możliwość uzyskania dofinansowania z Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014-2020. Realizacja projektu stała się realna dzięki otrzymanej dotacji z NFOŚiGW, po umieszczeniu zadania w Strategii Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Zielonej Góry pt. „Budowa wysokoparametrowych sieci i przyłączy na terenie Osiedla „Morelowe” w celu likwidacji węzła grupowego i istniejącej niskoparametrowej sieci ciepłej”.

Kamieniem milowym tego projektu jest budowa preizolowanej sieci wysokoparametrowej o długości 1,9 km oraz zastąpienie węzła grupowego przez 29 kompaktowych indywidualnych węzłów ciepłych. Likwidacja obecnej wiekowej i rozległej instalacji odbiorczej pozwoli na poprawę jakości dostawy ciepła.

Z uwagi na rozmiar projektu wyodrębnione zostały dwa etapy realizacji. W etapie pierwszym w roku 2019 planujemy przygotować do indywidualnego zasilania w ciepło 10 budynków znajdujących się przy ulicy L. Staffa, Skrajnej i Morelowej. Drugi etap zostanie zrealizowany w roku 2020 – wtedy przygotowujemy do odbioru ciepła 19 budynków znajdujących się przy ulicy Morelowej.

Co na tym zyskają mieszkańcy, bo przecież muszą ponieść koszty likwidacji gazowych podgrzewaczy wody i budowy instalacji ciepłej wody?

Jeżeli korzyści miałabym przedstawić obrazowo to na samej górze piramidy znalazłoby się wspomniane wcześniej bezpieczeństwo wynikające z likwidacji podgrzewaczy gazowych. Dzięki naszym działaniom stwarzamy możliwość do likwidacji ok. 920 gazowych podgrzewaczy wody na Osiedlu „Morelowe”, które są w różnym stanie technicznym.

Kolejne korzyści to zmiana taryfy sprzedaży ciepła sieciowego na tańszą, przez co korzystniejszą dla odbiorców. Nowoczesny system zasilania zarówno sieć, przyłącza jak i automatyka nowych węzłów zmniejszy starty ciepła powstające na drodze jego przesyłania. Te czynniki w efekcie końcowym zmniejszą roczne opłaty za ogrzewanie. Korzyści nowych rozwiązań przedstawiamy na spotkaniach z mieszkańcami Osiedla „Morelowe”, w styczniu przeprowadziliśmy 6 spotkań informacyjnych. Otrzymujemy sporo pytań od naszych odbiorców. Cieszy nas możliwość zaproponowania naszym długoletnim Klientom dobrego, wysokiej jakości produktu jakim jest ciepła woda użytkowa z sieci ciepłowniczej.

Zapraszam Państwa do współpracy oraz wspólnego poszukiwania nowych rozwiązań.

Serdecznie dziękuję Pani za rozmowę.



**ELEKTROCIEPŁOWNIA
„ZIELONA GÓRA” S.A.**

ZAPRASZAMY DO KORZYSTANIA Z NASZYCH USŁUG:

- konserwacji, przeglądów i modernizacji węzłów ciepłych będących własnością klientów,
- serwisowania wewnętrznych instalacji ciepłych, układów wentylacji i klimatyzacji
- montażu i dzierżawy liczników ciepła oraz rozliczania ciepła zużytego do podgrzewu ciepłej wody użytkowej,
- płukania wymienników ciepła,
- doradztwa w zakresie rozwiązań energetycznych,
- Pogotowia Ciepłowniczego nr tel. 993

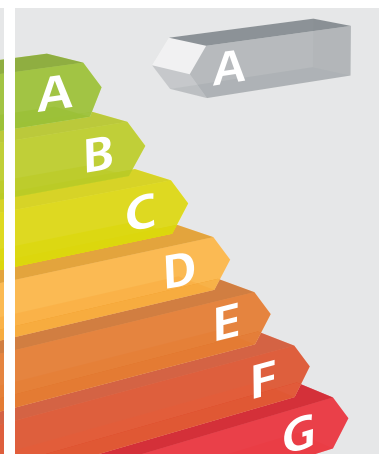
Elektrociepłownia „Zielona Góra” S.A.
ul. Zjednoczenia 103
65 - 120 Zielona Góra

e-mail: kancelaria@ec.zgora.pl
Tel. (+48) 68 4290 444
www.ec.zgora.pl

Biuro Obsługi Klienta
ul. Zjednoczenia 103,
65-120 Zielona Góra
tel. (+48) 68 4290 300

Pogotowie Ciepłownicze 993





Schindler 6300 Eko-mobilność

Już dziś troszczymy się o lepsze jutro

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

Dźwigi osobowe Schindler



Schindler

Radiowy system

odczytu wodomierzy



- oszczędność czasu
i znaczna redukcja kosztów odczytu
- wygoda
brak odczytów bezpośrednich
przez inkasenta
- łatwy odczyt wodomierzy
zamontowanych w trudno
dostępnych miejscach
- bezpieczeństwo rozliczeń
brak pomyłek przy przekazywaniu
danych

6. DANE TELEADRESOWE I INFORMACJE O DYŻURACH

Administracja Osiedla „Morelowe”

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

Administracja Osiedla „Piastowskie”

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

Administracja Osiedla „Słoneczne”

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

Administracja Osiedla „Łużyckie”

65-625 Zielona Góra, ul. Krośnieńska 17C
biuro zgłoszeń tel. 68 454 69 60
lub 68 454 69 61
tel. kom. 885 976 004
e-mail: luzyckie@zielonogorska-sm.pl

Administracja Osiedla „Przyjaźni”

65-941 Zielona Góra, ul. Francuska 12
biuro zgłoszeń tel. 68 454 69 50
lub 68 454 69 51
tel. kom. 885 976 005
e-mail: przyjazni@zielonogorska-sm.pl

Spółdzielczy Dom Kultury „Nowita”

65-936 Zielona Góra, ul. Żołnierzy 2 Armii 30-40
tel. 68 454 69 71
e-mail: domkultury@zielonogorska-sm.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

Dział Członkowsko - Mieszkaniowy

tel. 68 454 69 11, 68 454 69 16

Dział Czyszczeń i Opłat

tel. 68 454 69 21, 68 454 69 36 (37), (38)

Dział Windykacji

tel. 68 454 69 27 (35), 68 457 16 09

Dział Rozliczeń Energii Ciepłej

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

Dział Techniczno - Eksploatacyjny

tel. 68 454 69 19, 68 454 69 40

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.

Dyżur członka Zarządu ZSM

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

Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa

65-434 Zielona Góra, ul. Morelowa 34
Centrala: tel. 68 454 69 00
Sekretariat: tel. 68 454 69 09
tel.: 68 327 05 84
www.zielonogorska-sm.pl
e-mail: zsm@zielonogorska-sm.pl

ul. Stefana Wyszyńskiego 6
- termomodernizacja

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. Awaryjne dotyczące głównego zasilania instalacji elektrycznej budynku w godzinach 20:00 - 7:00 należy zgłaszać pod nr tel. 691 751 708

Firma ista

obecna jest w Polsce od 1993 roku, niezmiennie jako lider z 34% udziałami rynkowymi, dostarczamy naszym klientom systemy odczytowe oraz kompleksowe usługi rozliczeniowe. To dla nich odczytujemy i rozliczamy – w ponad **1 200 000 mieszkań** – corocznie ponad **5 200 000 urzędzeń**, z czego **2 700 000** to urzędzenia radiowe.

Główne korzyści wynikające z objęcia nieruchomości systemem radiowym ista to:



Szybsze i bardziej precyzyjne odczyty bez konieczności wizyty w mieszkaniu



Komfort i bezpieczeństwo mieszkańców



Podniesienie atrakcyjności nieruchomości



Netto **Brutto**

4 507,85 €
11 075,14 €