

BIULETYN

Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Członkowie Spółdzielni nie ponoszą kosztów wydania Biuletynu.



zielonogórska
spółdzielnia mieszkaniowa

*Spółdzielnie
budują lepszy świat...*

W NUMERZE:

1. SYTUACJA FINANSOWO – MAJĄTKOWA ZIELONOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2015 r., W TYM:
 - 1.1. Koszty i przychody utrzymania nieruchomości.
 - 1.2. Gospodarka remontowa.
 - 1.3. Zysk netto.
 - 1.4. Zadłużenie w opłatach.
2. WYNIKI PRZEPROWADZONEGO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2015 r. PRZEZ BIEGŁEGO REWIDENTA.
3. GOSPODARKA FINANSOWA I REMONTOWA W 2016 r.
4. TERMOMODERNIZACJA.
5. WINDY.



Szanowni Państwo,

zapraszamy do zapoznania się z informacjami dotyczącymi działalności Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2015 oraz planami do realizacji w roku bieżącym.

Zarząd Spółdzielni systematycznie prowadzi analizę kosztów eksploatacji, a wszystkie działania zmierzają do poprawy warunków zamieszkiwania wszystkich mieszkańców administrowanych Osiedli.

Działalność Spółdzielni to przede wszystkim zarządzanie posiadanym zasobem mieszkaniowym, realizacja zadań określonych w planie gospodarczo – finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą, a także zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, co znacząco wpływa na poprawę wizerunku Spółdzielni.

Członkom Spółdzielni i mieszkańcom dziękujemy za wspólną pracę w roku 2015.

Składamy podziękowania członkom Rady Nadzorczej i Rad Osiedli za zaangażowanie oraz za konstruktywną i efektywną współpracę w rozwiązywaniu problemów spółdzielczości.

Z poważaniem

Z poważaniem

Z poważaniem

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Ignacy Bazan

Zastępa Prezesa
Tomasz Kasprzyszak

Prezes Zarządu
Dariusz Maćkowiak

Prezentujemy Państwu
nowe logo spółdzielczości



Zgromadzenie Ogólnego Międzynarodowego Związku Spółdzielczego zaprezentowało nowe logo organizacji, które zarazem powinno stać się symbolem spółdzielczości na świecie i marką spółdzielczych produktów. Jest to słowo „COOP” International Co-operative Alliance (Międzynarodowy Związek Spółdzielczy), którego litery umieszczone na białym tle łączą się jak ogniwa łańcucha.

Dotychczasowa „tęczowa flaga”, czy to w swej klasycznej wersji, czy tej późniejszej, w której z łuku tęczy wylatują kolorowe gołąbki, przechodzi więc do historii. Więcej informacji na stronie www.zielonogorska-sm.pl

CO PERATIVE ENTERPRISES BUILD A BETTER WORLD

Spółdzielnie budują lepszy świat

ZIELONOGÓRSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ZIELONEJ GÓRZE
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. SYTUACJA FINANSOWO-MAJĄTKOWA ZIELONOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2015 r.

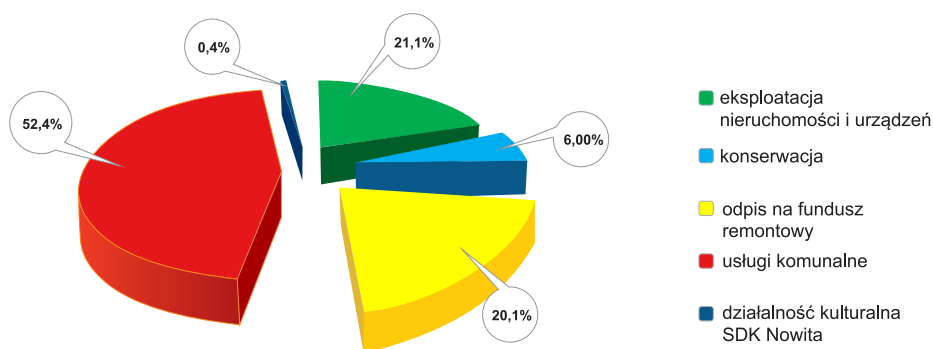
1.1. KOSZTY I PRZYCHODY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

W 2015 r. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadziła działalność gospodarczo-finansową w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej nr 17/2015 w sprawie przyjęcia planu na 2015 r., podjętą na posiedzeniu w dniu 24.03.2015 r. Plan ten określa szczegółowo poziom kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni oraz przychodów niezbędnych do zapewnienia prawidłowej realizacji działalności eksploatacyjno-konserwacyjnej i remontowej Spółdzielni.

Łącznie w 2015 r. wszystkie koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w ZSM wyniosły 82.640.645,89 zł. Na pokrycie ponoszonych kosztów naliczono przychody w wysokości 82.842.307,47 zł. Ponadto w 2015 r. Spółdzielnia uzyskała przychody na działalności finansowej w wysokości 819.205,26 zł przy poniesionych kosztach w kwocie 37,52 zł. Źródła przychodów finansowych stanowią głównie odsetki za nieterminowe regulowanie opłat za użytkowanie lokali, jak również odsetki od lokat bankowych. Przychody z tytułu pozostałej działalności operacyjnej Spółdzielni za 2015 r. osiągnęła w wysokości 1.225.668,65 zł. Koszty zostały poniesione na poziomie 1.044.649,77 zł. Pozostała działalność operacyjna obejmuje poniesione przez Spółdzielnię koszty sądowe i komornicze w celu wyegzekwowania opłat za użytkowanie lokali oraz ich zwrot w przypadku zapłaty przez dłużnika. Działalność operacyjna to również tworzenie rezerw na sprawy sądowe i ich rozwiązywanie w sytuacji uregulowania zadłużenia, co wynika z zapisów ustawy o rachunkowości.

Przedstawione w biuletynie wyniki stanowią sumę kosztów i przychodów wszystkich nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa w oparciu o art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości, w oparciu o którą kalkuluje wysokość opłat dla każdej nieruchomości.

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



Koszty usług komunalnych stanowią największy udział w strukturze utrzymania nieruchomości, wynoszący w 2015 r. 52,4%. Koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody wraz z usługami rozliczeniowymi w 2015 r. poniesiono w kwocie 29.941.152,39 zł. Za okres rozliczeniowy 2014/2015 średni koszt centralnego ogrzewania wyniósł 2,52 zł/m²/m-c, z czego koszt stały - 0,87 zł/m²/m-c, a koszt zmienny - 1,65 zł/m²/m-c. Średni koszt podgrzania wody stanowił 22,19 zł/m³. Zmiana (wzrost) ceny energii cieplnej została wprowadzona przez Elektrociepłownię „Zielona Góra” S.A. od 01.08.2015 r. średnio o 4,57% za 1 GJ i 3,70% za opłaty stałe.

Sukcesywnie rosną koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ze względu na wprowadzane podwyżki opłat przez ZWIK Sp. z o.o. Od 01.04.2015 r. podwyższyło cenę dostarczenia zimnej wody i odprowadzenia ścieków o 0,47 zł/m³ tj. 4,90% z 9,59 zł/m³ na 10,06 zł/m³. W 2015 r. koszty te poniesiono na poziomie 10.333.985,42 zł. Za 2015 r. średnia różnica między wskazaniem wodomierzy głównych w budynkach mieszkalnych a sumą odczytów wodomierzy indywidualnych w lokalach w Spółdzielni wyniosła 8,32% i wykazuje tendencję malejącą. Z pewnością przyczynia się do tego montaż wodomierzy odczytywanych radiowo. Różnica między wskazaniem wodomierzy głównych i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych rozliczona została w systemie rocznym zgodnie z regulaminem „Rozliczania zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz zasad ustalania rozliczeń zużytej wody w ZSM” przy wnoszeniu miesięcznych zaliczek. W Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przyjęta jest metoda rozliczania różnic na wodzie proporcjonalnie do zużycia w lokalu, niemniej wolą większości mieszkańców w nieruchomości możliwa jest zmiana tej zasady.

W 2015 r. koszty wywozu nieczystości wyniosły 3.040.311,12 zł. Opłaty za gospodarowanie odpadami Spółdzielnia reguluje do Urzędu Miasta na podstawie comiesięcznych deklaracji. W 2015 r. nie zmieniono wysokości opłaty za selektywną zbiórkę odpadów stanowiącą 8,80 zł/osoba/m-c. **Przypominamy o obowiązku zgłaszania zmian dotyczących liczby zamieszkałych osób w mieszkaniach, co warunkuje prawidłowe rozliczenie się z Urzędem Miasta z podatku - opłaty za wywóz nieczystości.**

Do kosztów eksploatacji stanowiących 21,1% 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 2015 r. wyniosły 14.708.183,34 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 2015 r. wyniósł 1,51 zł/m²/m-c. Legalizacja i odczyt wodomierzy to roczny koszt 275.754,01 zł. Rocznie na konserwację instalacji domofonowej wydajemy 289.003,50 zł.

W 2015 r. koszty związane z utrzymaniem urządzeń dźwigowych wyniosły 1.157.232,07 zł przy średnim koszcie 0,34 zł/m²/m-c.

Za 2015 r. koszty konserwacji stanowiące 6,0% w strukturze kosztów ogółem wyniosły 4.967.235,84 zł. Pod pozycją konserwacji mieszczą się koszty wykonywania czynności konserwacyjnych przez osiedlowe zespoły konserwatorów, pielęgnacji zieleni, serwis i naprawy układów pomiarowych ciepłomierzy w węzłach c.o., wymiana wkładek w drzwiach wejściowych do budynku oraz badań instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej i wentylacji. Średni koszt konserwacji za 2015 r. wyniósł dla lokali mieszkalnych 0,51 zł/m²/m-c.

Ponadto w strukturze kosztów 20,1% stanowi odpis na remonty zasobów mieszkaniowych, czyli potocznie mówiąc opłaty na fundusz remontowy. W dalszej części biuletynu poświęcimy więcej uwagi na sprawy remontowe.

Całkowite koszty i przychody utrzymania nieruchomości i lokali w nieruchomościach na poszczególnych osiedlach za 2015 r. przedstawiają się jak niżej:

Wyszczególnienie	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
Ogółem koszty (w zł) z tego:	19.812.742,08	12.744.941,04	10.978.457,43	22.139.139,29	15.522.159,65
Eksploatacja podstawowa	3.433.029,53	2.359.137,94	1.856.937,40	3.925.532,08	3.133.546,39
Remonty lokali użytkowych w najmie (koszty pokryte przychodami z eksploatacji lokali w najmie)	54.305,87	20.946,11	13.087,64	195.244,17	22.504,71
Eksploatacja i utrzymanie dźwigów	347.435,54	130.556,28	181.079,17	298.655,65	199.505,43
Odpis podstawowy na remonty	4.050.388,22	2.832.311,14	2.410.501,82	4.250.615,82	2.782.344,75
Konserwacje	1.372.876,49	895.852,69	612.721,45	1.207.366,64	878.418,57
Domofony	75.485,47	44.787,65	39.450,64	73.740,13	55.539,61
Odczyty wodomierzy	30.656,51	23.343,87	16.340,30	34.200,68	23.544,20
Woda i kanalizacja	2.557.785,66	1.722.316,65	1.318.231,73	2.787.454,87	1.948.196,51
Wywóz nieczystości	740.288,66	496.995,62	387.352,92	825.010,55	590.663,37
Centralne ogrzewanie i ciepła woda	6.918.519,86	4.046.891,39	4.019.090,40	8.317.895,15	5.716.441,15
Rozliczenie ciepła i ciepłej wody	231.970,27	171.801,70	123.663,96	223.423,55	171.454,96
Ogółem przychody (w zł)	19.693.172,00	12.874.225,95	10.947.679,18	22.113.171,79	15.655.906,96
<i>Powierzchnia lokali (m²)</i>	<i>179.817,74</i>	<i>125.607,96</i>	<i>87.985,67</i>	<i>203.560,96</i>	<i>157.420,23</i>

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

Wyszczególnienie:	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
- eksploatacja podstawowa	1,47 zł/m ² /m-c	1,49 zł/m ² /m-c	1,69 zł/m ² /m-c	1,49 zł/m ² /m-c	1,48 zł/m ² /m-c
- konserwacja	0,60 zł/m ² /m-c	0,53 zł/m ² /m-c	0,53 zł/m ² /m-c	0,46 zł/m ² /m-c	0,44 zł/m ² /m-c
- odpis na remonty	1,85 zł/m ² /m-c	1,81 zł/m ² /m-c	2,14 zł/m ² /m-c	1,75 zł/m ² /m-c	1,43 zł/m ² /m-c
- eksploatacji i utrzymanie dźwigów	0,38 zł/m ² /m-c	0,30 zł/m ² /m-c	0,41 zł/m ² /m-c	0,33 zł/m ² /m-c	0,27 zł/m ² /m-c
- badania obowiązkowe	1,76 zł/lokal/m-c	3,14 zł/lokal/m-c	1,81 zł/lokal/m-c	1,97 zł/lokal/m-c	1,85 zł/lokal/m-c
- zimna woda i odprowadzenie ścieków	10,06 zł/m ³	10,06 zł/m ³	10,06 zł/m ³	10,06 zł/m ³	10,06 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	22,78 zł/m ³	22,84 zł/m ³	23,23 zł/m ³	22,11 zł/m ³	20,80 zł/m ³
- centralne ogrzewanie	2,63 zł/m ² /m-c	2,11 zł/m ² /m-c	2,79 zł/m ² /m-c	2,65 zł/m ² /m-c	2,39 zł/m ² /m-c

1.2. GOSPODARKA REMONTOWA

Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 75/2014 r. z dnia 27.11.2014 r. wprowadzono zmianę wysokości odpisu na fundusz remontowy, która obowiązywała od 01.04.2015 r. Do wysokości wpływów określono plan rzeczowy remontów, co zostało zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 76/2015.

W 2015 r. wpływy na fundusz remontowy wyniosły 18.247.298,45 zł z czego stanowią:

- odpis z nieruchomości mieszkalnych	15.964.804,74 zł
- odpis z nieruchomości usługowych	114.737,83 zł
- odpis z nieruchomości garażowych	246.619,18 zł
- pozostałe wpływy	1.921.136,70 zł.

Na sumę wpływów dodatkowych stanowiących 10,53% wpływów ogółem składają się:

- 932.707,47 zł - uchwała nr 8/2015 Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku netto za 2014 r.;
- 501.911,69 zł - środki uzyskane m.in. z reklam, anten, dzierżaw oraz otrzymanych odszkodowań;
- 148.691,52 zł - dochód ze sprzedaży mienia Spółdzielni w 2015 r.

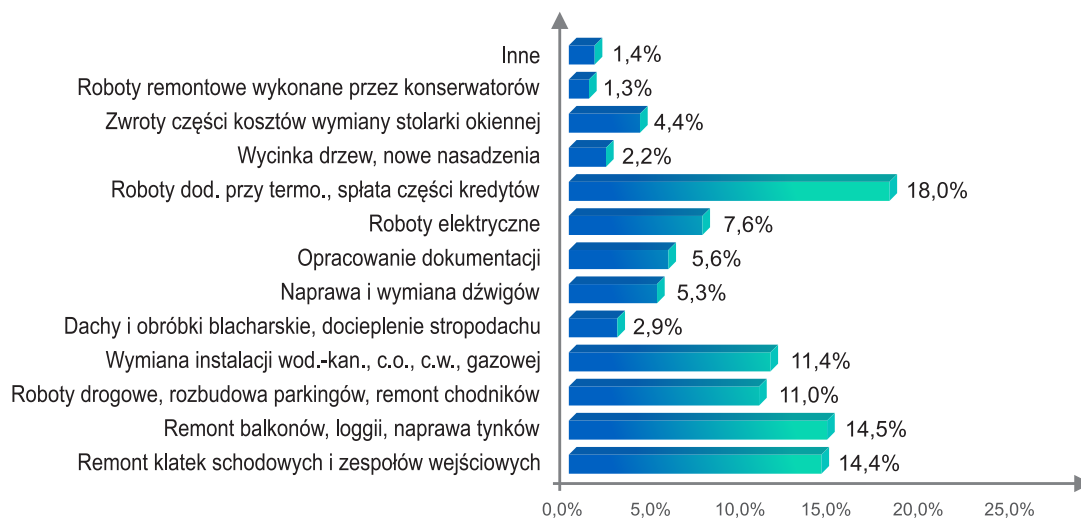
Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 92/2015 w sprawie podziału dochodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących majątek Spółdzielni na łączną kwotę 266.885,27 zł uwzględniającą środki ze sprzedaży mienia ujęte w bilansie otwarcia na kwotę 118.193,75 zł i bieżącego roku 148.691,52 zł.

- 337.826,02 zł - różnica wkładów z tytułu zawartych umów przeniesienia lokali na odrębną własność; środki te zostaną podzielone na nieruchomości w 2016 r. zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej.

Wydatki z funduszu remontowego pochłonęły kwotę 15.879.819,25 zł z tego na:

- remont nieruchomości mieszkalnych	15.418.704,01 zł
- remont nieruchomości usługowych (z wyłączeniem lokali w najmie)	204.090,69 zł
- remont nieruchomości garażowych	255.204,75 zł
- wypłatę odszkodowań (regresy)	1.819,80 zł.

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



Wpływy i wydatki z funduszu remontowego osiedlami za 2015 r.:

Wyszczególnienie	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
bilans otwarcia na 01.01.2015 r.	42.146,29	227.677,21	14.496,44	1.292.493,09	672.644,88
wpływy ogółem	4.465.236,18	3.117.947,86	2.618.729,50	4.673.509,96	3.152.242,68
odpis podstawowy	4.050.388,22	2.832.311,13	2.410.501,83	4.250.615,82	2.782.344,75
wpływy pozostałe	414.847,96	285.636,73	208.227,67	422.894,14	369.897,93
wydatki ogółem	4.135.275,36	3.016.415,96	2.143.013,96	3.615.407,33	2.969.706,64
stan środków na 31.12.2015 r.	372.107,11	329.209,11	490.211,98	2.350.595,72	855.180,92

Po uwzględnieniu dodatniego stanu środków na funduszu remontowym na dzień 01.01.2015 r. (b.o.) w wysokości 2.367.651,66 zł, na dzień 31.12.2015 r. uzyskano nadwyżkę środków w kwocie 4.735.130,86 zł do wykorzystania w 2016 r.

1.3. ZYSK NETTO

Za 2015 r. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa osiągnęła zysk netto w wysokości **909.441,22 zł** którego podział będzie przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia w miesiącu maju i czerwcu 2016 r. Spółdzielnia osiąga zysk głównie dzięki wynajmowaniu lokali usługowych i dzierżawieniu terenów, stanowiących majątek Spółdzielni oraz uzyskiwanym odsetkom bankowym.

Wynik ten proponujemy podzielić następująco na:

1. pokrycie wyniku ujemnego na działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielczy Dom Kultury „Nowita” w wysokości 4.852,67 zł
2. zasilenie wpływów funduszy na remonty nieruchomości mieszkalnych w wysokości 650.588,55 zł, z czego przypada na nieruchomości:

- Osiedla Morelowe	149.716,43 zł
- Osiedla Piastowskie	110.769,07 zł
- Osiedla Słoneczne	78.605,49 zł
- Osiedla Łużyckie	176.990,04 zł
- Osiedla Przyjaźni	134.507,52 zł
3. pokrycie kosztów termomodernizacji pawilonów handlowych stanowiących mienie Spółdzielni przy ul. Morelowej 23-25-27 i Objazdowej 15-17-19 na łączną sumę 254.000,00 zł.
Z najmu tych lokali użytkowych osiągamy m.in. zysk do podziału.

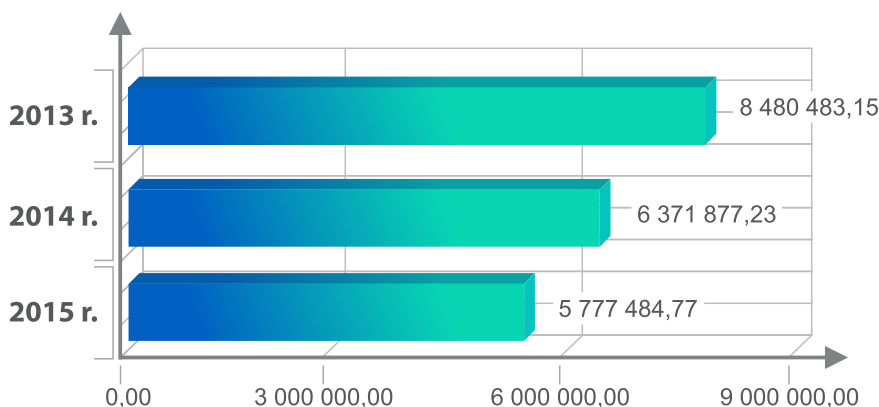
1.4. ZADŁUŻENIE W OPŁATACH

Wielokrotnie podkreślaliśmy, że szczególną uwagę skupiamy na skutecznej windykacji zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali, co warunkuje sprawne zarządzanie finansami. Podejmowane działania windykacyjne przez Spółdzielnię oraz uzyskiwane odszkodowania od Gminy Zielona Góra za niedostarczenie lokali socjalnych przyczyniły się do dalszego spadku zaległości w opłatach. Spółdzielnia otrzymuje coraz większą liczbę lokali socjalnych (na przestrzeni ostatnich 3-ech lat przyznano 43 lokale), co umożliwia Spółdzielni przeprowadzanie eksmisji i sprzedaż odzyskanych lokali w drodze przetargu. Ponadto zawierane są ugody z Gminą Zielona Góra dotyczące zapłaty odszkodowań za poszczególne lata. Na dzień 31.12.2015 r. zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali wobec Spółdzielni wynoszą 5.777.484,77 zł i dotyczą 2.695 osób.

Struktura zaległości w opłatach przedstawia się jak niżej:

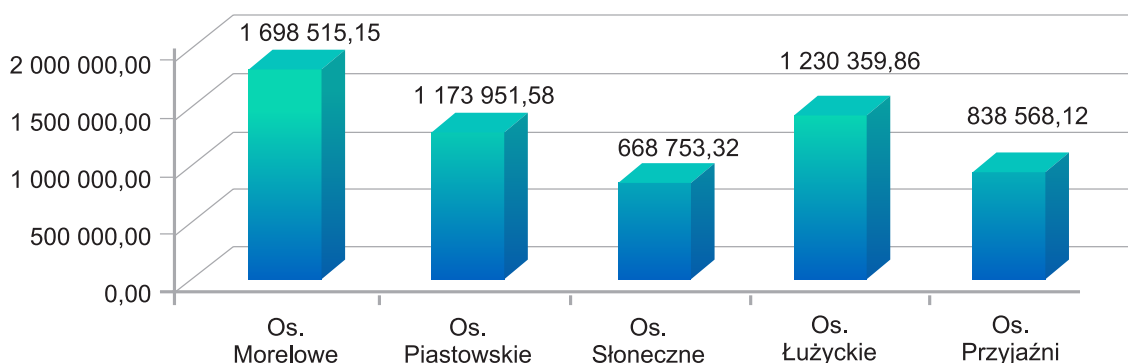
- zaległości za lokale mieszkalne	5.338.790,93 zł	tj. 92,41% zaległości ogółem
- zaległości za lokale użytkowe	408.721,09 zł	tj. 7,07% zaległości ogółem
- zaległości za garaże	29.972,75 zł	tj. 0,52% zaległości ogółem.

O poprawie sytuacji dotyczącej windykacji zadłużenia (spadek kwoty) z tytułu opłat mogą Państwo przekonać się na podstawie załączonego grafu:

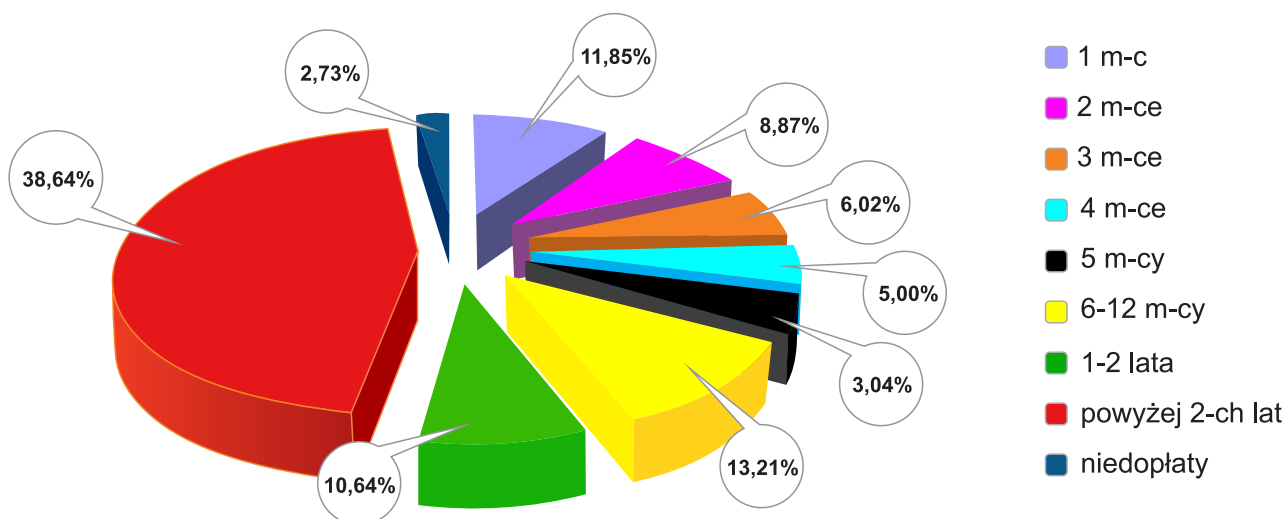


Stan zaległości z tytułu opłat w porównaniu do roku poprzedniego uległ obniżeniu o **594.392,46 zł** natomiast do roku 2013 o **2.702.998,38 zł**. W konsekwencji wskaźnik zaległości w stosunku do przychodów z opłat poprawił swą wartość do poziomu 6,91% za 2015 r.

Sytuacja w zakresie zadłużenia mieszkańców wobec Spółdzielni na poszczególnych osiedlach wygląda następująco:



Struktura czasowa zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali na dzień 31.12.2015 r. przedstawia się następująco:



Analiza struktury czasowej zaległości w opłatach wskazuje na systematyczny spadek zadłużenia przekraczającego 1 rok, co bardzo nas cieszy. W stosunku do roku poprzedniego zadłużenie z tego przedziału czasowego uległo obniżeniu o 637.088,64 zł. Należy podkreślić, że w tym przedziale zadłużenia ujęte są głównie zaległości osób z wyrokiem eksmisyjnym z przyznanym prawem do lokalu socjalnego, które wynoszą 1.405.021,56 zł.

Windykacja zaległości

W 2015 r. Spółdzielnia poczyniła kroki zmierzające do odzyskania swoich należności polegające na:

- systematycznym wysyłaniu wezwań o zapłatę; w ciągu roku wysłano 2.608 przedsądowych wezwań o zapłatę oraz 142 wezwań przedegzekucyjnych,
- skierowaniu na drogę sądową 630 spraw o zapłatę należnych opłat za lokale na łączną kwotę 2.085.521,64 zł; uzyskano 523 prawomocne nakazy zapłaty,
- skierowaniu do egzekucji komorniczej 203 spraw o egzekucję należności Spółdzielni na sumę 644.441,84 zł,
- skierowaniu 3 pozwów o eksmisję z lokali mieszkalnych; uzyskano 1 wyrok,
- wykonaniu 14 eksmisji z lokali mieszkalnych,
- licytacji 8 lokali mieszkalnych w skutek prowadzonej egzekucji z nieruchomości; w 2015 r. toczyło się 73 postępowań egzekucyjnych z nieruchomości,
- prowadzeniu egzekucji z nieruchomości wobec 2 właścicieli garaży na sumę 7.424,47 zł,
- sprzedaży w drodze przetargu 20 mieszkań zwolnionych w wyniku eksmisji lub wygaśnięcia prawa,
- wyrażeniu zgody przez Zarząd ZSM dla 136 dłużników na spłatę zadłużenia w ratach.

Ponadto Spółdzielnia wyegzekwowała odsetki za nieterminowe regulowanie opłat w kwocie 465.026,64 zł.

2. WYNIKI PRZEPROWADZONEGO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2015 r. PRZEZ BIEGŁEGO REWIDENTA

Tak jak co roku, przeprowadzono obowiązkowe badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni stosownie do wymogów art. 64 ustawy o rachunkowości. Po zakończeniu badania otrzymaliśmy opinię i raport, z której wynika, że zbadane sprawozdanie finansowe Spółdzielni:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni na dzień 31.12.2015 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.;
- zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Zgodnie z opinią biegłego rewidenta brak jest zagrożeń dla kontynuowania działalności przez Spółdzielnię w roku następnym po badaniu. Na dzień 31.12.2015 r. majątek Spółdzielni wynosi 250.085.274,50 zł i w stosunku do roku poprzedniego wzrósł o kwotę 6.608.668,87 zł tj. 2,71%. W 2015 r. wzrosła wartość rzeczowych aktywów trwałych na skutek prowadzonej termomodernizacji. Majątek Spółdzielni w 74,75% finansowany jest funduszem własnym i 25,25% zobowiązaniami długo i krótkoterminowymi.

W Spółdzielni przestrzegana jest złota reguła finansowania, gdyż kapitał własny przekracza prawie 3-krotnie sumę kapitału obcego. Zobowiązania krótkoterminowe znajdują pełne zabezpieczenie w posiadanych środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach lokat bankowych.

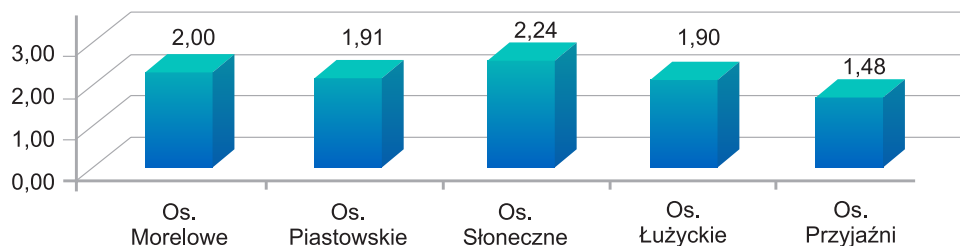
Wskaźniki płynności finansowej za 2015 r. kształtują się na bardzo wysokim poziomie – wskaźnik płynności bieżącej wyniósł 2,95 co świadczy o braku jakichkolwiek zakłóceń płatniczych Spółdzielni. Wszystkie zobowiązania regulowane są w terminie wymagalności. Spółdzielnia nie ma żadnych trudności z uzyskaniem kredytów na realizację termomodernizacji, co świadczy o jej wiarygodności i stabilnej sytuacji finansowo-majątkowej.

3. GOSPODARKA FINANSOWA I REMONTOWA W 2016 r.

Kierunki działania Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2016 r. zostały określone w zatwierdzonych w miesiącu grudniu 2015 r. planie remontów oraz w miesiącu marcu 2016 r. planie finansowo-gospodarczym, do realizacji których zobowiązany jest Zarząd Spółdzielni. Spółdzielnia zgodnie z planem remontów realizuje przedsięwzięcia remontowe w nieruchomościach oraz infrastrukturze osiedlowej. Każdy z Państwa może zapoznać się w siedzibie administracji osiedlowej z planowanymi do wykonania remontami w nieruchomości, w której mieszka. Czynnie mogą też Państwo uczestniczyć w spotkaniach organizowanych z udziałem kierownika osiedla w sprawach remontów, a zgłaszane sugestie mogą zostać uwzględnione w tworzonych planach remontów. Informacje o terminach spotkań będą wywieszane w gablotach na klatkach schodowych.

W części nieruchomości wprowadzono od 01.04.2016 r. zmianę wysokości opłaty na fundusz remontowy. Konieczność zmiany wysokości odpisu wynikała przede wszystkim z przeprowadzenia przedsięwzięć termomodernizacyjnych, których koszty (kredyty) spłacane są z funduszu remontowego bądź też z uwagi na spłatę ujemnych sald funduszu remontowego. Do końca 2017 r. zgodnie z zapisami Statutu Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej winno nastąpić wyrównanie różnic w stopniu zainwestowania w prace remontowe między nieruchomościami. W 2016 r. zaplanowano wydatki remontowe nieruchomości na 5-ciu osiedlach zarządzanych przez Spółdzielnię na kwotę 16.972.027 zł. Dla każdej z nieruchomości ustalono wysokość odpisu na indywidualnym poziomie.

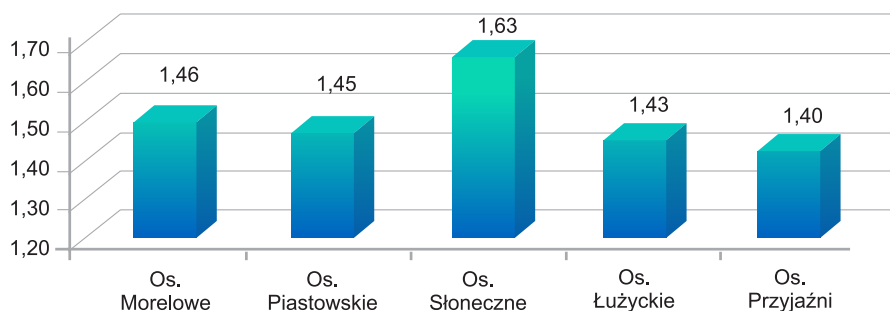
Średni odpis na remonty nieruchomości mieszkalnych obowiązujący od 01.04.2016 r. dla członków Spółdzielni na osiedlach kształtuje się następująco (w zł/m²/m-c):



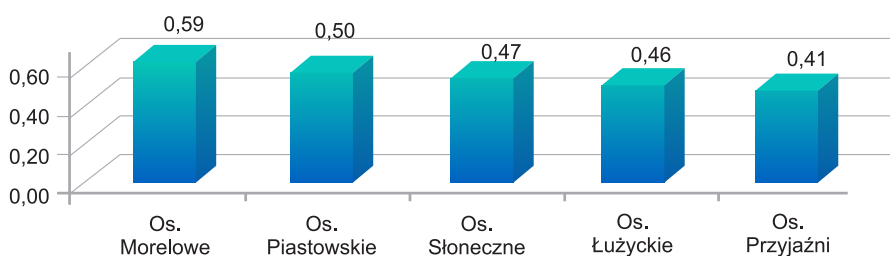
Wielu z Państwa zadaje nam pytania, dlaczego płacą wyższą stawkę odpisu na remonty od sąsiadów w bloku. Przypominamy, że członkowie Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wnoszą opłatę o 0,24 zł/m²/m-c niższą od osób nie posiadających członkostwa w Spółdzielni.

Na koniec marca br. otrzymali Państwo zawiadomienia o zmianie wysokości opłat na eksploatację, konserwację, badania obowiązkowe oraz utrzymanie dźwigów. Zmiany te obowiązują od 01.07.2016 r. i wynikają z przyjętego do realizacji planu gospodarczo-finansowego. W zależności od wysokości poniesionych kosztów na eksploatację i utrzymanie nieruchomości w roku poprzednim oraz występującej różnicy między naliczonymi przychodami a kosztami opłaty zostały obniżone lub podwyższone. Tak jak w przypadku funduszu remontowego, wysokość opłat skalkulowana jest odrębnie dla każdej nieruchomości. Na 14.153 lokale mieszkalne zarządzane przez Spółdzielnię podwyżka opłat zależnych od 01.07.2016 r. dotyczyła 5.237 lokali tj. 37,0%. Opłaty zależne obniżono dla 6.677 mieszkań. Dla pozostałych tj. 2.239 mieszkań suma opłat zależnych nie uległa zmianie.

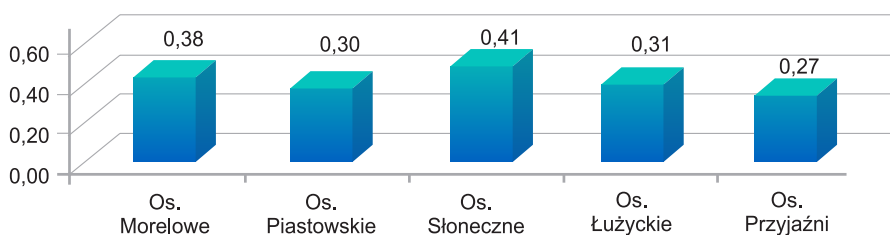
Średnia opłata eksploatacyjna obowiązująca od 01.07.2016 r. ustalona na podstawie sumy opłat nieruchomości na osiedlach wynosi (w zł/m²/m-c):



Na pokrycie kosztów konserwacji wysokość średniej dla osiedla opłaty od 01.07.2016 r. (w zł/m²/m-c):



W budynkach wysokich wyposażonych w urządzenia dźwigowe średnia opłata na eksploatację i utrzymanie dźwigów od 01.07.2016 r. jak niżej (w zł/m²/m-c):



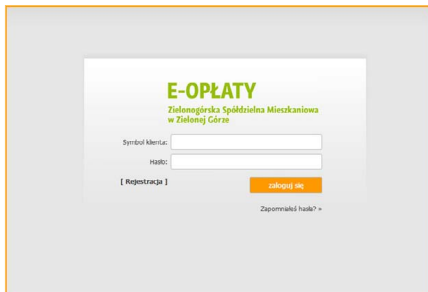
Od 01.03.2016 r. obniżona została opłata z tytułu konserwacji domofonów do poziomu 1,50 zł/domofon/m-c. Duże zmiany nastąpiły w zakresie opłat za legalizację i odczyty wodomierzy. Do końca 2018 r. w całej Spółdzielni mają zostać wymienione wodomierze na odczytywane techniką radiową. Podpisane zostały umowy na dzierżawę wodomierzy. Z chwilą uruchomienia systemu radiowego odczytu wodomierzy, naliczana jest opłata z tytułu dzierżawy wodomierzy w wysokości 2,21 zł/wodomierz/m-c. Wówczas nie są pobierane żadne inne opłaty związane z odczytem i legalizacją wodomierzy. Spółdzielnia w związku z likwidacją Stacji Legalizacji Wodomierzy zaprzestała począwszy od 01.01.2016 r. naliczać opłaty na legalizację wodomierzy. Przedstawione zasady nie dotyczą kilkunastu budynków, dla których system radiowego odczytu wodomierzy sfinansowano z funduszu remontowego.

Ogółem na 2016 r. zaplanowano koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości na poziomie 85.752.289 zł a przychody w wysokości 85.600.033 zł. Wyniki brutto na koniec 2016 r. zaplanowano w wysokości:

- działalność gospodarcza 1.069.559 zł
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi -1.221.815 zł.

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

ZACHĘCAMY PAŃSTWA DO KORZYSTANIA Z APLIKACJI E-OPLATY.



Rejestracja na naszej stronie www.zielonogorska-sm.pl

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

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

4. TERMOMODERNIZACJA

Wysokie zapotrzebowanie na energię do ogrzewania nieruchomości dotyczy jeszcze wielu nieocieplonych budynków, które powstawały w latach 70-tych i 80-tych. W przeszłości wymagania w zakresie ochrony cieplnej budynków były bardzo liberalne, a technologie energooszczędnego budownictwa praktycznie niedostępne. Obecnie Polska zaliczana jest do unijnych liderów w zakresie poprawy efektywności wykorzystania energii do ogrzewania mieszkań. Spowodowane jest to przede wszystkim wprowadzeniem energooszczędnych technologii budowlanych oraz zapotrzebowaniem na ciepłe i tańsze w eksploatacji mieszkania. W Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przedsięwzięcia termomodernizacyjne realizowane są głównie w oparciu o ustawę o wspieraniu termomodernizacji i remontów. Zachętą do podjęcia tych działań jest obecnie brak wymogów dotyczących długości okresu kredytowania przedsięwzięcia, jak i wysokości minimalnego wkładu własnego.

W 2015 r. Spółdzielnia zakończyła realizację termomodernizacji 17 budynków mieszkalnych przy ul.: Św. Cyryla i Metodego 5, 7, Węgierskiej 40, Słowackiej 12, H. Sucharskiego 30, Powstańców Warszawy 16, Anieli Krzywoń 13-15-17, T. Zawadzkiego „Zośki 67, 91, Okulickiego 29, 31, 33, Ptasiej 45-47, 49-51, 53-55, Piaskowej 9 i Spółdzielczej 9.

Kolejnych 10 budynków przeszło do rozliczenia na 2016 r. Są to budynki przy ul. Lisiej 39, 49, S. Wyszyńskiego 135-165, Rydza - Śmigłego 2-30, Bułgarskiej 2-10, Francuskiej 14-24, Węgierskiej 17, 16-18, Kraljowskiej 10-20 oraz 32-50.



5. WINDY

Winda służy nam każdego dnia, przewożąc w górę i w dół co najmniej kilka razy. Trwa to zaledwie chwilę, ale w ciągu roku mogą to być nawet dziesiątki kilometrów. Nie oczekujemy od niej zbyt wiele. Właściwie to nawet niespecjalnie zwracamy na nią uwagę. Dopóki... nie przestanie działać. A wtedy pokonanie kilku pięter z torbami pełnymi zakupów to już prawdziwy problem.

W Polsce z działających wind osobowych i towarowych, duża część funkcjonuje w spółdzielniach mieszkaniowych. Najwięcej wind znajdziemy na osiedlach powstałych w latach 70-tych i 80-tych, a więc w czasach zachwytu technologią wielkiej płyty. Po kilkudziesięciu latach eksploatacji większość urządzeń wymaga generalnego remontu lub całkowitej wymiany. Oprócz standardowego zużycia eksploatacyjnego „starych” dźwigów, rozwiązania technologiczne, które w nich zastosowano są już w dużej mierze przestarzałe. Ciężkie, ręcznie otwierane drzwi, głośny i drżący napęd reduktorowy czy mała dokładność zatrzymania to tylko niektóre z przykładów, które dobrze znamy z codziennego użytkowania. Dodatkowo „stare” dźwigi charakteryzują się znacznie dużo większą energochłonnością niż dźwigi nowej generacji.

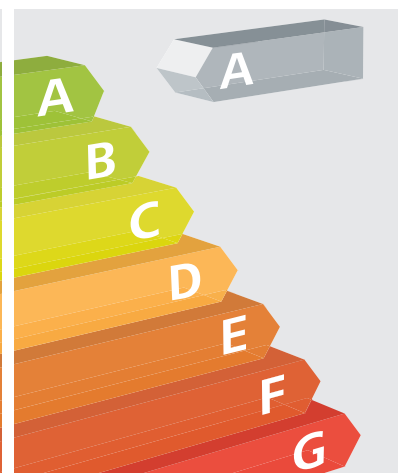
W Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej istnieje 148 urządzeń dźwigowych (wind). Większość z nich służy nam już przeszło 20 lub nawet 30 lat. Spółdzielnia ponad 2 lata temu rozpoczęła proces wymiany „starych” urządzeń na windy nowej generacji. W 2014 r. udało się wymienić urządzenia w budynkach przy ulicach: Węgierskiej 7, Kraljevskiej 24, Budziszyńskiej 20, Krzywoustego 24-26 i Krzywoustego 28-30. W 2015 r. i na początku 2016 r. wymieniono windy w budynkach przy ulicach: Francuskiej 2 i 6, Kraljevskiej 2, Budziszyńskiej 22, Okulickiego 29, 31, 33, Krośnieńskiej 19 i 21A.

Kolejnych 6 urządzeń jest w fazie realizacji – w budynkach przy ul. Budziszyńskiej 8, 24, 26 ul. Francuskiej 4, 8 oraz Kraljevskiej 4. Instalowane nowe windy to zupełnie inne standardy jakości, bezpieczeństwa i niezawodności. Dlaczego? Poniżej kilka argumentów:

- **cicha praca i płynna jazda**
- **przestronne i estetyczne kabiny**
- **ekologia**, na którą składają się:
 - energooszczędność (m.in. oświetlenie LED-owe, funkcja czuwania, wciągarki o niskim poborze energii)
 - materiały podlegające recyklingowi
 - wysoka wydajność
 - niska masa w ruchu (lekka konstrukcja)
- **bezpieczeństwo i przystosowanie dla osób niepełnosprawnych dzięki:**
 - automatycznym drzwiom
 - precyzji zatrzymania
 - bezpośredniej łączności z Centrum Zgłoszeniowym
 - szerokim drzwiom wejściowych
 - kurtynie świetlnej (czujniki zapewniające wykrywanie obiektów i zapobiegające niechcianemu zamknięciu drzwi)
 - informacji głosowej
 - napisom w alfabecie Braila



- Jestem przeszczęśliwa – mówi Pani Irena Pukacka prawie niewidoma mieszkanka budynku przy ul. Okulickiego 33. I dodaje - nowa winda wyposażona jest w piękny głos i napisy w alfabecie Braila.



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

Administracja Osiedla „Morelowe”

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

Administracja Osiedla „Łużyckie”

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

Godziny urzędowania biura Zarządu i Administracji Osiedli:

poniedziałek 7⁰⁰ - 16⁰⁰
wtorek, środa, czwartek 7⁰⁰ - 15⁰⁰
piątek 7⁰⁰ - 14⁰⁰

Administracja Osiedla „Piastowskie”

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

Administracja Osiedla „Przyjaźni”

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

Dział Członkowski – Mieszkaniowy

68 454 69 11, 68 454 69 16

Dział Czynszów i Opłat

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

Dział Windykacji

68 454 69 27, 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@zielonogorska-sm.pl

Spółdzielczy Dom Kultury „Nowita”

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

Dyżur członków

Rady Nadzorczej ZSM

pełniony jest w ramach skarg
i wniosków członków Spółdzielni
w siedzibie Spółdzielni,
ul. Morelowa 34, pokój nr 14
w godz. 15⁰⁰ - 16⁰⁰
w pierwszy poniedziałek miesiąca.

Dyżur członka Zarządu ZSM

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

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
e-mail: zsm@zielonogorska-sm.pl

Dyżur techniczny - tel. 691 751 708

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

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



**POLSKI PRODUCENT WODOMIERZY, CIEPŁOMIERZY,
PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA
ORAZ ZDALNYCH SYSTEMÓW ODCZYTU**

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 urządzenia 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



ista Deutschland GmbH
Eibacher Hauptstr. 141A
90451 Nürnberg

Tel. 0911/99631-0
Fax 0911/99631-19
InfoNurnberg@ista

2/6



Netto

Brutto

597,85 €
075,14 €

5,09 €
5,92 €
10 €