

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 2014 r., W TYM:
 - 1.1. Koszty i przychody utrzymania nieruchomości.
 - 1.2. Zysk netto.
 - 1.3. Gospodarka remontowa.
 - 1.4. Zadłużenie w opłatach.
2. WYNIKI PRZEPROWADZONEGO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2014 r. PRZEZ BIEGŁEGO REWIDENTA.
3. LUSTRACJA.
4. GOSPODARKA FINANSOWA I REMONTOWA W 2015 r.
5. TERMOMODERNIZACJA.

Polecamy wywiad z Mistrzem Kominiarskim Panem Bogdanem Czarneckim - strona nr 9.

Szanowni Państwo,

zapraszamy do zapoznania się z kolejnym wydaniem „Biuletynu informacyjnego o działalności Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, w tym numerze przedstawimy Państwu m.in. informację o sytuacji finansowo – majątkowej Spółdzielni za 2014 r., oraz o gospodarce finansowej i remontowej w roku bieżącym.

Dziękujemy wszystkim Członkom, a w szczególności działaczom organów samorządowych za współpracę na rzecz poprawy wizerunku naszej Spółdzielni. Serdeczne podziękowania kierujemy do członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli za całokształt pracy włożony w wykonywanie funkcji w tych organach.

SPÓŁDZIELCZOŚĆ
P O L S K A

Z poważaniem

Z poważaniem

Z poważaniem

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Ignacy Bazan

Zastępa Prezesa
Tomasz Kasprzyszak

Prezes Zarządu
Dariusz Maćkowiak

CO PERATIVE ENTERPRISES BUILD A BETTER WORLD

Spółdzielnie budują lepszy świat

ZAPRASZAMY
NA FESTYN
12 CZERWCA 2015 r.

FESTYN
RODZINNY
„KACZY DÓŁ”
2015
12.06.16⁰⁰ - 19⁰⁰

W PROGRAMIE:

- Turniej piłki nożnej ZSM.
- Turniej piłki nożnej dla dzieci i młodzieży - zgłoszenia 5 osobowych zespołów do 08.06.2015 r. w SDK Nowita.
- Zabawy rekreacyjne Grupy „Skwar”.
- Dmuchane zamki.
- Malowanie Twarzy.
- Wielkie banki mydlane.
- Konkurs plastyczny dla dzieci: „Najpiękniejsze Miejsce na Moim Osiedlu.”
- Konkurs plastyczny „Dobra zabawa to...” (kreda po asfalcie).
- Konkurs „Zwierzaki Domowe.”
- Gry i zabawy zręcznościowe.
- Zabawy dla maluchów.
- Pomiar ciśnienia krwi.
- Policja - stoisko prewencyjne, znakowanie rowerów.
- Sztab Ratownictwa Medycznego - pokaz udzielania pierwszej pomocy.
- Straż Pożarna - prezentacja wozu strażackiego.
- Kielbaski, pierogi, napoje.
- I wiele, wiele innych atrakcji.

IMPREZY TOWARZYSZĄCE:

- 10.06.2015 r. godz. 10⁰⁰-14⁰⁰ Brydżowy Turniej Par zapisy do 08.06.2015 r. w SDK Nowita.
- 11.06.2015 r. godz. 17⁰⁰ Wystawa Sekcji Malarstwa Sztalugowego w Hotelu Ruben.

ZIELONOGÓRSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
SPÓŁDZIELCZY DOM KULTURY "NOWITA" UL. II ARMII 30-40, TEL. 68 454 69 71

więcej informacji na stronie:

www.zielonogorska-sm.pl

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 2014 r.

1.1. KOSZTY I PRZYCHODY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI.

Ramy gospodarowania finansami w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2014 r. zostały określone w uchwale Rady Nadzorczej nr 18/2014 z dnia 25.03.2014 r. podjętej w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego na 2014 r. Plan ten określił szczegółowo poziom kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i bieżącym utrzymaniem nieruchomości. W 2014 r. na bieżące utrzymanie nieruchomości wydatkowano 80.407.256,70 zł natomiast przychody naliczono w kwocie 82.853.961,21 zł.

Ponadto w 2014 r. na działalności finansowej osiągnięto przychody na poziomie 946.624,45 zł przy kosztach w kwocie 145,44 zł. Działalność finansowa Spółdzielni obejmuje odsetki uzyskane z tytułu nieterminowego regulowania opłat za użytkowanie lokali oraz odsetki od rachunków i lokat bankowych. Na pozostałej działalności operacyjnej związanej zasadniczo z kosztami sądowymi i komorniczymi ponoszonymi przez Spółdzielnię w celu wyegzekwowania zaległości czynszowych oraz tworzeniem rezerw na sprawy sądowe. Spółdzielnia poniosła koszty w wysokości 1.707.837,31 zł. Z tytułu uregulowania kosztów sądowych i komorniczych oraz rozwiązania rezerw na skutek ich spłaty przez dłużników uzyskano kwotę 1.260.363,95 zł.

Przedstawione Państwu w biuletynie koszty i przychody stanowią sumę kosztów i przychodów wszystkich nieruchomości, gdyż Spółdzielnia konsekwentnie realizuje wymogi nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowej obowiązującej od 31.07.2007 r. obligującej spółdzielnię w art. 4 ust. 4¹ do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości:

- ewidencji i rozliczenia kosztów i przychodów,
- ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Strukturę kosztów poniesionych na utrzymanie nieruchomości w 2014 r. przedstawiono poniżej:



Ze względu na fakt, że często zadawane są nam pytania, co oznaczają poszczególne składniki opłat, postaramy się je bliżej Państwu przedstawić.

W strukturze kosztów 20,9% stanowią koszty eksploatacji nieruchomości i urządzeń, które obejmują m.in. eksploatację podstawową, której koszty w 2014 r. wyniosły 14.526.220,02 zł. Eksploatacja podstawowa 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, ogólne (administracji osiedlowych i Zarządu) oraz podatku od nieruchomości dla lokali niewyodrębnionych. Średni koszt eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych za 2014 r. wyniósł 1,47 zł/m²/m-c co oznacza, że w stosunku do ubiegłego roku uległ obniżeniu o 0,01 zł/m²/m-c. Na potrzeby niniejszej analizy do kosztów eksploatacji zaliczono także legalizację i odczyt wodomierzy, jak również utrzymanie instalacji domofonowej, których koszty wyniosły odpowiednio 359.130,16 zł i 289.726,95 zł. Do kosztów eksploatacji urządzeń przyjęto ponadto koszty związane z utrzymaniem urządzeń dźwigowych, które wyniosły 1.153.512,05 zł. Średni koszt eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych za 2014 r. wyniósł 0,34 zł/m²/m-c (spadek o 0,01 zł/m²/m-c w porównaniu z rokiem poprzednim).

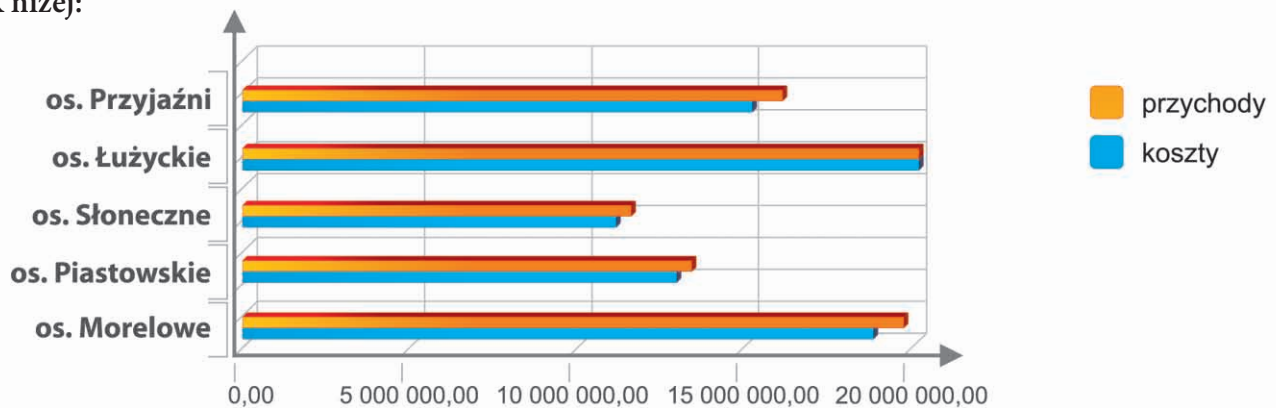
Pod pozycją konserwacji mieszczą się koszty wykonywania czynności konserwacyjnych przez osiedlowe zespoły konserwatorów, pielęgnacji zieleni, serwis i naprawy układów pomiarowych ciepłomierzy w węzłach c.o., wymiana wkładek w drzwiach wejściowych do budynków oraz badań instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej i wentylacji. Koszty te stanowiące 6,3% w strukturze kosztów ogółem wyniosły 5.045.044,40 zł.

Średni koszt konserwacji za 2014 r. w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wyniósł dla lokali mieszkalnych 0,52 zł/m²/m-c co oznacza wzrost o 0,01 zł/m²/m-c w porównaniu do roku ubiegłego. Konserwatorzy w ramach powierzonych obowiązków w 2014 r. zrealizowali 29.297 zgłoszeń ze strony mieszkańców.

Koszty usług komunalnych stanowią największy udział w strukturze utrzymania nieruchomości, wynoszący w 2014 r. 53,2%. Koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody wraz z usługami rozliczeniowymi w 2014 r. poniesiono w kwocie 28.983.697,82 zł. Za okres rozliczeniowy 2013/2014 średni koszt centralnego ogrzewania wyniósł 2,51 zł/m²/m-c z czego: koszt stały - 0,84 zł/m²/m-c, koszt zmienny - 1,67 zł/m²/m-c. Średni koszt podgrzania wody wyniósł 21,38 zł/m³. Od 01.08.2014 r. ceny energii cieplnej Elektrociepłowni „Zielona Góra” S.A. wzrosły średnio o 5,04% za 1 GJ i 5,13% za opłaty stałe.

Sukcesywnie rosące koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w 2014 r. poniesiono na poziomie 10.148.968,17 zł. Wzrost tych kosztów wynika z podwyżki wprowadzonej od 01.04.2014 r. przez ZWiK sp. z o.o. ceny zimnej wody i odprowadzenia ścieków o 0,46 zł/m³ tj. 5,04%. Koszty wywozu nieczystości w 2014 r. wyniosły 3.104.735,51 zł. **Przypominamy Państwu o obowiązku zgłaszania do Spółdzielni wszelkich zmian dotyczących liczby zamieszkałych osób w mieszkaniu, ponieważ na tej podstawie Spółdzielnia wypełnia deklarację za gospodarowanie odpadami.**

Całkowite koszty i przychody utrzymania nieruchomości za 2014 r. na poszczególnych osiedlach prezentują się jak niżej:



	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
koszty (zł)	19 150 571,61	12 473 642,73	10 540 748,52	21 593 122,93	15 174 616,09
przychody (zł)	19 807 319,22	12 718 239,55	10 827 099,24	22 082 166,73	15 926 253,31
powierzchnia lokali (m ²)	179 817,74	125 644,96	88 822,47	203 560,96	157 420,23

Na podstawie poniesionych kosztów na eksploatację i utrzymanie nieruchomości za 2014 r. ustalono poziom średniego jednostkowego kosztu dla lokali mieszkalnych:

Wyszczególnienie:	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
- eksploatacja podstawowa	1,45 zł/m ² /m-c	1,49 zł/m ² /m-c	1,58 zł/m ² /m-c	1,45 zł/m ² /m-c	1,43 zł/m ² /m-c
- konserwacja	0,60 zł/m ² /m-c	0,55 zł/m ² /m-c	0,55 zł/m ² /m-c	0,48 zł/m ² /m-c	0,43 zł/m ² /m-c
- odpis na remonty	1,71 zł/m ² /m-c	1,72 zł/m ² /m-c	1,91 zł/m ² /m-c	1,67 zł/m ² /m-c	1,38 zł/m ² /m-c
- eksploatacji i utrzymanie dźwigów	0,38 zł/m ² /m-c	0,30 zł/m ² /m-c	0,39 zł/m ² /m-c	0,34 zł/m ² /m-c	0,27 zł/m ² /m-c
- badania obowiązkowe	3,00 zł/lokal/m-c	2,07 zł/lokal/m-c	2,25 zł/lokal/m-c	1,74 zł/lokal/m-c	1,58 zł/lokal/m-c
- zimna woda i odprowadzenie ścieków	9,59 zł/m ³	9,59 zł/m ³	9,59 zł/m ³	9,59 zł/m ³	9,59 zł/m ³
- wywóz nieczystości	8,80 zł/osoba/m-c	8,80 zł/osoba/m-c	8,80 zł/osoba/m-c	8,80 zł/osoba/m-c	8,80 zł/osoba/m-c
- podgrzanie wody	21,60 zł/m ³	22,22 zł/m ³	22,44 zł/m ³	20,85 zł/m ³	20,70 zł/m ³
- centralne ogrzewanie	2,62 zł/m ² /m-c	2,12 zł/m ² /m-c	2,75 zł/m ² /m-c	2,61 zł/m ² /m-c	2,42 zł/m ² /m-c

1.2. ZYSK NETTO

Za 2014 r. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, polegającej głównie na najmie lokali usługowych, dzierżawie terenów stanowiących mienie Spółdzielni, zarządzaniu na zlecenie wspólnotą mieszkaniową oraz odsetek od lokat bankowych osiągnęła zysk netto w kwocie 932.707,47 zł. Podział powyższej kwoty będzie przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia w miesiącu czerwcu 2015 r. Wzorem lat ubiegłych przygotowany zostanie projekt uchwały o podziale zysku netto z przeznaczeniem na zasilenie wpływów funduszu remontowego. W przypadku podjęcia uchwały w proponowanej treści na fundusz remontowy nieruchomości mieszkalnych na poszczególnych osiedlach przypisane zostaną wpływy:

- Osiedla Morelowe 214.661,16 zł
- Osiedla Piastowskie 157.965,00 zł
- Osiedla Słoneczne 113.457,36 zł
- Osiedla Łużyckie 253.616,20 zł
- Osiedla Przyjaźni 193.007,75 zł.

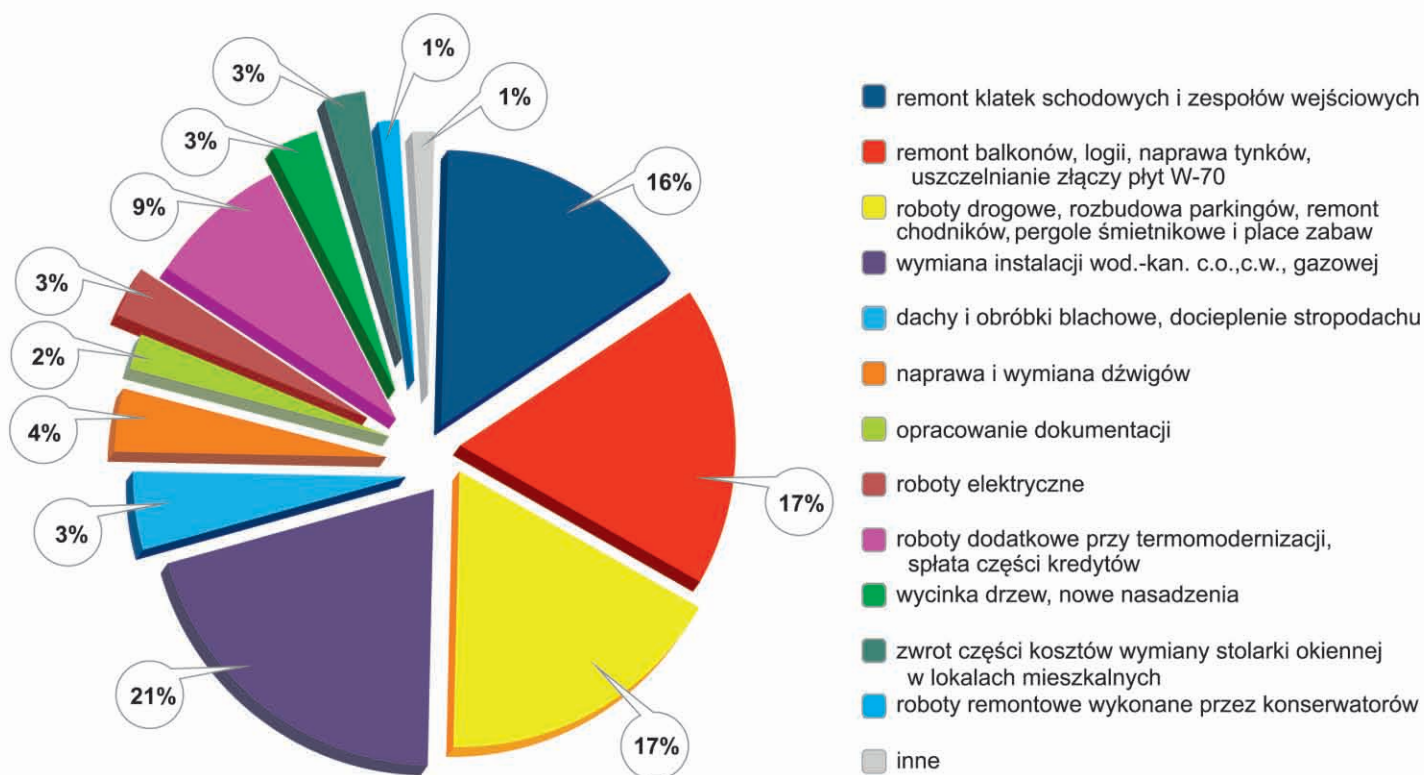
To Państwo jako członkowie Spółdzielni na zebraniu Walnego Zgromadzenia zdecydujecie o wydatkowaniu zysku.

1.3. GOSPODARKA REMONTOWA

W 2014 r. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa na przeprowadzenie remontów zasobów mieszkaniowych wydatkowała 15.743.564,66 zł z czego:

- remont nieruchomości mieszkalnych	15.450.682,73 zł
- remont nieruchomości usługowych (z wyłączeniem lokali w najmie)	100.995,43 zł
- remont nieruchomości garażowych	186.529,52 zł
- wypłacone odszkodowania (regresy)	5.356,98 zł.

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



Wpływy na fundusz remontowy wyniosły 16.635.094,06 zł z czego stanowią:

- odpis z nieruchomości mieszkalnych	14.890.046,26 zł
- odpis z nieruchomości usługowych	114.376,45 zł
- odpis z nieruchomości garażowych	242.877,24 zł
- pozostałe wpływy	1.387.794,11 zł.

Na sumę wpływów dodatkowych stanowiących 8,34% wpływów ogółem składają się:

- ✓ 652.077,72 zł - uchwała nr 7/2014 Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku netto za 2013 r.;
- ✓ 544.768,68 zł - środki uzyskane m.in. z reklam, anten, dzierżaw oraz otrzymanych odszkodowań;
- ✓ 72.753,96 zł - uchwała Rady Nadzorczej nr 78/2014 w sprawie podziału dochodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni;
- ✓ 118.193,75 zł - dochód za sprzedaży lokali mieszkalnych (zostanie podzielony na nieruchomości osiedli uchwałą Rady Nadzorczej w 2015 r.).

Po uwzględnieniu dodatniego stanu środków na funduszu remontowym na dzień 01.01.2014 r. (b.o.) w wysokości 1.476.122,26 zł, na dzień 31.12.2014 r. uzyskano nadwyżkę środków w kwocie 2.367.651,66 zł do wykorzystania w 2015 r.

Wpływy i wydatki z funduszu remontowego osiedlami za 2014 r.:

Wyszczególnienie	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
bilans otwarcia na 01.01.2014 r.	8.525,29	86.161,75	72.809,06	581.653,48	726.972,68
wpływy ogółem	3.999.634,62	2.856.416,39	2.273.621,63	4.470.827,37	2.916.400,30
odpis podstawowy	3.755.809,21	2.639.946,85	2.133.184,16	4.055.638,65	2.662.721,08
wpływy pozostałe	243.825,41	216.469,54	140.437,47	415.188,72	253.679,22
wydatki ogółem	3.966.013,62	2.714.900,93	2.331.934,25	3.759.987,76	2.970.728,10
stan środków na 31.12.2014 r.	42.146,29	227.677,21	14.496,44	1.292.493,09	672.644,88

1.4. ZADŁUŻENIE W OPŁATACH

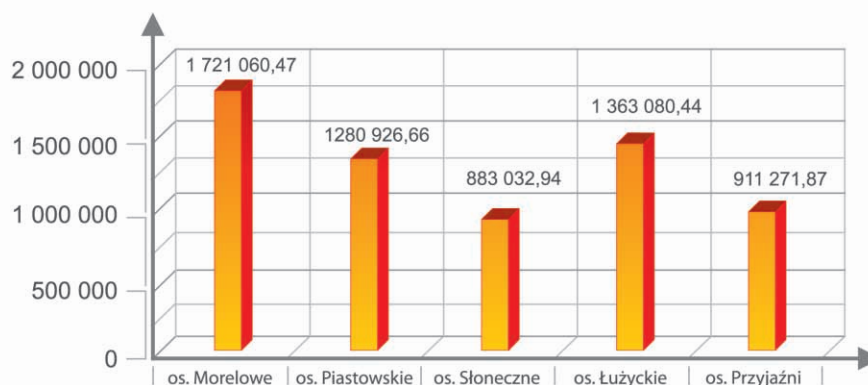
Dla sprawnego zarządzania finansami Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa przykłada ogromną wagę do prowadzenia skutecznej windykacji zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali. Od terminowych wpłat użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni uzależniona jest możliwość regulowania zobowiązań przez Spółdzielnię wobec dostawców usług komunalnych, wykonawców remontów, a więc możliwość zapewnienia Państwu pożądaných warunków zamieszkania. Na dzień 31.12.2014 r. zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali wobec Spółdzielni wynoszą 6.371.877,23 zł i dotyczą 2.693 osób. **W stosunku do ubiegłego roku kwota ta uległa obniżeniu o 2.108.605,92 zł. Wraz ze spadkiem sumy zaległości w opłatach, obniżeniu uległa liczba dłużników wobec Spółdzielni o 813 osób.** Jak z powyższego wynika, prowadzone działania windykacyjne przez Spółdzielnię, z którymi możecie zapoznać się Państwo w dalszej części biuletynu przynoszą wymierne efekty finansowe.

Wskaźnik zaległości w stosunku do przychodów opłat wyniósł za 2014 r. 7,64% co oznacza, że spadł poniżej poziomu 1-miesięcznych wpływów z opłat. Przypominamy, że w latach ubiegłych oscylował w granicach 10%.

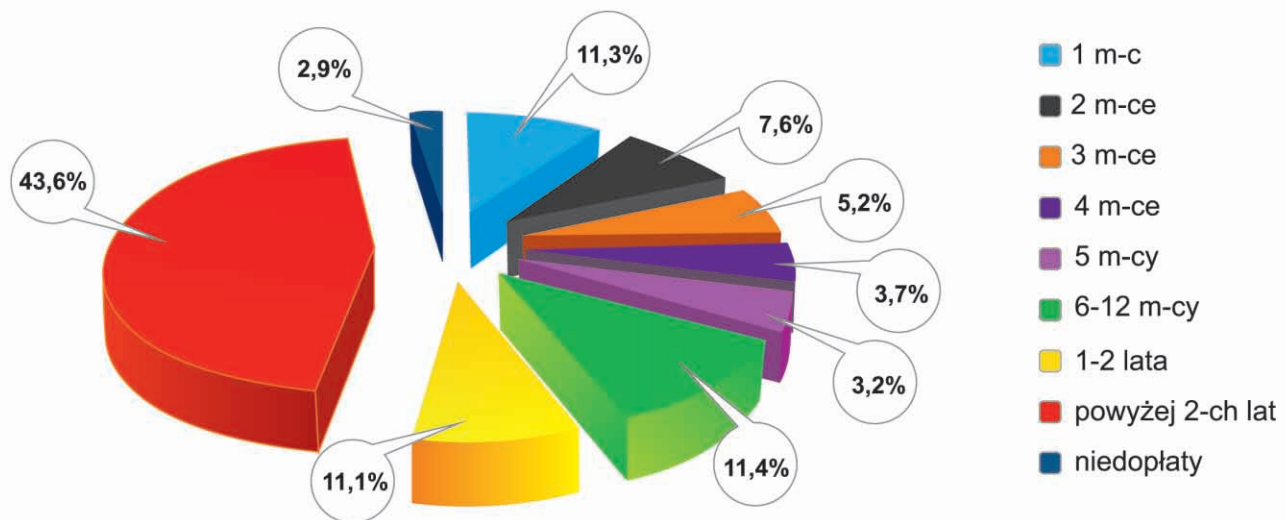
Na dzień 31.12.2014 r. struktura zaległości w opłatach przedstawia się jak niżej:

- zaległości za lokale mieszkalne 5.828.712,47 zł tj. 91,48% zaległości ogółem
- zaległości za lokale użytkowe 512.412,84 zł tj. 8,04% zaległości ogółem
- zaległości za garaże 30.751,92 zł tj. 0,48% zaległości ogółem.

Na poszczególnych osiedlach sytuacja w zakresie zaległości w opłatach przedstawia się jak niżej:



Analiza struktury czasowej zaległości w opłatach wskazuje na spadek zadłużenia w każdym przedziale wiekowym (za wyjątkiem grupy 1-2 lata dla której wzrost wynosi 1,1%). Największy spadek odnotowaliśmy w zaległościach przekraczających 2 lata, na co miały wpływ przeprowadzone eksmisje do lokali socjalnych. W 2014 r. zaległości osób wobec których orzeczono wyrok eksmisyjny z przyznanym prawem do lokalu socjalnego uległy obniżeniu o 996.196,62 zł i wynoszą 1.965.071,02 zł.



Windykacja zaległości.

Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa w celu odzyskania należności z tytułu opłat w 2014 r. podjęła następujące czynności windykacyjne:

- wysłanie 3.572 przedsądowych wezwań o zapłatę oraz 96 wezwań przedegzekucyjnych;
- skierowanie na drogę sądową 675 spraw o zapłatę należnych opłat za lokale na łączną kwotę 2.067.630,69 zł, uzyskując 573 prawomocnych nakazów zapłaty;
- skierowanie do egzekucji komorniczej 255 spraw o egzekucję należności Spółdzielni na sumę 753.194,44 zł;
- skierowanie 4 pozwów o eksmisję z lokali mieszkalnych - uzyskano 4 wyroki;
- wykonanie 22 eksmisji z lokali mieszkalnych, w tym 21 do lokali socjalnych;
- skuteczna licytacja 5 lokali mieszkalnych w skutek prowadzonej egzekucji z nieruchomości, w 2014 r. toczyło się 66 postępowań egzekucyjnych z nieruchomości;
- wyrażenie zgody przez Zarząd ZSM dla 202 dłużników na spłatę zadłużenia w ratach na łączną sumę 279.758,97 zł.

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

- odcięcie dostawy ciepłej wody do lokalu oraz ograniczenie dopływu energii cieplnej przy zaległościach przekraczających 6 miesięcy;
- potrącenie zwrotów za wymianę okien w lokalu mieszkalnym na poczet zadłużenia oraz wszelkich innych nadpłat z tytułu rozliczenia zaliczek i kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków, centralnego ogrzewania i podgrzania wody;
- naliczanie odsetek ustawowych za nieterminowe regulowanie opłat za użytkowanie lokali; w 2014 r. Spółdzielnia uzyskała kwotę 571.833,60 zł z tego tytułu.

W 2014r. z dodatków mieszkaniowych skorzystało 391 osób na kwotę 1.427.121,97 zł.

2. WYNIKI Z PRZEPROWADZONEGO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2014 r. PRZEZ BIEGŁEGO REWIDENTA

Informujemy, że w miesiącu marcu br. przeprowadzone zostało badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 r. zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Na podstawie art. 64 w.w. ustawy Spółdzielnia poddała się obowiązkowemu, corocznemu badaniu sprawozdania finansowego. 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 31.12.2014 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.;
- zostało sporządzone zgodnie z wymaganymi 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.

W opinii podkreślono prawidłowy obrót środkami pieniężnymi wnoszonymi przez mieszkańców i najemców oraz racjonalną gospodarkę w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym, co umożliwiło osiągnięcie Spółdzielni przychodów finansowych na poziomie 946,6 tys. zł. **Wskaźniki płynności finansowej informują o braku problemów Spółdzielni z regulowaniem wymagalnych zobowiązań, przy czym warto podkreślić, że są one na bardzo wysokim poziomie** (wartość 2,98). Skróceniu uległ również wskaźnik spływu należności Spółdzielni (wynosi 37 dni), co pozytywnie odbiło się na jej płynności finansowej. **Wskaźniki analizy ekonomiczno-finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego świadczą o tym, że aktualna sytuacja Spółdzielni nie wskazuje na wystąpienie zagrożeń dla kontynuacji jej działalności w roku 2015.**

3. LUSTRACJA

Równoległe z badaniem sprawozdania finansowego, w marcu br. rozpoczęto lustrację Spółdzielni przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze, zgodnie z wymogami art. 91 §1 ustawy Prawo Spółdzielcze. Lustracją objęto okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2014 r. Lustracja miała na celu sprawdzenie legalności, gospodarności i rzetelności działania Spółdzielni w zakresie: realizacji wniosków polustracyjnych z ostatniej lustracji, stanu organizacyjno-prawnego Spółdzielni, funkcjonowania organów samorządowych, stanu prawnego gruntów, spraw członkowskich, lokalowych, gospodarki remontowej, finansowej i zasobami mieszkaniowymi. Wnioski i wyniki z lustracji będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia w czerwcu br., o przyjęciu których zdecydują członkowie Spółdzielni poprzez podjęcie stosownej uchwały.

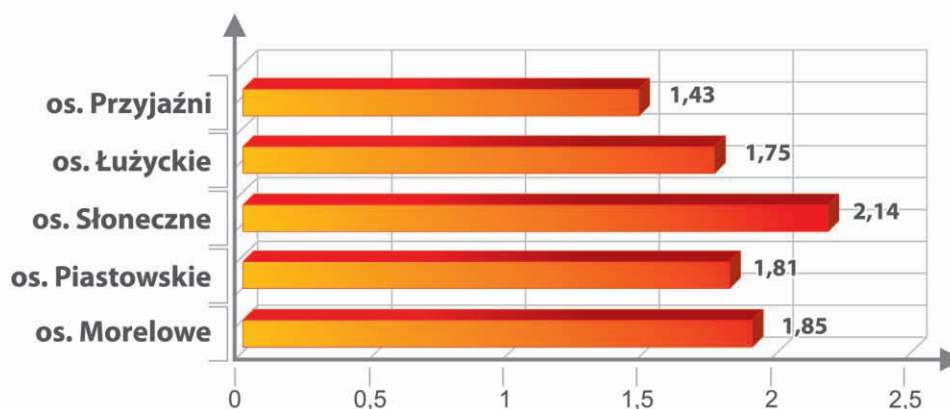
4. GOSPODARKA FINANSOWA I REMONTOWA W 2015 r.

W Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 27.11.2014 r. poprzez podjęcie uchwały Rady Nadzorczej nr 76/2014 przyjęto plan remontów do realizacji na 2015 r. Wydatki na prace remontowe zaplanowano w kwocie 15.985.139 zł do wysokości wpływów z odpisu na fundusz remontowy. Przed zatwierdzeniem planu wydatków z funduszu remontowego przez Radę Nadzorczą, został on zaaprobowany przez Rady Osiedlowe. Jednocześnie w tym samym dniu uchwałą Rady Nadzorczej nr 75/2014 przyjęto wysokość opłat na fundusz remontowy. Zmieniona wysokość odpisu na fundusz remontowy obowiązuje Państwa od 01.04.2015 r. Wzrost opłat na fundusz remontowy dotyczy głównie nieruchomości, które zdecydowały się na termomodernizację budynku finansowaną w ramach tego funduszu bądź spłacane jest saldo ujemne funduszu. W administracji osiedla właściwej dla miejsca zamieszkania oraz siedzibie Spółdzielni możecie Państwo z zadaniami remontowymi do wykonania w 2015 r.

W marcu br. przyjęto do realizacji plan gospodarczo-finansowy na 2015 r. zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 17/2015 która stanowiła podstawę do zmiany wysokości opłat na eksploatację, konserwację oraz utrzymanie urządzeń dźwigowych od 01.07.2015 r. Wszystkie opłaty w Spółdzielni są ustalane indywidualnie dla nieruchomości, w zależności od kosztów ponoszonych na ich utrzymanie.

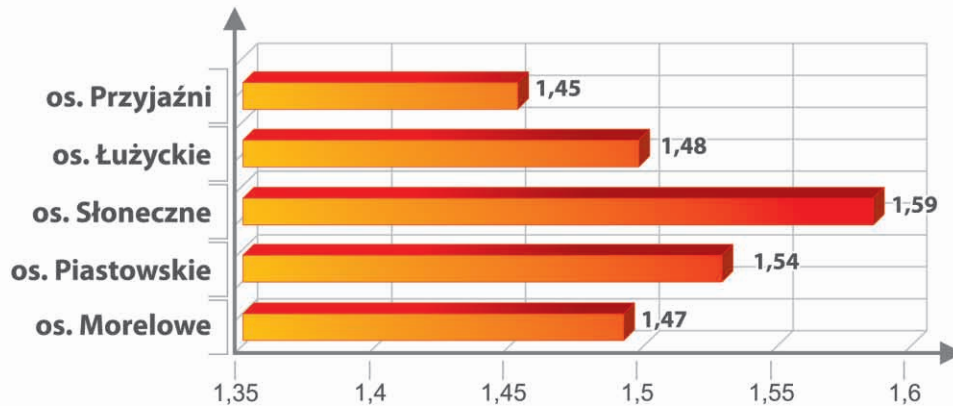
Na 2015 r. zaplanowano koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości do wysokości 86.479.134 zł. Przychody z opłat przyjęto na poziomie 85.444.143 zł. Wynik ujemny w kwocie -1.034.991 zł wynikający z planu na 2015 r. skalkulowano w celu rozliczenia nadwyżek przychodów nad kosztami występujących na dzień 31.12.2014 r. Nadwyżki te wynikają z korzystnych warunków pogodowych wpływających na niższe od planowanych koszty centralnego ogrzewania i zimowego utrzymania.

Wysokość średnich opłat na eksploatację podstawową po zmianie obowiązującej od 01.07.2015 r. (w zł/m²/m-c):

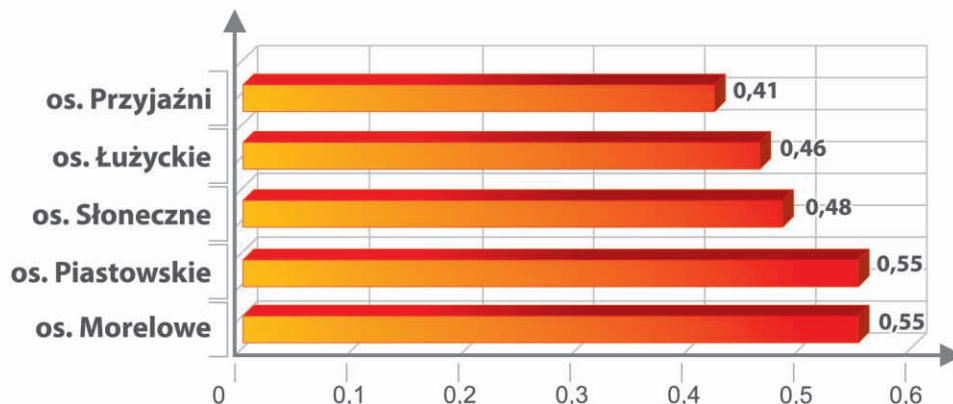


Powyższe średnie stawki odpisu na remonty obowiązują członków Spółdzielni, gdyż przysługuje im zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 5 ust. 2) prawo do udziału w dochodzie z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni. Osoby nie posiadające członkostwa w Spółdzielni wnoszą opłatę wyższą o 0,24 zł/m²/m-c.

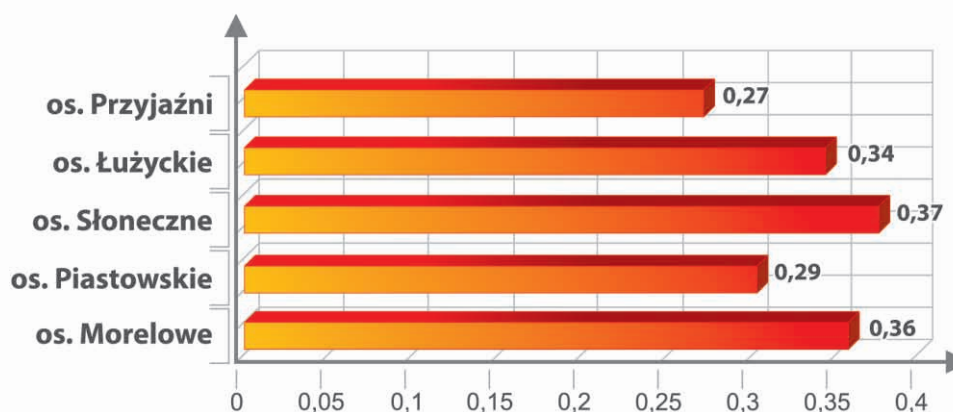
Wysokość średnich opłat na eksploatację podstawową po zmianie obowiązującej od 01.07.2015 r. (w zł/m²/m-c):



Średnia opłata na konserwację od 01.07.2015 r. (w zł/m²/m-c):



W budynkach wyposażonych w urządzenia dźwigowe, średnia opłata na pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji windy od 01.07.2015 r. (w zł/m²/m-c):



Pozostałe składniki opłat z tytułu odczytu i legalizacji wodomierzy oraz konserwacji domofonów zostały utrzymane na dotychczasowym poziomie.

Na 14.173 lokale mieszkalne będące w zasobach Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w wyniku wprowadzonej zmiany opłat od 01.07.2015 r. nastąpił:

- wzrost opłat dla 6.869 lokali mieszkalnych w 78 nieruchomościach
- spadek opłat dla 6.895 lokali mieszkalnych w 93 nieruchomościach
- bez zmian opłat pozostają 409 lokale mieszkalne w 4 nieruchomościach.

5. TERMOMODERNIZACJA

Termomodernizacja to poprawienie cech technicznych budynku, a w efekcie zmniejszenie zapotrzebowania na ciepło potrzebne do ogrzewania i związanych z tym kosztów. Termomodernizacja umożliwia także poprawę warunków użytkowania pomieszczeń, a budynek uzyskuje nowy, estetyczny wygląd.

Dlaczego warto zainwestować w ocieplenie budynku:

- spadną koszty ogrzewania,
- wzrośnie komfort cieplny w pomieszczeniach,
- polepszy się charakterystyka energetyczna budynku,
- wzrośnie wartość mieszkań,
- skorzysta na tym środowisko naturalne, dzięki zmniejszeniu emisji dwutlenku węgla do atmosfery.

W roku 2014 r. Spółdzielnia zrealizowała termomodernizację 6 budynków mieszkalnych: Węgierska 24-28, T. Zawadzkiego „Zośki” 63, T. Zawadzkiego „Zośki” 65, Rydza Śmigłego 7-35, Wazów 32 AB, Piaskowa 15 oraz rozpoczęła realizację 2 budynków: Anieli Krzywoń 13-17 oraz Św. Cyryla i Metodego 7. W roku 2015 planujemy wykonać 26 przedsięwzięć termomodernizacyjnych i obecnie na części z nich już trwają prace. Lista chętnych mieszkańców budynków do prowadzenia robót ociepleniowych z miesiąca na miesiąc się wydłuża. W planach na 2016 r. jest już na dzień dzisiejszy 20 zadań.

PRZYKŁADY BUDYNKÓW PO PRZEPROWADZONEJ TERMOMODERNIZACJI

Piaskowa 15



Wazów 32AB



Rydza – Śmigłego 7-35



Św. Cyryla i Metodego 7



Węgierska 24-28



WYWIAD Z MISTRZEM KOMINIARSKIM PANEM BOGDANEM CZARNECKIM



Na widok kominiarza łapiemy się za guzik. Dlaczego? - pytamy Bogdana Czarnieckiego pracującego w zawodzie kominiarza od blisko 31 lat.

Ludzie wierzą, że guzik ma moc amuletu, a widok kominiarza jest w stanie spełnić ich wypowiedziane w myślach życzenia. Przesąd wziął się z tego, że dawniej, kiedy kominiarz odwiedził miejscowość gospodynie zabiegały o to, aby w ich domu rozpoczął pracę jako pierwszy. Ciągnęły kominiarza do swoich domostw za guzik. Komu udało się tego dokonać w pierwszej kolejności, tego miało nie opuścić szczęście. W dzisiejszych czasach w domach, do których regularnie wzywany jest kominiarz aby przeczyścić komin, istnieje mniejsze ryzyko zapalenia sadzy. Nasza praca chroni od nieszczęścia, więc w jakiś sposób przynosi szczęście.

Ten zawód, to przede wszystkim świadczenie usług z zakresie czyszczenia i kontroli przewodów wentylacyjnych. Przypomnijmy czytelnikom co czyścimy i ile razy.

Przewody wentylacyjne 1 raz w roku, przewody spalinowe 2 razy w roku i dymowe 4 razy w roku. Tu chcę zaznaczyć, że w Spółdzielni zalecane terminy są przestrzegane więc mieszkańcy mogą czuć się spokojni.

Pojawiająca się w mieszkaniach wilgoć, pleśń, grzyb - są skutkiem złej wentylacji?

Przy tak szczelnej stolarni okiennej i coraz szczelniejszych budynkach pleśń w mieszkaniach jest wynikiem złego użytkowania mieszkań przez lokatorów. Pomieszczenia przeznaczone do stałego i czasowego pobytu ludzi powinny mieć zapewniony dopływ co najmniej 20m³/h powietrza zewnętrznego dla każdej przebywającej osoby. Dla prawidłowo działającej wentylacji w mieszkaniu należy zapewnić stały dopływ powietrza w wysokości między 150 a 180 m³/h. Zbyt małe doprowadzenie powietrza wiąże się ze wzrostem wilgotności i ciepła, a to są warunki sprzyjające powstawaniu pleśni. W małym stopniu powstający grzyb w mieszkaniu jest wynikiem uszkodzenia, zatkania lub złej konstrukcji przewodów kominowych.

Co jest zatem kluczem do skutecznie działającej wentylacji?

Wentylacja działa skutecznie, jeśli odpowiednio doprowadzimy powietrze do mieszkań. Strumień powietrza doprowadzonego do mieszkań powinien się równać strumieniowi powietrza usuwanego z pomieszczeń. Strumień powietrza wywiewanego, niezależnie od rodzaju wentylacji charakteryzuje PN-83/B-03430. W tym miejscu apeluję do użytkowników mieszkań, na których spoczywa obowiązek doprowadzenia odpowiedniej ilości powietrza do mieszkań aby rozszczelniali okna, bądź stosowali nawiewniki okienne lub ścienna. Nie należy też zasłaniać krat wentylacyjnych i montować mechanicznych urządzeń na wentylacji. Zabiegi te spowodują zakłócenia w działaniu wentylacji.

W wielu jeszcze mieszkaniach zainstalowane są urządzenia tzw. „Junkersy”.

Do czego powinniśmy nakłonić mieszkańców w celu podniesienia ich bezpieczeństwa.

W pomieszczeniach, w których występują gazowe podgrzewacze wody niebezpieczną sprawą są zamontowane urządzenia mechaniczne na wentylacji wywiewnej, brak krat nawiewnych w drzwiach oraz niedostateczne doprowadzenie powietrza z zewnątrz do tych pomieszczeń. Należy pamiętać, że na spalenie 1m³ gazu potrzebne jest ok. 9,5m³ powietrza. I to powietrze należy zapewnić. Dodatkowo w celu bezpieczeństwa możemy zamontować czujkę – detektor gazu w odległości nie większej niż 6 m od źródła gazu.

Czego życzyłby Pan naszym spółdzielcom?

Bezpiecznego, zdrowego mieszkania oraz drożnych przewodów kominowych. Aby interwencji, w których uczestniczyć było jak najmniej.

Dziękujemy za rozmowę.



CZUJKA W KAŻDYM DOMU

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

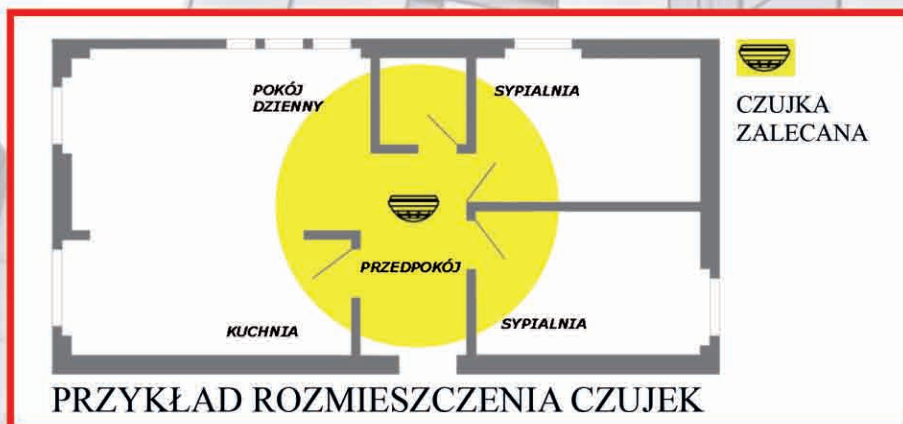


TELEFONICZNE ALARMOWANIE POWINIENES WYKONAĆ W NASTĘPUJĄCY SPOSÓB:

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



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



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

PRZY STOSOWANIU CZUJEK DYMU NALEŻY PAMIĘTAĆ, ŻE:

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

998 Straż Pożarna

112 Europejski Numer Ratunkowy



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

CZUJKA W KAŻDYM DOMU

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 „Lużyckie”
65-625 Zielona Góra,
ul. Krośnińska 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 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@zielonogorska-sm.pl

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

Zielonogórska Spółdzielnia
Mieszkaniowa

65-434 Zielona Góra,
ul. Morelowa 34

Centrala: tel. 68 454 69 00

Sekretariat: tel. 68 454 69 09

Tel./fax.: 68 327 05 84

e-mail: zsm@zielonogorska-sm.pl

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

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

Dyżur techniczny - tel. 691 751 708

w dni robocze:

poniedziałek: 16⁰⁰ - 20⁰⁰, wtorek, środa, czwartek: 15⁰⁰ - 20⁰⁰

piątek: 14⁰⁰ - 20⁰⁰,

w dni wolne od pracy: niedziele i święta: 8⁰⁰ - 20⁰⁰

po godz. 20⁰⁰ awarie należy zgłaszać tel. 993.

**LOKALE
UŻYTKOWE
DO WYNAJĘCIA**

WIĘCEJ NA:

www.zielonogorska-sm.pl



zielonogórska
spółdzielnia mieszkaniowa

**ZIELONOGÓRSKA
SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
UL. MORELOWA 34
TEL. 68 454 69 16 (18)**

**MIESZKANIA
NA SPRZEDAŻ**

już od

2.199

CENA NIE STANOWI OFERTY HANDLOWEJ zł/m²