

BIULETYN

ZIELONOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ



zielonogórska
spółdzielnia mieszkaniowa



Nr 8 / 2018 CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI NIE PONOSZĄ KOSZTÓW WYDANIA BIULETYNU

Ul. Ptasia w budowie
(fot. archiwum Bronisława Bugiela)

60 lat
1958 – 2018

W NUMERZE:

1. SYTUACJA FINANSOWO – MAJĄTKOWA ZIELONOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2017 R., W TYM:

- 1.1 Koszty i przychody utrzymania nieruchomości.
- 1.2 Remonty zasobów mieszkaniowych.
- 1.3 Termomodernizacja.
- 1.4 Zysk netto.
- 1.5 Zadłużenie w opłatach.

2. WYNIKI PRZEPROWADZONEGO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2017 R. PRZEZ BIEGŁEGO REWIDENTA.

3. WYNIKI PRZEPROWADZONEJ LUSTRACJI ZA LATA 2015 – 2017.

4. GOSPODARKA FINANSOWA I REMONTOWA W 2018 R.

5. WENTYLACJA – wywiad z Mistrzem Kominarskim Panem Bogdanem Czarneckim.

6. DANE TELEADRESOWE I INFORMACJE O DYŻURACH.

Szanowni Państwo,

rok 2018 jest dla Nas bardzo wyjątkowy, gdyż jest to rok jubileuszowy. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa 25 lutego 2018 r. obchodziła 60-lecie. Powstanie Spółdzielni zapoczątkowało Walne Zgromadzenie członków założycieli 18 grudnia 1957 r. Grupa 50 osób składająca się z przedstawicieli różnych zakładów pracy powołała spółdzielnię mieszkaniową typu powszechnego. Na Walnym Zgromadzeniu członkowie założyciele uchwalili statut Spółdzielni, plan działania, najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oraz wybrano Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni.

Pierwszym Przewodniczącym Rady Nadzorczej był Edmund Nortowski.

W skład Pierwszego Zarządu weszli:

Witold Politowicz	– Prezes
Henryk Patan	– członek Zarządu
Józef Krzesiński	– członek Zarządu

c.d. na str. 2

COOPERATIVE ENTERPRISES BUILD A BETTER WORLD

Spółdzielnie budują lepszy świat



Ul. Władysława IV, (fot. archiwum Bronisława Bugiela)



Ul. Leopolda Staffa, (fot. archiwum Bronisława Bugiela)

c.d. ze str. 1

Rada Miasta uzasadniła celowość założenia spółdzielni mieszkaniowej ogólnym brakiem mieszkań w Zielonej Górze, jako miasta wojewódzkiego. Rozwijający się przemysł i drobna wytwórczość powodowały zapotrzebowanie na siłę roboczą, a co za tym idzie na mieszkania. Na początku kolejnego roku – dokładnie 25 lutego 1958 r. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa została zarejestrowana w Sądzie w Zielonej Górze pod numerem 367 i od tej daty stała się jednostką prawną, której celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków.

Pierwszy budynek, który Spółdzielnia nabyła i dokonała pierwszych przydziałów dla swoich członków to Westerplatte 10-14. To początek działalności eksploatacyjnej. Pierwsza inwestycja to budowa osiedla mieszkaniowego „Pod Skarpą” – obecnie „Morelowe”. Założenia przewidywały budowę 20 budynków

mieszkalnych oraz jednego budynku użytkowego przeznaczonego na usługi. Budowę pierwszego budynku rozpoczęto w 1958 r. W styczniu 1961 r. oddano do użytku budynki przy ul. Staffa. W tym okresie rozpoczyna się żywsza działalność samorządowa. Zostają powołane poszczególne komisje Rady Nadzorczej: rewizyjna, gospodarczo-inwestycyjna i społeczno-samorządowa.

W latach 60-tych powstają budynki przy ulicy: Spółdzielczej, Morelowej, Morelowej 34 – Zarząd i pierwsze wieżowce przy ul. Władysława IV. W 1969 r. oddana zostaje budowa przy ul. Ptasiej. Stan zasobów mieszkaniowych wzrasta do 76 tys. m² p. u.

W latach 70-tych i 80-tych przyrost zasobów mieszkaniowych był znaczny. Wówczas powstaje najwięcej budynków. W okresie 1971-1975 oddano 3.103 mieszkania – powstaje w tym czasie wiele budynków na Osiedlu „Piaśskim” – budynki przy ul. T. Zawadzkiego „Zośki” oraz Św. Cyryla i Metodego. Między rokiem 1976 a 1980 – 4.428 mieszkań – to czas rozwoju Osiedla „Słonecznego” m.in. budynki przy ul. Powstańców W-wy, Henryka Sucharskiego, Leopolda Okulickiego, Szarych Szeregów. W ówczesnym okresie w ZSM powstał Zakład Budowlano-Remontowy zabezpieczający remonty substancji mieszkaniowej. Koniec lat 70-tych i lata 80-te to rozwój Osiedla „Łużyckiego” i „Przyjaźni”. ZSM oddaje ponad 5 tysięcy mieszkań. Według stanu na dzień 31.12.1990 r. Spółdzielnia zrzesza 14.434 członków, w tym oczekujących na mieszkanie jest 747 członków. Zasoby mieszkaniowe ZSM w 1990 r. osiągają powierzchnię użytkową powyżej 700 tys. m².

Sytuacja ekonomiczno-finansowa ZSM w okresie reformowania kraju ulegała ciągłym zmianom, co miało ogromne znaczenie w gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Ciągły ruch cen za usługi komunalne zmieniał dotychczasową, w miarę stabilną sytuację w zakresie wysokości kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, co niewątpliwie wpłynęło na zmiany opłat. W latach 90-tych mają one tendencję wzrostową. W tym też okresie znaczna rzesza członków ZSM przekształca lokatorskie prawo do mieszkania na prawo własnościowe.

W roku 1990 rozpoczął się proces zmian w organizacji wykonawstwa własnego budowlano-remontowego. Szczupłość środków na funduszu remontowym, zmiany w kredytowaniu ograniczające budownictwo mieszkaniowe, doprowadzają do podjęcia decyzji o likwidacji Zakładu Remontowo-Budowlanego, który dotychczas zajmował się budownictwem mieszkaniowym oraz prawie w 100% remontami substancji mieszkaniowej ZSM.

W latach 90-tych działalność ZSM w dużej mierze uzależniona była od uwarunkowań gospodarki rynkowej i możliwości finansowych. W tym czasie 745 osób oczekiwało na mieszkania. Dużą barierą stają się kredyty na cele mieszkaniowe – tak wysoko oprocentowane, iż rozliczenia z członkami z tego tytułu stają się bardzo niekorzystne, a członkowie nie mogą podołać ich spłaceniu. W warunkach ciągłych zmian w kredytowaniu budownictwa mieszkaniowego Spółdzielnia oddaje w latach 1991-1992 kolejne budynki – przy ul. Chmielnej. Pomimo braku kredytów niskoprocentowanych ZSM nie rezygnuje z budowy mieszkań, z tym, że finansowane są one w całości ze środków własnych członków. Przy zawieraniu umów o budowę mieszkań i lokali użytkowych pierwszeństwo mają członkowie ZSM z uwzględnieniem stażu członkowskiego. Efektem było oddanie do użytku budynków przy ul. Słowackiej, Węgierskiej, przeszło 700 garaży przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie, Wojska Polskiego i Francuskiej oraz domy jednorodzinne przy ulicy Działkowej i Hiszpańskiej. W kolejnych latach Spółdzielnia kończy budowę budynków przy ul. Wyszyńskiego oraz Słowackiej – najmłodsze Osiedle „Przyjaźni” powiększa się znacznie.

W latach 90-tych dano członkom możliwości oszczędzania kosztów związanych z opłatami za mieszkania, zważywszy, iż nastąpiło ograniczenie, aż do całkowitego wycofania dotacji państwowej do wody i centralnego ogrzewania. Ceny wody i centralnego ogrzewania rosły tak gwałtownie, że decyzja organów Spółdzielni znalazła zrozumienie wśród użytkowników mieszkań i w roku 1996 opomiarowano przeszło 13 tys. mieszkań w zakresie wody a w zakresie c.o. przeszło 11 tys. mieszkań. Z upływem lat korzystając z nowych rozwiązań technologicznych wprowadzono radiowe odczyty zużycia ciepła i wody.

Z uwagi na brak terenów pod budownictwo mieszkaniowe Spółdzielnia zaprzestała działalności inwestycyjnej. W latach 2007-2008 powstaje ostatnie zadanie inwestycyjne pod nazwą „Mrowisko 2”, które jako wspólnota mieszkaniowa przy ul. Wojska Polskiego jest zarządzane przez ZSM.

Na przełomie lat 2002-2003 zostały podjęte decyzje o rozpoczęciu prac związanych z wdrożeniem Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. W tym celu wykonano prace geodezyjne związane z podziałem nieruchomości, które są niezbędne do oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynkach położonych na gruntach w użytkowaniu wieczystym naszej Spółdzielni. Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem do Prezydenta Miasta o zwrot kosztów i jako jedna z pierwszych otrzymała refundację



Ul. Morelowa, (fot. archiwum Bronisława Bugiela)



Ul. Boh. Westerplatte, (fot. archiwum Bronisława Bugiela)

kosztów z tytułu przeprowadzenia prac geodezyjnych związanych z podziałem nieruchomości. Rada Miasta decyzją z dnia 30.09.2003 r. udzieliła Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej 93% bonifikaty na przekształcenie dzierżawy wieczystej w prawo własności gruntu.

W 2006 r. pracami termomodernizacyjnymi budynku Armii Krajowej 6 Spółdzielnia rozpoczyna ocieplanie budynków w ramach ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów. Obecnie przeszło 54 % zasobów Spółdzielni jest po termomodernizacji. ZSM w br. kontynuuje ocieplenie zasobów spółdzielczych. Przygotowała już plany termomodernizacji budynków na 2019 r. i zakłada, że ocieplonych zostanie łącznie 174 budynki, co stanowić będzie 68,89 % wszystkich zasobów. Remontowane są klatki schodowe oraz wprowadzane nowe rozwiązania i technologie (oświetlenie energooszczędne, nowe windy). W kalendarz spotkań wpisały się cyklicznie odbywające się spotkania z mieszkańcami w zakresie propozycji wykonania prac remontowych w danym budynku w ramach zgromadzonych środków finansowych na funduszu remontowym, bądź propozycji ich kredytowania. Spotkania mają charakter konsultacji.

Na przestrzeni tych 60 lat statutowa działalność społeczno-wychowawcza miała lata obfitujące w jej rozwój, jak i czas bardzo trudny. Pierwszym miejscem takiej działalności były pomieszczenia piwniczne przy ul. Morelowej i był to rok 1966. W 1970 roku oddano nowy klub „Uśmiech”. W 1992 r. transformacji poddano organizację społeczno-wychowawczą. Brak środków finansowych, wysokie koszty utrzymania domów kultury, klubów i świetlic, spowodowały decyzję o prywatyzacji placówek społeczno-wychowawczych.

Od 2008 roku na nowo funkcjonuje Spółdzielczy Dom Kultury „Nowita”. Podjęta przez Zebranie Przedstawicieli Członków uchwała zapoczątkowała działalność, która cieszy się dużą popularnością wśród członków i osób niebędących członkami Spółdzielni, zyskując coraz to nowych zwolenników.

Spółdzielnia to nie wyłącznie prawny byt gospodarczy, to zasady, idee, wartości. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest najstarszą Spółdzielnią w mieście, a jej zasoby stanowią znaczny procent całego miasta. Dziś to 254 budynki mieszkalne ogółem 762.560,87 m² p.u. Jest podmiotem współpracującym ze wszystkimi najważniejszymi instytucjami w mieście. Dzięki sprawnemu zarządzaniu jest stabilna finansowo i postrzegana, jako wiarygodny partner.

Na przestrzeni 60 lat działalności Spółdzielni w organach samorządu przewinęło się wielu działaczy, którzy poświęcili, a niektórzy nadal poświęcają swój czas w zaangażowanie dla rozwoju Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

Przewodniczący Rady Nadzorczej:

Edmund Nortowski
Stanisław Babiarz
Tadeusz Szaferksi
Stanisław Bartoszewski
Edward Nalepa
Telesfor Stankiewicz
Ryszard Adamowski
Jerzy Pechacz

Helena Włodarczyk
Stanisław Oznarowicz
Andrzej Białogrecki
Tadeusz Wawrzyniak
Ignacy Bazan
Jan Skwaryło

Prezesi Zarządu:

Witold Politowicz
Janusz Krauze
Bogusław Olechnowski
Karol Bursztyn
Józef Kolański
Władysław Leśniak
Mieczysław Olejniczak
Kazimierz Kłobut
Henryk Skrzypczak
Dariusz Maćkowiak

Zarząd ZSM usprawnia czynności związane z zarządzaniem, dąży do świadczenia usług na najwyższym poziomie, do pełnego dostępu do informacji i sprawnego systemu komunikowania się z mieszkańcami. Prowadzi stronę internetową, uruchomiony zostaje internetowy dostęp do systemu E-opłaty i E-dokumenty.

W okresie tych 60 lat przeżywaliśmy chwile radości i smutku. Patrząc jednak z perspektywy czasu znacznie więcej było tych pozytywnych chwil i liczymy, że tak będzie w przyszłości. Osiągnąć przez te lata też było немало, systematyczność i wytrwałość w dążeniu do celu przyniosły pozytywne efekty dla Nas wszystkich. Lista zrealizowanych przedsięwzięć jest dowodem na to, że Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa osiąga zamierzone cele i dąży do tego, by być liderem.

Spółdzielnia to struktura dobrze zorganizowana. Nasze doświadczenie, zdobyta wiedza to pewne funkcjonowanie Naszej Spółdzielni w następnych latach. W roku jubileuszowym spoglądamy wstecz z dumą a Wszystkim Spółdzielcom życzymy wszelkiej pomysłowości w nadchodzących latach.

Z poważaniem



Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jan Skwaryło

Z poważaniem



Zastępca Prezesa
Tomasz Kasprzyszak

Z poważaniem



Prezes Zarządu
Dariusz Maćkowiak

1. Sytuacja finansowo-majątkowa Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2017 r.

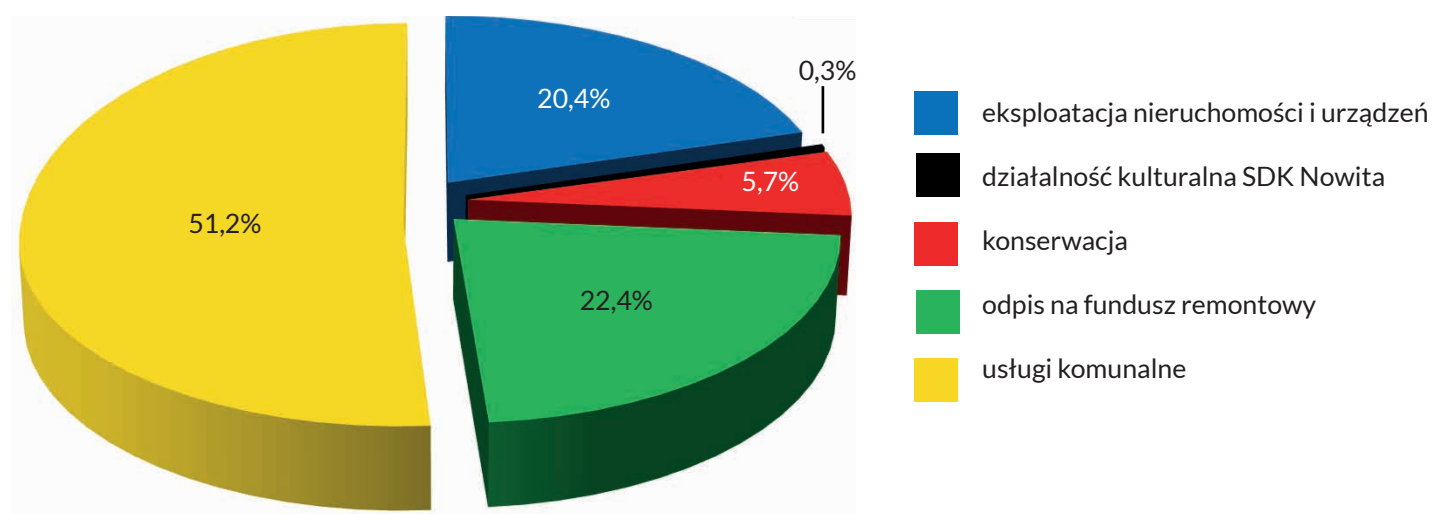
1.1. Koszty i przychody utrzymania nieruchomości

Wysokość kosztów poniesionych na eksploatację i utrzymanie nieruchomości w 2017 r. została określona na podstawie planu gospodarczo-finansowego zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 23/2017 z dnia 23.03.2017 r. Naliczone przychody z opłat zostały skalkulowane na pokrycie planowanych kosztów w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej nr 24/2017 podjętą tego samego dnia.

W 2017 r. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa poniosła koszty związane z eksploatacją i technicznym utrzymaniem nieruchomości na poziomie 87.491.686,70 zł. Na pokrycie poniesionych kosztów Spółdzielnia naliczyła przychody w kwocie 89.543.541,55 zł. Zarówno koszty, jak i przychody są

zgodne z zatwierdzonym planem. Ponadto na pozostałej działalności operacyjnej, związanej głównie z egzekucją należności Spółdzielni na drodze sądowej i komorniczej w 2017 r. koszty wyniosły 589.151,77 zł natomiast przychody osiągnięto w kwocie 1.139.274,87 zł. Pozostała działalność finansowa, która obejmuje swym zakresem odsetki od depozytów bankowych oraz wyegzekwowane odsetki od zaległości czynszowych zamknęła się nadwyżką w wysokości 784.254,78 zł przy przychodach w wysokości 784.459,37 zł oraz kosztach w kwocie 204,59 zł.

Z poniższego grafu mogą Państwo odczytać na jakie cele wydatkowano środki:



Tak jak w latach ubiegłych, największy udział w kosztach wynoszący 44.809.108,66 zł stanowią koszty usług komunalnych (51,2% kosztów ogółem.) Z powyższej kwoty kosztów usług komunalnych stanowią:

– koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody wraz z usługami rozliczeniowymi wynoszące łącznie 30.807.968,33 zł;

Za okres rozliczeniowy 2016/2017 średni koszt centralnego ogrzewania wyniósł 2,59 zł/m²/m-c z czego koszt stały stanowił 0,84 zł/m²/m-c, a koszt zmienny 1,75 zł/m²/m-c. W porównaniu z poprzednim sezo-

nem grzewczym średni koszt centralnego ogrzewania w ZSM wzrósł o 0,02 zł/m²/m-c. Średni koszt pogrza-
nia wody stanowił 25,88 zł/m³.

– koszty zimnej wody i odprowadzenia ścieków w wysokości 11.053.085,83 zł;

Ze względu na podwyżkę opłaty za zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków przez ZWIK sp. z o.o. od 01.04.2017 r. do wysokości 11,10 zł/m³ tj. 0,52 zł/m³, wydatki ponoszone z tego tytułu corocznie rosną. Dlatego tak ważne jest minimalizowanie występującej różnicy między wskazaniemi wodo-

mierzy głównych według których obciążana jest Spółdzielnia, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach. Za 2017 r. średnia różnica na „wodzie” wyniosła 5,62% i ulega systematycznej obniżce. Z pewnością przyczynia się do tego montaż wodomierzy odczytywanych radiowo. W zasobach Spółdzielni w 2018 r. zakończony zostanie proces wymiany wodomierzy na odczytywane drogą radiową.

– koszty wywozu nieczystości zamknęły się kwotą 2.948.054,50 zł;

Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa zadeklarowała selektywną zbiórkę odpadów w efekcie czego opłata pobierana od naszych mieszkańców wynosi 8,80 zł/osoba/m-c i nie uległa zmianie. Przypominamy o obowiązku zgłaszania wszelkich zmian liczby zamieszkałych osób, co wpływa na prawidłowość sporządzanej deklaracji do Urzędu Miasta Zielona Góra.

W strukturze kosztów 20,4% stanowią koszty eksploatacji nieruchomości i urządzeń, które łącznie obejmują:

– eksploatację podstawową wynoszącą:

15.151.921,28 zł;

Koszty te dotyczą 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, ogólnych (administracji osiedlowych i Zarządu) oraz podatku od nieruchomości dla lokali niewyodrębnionych. Średni koszt eksploatacji podstawowej za 2017 r. wyniósł dla lokali mieszkalnych 1,56 zł/m²/m-c bez podatku od nieruchomości i wspólnych liczników gazowych. W stosunku do ubiegłego roku wzrósł o 0,04 zł/m²/m-c.

– koszty związane z obsługą wodomierzy: dzierżawę, legalizację i odczyt wodomierzy na łączną kwotę 701.794,95 zł.

Wysokość opłat na pokrycie powyższych kosztów nie uległa zmianie w stosunku do roku poprzedniego. W budynkach mieszkalnych, w których mieszkańcy regulują opłatę z tytułu dzierżawy wodomierzy, nie pobiera się opłat z tytułu legalizacji i odczytu wodomierzy. Opłata za dzierżawę wodomierzy w wysokości 2,21 zł/wodomierz/m-c będzie obowiązywać również w budynkach, w których wodomierze radiowe zamontowane zostaną do końca roku.

– koszty konserwacji instalacji domofonowej zamknęły się kwotą 204.605,92 zł;

Opłata wynosi 1,50 zł/lokal/m-c, nie uległa zmianie w stosunku do roku poprzedniego.

– koszty związane z utrzymaniem urządzeń dźwigowych na kwotę 1.082.111,16 zł;

Średni koszt eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych za 2017 r. wyniósł 0,32 zł/m²/m-c i nie uległ zmianie w stosunku do roku poprzedniego.

Kwotę 4.956.920,85 zł wydatkowano na pokrycie kosztów konserwacji które stanowią 5,7% w strukturze kosztów ogółem. 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 2017 r. w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wyniósł dla lokali mieszkalnych 0,55 zł/m²/m-c co oznacza wzrost o 0,03 zł/m²/m-c w porównaniu do roku ubiegłego. Koszt ten nie uwzględnia badań obowiązkowych, których jednostką rozliczeniową jest lokal, a nie m² jak w przypadku konserwacji.

Coraz większy udział w strukturze kosztów (22,4%) stanowi odpis na fundusz na remonty, który wyniósł 19.611.363,99 zł. Powyższe wiąże się z realizacją rosnącej liczby przedsięwzięć termomodernizacyjnych finansowanych kredytami bankowymi, których spłata następuje z funduszu remontowego. Szerzej o gospodarce remontowej w dalszej części biuletynu.

Łącznie w skali Spółdzielni koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w porównaniu z rokiem 2016 wzrosły o 1.014.684,06 zł tj. 1,17%. Powierzchnia lokali mieszkalnych, usługowych i garaży pozostała bez zmian.

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązująca od 9 września 2017 r. nie zmieniła brzmienia art. 4 ust. 1-2 i 4 dotyczącego obowiązku mieszkańców do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Spółdzielnia realizuje zapisy art. 4 ust. 4¹ przytoczonej ustawy w zakresie ewidencji i rozliczenia kosztów i przychodów (w tym funduszu remontowego) dla każdej nieruchomości odrębnie. Ze względu na liczbę nieruchomości będących w zarządzaniu przez Zielonogórską Spółdzielnię Mieszkaniową, przedstawiamy koszty i przychody zebrane osiedlami. Za 2017 r. kształtują się jak niżej:

Wyszczególnienie	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
Ogółem koszty (w zł) z tego:	21.221.111,41	13.498.328,92	11.508.746,35	23.519.743,09	16.472.655,53
Eksploatacja podstawowa	3.557.196,86	2.409.435,65	1.939.992,43	4.096.939,84	3.148.356,50
Eksploatacja i utrzymanie dźwigów	331.893,82	118.522,66	160.526,60	268.131,92	203.036,16
Odpis podstawowy na remonty	4.668.136,80	3.181.104,27	2.771.399,34	5.603.535,07	3.164.655,23
Konserwacje	1.417.261,17	901.167,69	627.928,92	1.156.899,95	853.663,12
Domofony	54.127,28	34.205,05	26.360,75	59.984,96	29.927,88
Odczyty wodomierzy	2.988,80	12.383,45	6.394,01	11.886,11	6.600,63
Dzierżawa wodomierzy	212.668,09	82.551,22	91.613,22	138.694,36	111.764,86
Legalizacja wodomierzy	0,00	22.246,20	0,00	1.860,00	144,00
Woda i kanalizacja	2.741.165,84	1.854.601,08	1.402.954,86	2.931.226,94	2.123.137,11
Wywóz nieczystości	723.463,28	481.655,89	373.986,26	798.427,73	570.521,34
Centralne ogrzewanie i ciepła woda	7.262.586,84	4.225.348,04	3.979.479,34	8.192.889,50	6.093.343,10
Rozliczenie ciepła i ciepłej wody	249.622,63	175.107,72	128.110,62	259.266,71	167.505,60
Ogółem przychody (w zł)	21.656.108,87	13.691.260,16	11.901.821,11	24.079.058,24	16.900.418,73
Powierzchnia lokali (m ²)	179.817,74	125.607,96	87.985,67	203.666,47	157.420,23

Poziom średniego kosztu eksploatacji i utrzymania dla lokali mieszkalnych za 2017 r. na poszczególnych osiedlach przedstawia się jak niżej:

Wyszczególnienie:	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
– eksploatacja podstawowa	1,53 zł/m ² /m-c	1,52 zł/m ² /m-c	1,77 zł/m ² /m-c	1,56 zł/m ² /m-c	1,49 zł/m ² /m-c
– konserwacja	0,67 zł/m ² /m-c	0,58 zł/m ² /m-c	0,58 zł/m ² /m-c	0,47 zł/m ² /m-c	0,47 zł/m ² /m-c
– odpis na remonty	2,09 zł/m ² /m-c	2,04 zł/m ² /m-c	2,44 zł/m ² /m-c	2,06 zł/m ² /m-c	1,56 zł/m ² /m-c
– eksploatacja i utrzymanie dźwigów	0,36 zł/m ² /m-c	0,28 zł/m ² /m-c	0,36 zł/m ² /m-c	0,29 zł/m ² /m-c	0,28 zł/m ² /m-c
– badania obowiązkowe	1,59 zł/lokal/m-c	1,94 zł/lokal/m-c	1,42 zł/lokal/m-c	2,02 zł/lokal/m-c	1,97 zł/lokal/m-c
– zimna woda i odprowadzenie ścieków	11,10 zł/m ³	11,10 zł/m ³	11,10 zł/m ³	11,10 zł/m ³	11,10 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	26,20 zł/m ³	26,51 zł/m ³	27,11 zł/m ³	25,01 zł/m ³	24,55 zł/m ³
– centralne ogrzewanie	2,88 zł/m ² /m-c	2,17 zł/m ² /m-c	2,76 zł/m ² /m-c	2,57 zł/m ² /m-c	2,52 zł/m ² /m-c

1.2. Remonty zasobów mieszkaniowych

W 2017 r. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa dysponowała wpływami na fundusz remontowy w łącznej wysokości 22.587.840,49 zł z czego wpływy z odpisu na fundusz remontowy naliczanego użytkownikom lokali stanowiły 19.611.363,99 zł. Wysokość stawek opłat na fundusz na remonty wynikała z uchwały Rady Nadzorczej nr 75/2016 r. z dnia 15.12.2016 r.

Kwota 2.976.476,50 zł pochodziła z dodatkowych źródeł, a mianowicie przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz pożytków z nieruchomości. Na kwotę tą składają się:

- 1.579.656,75 zł – uchwała nr 7/2017 Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku netto za 2016 r.;

- 669.165,94 zł – środki z uchwał Rady Nadzorczej nr 35/2017, 44/2017 w sprawie podziału dochodu uzyskanego ze sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących majątek Spółdzielni na kwotę 774.717,49 zł uwzględniającą środki ze sprzedaży mienia ujęte w bilansie otwarcia na kwotę 105.551,55 zł i bieżącego roku 669.165,94 zł;

- 727.653,81 zł – środki pozostałe uzyskane m.in. z reklam, anten, dzierżaw oraz otrzymanych odszkodowań.

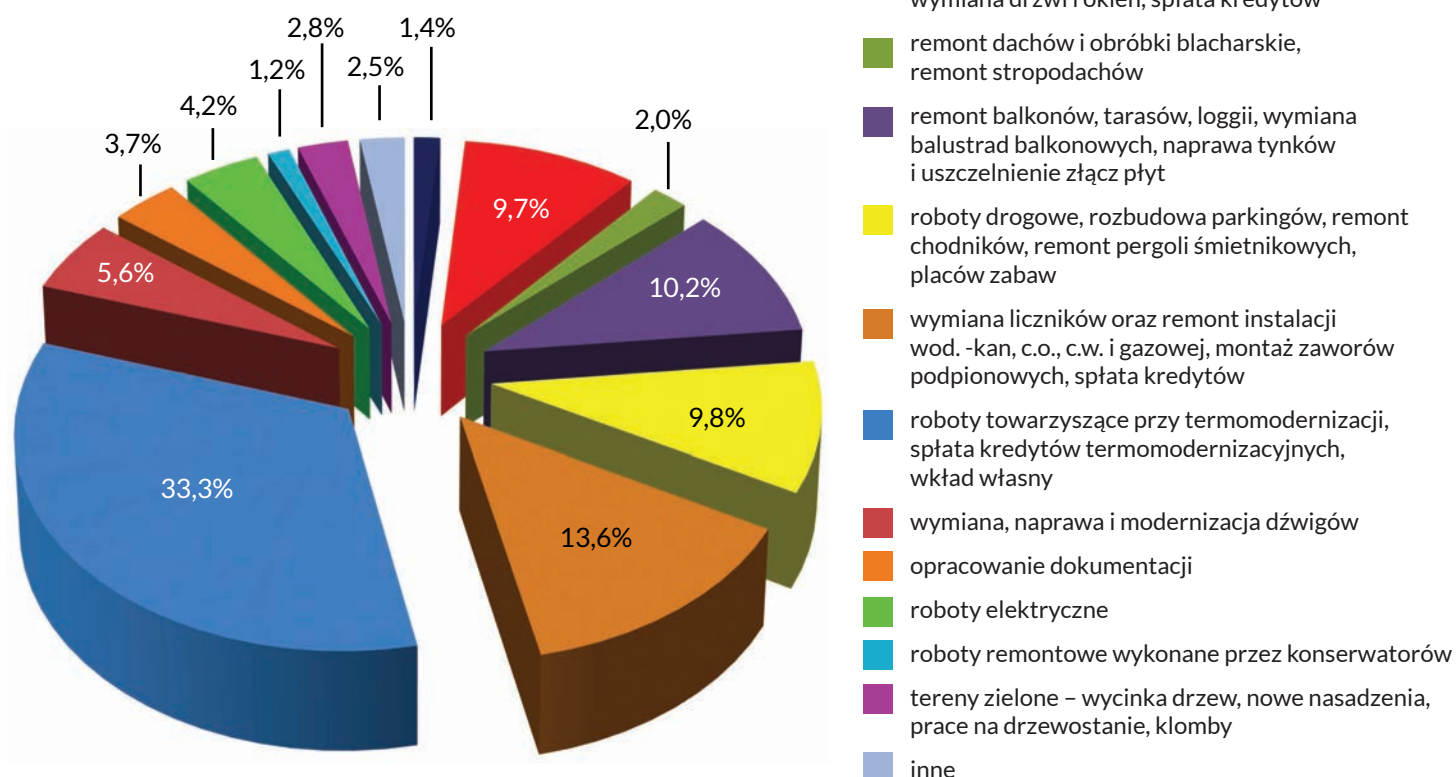
Dodatkowe wpływy na fundusz remontowy stanowią 13,18% wpływów ogółem i w przeliczeniu na 1 m² lokalu mieszkalnego wynoszą 0,35 zł/m²/m-c.

Rada Nadzorcza zatwierdziła uchwałą nr 76/2016 rzeczowy plan wydatków na 2017 r., na podstawie którego przeprowadzono prace remontowe.

W 2017 r. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa na przeprowadzenie remontów zasobów mieszkaniowych wydatkowała 20.594.071,11 zł z tego na:

– remont nieruchomości mieszkalnych	20.029.259,35 zł
– remont nieruchomości usługowych	437.144,45 zł
– remont nieruchomości garażowych	123.833,09 zł
– wypłatę odszkodowań (regresy)	3.834,22 zł

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



Wpływy i wydatki z funduszu remontowego osiedlami za 2017 r. przedstawiają się jak niżej:

Wyszczególnienie	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
Bilans otwarcia na 01.01.2017 r.	983.148,00	545.025,00	574.870,78	1.402.450,36	1.015.563,55
Wpływy ogółem	5.401.637,07	3.713.090,48	3.127.448,82	6.385.342,29	3.825.214,12
odpis podstawowy	4.668.136,80	3.181.104,27	2.771.399,34	5.603.535,07	3.164.655,23
wpływy pozostałe	733.500,27	531.986,21	356.049,48	781.807,22	650.558,89
Wydatki ogółem	5.840.675,18	3.126.708,00	2.929.273,93	5.758.043,93	2.705.415,19
Stan środków na 31.12.2017 r.	544.109,89	1.131.407,48	773.045,67	2.029.748,72	2.135.362,48

Po uwzględnieniu dodatniego stanu środków na funduszu remontowym na dzień 01.01.2017 r. (b.o.) w wysokości 4.628.650,46 zł, na dzień 31.12.2017 r. uzyskano nadwyżkę środków w kwocie 6.622.419,84 zł do wykorzystania w 2018 r.

W administracji osiedla właściwej dla miejsca zamieszkania możecie Państwo zapoznać się z rozlicze-

niem wpływów i wydatków z funduszu remontowego Waszego budynku mieszkalnego. Zachęcamy również do wzięcia udziału w organizowanych spotkaniach w sprawie propozycji do planu remontów na 2019 r. O miejscu tychże spotkań powiadomimy Państwa w gablotach ogłoszeń na klatkach schodowych.

1.3. Termomodernizacja

Wygląd budynków i możliwości oszczędzania na kosztach centralnego ogrzewania w dalszym ciągu zachęcają mieszkańców Spółdzielni do przedsięwzięć termomodernizacyjnych.

W 2017 r. Spółdzielnia zakończyła realizację termomodernizacji kolejnych 21 budynków mieszkalnych przy ul.:

- Plac Bohaterów 1-3
- Spółdzielcza 7-8
- Lisia 57
- Lisia 59
- T. Zawadzkiego „Zośki” 10-12
- 1 Maja 9
- Wojska Polskiego 84
- Jaskółcza 6b
- Słowacka 3-13
- Żołnierzy 2 Armii 42-70
- S. Wyszyńskiego 31-63
- Wojska Polskiego 82
- Dąbrówki 34-54
- T. Zawadzkiego „Zośki” 2-4
- Św. Cyryla i Metodego 3
- St. Moniuszki 25 ab
- 1 Maja 13
- Krośnieńska 1a-1b
- Krośnieńska 3c-3d
- Wojska Polskiego 48-78
- S. Wyszyńskiego 65-97.

Ogółem w Spółdzielni od momentu przystąpienia do realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych przeprowadzono termomodernizację 139 budynków mieszkalnych na dzień 31.12.2017 r.

Kilka budynków jest w trakcie ukończenia. W 2018 r. rozpoczęła się termomodernizacja 17 kolejnych budynków mieszkalnych. W 12 budynkach mieszkalnych zakończyła się procedura zbierania głosów i oczekujemy na uchwalenie najwyższej sumy zobowiązań na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, aby ubiegać się o kredyty bankowe na realizację ich termomodernizacji.

Zdjęcia przedstawiają realizację termomodernizacji w roku 2017 i w latach poprzednich



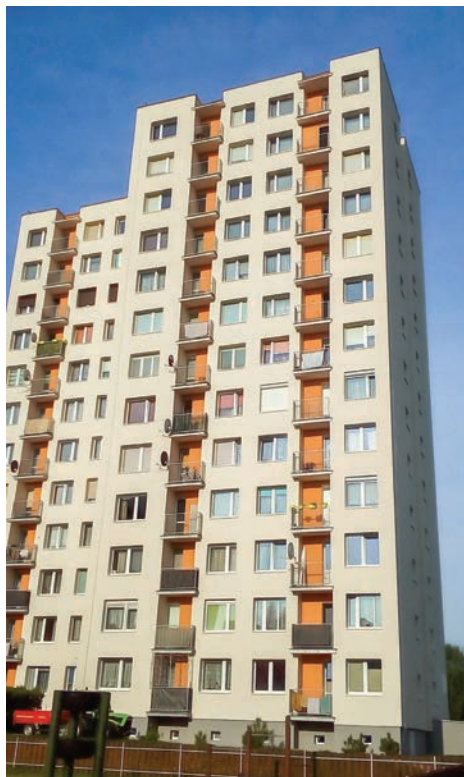
Ul. Rydza-Śmigłego 62



Ul. Węgierska 24-26-28



Ul. Św. Cyryla i Metodego 3



Ul. 1 Maja 13



Ul. Osiedlowa 17

1.4. Zysk netto

Rok 2017 to rekordowy rok pod względem osiągniętego zysku netto, którego podział będzie przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni organizowanego w miesiącu czerwcu 2018 r. Za rok ubiegły osiągnięto zysk netto na poziomie 2.028.496,61 zł, który proponujemy przeznaczyć na:

1. zasilenie wpływów funduszy na remonty nieruchomości mieszkalnych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych członków Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w tych nieruchomościach w wysokości 1.528.496,61 zł, z czego przypada na nieruchomości:

– Osiedla Morelowe	364.168,14 zł
– Osiedla Piastowskie	263.462,66 zł
– Osiedla Słoneczne	185.402,94 zł
– Osiedla Łużyckie	411.588,63 zł
– Osiedla Przyjaźni	303.874,24 zł.

2. pokrycie kosztów termomodernizacji budynku przy ul. Żołnierzy 2 Armii 30-40 stanowiącego mienie Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w wysokości 500.000,00 zł. W budynku tym mieści się m.in. Spółdzielczy Dom Kultury „Nowita”.

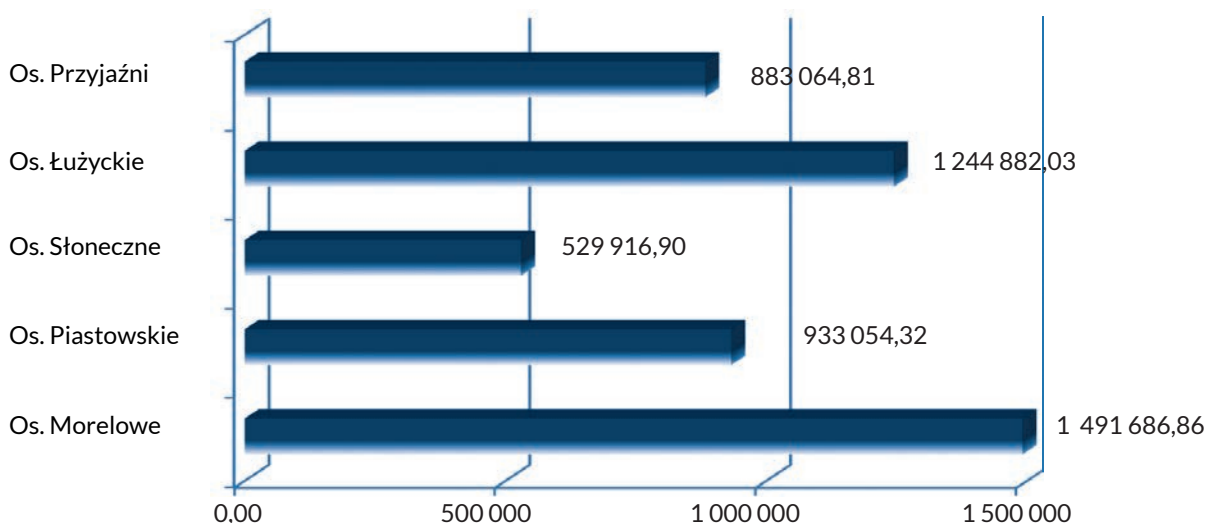
Przypominamy, że środki finansowe z zysku netto należne są wyłącznie członkom Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

1.5. Zadłużenie w opłatach

Z przyjemnością chcielibyśmy Państwa poinformować, że 2017 r. to kolejny rok, w którym obniżeniu ulega poziom zadłużenia w opłatach. Jest to jeden z najważniejszych elementów analizy Zarządu i Rady Nadzorczej, który warunkuje sprawne zarządzanie finansami. Pomagają również komisje społeczno-mieszkaniowe działające przy Radach Osiedli. Na przestrzeni ostatnich 5-ciu lat zaległości z tytułu opłat wobec Spółdzielni spadły o ponad 3 mln 200 tys. zł. Ma to ogromne znaczenie dla możliwości Spółdzielni w terminowym regulowaniu zobowiązań z tytułu dostaw mediów i usług.

Na dzień 31.12.2017 r. zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali wobec Spółdzielni wynoszą 5.218.617,84 zł i dotyczą 2.973 osób. Z powyższej kwoty 4.723.303,07 zł przypada na zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne. Pozostała część zaległości tj. 495.314,77 zł przypada na zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali usługowych i garażowych.

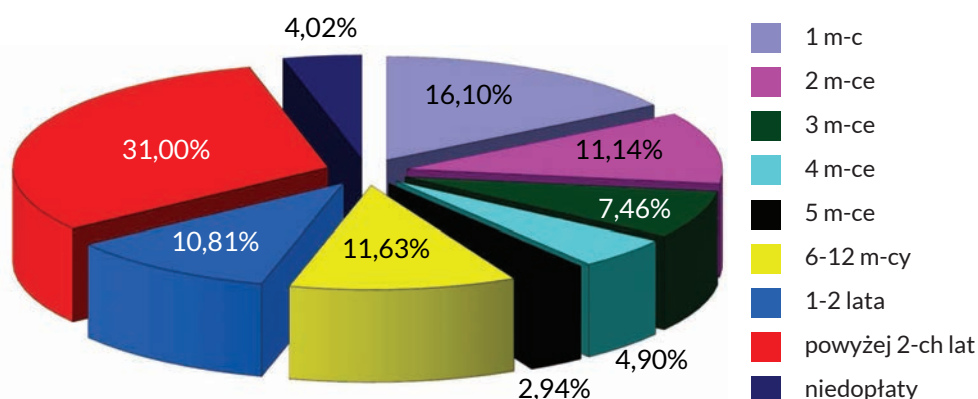
Na poszczególnych osiedlach wysokość zaległości w opłatach przedstawia się jak niżej (w zł):



W stosunku do roku poprzedniego w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej spadek kwoty zaległości wynosi 138.877,25 zł. Obniżenie kwoty zadłużenia z tytułu opłat przyczyniło się do spadku wartości wskaźnika zaległości w stosunku do przychodów z opłat, który za 2017 r. wyniósł 5,77%. W ostatnich latach

utrzymuje się pozytywna tendencja obniżenia wartości wskaźnika.

Struktura czasowa zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali na dzień 31.12.2017 r. przedstawia się następująco:



Jak wynika z powyższego wykresu zaległości krótkoterminowe do 3-ch miesięcy stanowiące w strukturze 38,72% zaległości ogółem wynoszą 2.020.871,95 zł. Zaległości w przedziale 4 – 12 miesięcy wynoszą 1.015.970,28 zł, co w strukturze zaległości stanowi 19,47%. Największy udział w strukturze zaległości w opłatach mają zaległości przekraczające 1 rok tj. 41,81%, których kwota wynosi 2.181.775,61 zł.

Kontynuacja przyjętych zasad windykacji to jeden z najważniejszych celów Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzący do dalszego spadku należności z tytułu opłat. W 2017 r. podjęto następujące czynności windykacyjne opłat za lokale mieszkalne:

- systematyczne wysyłanie wezwań o zapłatę, w ciągu roku wysłano 2.478 przedsądowych wezwań o zapłatę oraz 104 wezwań przedegzekucyjnych,
- skierowanie na drogę sądową 500 spraw o zapłatę należnych opłat za lokale mieszkalne łączną kwotę 1.464.993,85 zł, uzyskując 312 prawomocnych nakazów zapłaty,
- skierowanie do egzekucji komorniczej 359 spraw o egzekucję należności Spółdzielni na sumę 1.258.176,04 zł,

- skierowanie 2 pozwów o eksmisję z lokali mieszkalnych – uzyskano 1 wyrok,
- wykonanie 8 eksmisji z lokali mieszkalnych,
- skierowanie 17 wniosków o wszczęcie egzekucji z nieruchomości; w 2017 r. toczyło się 78 postępowań egzekucyjnych z nieruchomości,
- sprzedaż w drodze przetargu 7 mieszkań zwolnionych w wyniku eksmisji lub wygaśnięcia prawa,
- wyrażenie zgody przez Zarząd ZSM dla 85 dłużników na spłatę zadłużenia w ratach; Jeżeli będą mieli Państwo przejściowe trudności finansowe, warto zwrócić się do Zarządu Spółdzielni o możliwość spłaty ratalnej, co pozwoli uniknąć spraw sądowych czy też komorniczych.
- współpraca z Miastem Zielona Góra w zakresie dostarczenia lokali socjalnych oraz zapłaty odszkodowań; W marcu br. zawarto ugodę na zapłatę odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych za 2016 r. Trwają prace nad przygotowaniem danych na potrzeby ugody za 2017 r.
- z dodatków mieszkaniowych skorzystało 321 osób na kwotę 1.173.217,83 zł.

2. Wyniki przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 r. przez biegłego rewidenta

Ze względu na wielkość Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej tj. majątek, przychody ze sprzedaży oraz wielkość zatrudnienia, co roku przeprowadzane jest badanie sprawozdania finansowego zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości. Rada Nadzorcza dokonała wyboru niezależnego biegłego rewidenta, który w miesiącu marcu i kwietniu br. przeprowadził badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.

Po zakończeniu badania niezależny biegły rewident przedłożył sprawozdanie, którego elementem jest opi-

nia stwierdzająca, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo,

zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych;

– jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem Spółdzielni.

Oto jak wygląda sytuacja majątkowa i finansowa Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2017 r. Majątek Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r. wynosi 302.142.477,43 zł. Prawie w 70% majątek ten finansowany jest kapitałem własnym, pozostała część to zobowiązania długo i krótkoterminowe. W Spółdzielni przestrzegana jest złota reguła finansowania, gdyż stosunek kapitału własnego do kapitału obcego (zobowiązań) wynosi 231%, co potwierdza prawidłową strukturę źródeł finansowania majątku.

Prowadzone przedsięwzięcia termomodernizacyjne przyczyniają się do odtworzenia majątku, co potwierdza wzrost rzeczowych aktywów trwałych. Wzrosła również wartość inwestycji krótkoterminowych tj. środków pieniężnych. Zmniejszyła się natomiast suma należności krótko i długoterminowych. W porównaniu z rokiem poprzednim wzrosła kwota kapitału własnego oraz zobowiązań długoterminowych. Zobowiązania krótkoterminowe Spółdzielni znajdują pełne zabezpieczenie w posiadanych środkach pieniężnych zgromadzonych na lokatach bankowych. Wszelkie zobowiązania Spółdzielnia reguluje w terminach wymagalności.

3. Wyniki przeprowadzonej lustracji za lata 2015 – 2017

W miesiącach lutym i marcu br. przeprowadzono lustrację Spółdzielni przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze za okres 01.01.2015 r. do 31.12.2017 r. Obowiązek podania się przez Spółdzielnię lustracji wynika z art. 91 §1 ustawy Prawo Spółdzielcze. 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.

Z listu polustracyjnego wynika brak zastrzeżeń do badanych zagadnień. Na najbliższych posiedzeniach częściowych Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni organizowanych w czerwcu br., jednym z punktów obrad jest przedstawienie wniosków i wyników z lustracji.

4. Gospodarka finansowa i remontowa w 2018 r.

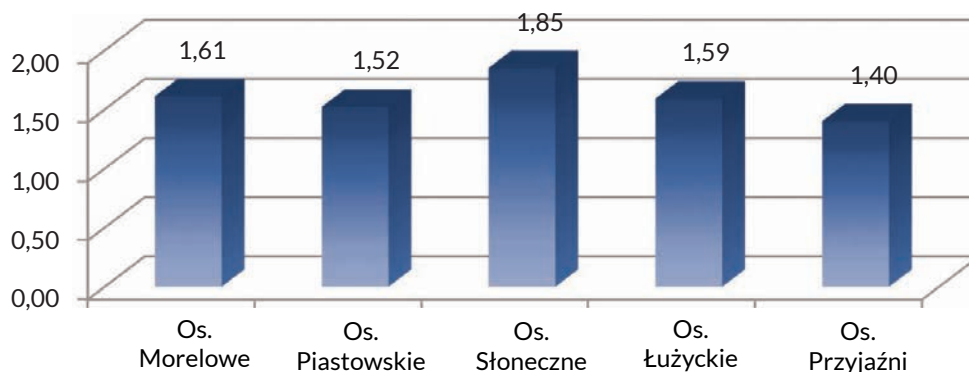
Kierunki działania Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2018 r. wyznaczone zostały na podstawie uchwał Rady Nadzorczej podjętych na posiedzeniach w grudniu 2017 r. i marcu 2018 r. Uchwały te dotyczyły planu gospodarczo-finansowego oraz rzeczowego planu remontów na 2018 r. W celu zabezpieczenia środków na pokrycie kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości, uchwalone zostały zmiany wysokości opłat obowiązujące od 01.07.2018 r., a w przypadku funduszu remontowego od 01.04.2018 r. Opłaty skalkulowane zostały dla każdej nieruchomości odrębnie na podstawie ponoszonych kosztów ich utrzymania. Ponadto zróżnicowana została wysokość opłaty na fundusz remontowy dla członków i osób niebędących członkami Spółdzielni. Obecnie członkowie Spółdzielni wnoszą opłatę o 0,39 zł/m²/m-c niższą od osób bez członkostwa w Spółdzielni.

Na 2018 r. zaplanowano koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości na poziomie 90.410.871 zł.

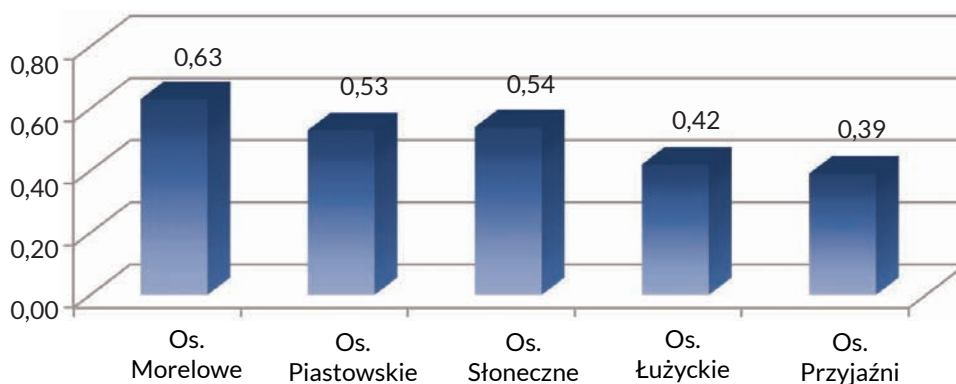
Z powyższej sumy kosztów przypada 47.352.059 zł na koszty niezależne od Spółdzielni tj. dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, wywóz nieczystości. Planuje się, że eksploatacja i konserwacja pochłonie 22.246.826 zł. Remonty zaplanowano do wysokości naliczonego odpisu tj. 18.767.374 zł. Pozostała część kosztów związana jest z obsługą wodomierzy, domofonów, Spółdzielczego Domu Kultury „Nowita” oraz Bazy Działkowa.

Przychody według zmienionych stawek od 01.07.2018 r. skalkulowano w wysokości 89.309.521 zł. Ponadto Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o przeznaczeniu dodatkowych środków w kwocie 546.018 zł na pokrycie kosztów eksploatacji. Za 2018 r. zaplanowany został niedobór, który wyniesie 555.332 zł celem rozliczenia występujących nadwyżek przychodów nad kosztami z tytułu centralnego ogrzewania oraz eksploatacji i konserwacji.

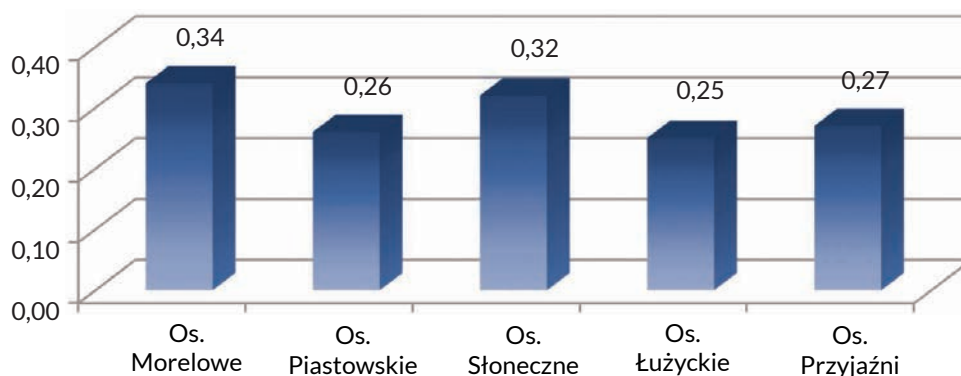
W oparciu o opłaty indywidualne dla nieruchomości, określono średnie opłaty na osiedlach, które prezentują się jak niżej:



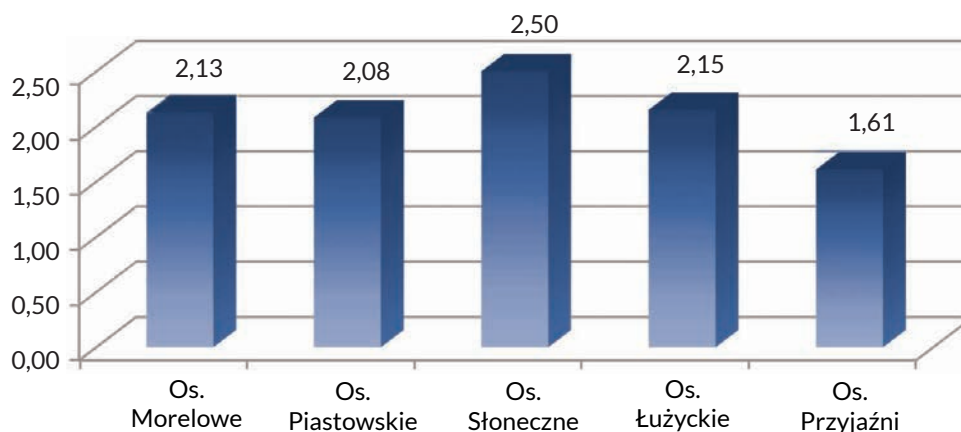
Średnia opłata eksploatacyjna obowiązująca od 01.07.2018 r. (w zł/m²/m-c)



Średnia opłata konserwacyjna obowiązująca od 01.07.2018 r. (w zł/m²/m-c)



Średnia opłata na eksploatację i utrzymanie urządzeń dźwigowych obowiązująca od 01.07.2018 r. (w zł/m²/m-c)



Średni odpis na fundusz na remonty obowiązujący od 01.04.2018 r. (w zł/m²/m-c)

Wysokość opłat z tytułu badań obowiązkowych została zmieniona indywidualnie dla poszczególnych nieruchomości. Na dotychczasowym poziomie pozo-

stały opłaty za domofon, dzierżawę, legalizację i odczyt wodomierzy.

5. WENTYLACJA – wywiad z Mistrzem Kominiarskim Panem Bogdanem Czarneckim

Już w kilku wcześniejszych numerach BIULETYNU ZSM zwracaliśmy uwagę na kwestię WENTYLACJI. W kolejnej rozmowie z Mistrzem Kominiarskim Bogdanem Czarneckim chcemy przypomnieć, że niezależnie od wykonywanych przez ZSM corocznie przeglądów instalacji gazowej, przewodów dymowych i wentylacji, właściciele gazowych podgrzewaczy wody zwanych potocznie „junkersami” powinni regularnie wykonywać konserwacje urządzeń.

Na co użytkownicy „junkersów” mogą być narażeni ?

– Przede wszystkim mogą być narażeni na zatrucie tlenkiem węgla, ale również na wybuch gazu w przypadku wystąpienia nieszczelności instalacji doprowadzającej gaz do urządzenia. Nieprawidłowa praca przewodów kominowych z powodu zbyt szczelnego mieszkania nie pozwala na szybkie wydostanie się ulatniającego się gazu poza budynek przez przewody kominowe, które są swojego rodzaju zaworem bezpieczeństwa. Zgromadzony gaz w pomieszczeniu w połączeniu z tlenem staje się mieszkanką wybuchową i wystarczy iskra np. z wadliwego kontaktu albo samego urządzenia grzewczego. Tak więc co najmniej raz w roku serwisant urządzenia grzewczego powinien sprawdzić nasz „junkers” oraz instalację doprowadzającą gaz.

A czy mógłby Pan przypomnieć podstawowe zasady korzystania z gazowych podgrzewaczy wody ?

– Bezpieczne ich użytkowanie jest zależne od powietrza dostarczonego do spalania. Szczelność budynku i mieszkań szczególnie po ociepleniu i wymianie stolarki okiennej i drzwiowej skutecznie odcina dopływ powietrza do spalania. Prawidłowe działanie mogą zapewnić dodatkowo zamontowane nawiewniki okienne lub otwory w ścianie zewnętrznej. Bezpieczne użytkowanie takiego mieszkania zapewni stały dopływ powietrza, raz w roku serwisowanie aparatu gazowego, otwór nawiewny w drzwiach łazienki, połączenie aparatu gazowego z kominem wykonane

z blachy kwasoodpornej. Nie spełnienie tych podstawowych wymagań podczas przeglądu może skutkować odcięciem gazu w mieszkaniu. Często występującym zjawiskiem jest montowanie przez mieszkańców wentylacji mechanicznej, która doprowadza do powstania podciśnienia, a w ślad za tym powstaje odwrotny ciąg kominowy wprowadzający spaliny do mieszkania. Główną przyczyną zacinania jest właśnie stosowanie mechanicznych wentylatorów - okapów kuchennych, wentylatorów włączanych okresowo oraz brak dopływu powietrza do mieszkań.

Jakie zabezpieczenia dodatkowo powinni mieszkańcy zastosować w celu podniesienia bezpieczeństwa ?

– Najlepszym zabezpieczeniem przed wypadkami jest zdrowy rozsądek użytkownika lokalu, który nie jest kierowany pobudkami ekonomicznymi w myśl zasady – pozamykam okna to zaoszczędzę parę złotych, a jak z kominów zacznie zimą nawiewać powietrze, to sobie kratki zakleję. Kluczem do skutecznej pracy przewodów kominowych jest odpowiednie doprowadzenie powietrza z zewnątrz do mieszkania. Poza tym na rynku jest szereg dostępnych urządzeń, które zaalarmują nas w porę o stężeniu tlenu w mieszkaniu czy też o ulatniającym się gazie. Tu też nie powinniśmy oszczędzać. Należy kupić

urządzenie z certyfikatem i najlepiej o odrębnym przeznaczeniu. Jeżeli to ma być czujnik tlenu to niech to będzie tylko czujnik tlenu węgla, a nie czujnik tlenu gazu i czegoś tam jeszcze. Należy także pamiętać aby dokonać montażu zgodnie z załączoną instrukcją. W innym przypadku urządzenie nie będzie właściwie nas chroniło. Na koniec przypominam. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w działaniu urządzeń gazowych lub przewodów kominowych mieszkańcy fakt ten powinni zgłosić niezwłocznie do administracji osiedla. Życzę im by interwencja kominiarza i spółdzielni było jak najmniej.





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

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 Członkowski - Mieszkaniowy

tel. 68 454 69 11, 68 454 69 16

Dział Czynszów 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 Techniczny - 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./fax.: 68 327 05 84
www.zielonogorska-sm.pl
e-mail: zsm@zielonogorska-sm.pl

Dyżur techniczny - tel. 691 751 708, w dni robocze: poniedziałek: 16:00 - 20:00; wtorek, środa, czwartek: 15:00 - 20:00; piątek: 14:00 - 20:00, w dni wolne od pracy: niedziele i święta: 8:00 - 20:00, po godz. 20:00 awarie należy zgłaszać tel. 993.
Awarie 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 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
Erbacher Hauptstr. 1414
90457 Nürnberg
Tel: 0911/99631-0
Fax: 0911/99631-19
InfoNurnberg@ista

2/6



Netto

Brutto

4.597,85 €

11.025,14 €

3.079,04 €

6.26,92 €

Netto 10,00 €