

Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Członkowie Spółdzielni nie ponoszą kosztów wydania Biuletynu.

W NUMERZE:

1. Spółdzielnia w liczbach
2. Informacja o gospodarce zasobami mieszkaniowymi
- 2.1. Opłaty za używanie lokali
3. Zaległości w opłatach
4. Remonty zasobów mieszkaniowych
5. Termomodernizacja
6. Sprawozdanie finansowe
- opinia niezależnego biegłego rewidenta
7. Lustracja działalności Spółdzielni
8. Działalność społeczno, oświatowa i kulturalna
9. Podsumowanie



Szanowni Państwo

Mamy przyjemność przedstawić Państwu pierwsze wydanie „Biuletynu informacyjnego”, który zawiera podstawowe informacje dotyczące działalności Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w roku 2011. Kierując działalnością Spółdzielni Zarząd Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wykonywał obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni, realizował uchwały Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji. Priorytetowym celem pracy Zarządu i organów samorządowych jest i nadal pozostanie intensywna poprawa warunków zamieszkiwania członków i ich rodzin przy minimalizacji kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych. Prowadzone są w tym zakresie na szeroką skalę prace remontowe, m.in. termomodernizacyjne, polegające na docieplaniu ścian, stropodachów, modernizacji centralnego ogrzewania oraz wymianie instalacji ciepłej wody. Zarząd podejmuje wszelkie niezbędne i możliwe działania zapewniające bezpieczeństwo, spokój, dostawę mediów i usług komunalnych oraz minimalizację kosztów eksploatacji. Zarząd Spółdzielni systematycznie prowadzi analizę kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. **Wszystkie opłaty są zróżnicowane na nieruchomości.** Oznacza to, że opłaty, jakie wnoszą mieszkańcy przeznaczone są na pokrycie kosztów nieruchomości, w której zamieszkują. **Spółdzielnia realizuje zapis art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym wszystkie koszty i przychody są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.**

Pragniemy Państwa poinformować, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Wysokość pobieranych opłat pozwala na samofinansowanie działalności Spółdzielni, terminowe regulowanie zobowiązań wobec dostawców, mediów, tj.: centralnego ogrzewania i ciepłej wody, zimnej wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, jak również zobowiązań publiczno – prawnych. Nie występują zobowiązania przeterminowane. Dzięki temu Spółdzielnia postrzegana jest jako wiarygodny partner w kontaktach gospodarczych i nie ma żadnych problemów z uzyskaniem kredytów na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych.

Spółdzielnia w przeciwieństwie do wspólnot mieszkaniowych posiada majątek trwały, który na dzień 31.12.2011r. wyniósł ponad 219 mln zł. Posiadany majątek jest efektywnie wykorzystywany, czego dowodem jest wysokość corocznie osiąganego zysku. Za 2011 r. wyniósł on 1.156.608,32 zł netto. Zysk Spółdzielni osiąga głównie z najmu lokali użytkowych, a służy on pokryciu kosztów utrzymania nieruchomości mieszkalnych. **To Państwo jako członkowie Spółdzielni decydujecie o przeznaczeniu zysku na Walnym Zgromadzeniu.** Prowadzona przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Rady Osiedli Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej konsekwentna polityka gospodarcza przyczynia się do utrzymania kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych na względnie stałym poziomie. **Wzrost opłat jest w głównej mierze konsekwencją rosnących nieustannie kosztów zewnętrznych niezależnych od Spółdzielni.** Działalnością Spółdzielni kieruje Zarząd, nadzór i kontrolę nad całokształtem działalności sprawuje Rada Nadzorcza. ZSM podlega kontroli okresowej i kompleksowej jaką jest lustracja Spółdzielni pod względem legalności, gospodarności i rzetelności oraz biegłego rewidenta.

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

Z poważaniem

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Ignacy Bazan

Prezes Zarządu
Dariusz Maćkowiak

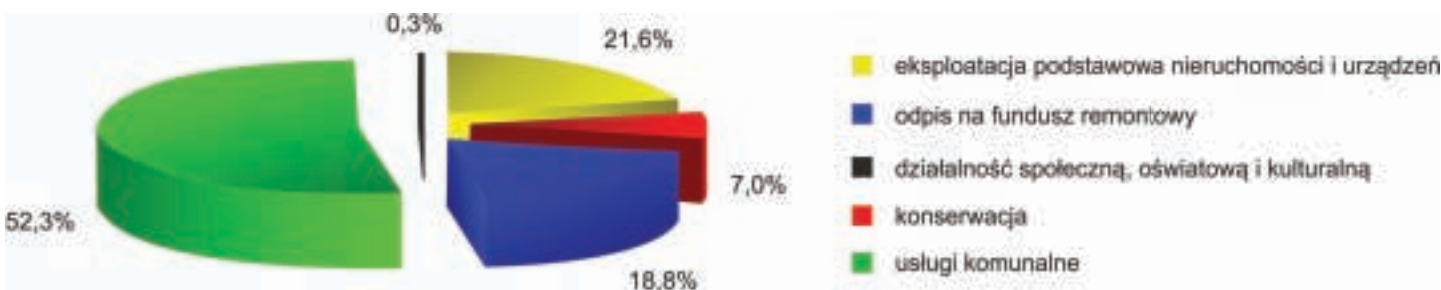
1. SPÓŁDZIELNIA W LICZBACH wg stanu na 31.12.2011r.

Spółdzielnia zrzesza 12.023 członków	
w tym:	
• zamieszkałych	11 543
• z tytułu lokalu użytkowego	95
• z tytułu garażu	136
• członkowie oczekujący na mieszkania	249
Prawa członków Spółdzielni	
1. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni.	
2. Prawo do udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.	
3. Prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu.	
4. Prawo zgłaszania projektów uchwał na Walne Zgromadzenie.	
5. Prawo otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.	
6. Prawo do zaznajamiania się z uchwałami, protokołami, rocznymi sprawozdaniami na zasadach określonych w § 8 Statutu.	
7. Prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów.	
8. Prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminie określonym w Statucie.	
9. Prawo do korzystania z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.	
10. Prawo do udziału w podziale zysku netto osiąganego przez Spółdzielnię, wpływającym na zróżnicowanie opłat dla członków i osób niebędących członkami ZSM.	
<p>Każda osoba posiadająca lokal w Spółdzielni, na pisemny wniosek może stać się członkiem Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Wymagana jest jednorazowa wpłata wpisowego w wysokości 200 zł oraz udziału w kwocie 200 zł. Należy podkreślić, że członkowie Spółdzielni wnoszą niższe opłaty na utrzymanie nieruchomości od osób niebędących członkami Spółdzielni. Obecnie członkowie Spółdzielni wnoszą odpis na remonty niższy o 0,24 zł/m²/m-c od osób bez członkostwa, co przy lokalu mieszkalnym o powierzchni 50 m² daje oszczędność w skali roku w wysokości 144,00 zł.</p>	
Liczba lokali mieszkalnych	14 318
kształtuje się następująco:	
• o statusie lokatorskim	282
• o statusie własnościowym	8 867
• o statusie odrębnej własności	4 951
• w najmie i bez tytułu prawnego	218
W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2011 r. zamieszkiwało 30 007 osób w 258 budynkach.	
Liczba lokali użytkowych oraz garaży	1 893
Działalność Spółdzielni prowadzona jest na 5-ciu osiedlach mieszkaniowych, wydzielonych administracyjnie oraz Bazie Działkowa. Stan zasobów mieszkaniowych na dzień 31.12.2011 r., którymi Spółdzielnia zarządza wynosi:	
<ul style="list-style-type: none"> • lokale mieszkalne - 708 519,50 m² • lokale użytkowe - 39 245,25 m² • garaże - 23 917,41 m² • razem - 771 682,16 m² 	

2. INFORMACJA O GOSPODARCE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji, konserwacji oraz na fundusz remontowy. Oprócz tego opłaty wnoszone są za świadczenia takie jak: zimną wodę i odprowadzenie ścieków, dostawę energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzanie wody oraz wywóz nieczystości.

Strukturę kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zasobach Spółdzielni obrazuje poniższy wykres:



Największy udział w kosztach eksploatacji i utrzymania zasobów wynoszący 52,3% stanowią koszty usług komunalnych, niezależnych od Spółdzielni, do których przyjęto koszty: dostawy energii cieplnej i rozliczenia usług centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości.

W 2011 r. średnia różnica między wskazaniem wodomierzy głównych w budynkach mieszkalnych a sumą odczytów wodomierzy indywidualnych w lokalach w Spółdzielni wyniosła 11,16%. Zgodnie z art. 26 ust. 2 i 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków zarządca lub właściciel budynku wielolokalowego, który jest odbiorcą usług zobowiązany jest do rozliczania kosztów tych usług, przy założeniu, że suma obciążeń lokali za zużytą wodę i ścieki nie może być wyższa od kosztów ponoszonych na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego, jak również uprawniony do wyboru metody rozliczania tych różnic. **Mieszkańcy danej nieruchomości mają możliwość zdecydowania o wyborze innej metody rozliczania różnic na wodzie od obowiązującej w Spółdzielni, pod warunkiem zebrania podpisów większości użytkowników lokali pod swoim wnioskiem.** Wzrost cen wprowadzany przez dostawców zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz za wywóz nieczystości prowadzi do rosnących kosztów tych usług w strukturze utrzymania nieruchomości. Za okres rozliczeniowy 2010/2011 średni koszt centralnego ogrzewania wyniósł 2,55 zł/m²/m-c, natomiast średni koszt pogrzenia wody stanowił 18,34 zł/m³.

Koszty eksploatacji podstawowej stanowiące 21,6% w strukturze kosztów obejmują głównie koszty: 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). Średni koszt eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych za 2011 r. wyniósł 1,39 zł/m²/m-c bez podatku od nieruchomości i wspólnych liczników gazowych. Ponadto do powyższej analizy struktury kosztów przyjęto do kosztów eksploatacji koszty urządzeń dźwigowych, których składnikami są głównie: koszty energii elektrycznej zużytej przez dźwigi osobowe, ubezpieczenia majątkowego od skutków zdarzeń losowych oraz ognia. Średni koszt eksploatacji urządzeń dźwigowych za 2011 r. wyniósł 0,19 zł/m²/m-c. Do kosztów eksploatacji zaliczono ponadto odczyty i legalizację wodomierzy oraz obsługę domofonów.

Na koszty konserwacji stanowiące 7,00 % w strukturze kosztów składają się koszty: utrzymania osiedlowych zespołów konserwatorów, pielęgnacji zieleni (koszenie trawy, przycinka żywopłotów, skupin), badań obowiązkowych, jak również serwisu i napraw układów pomiarowych ciepłomierzy w węzłach c.o., wymiany wkładek w drzwiach wejściowych do budynku. Średni koszt konserwacji za 2011 r. w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wyniósł (bez badań obowiązkowych) dla lokali mieszkalnych 0,49 zł/m²/m-c. Koszty badań obowiązkowych stanowią koszty badań wentylacji, instalacji gazowej, elektrycznej i odgromowej. Na właścicielu lub zarządcy nieruchomości stosownie do art. 62 Prawa budowlanego ciąży obowiązek poddawania obiektów budowlanych okresowym kontrolom. W ramach kosztów konserwacji przeprowadzana jest również konserwacja urządzeń dźwigowych, której koszty stanowią: koszty stałej obsługi urządzeń dźwigowych, rocznych obowiązkowych badań przeprowadzanych przez Urząd Dozoru Technicznego, badań przeprowadzanych w uzasadnionych przypadkach, pomiarów elektrycznych. Średni koszt konserwacji urządzeń dźwigowych wyniósł 0,15 zł/m²/m-c.

Łącznie w 2011 r. wszystkie koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w ZSM wyniosły 75 664 860,84 zł.

2.1. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

Wszystkie opłaty są zróżnicowane na nieruchomości stosownie do zapisu art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym wszystkie koszty i przychody są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości odrębnie.

Dla lokali mieszkalnych za 2011 r. średnie jednostkowe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości:					
Wyszczególnienie:	Os. Morelowe	Os. Piastowskie	Os. Słoneczne	Os. Łużyckie	Os. Przyjaźni
• eksploatacja podstawowa	1,36 zł/m ² /m-c	1,38 zł/m ² /m-c	1,55 zł/m ² /m-c	1,41 zł/m ² /m-c	1,35 zł/m ² /m-c
• konserwacja	0,54 zł/m ² /m-c	0,52 zł/m ² /m-c	0,52 zł/m ² /m-c	0,45 zł/m ² /m-c	0,43 zł/m ² /m-c
• odpis na remonty	1,51 zł/m ² /m-c	1,51 zł/m ² /m-c	1,50 zł/m ² /m-c	1,62 zł/m ² /m-c	1,36 zł/m ² /m-c
• odpis na remonty dźwigów	0,09 zł/m ² /m-c	0,10 zł/m ² /m-c	0,14 zł/m ² /m-c	0,16 zł/m ² /m-c	0,13 zł/m ² /m-c
• konserwacja dźwigów	0,19 zł/m ² /m-c	0,12 zł/m ² /m-c	0,17 zł/m ² /m-c	0,14 zł/m ² /m-c	0,11 zł/m ² /m-c
• eksploatacja dźwigów	0,20 zł/m ² /m-c	0,19 zł/m ² /m-c	0,22 zł/m ² /m-c	0,20 zł/m ² /m-c	0,17 zł/m ² /m-c
• domofony	2,00zł/lokal/m-c	2,00 zł/lokal/m-c	2,00 zł/lokal/m-c	2,00 zł/lokal/m-c	2,00 zł/lokal/m-c
• zimna woda i odprowadzenie ścieków	8,30 zł/m ³ /m-c	8,30 zł/m ³ /m-c	8,30 zł/m ³ /m-c	8,30 zł/m ³ /m-c	8,30 zł/m ³ /m-c
• podgrzanie wody	18,80 zł/m ³ /m-c	18,68 zł/m ³ /m-c	19,24 zł/m ³ /m-c	18,26 zł/m ³ /m-c	17,32 zł/m ³ /m-c
• centralne ogrzewanie	2,62 zł/m ² /m-c	2,37 zł/m ² /m-c	2,83 zł/m ² /m-c	2,63 zł/m ² /m-c	2,35 zł/m ² /m-c

3. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH

Na dzień 31.12.2011 r. zaległości w opłatach za użytkowanie lokali wobec Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wyniosły: 8 252 686,95 zł.

Wskaźnik zaległości w opłatach w stosunku do naliczonych przychodów wyniósł 10,18%.

Na poszczególnych osiedlach problem zadłużenia przedstawia się następująco:

Zaległości w opłatach na Os. Morelowym stanowiły 2 192 686,89 zł	
z tytułu:	
- lokali mieszkalnych	2 028 219,14zł
- lokali użytkowych	158 564,85zł
- garaży	5 902,90zł
W powyższej kwocie zaległości z tytułu opłat, dłużnicy z wyrokiem eksmisyjnym z przyznanym prawem do lokalu socjalnego zalegają na sumę 821 430,22 zł. Zaległości w opłatach za lokale na Osiedlu Morelowym stanowią 26,54% zaległości ogółem w Spółdzielni. Średnie zadłużenie na osobę (dłużnika) = 2 558,24 zł.	
Zaległości w opłatach na Os. Piastowskim stanowiły 1 511 000,85 zł	
z tytułu:	
- lokali mieszkalnych	1 482 665,61zł
- lokali użytkowych	25 265,05zł
- garaży	3 070,19zł
W powyższej kwocie zaległości z tytułu opłat, dłużnicy z wyrokiem eksmisyjnym z przyznanym prawem do lokalu socjalnego zalegają na sumę 696 412,36 zł. Zaległości w opłatach za lokale na Osiedlu Piastowskim stanowią 18,31% zaległości ogółem w Spółdzielni. Średnie zadłużenie na osobę (dłużnika) = 3 022,00 zł.	
Zaległości w opłatach na Os. Słonecznym stanowiły 1 039 249,59 zł	
z tytułu:	
- lokali mieszkalnych	1 031 355,70 zł
- lokali użytkowych	7 893,89 zł
W powyższej kwocie zaległości z tytułu opłat, dłużnicy z wyrokiem eksmisyjnym z przyznanym prawem do lokalu socjalnego zalegają na sumę 353 301,35 zł. Zaległości w opłatach za lokale na Osiedlu Słonecznym stanowią 12,59% zaległości ogółem w Spółdzielni. Średnie zadłużenie na osobę (dłużnika) = 2 468,53 zł.	
Zaległości w opłatach na Os. Łużyckim stanowiły 1 961 302,72 zł	
z tytułu:	
- lokali mieszkalnych	1 860 390,15 zł
- lokali użytkowych	95 678,93 zł
- garaży	5 233,64 zł
W powyższej kwocie zaległości z tytułu opłat, dłużnicy z wyrokiem eksmisyjnym z przyznanym prawem do lokalu socjalnego zalegają na sumę 608 214,59 zł. Zaległości w opłatach za lokale na Osiedlu Łużyckim stanowią 23,77% zaległości ogółem w Spółdzielni. Średnie zadłużenie na osobę (dłużnika) = 2 236,38 zł.	
Zaległości w opłatach na Os. Przyjaźni stanowiły 1 413 799,69 zł	
z tytułu:	
- lokali mieszkalnych	1 251 567,68 zł
- lokali użytkowych	149 290,26 zł
- garaży	12 941,75 zł
W powyższej kwocie zaległości z tytułu opłat, dłużnicy z wyrokiem eksmisyjnym z przyznanym prawem do lokalu socjalnego zalegają na sumę 454 722,71 zł. Zaległości w opłatach za lokale na Osiedlu Przyjaźni stanowią 17,14% zaległości ogółem w Spółdzielni. Średnie zadłużenie na osobę (dłużnika) = 2 368,18 zł.	
Działania windykacyjne	
Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa podejmuje szereg czynności zmierzających do wyegzekwowania swoich należności. W 2011 r. skala podjętych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych przedstawia się następująco:	
<ul style="list-style-type: none"> - wysłanie 3.758 wezwań do zapłaty; - skierowanie na drogę postępowania sądowego 842 pozwów o zapłatę, uzyskanie prawomocnych wyroków dotyczących 752 spraw; - skierowanie 11 pozwów o eksmisję z lokali mieszkalnych, uzyskanie 4 wyroków o eksmisję; - przeprowadzenie 7 eksmisji; - skierowanie do egzekucji komorniczej 258 spraw; 	

- wyrażenie zgody dla 172 członków ZSM na spłatę zadłużenia w ratach;
- licytacja mieszkań w skutek prowadzonej egzekucji z nieruchomości w 15 sprawach;
- bezpośrednie kontakty członków Rad Osiedlowych działających w Komisjach środowiskowych z dłużnikami Spółdzielni;
- obciążenie dłużników odsetkami ustawowymi za nieterminowe regulowanie opłat (z tego tytułu w 2011 r. na konto bankowe Spółdzielni wpłynęła kwota 326 505,13 zł).

Egzekucja komornicza prowadzona w stosunku do osób z wyrokiem eksmisyjnym z przyznanym prawem do lokalu socjalnego, które wobec Spółdzielni zalegają na sumę 2 934 081,23 zł w większości przypadków jest bezskuteczna, ze względu na brak źródeł dochodu lub majątku dłużników. Spółdzielnia nie może przeprowadzić eksmisji tych osób, gdyż gmina Zielona Góra nie zapewnia lokali socjalnych, do czego jest ustawowo zobowiązana. Wobec powyższego Zarząd Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wystąpił na drogę sądową przeciwko gminie Zielona Góra o wypłatę odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych na kwotę 1.615.346,59 zł z czego Spółdzielnia otrzymała wyłącznie kwotę 133.894,20 zł. Sprawa sądowa jest w toku.

W związku z zadłużeniami lokali Zarząd Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej został zmuszony do podjęcia działań mających na celu odcięcie dostawy ciepłej wody i ograniczenie dopływu ciepła do lokali zadłużonych.

Ograniczenia obowiązywać będą do czasu pełnego uregulowania zaległości.

4. REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

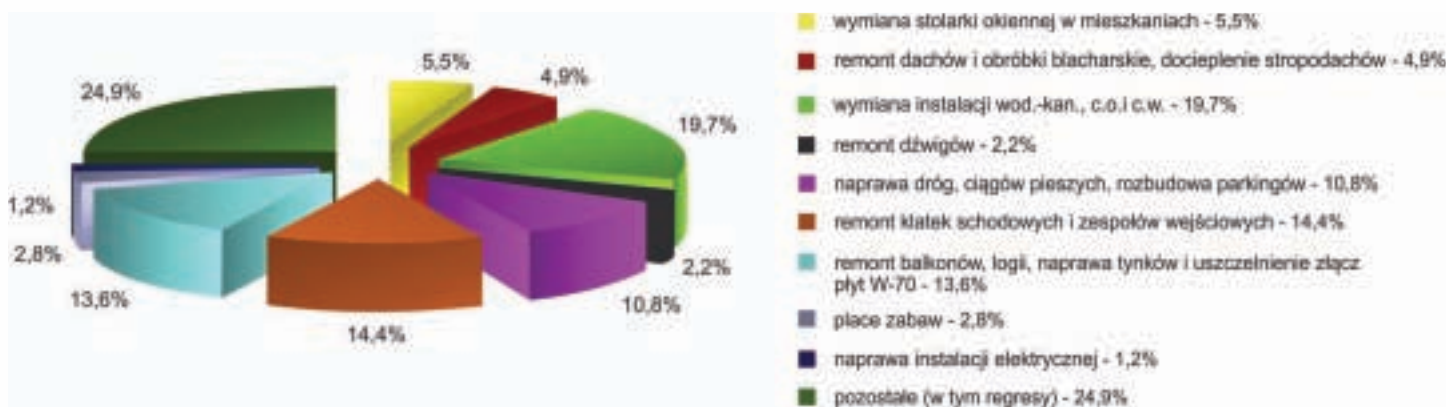
W 2011 r. wpływy na fundusz remontowy wyniosły 16 036 894,42 zł z czego stanowią:

odpis na remonty od lokali mieszkalnych, użytkowych (z wyłączeniem lokali w najmie), garaży łącznie	13 743 660,10 zł
Członkowie Spółdzielni wnoszą odpis na remonty niższy od osób niebędących członkami Spółdzielni. Obecnie odpis na fundusz remontowy lokali mieszkalnych dla członków Spółdzielni jest niższy o 0,24 zł/m²/m-c. Dla lokalu mieszkalnego o pow. 50m² jest to kwota 12,00 zł/m-c, co rocznie stanowi 144,00 zł.	
odpis na remonty dźwigów	430 454,47 zł
pozostałe wpływy	1 862 779,85 zł

W kwocie pozostałych wpływów 832 546,34 zł stanowią środki z uchwały nr 6/2011 Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku netto za 2010 r. W 2011 r. Spółdzielnia uzyskała dochód ze sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze przetargu stanowiących mienie Spółdzielni w wysokości 500 983,78 zł. Pozostała kwota, tj. 529 249,73 zł to głównie środki z pożytków z nieruchomości zasilające fundusz remontowy tj. dochód z reklam, anten, dzierżaw terenów oraz otrzymanych odszkodowań. **Pozostałe wpływy na fundusz na remonty w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiły 0,22 zł/m²/m-c uzupełniające wnoszone opłaty przez mieszkańców Spółdzielni.**

Wydatki z funduszu remontowego zamknęły się kwotą 17 622 597,62 zł z przeznaczeniem na:

remonty lokali mieszkalnych, użytkowych (z wyłączeniem lokali w najmie), garaży łącznie	17 091 391,78 zł
remonty dźwigów	382 807,08 zł
regresy	148 398,76 zł



W 2011 r. zwroty mieszkańcom Spółdzielni 50% kosztów wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych wyniosły 961 522,75 zł tj. 5,5% wydatków funduszu. Koszty wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o. i c.w. wyniosły 3 476 240,05 zł co stanowi 19,7%. Spółdzielnia corocznie zwiększa wydatki na remonty klatek schodowych i zespołów wejściowych. W 2011 r. wyniosły one 2 532 617,80 zł tj. 14,4% kwoty wydatków ogółem z funduszu remontowego. Spółdzielnia dba o poprawę jakości infrastruktury zewnętrznej, tj. dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów czy placów zabaw. Koszty remontów infrastruktury zewnętrznej pochłonęły 10,8% wszystkich wydatków z funduszu remontowego.

Po uwzględnieniu dodatniego stanu środków na funduszu remontowym na 01.01.2011 r. (b.o.) w wysokości +3 672 212,00 zł, na dzień 31.12.2011 r. uzyskano nadwyżkę środków na poziomie +2 086 508,80 zł. Nadwyżka ta została przeniesiona do wykorzystania na rok następny.

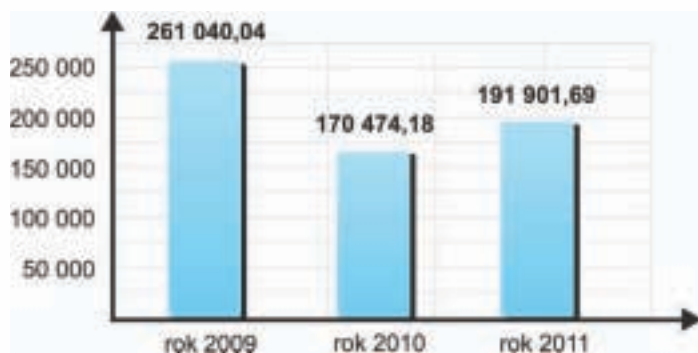
W ramach gospodarki remontowej Zarząd realizuje długoterminowy program prac remontowych na lata 2009 – 2013 uchwalony przez Radę Nadzorczą ZSM w dniu 24.02.2009 r. stanowiący wytyczne przy sporządzaniu planów remontów poszczególnych osiedli na dany rok.

Zarząd Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej informuje, że zgodnie z informacją zamieszczoną na naszej stronie internetowej w siedzibach Administracji Osiedli znajdują się do wglądu rozliczenia zaangażowanych środków funduszu remontowego wykonanych robót remontowych w latach 1996-2011 na poszczególnych budynkach mieszkalnych (nieruchomościach).

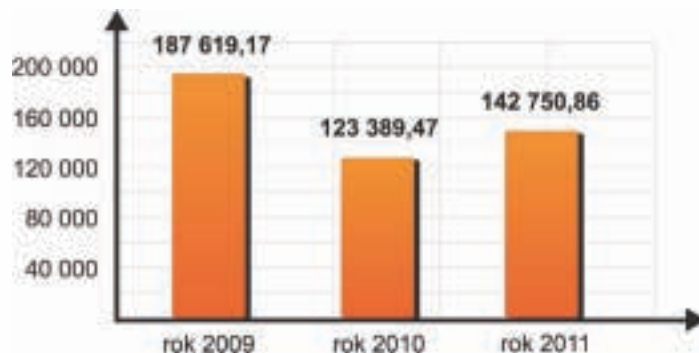
Zarząd Spółdzielni realizuje obowiązek ustawy, zgodnie z którym prowadzona jest ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości.

W latach 2009-2011 zysk przekazany na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkalnych (głównie na fundusz remontowy) należny członkom ZSM w skali osiedli przedstawiał się następująco:

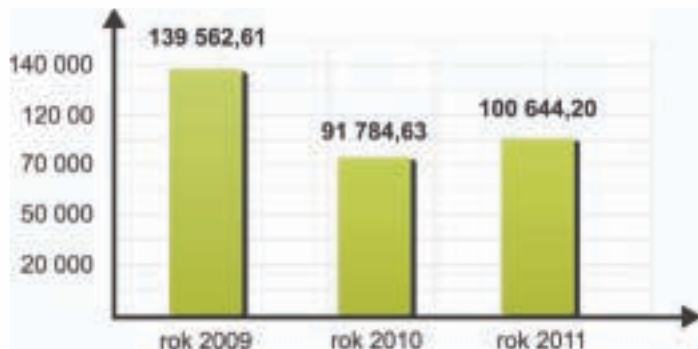
na **Os. Morelowym** wyniósł **623 415,91 zł** i kształtował się jak niżej:



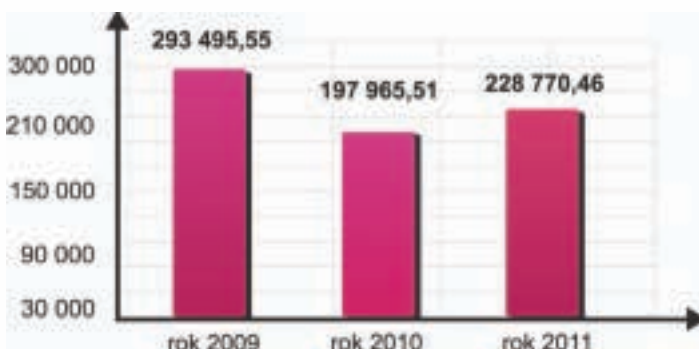
na **Os. Piastowskim** wyniósł **453 759,50 zł** i kształtował się jak niżej:



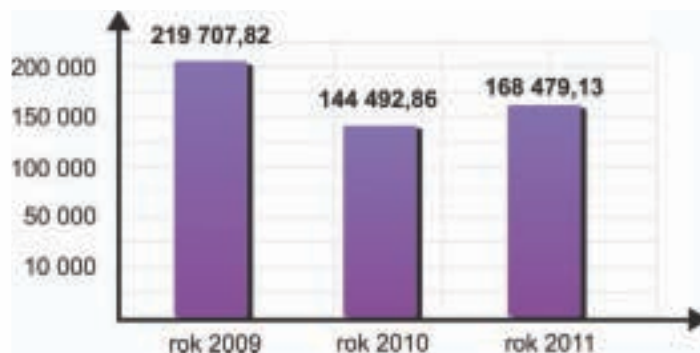
na **Os. Słonecznym** wyniósł **331 991,44 zł** i kształtował się jak niżej:



na **Os. Łużyckim** wyniósł **720 231,52 zł** i kształtował się jak niżej:



na **Os. Przyjaźni** wyniósł **532 679,81 zł** i kształtował się jak niżej:



Łącznie na przestrzeni ostatnich 3-ch lat zysk netto osiągnięty przez Spółdzielnię na poziomie 2 662 078,18 zł pozwolił na sfinansowanie szeregu prac remontowych, bez konieczności podwyższania opłat w wielu nieruchomościach.

Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa poza zyskiem z działalności gospodarczej, uzyskała dochód ze sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni za lata 2009-2010 wynoszący 2 504 405,20 zł.

W 2011 r. dochód ten podzielono na fundusze remontowe nieruchomości zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 68/2011 z czego na poszczególne osiedla następująco:

Os. Morelowe	577 264,69 zł
Os. Piastowskie	429 412,71 zł
Os. Słoneczne	302 750,54 zł
Os. Łużyckie	688 170,61 zł
Os. Przyjaźni	506 806,65 zł

Efekty prac remontowych przeprowadzonych w 2011 r. poniżej (przykłady)

OSIEDLE PRZYJAŹNI

Nowe dźwigi w budynku Węgierska 1 i 3



OSIEDLE SŁONECZNE

Remont zespołu wejściowego w budynku Owocowa 3



Nowy plac zabaw przy budynkach Armii Krajowej



OSIEDLE PIASTOWSKIE

Remont ciągu pieszego przy budynku Pionierów Zielonej Góry 6-16



OSIEDLE MORELOWE

Remont balkonów w budynku Morelowa 18



OSIEDLE ŁUŻYCKIE

Nowy parking przy budynku Lisia 53



OSIEDLE PRZYJAŹNI

Malowanie klatki schodowej w budynku Francuska 2-4



5. TERMOMODERNIZACJA

Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa konsekwentnie prowadzi działania w zakresie termomodernizacji budynków mieszkalnych. W 2011 r. zrealizowano termomodernizację 9 budynków mieszkalnych na kwotę 3 413 903,03 zł, którą sfinansowano:

wkładem własnym z funduszu remontowego	114 466,99 zł
kredytem bankowym	3 299 436,04 zł (w tym premię termomodernizacyjną w wysokości 434 474,57 zł)

W 2011 r. zrealizowano przedsięwzięcia termomodernizacyjne dla następujących budynków mieszkalnych:

Studzianki 6	Zawadzkiego „Zośki” 37-55
Powstańców W-wy 1	Zawadzkiego „Zośki” 57
Powstańców W-wy 6	Zawadzkiego „Zośki” 87
Sucharskiego 20	Zachodnia 49-59
Pionierów Zielonej Góry 4	

W IV kwartale 2011 r. rozpoczęto termomodernizację kolejnych 3-ch budynków, a mianowicie: Zachodnia 21-31, Pionierów 1-11, Podgórna 31a.

OSIEDLE PIASTOWSKIE

Budynek Zawadzkiego „Zośki” 57 przed i po termomodernizacji



OSIEDLE MORELOWE

Budynek Piaskowa 13 przed i po termomodernizacji



Ogółem w Spółdzielni od momentu przystąpienia do realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych przeprowadzono termomodernizację 44 budynków mieszkalnych.

Wykonanie termomodernizacji pozwoli na zdecydowaną poprawę komfortu cieplnego w budynkach oraz znajdujących się w nich lokalach. W budynkach Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej po przeprowadzonym przedsięwzięciu termomodernizacyjnym następuje zmniejszenie kosztów energii cieplnej do 40%, w związku z czym zachęcamy do zainteresowania się termomodernizacją Waszego budynku.

6. SPRAWOZDANIE FINANSOWE opinia niezależnego biegłego rewidenta

Dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zielonej Górze, ul. Morelowa 34. Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Zielonej Górze, na które składa się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2011 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 244.928.233,21 złotych,
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2011 zamykający się zyskiem netto w kwocie 1.156.608,32 zł,
4. Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2011 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 7.120.410,52 zł,
5. Rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2011 o kwotę 926.557,93 zł,
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zielonej Górze.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”. Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółdzielni oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
2. krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce (Biuletyn nr 69 Krajowej Izby Biegłych Rewidentów),
3. ustawy z dnia 16.09.1982 r. - „Prawo Spółdzielcze” (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r., nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
4. ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółdzielnię zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii. Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2011 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT
mgr Tadeusz Stefek nr ewid. 3849

Opinia niezależnego biegłego rewidenta znajduje się na stronie internetowej Spółdzielni www.zsm.zgora.pl

7. LUSTRACJA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa została poddana pełnej lustracji ustawowej, obejmującej okres działalności Spółdzielni od 01.01.2009r. do 31.12.2011r. Walne Zgromadzenie Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w roku 2012 zapoznało się z wnioskami i wynikami przeprowadzonej lustracji i podjęło Uchwałę nr 10/2012 w sprawie przyjęcia wniosków i wyników lustracji Spółdzielni. Z wynikami badań lustracyjnych i listem polustracyjnym Członek Spółdzielni może zaznajomić się w siedzibie Spółdzielni, ul. Morelowa 34.

List polustracyjny znajduje się na stronie internetowej Spółdzielni www.zsm.zgora.pl

8. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO, OŚWIATOWA I KULTURALNA

W 2008 r. Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa rozpoczęła prowadzenie działalności kulturalnej i oświatowej skierowanej do naszych członków w Spółdzielczym Domu Kultury „Nowita” przy ul. II Armii 30-40.

Podstawowym źródłem finansowania tej działalności są opłaty naliczone członkom Spółdzielni w wysokości 0,03 zł/m²/m-c oraz dodatkowe opłaty od osób niebędących członkami Spółdzielni uczestniczących w zajęciach. Ubiegamy się również o pozyskiwanie środków od zewnętrznych firm oraz Urzędu Miasta. Nasza placówka to doskonałe miejsce na urządzenie uroczystości rodzinnych, zorganizowanie warsztatów czy pokazów firmowych.

Oferta programowa jest modyfikowana, w zależności od Państwa oczekiwań czy propozycji. Jesteśmy otwarci na sugestie naszych mieszkańców. Szczególnym zainteresowaniem cieszą się zajęcia z jogi, gimnastyki 50+ oraz komputerowe abc – Internet dla Seniorów.

Spółdzielczy Dom Kultury „Nowita” Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pełni ważną rolę kulturalną. Zaletą funkcjonowania SDK „Nowita” jest fakt, że w zajęciach proponowanych przez placówkę każdy może brać udział. Bez względu na wiek oraz zainteresowania, każdy znajdzie tu coś dla siebie. W 2011r. na zajęciach zanotowano 17.349 uczestników korzystających z oferty Klubu „Nowita”.

Szczegółowe informacje, w tym program zajęć SDK „Nowita” znajdują się na naszej stronie internetowej www.zsm.zgora.pl



9. PODSUMOWANIE

Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa od ponad 50-ciu lat nieprzerwanie realizuje cel ustawowy działalności, a więc zaspokaja potrzeby mieszkaniowe naszych Członków. Systematycznie prowadzone prace remontowe i termomodernizacyjne starzejących się zasobów mieszkaniowych zapewniają ich zadowalający stan techniczny. Corocznie zwiększane są nakłady na malowanie klatek schodowych oraz infrastrukturę zewnętrzną, dzięki czemu podnoszone są walory estetyczne zamieszkiwania. Kontrole niezależnych instytucji nie stwierdzają żadnych uchybień co do prawidłowości gospodarki remontowej i finansowej prowadzonej w Spółdzielni. **Sytuacja finansowa i majątkowa Spółdzielni jest stabilna.** Spółdzielnia wywiązuje się terminowo z regulowania wszelkich zobowiązań, dzięki czemu nasi mieszkańcy mają zagwarantowany nieprzerwany dostęp do dostaw mediów czy usług komunalnych. Niewątpliwym naszym sukcesem jest uregulowanie w 100% **stanu prawnego gruntów** będących w posiadaniu Spółdzielni, co pozwala wszystkim mieszkańcom na ustanawianie odrębnej własności mieszkań. Zarząd Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej podejmuje działania, których efektem w przyszłości będzie podniesienie jakości świadczonych usług mieszkaniowych. Oczekujemy na propozycje z Państwa strony, bo Państwo tworzą Zielonogórską Spółdzielnię Mieszkaniową.

Administracja Osiedla „Morelowe”

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

Administracja Osiedla „Łużyckie”

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

Godziny urzędowania biura Zarządu i Administracji Osiedli:

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

Administracja Osiedla „Piastowskie”

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

Administracja Osiedla „Przyjaźni”

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

Dział Członkowsko – Mieszkaniowy

68 454 69 11, 68 454 69 16

Dział Czynnów 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

Dział Techniczno – Eksploatacyjny

68 454 69 19, 68 454 69 23

Administracja Osiedla „Słoneczne”

65- 807 Zielona Góra,
ul. Powstańców Warszawy 8a
biuro zgłoszeń tel. 68 454 69 74
e-mail: sloneczne@zsm.zgora.pl

Spółdzielczy Dom Kultury „Nowita”

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

Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa

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

Dyżur członka Zarządu ZSM

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

Dyżur członków Rady Nadzorczej ZSM

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

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

OKBUD

- ◆ OKNA (PCV, DREWNO, ALUMINIUM)
- ◆ DRZWI
- ◆ PARAPETY
- ◆ ŻALUZJE
- ◆ ROLETY
- ◆ MOSKITIERY
- ◆ BRAMY GARAŻOWE

MONTAŻ SPRZEDAŻ RATY

P.P.H.U. OKBUD Mieczysław Wróbel
ul. Słoneczna 66-300 Międzyrzecz
tel. 95 742 21 52, fax 95 742 22 70
www.okbud.eu
e-mail: okbud@poczta.onet.pl



FILAR & Bezpieczny dom

Ubezpieczenie mieszkania ze składką płatną „przy czynszu”



Z ubezpieczenia mieszkania ze składką płatną „przy czynszu” korzystają mieszkańcy w ponad 1500 Spółdzielniach Mieszkaniowych w całym kraju.

Szczegółowych informacji udzieli Państwu pracownicy Oddziału UNIQA TU SA w Poznaniu pod numerami telefonów 061 88 63 800 i 061 88 63 708.

Ubezpieczenie mieszkania ze składką płatną „przy czynszu” to kompleksowa ochrona Państwa mienia, przed pożarem, zalaniem, kradzieżą z włamaniem, rabunkiem, które znajduje się w:

- mieszkaniu,
- piwnicy,
- komórce oraz w garażu.

Ponadto ubezpieczenie obejmuje odpowiedzialność cywilną mieszkańców za szkody rzeczowe i osobowe wyrządzone innym na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, do których naprawienia zobowiązują przepisy prawa, a wynikające z czynności życia codziennego, np.:

- użytkownika mieszkania – zalanie sąsiada,
- sprawowania opieki nad dziećmi,
- posiadania zwierząt,
- użytkownika roweru, wózka inwalidzkiego, sprzętu sportowego,
- rekreacyjnego uprawiania sportu itd.

Odpowiedzialność UNIQA w ubezpieczeniu OC w życiu prywatnym to dziesięciokrotność wybranej sumy ubezpieczenia np.: jeśli zdecydują się Państwo na sumę ubezpieczenia 5 000 zł, to UNIQA odpowiada za szkody wyrządzone przez Państwa do 50 000 zł.

Kompleksowe ubezpieczenie mieszkania już od 5 zł miesięcznie

Zalety ubezpieczenia:

- Oszczędność czasu – składki opłacane miesięcznie wraz z czynszem
- Możliwość wyboru dogodnej sumy ubezpieczenia
- Niskie składki nieobciążające budżetu domowego

