

Za BOBREM

Gazeta Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

www.jsmjg.pl

Nr 1 (9)

Maj 2008 r.

Spółdzielcze sprawy

Rozmowa z Marianem Leńko Prezesem Zarządu JSM

– Jak czuje się Spółdzielnia - jubilatka w 51. roku swego istnienia?

– Już zapomnieliśmy o skromnym świętowaniu. Wiele spraw codziennych nie pozwala na dłuższe refleksje. Skończyliśmy bilans Spółdzielni za 2007 rok, który został zbadany przez biegłego rewidenta, opracowaliśmy plany remontów, przygotowujemy do realizacji docieplenia.

– **Panie Prezesie, co istotnego czeka członków JSM w 2008 roku?**

– Zaczęć od atmosfery i otoczenia spółdzielczości mieszkaniowej, które także nas dotyka. Wiele się ostatnio działo i mówiło o spółdzielniach. Głównym powodem była ustawa z 14. czerwca ubiegłego roku i zawarte w niej zmiany o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustawa niezwykle kontrowersyjna o daleko idących, często nieprzewidywalnych skutkach, głęboko ingerująca w samorządność spółdzielczości.

– **A konkretniej?**

– Dużo tego, więc może parę najistotniejszych spraw. Po pierwsze ustawa weszła w życie z krótkim – bo 16 dniowym – vacatio legis, w połowie roku gospodarczego, kiedy mieliśmy już ustalone na cały rok opłaty i plany remontów. Ustawa pozbawiła nas środków z przekształceń spółdzielczych lokatorskich na własnościowe prawa do lokali, które były przeznaczane m.in. na częściowe zwroty kosztów za wymianę stolarki okiennej, dokonanej samodzielnie przez członków. To wiele, cały ustalony

porządek został wręcz przewrócony do góry nogami.

Po drugie ustawa zobowiązała nas do sporządzenia 1,5 tysiąca aktów notarialnych w terminie 3 miesięcy, nie bacząc na realne możliwości wykonania w tak krótkim czasie, tak dużego zadania.

Po trzecie, krótko po wyborach, na początku kadencji członków Rady Nadzorczej, którzy zasiadali w niej po raz trzeci – zaznaczam z wyboru członków Spółdzielni – pozbawiła możliwości pełnienia mandatu. W konsekwencji sparaliżowało to pracę Rady Nadzorczej i zmusiło nas do dokonania nowych wyborów, ponownego zwołania zebrań grup członkowskich i zebrania przedstawicieli. A to wszystko kosztuje, trwa i przeszkadza w należyтым wykonywaniu podstawowych, codziennych obowiązków.

Po czwarte – ustawa zróżnicowała członków w zakresie kosztów uzyskania mieszkania na własność: jedni dostali mieszkania za złotówkę (to ci, którzy obecnie zdecydowali się przenieść swoje mieszkanie lokatorskie we własność), inni, którzy wcześniej przekształcili prawo lokatorskie we własnościowe – musieli za to zapłacić duże pieniądze. Ponadto ustawa umożliwiła tylko niektórym występowanie z roszczeniami o rozliczenie starych przekształceń w ciężar funduszu remontowego, co może spowodować, że część członków nie będzie musiała płacić za remonty wykonywane w ich budynkach.

Członkowie są zdenerwowani, skłóceni i to jest złe. Oczywiście są i zadowoleni, to ci, którzy skorzystali z tanich przekształceń. Ale proponuję byśmy w dalszej rozmowie skoncentrowali się na propozycjach rozwiązywania powstałych problemów.

– **No właśnie. Co więc będzie ze zwrotem środków za samodzielną wymianę stolarki okiennej?**

– Musimy znaleźć wiele środków na: okna, docieplenia, wymianę balkonów (donice), centralne ogrzewanie, ciepłą wodę itp. Zdaniem Zarządu środków tych powinniśmy poszukać poza kieszenią członków, by opłaty nie wzrastały drastycznie. Widzimy je w oszczędnościach, wyprzedaży zbędnych składników majątku spółdzielni, w zysku. W przeciągu 3, najpóźniej 5 lat sukcesywnie możemy zrealizować zobowiązanie Spółdzielni wobec członków za wymianę okien.

Walnemu Zgromadzeniu przedstawimy wnioski w tej sprawie. Na refundację za wymianę okien proponujemy przeznaczyć 400 tys. z zysku za ubiegły rok. Chcemy także sprzedać lokale stanowiące obecnie siedzibę administracji osiedli Zabobrze III i Zabobrze II (administrację połączymy dla oszczędności). Proszę pamiętać, że propozycje w tej sprawie przedstawia Zarząd, ostateczna decyzja należy jednak do Walnego Zgromadzenia, to członkowie Spółdzielni ją podejmą w formie bezpośredniego głosowania. Zarząd wykona to, co będzie uchwalone. Nie chcę pomniejszać tu roli Zarządu: to do nas należy znalezienie miejsc i sposobów pozyskania tych środków – i my to zrobimy.

Nie bójmy się demokracji, nie krytykujmy jej. Trzeba przyjść na zebranie i zagłosować

we własnej sprawie, zgodnie z własnym przekonaniem. Trzeba jednak umieć pogodzić się z wolą większości.

– **Jak to zrobić?**

– W bieżącym roku Walne Zgromadzenie proponujemy odbyć w 10-ciu częściach od 11 do 30 czerwca. Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie w formie uchwał wniosków w sprawie:

1. Rozliczenia środków wpłaconych do Spółdzielni z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przed (na wniosek członków) i po dniu 23 kwietnia 2001 r.

2. Podziału zysku Spółdzielni za 2007 rok.

3. Zbycia nieruchomości gruntowych niezabudowanych w Jeleniej Górze: przy ulicy A. Wilkomirskiego (działka nr 48/3) oraz przy ulicy W. Malczewskiego (działka nr 41/1).

4. Kierunków działalności gospodarczej Spółdzielni.

5. Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

6. Wyboru:

– przedstawicieli reprezentujących Spółdzielnię w obradach zjazdu przedkongresowego organizowanego przez Krajową Radę Spółdzielczą,

– delegata i zastępcy delegata Spółdzielni na V Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

Członków listownie powiadomiliśmy o zebraniu, podając datę, godzinę i miejsce jego odbycia. Poinformowaliśmy też o porządku obrad. W zebraniach uczestniczą tylko członkowie Spółdzielni (małżonkowie nie będący członkami nie będą mogli brać udziału w zebraniach).

Uwaga

Sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej JSM z działalności za 2007 rok znajdują się do wglądu na stronie internetowej Spółdzielni www.jsmjg.pl oraz w siedzibie Spółdzielni w Jeleniej Górze przy ulicy Ludomira Różyckiego 19 w pokoju numer 227 (lub 226) w godzinach od 7⁰⁰ do 15⁰⁰ od poniedziałku do piątku. Ponadto w poniedziałki w godzinach od 15⁰⁰ do 16⁰⁰ – w sekretariacie Spółdzielni (pokój numer 220).

– **Z Pana wypowiedzi wynika, że najważniejsze są finanse, może więc o finansach Spółdzielni trochę więcej?**

– Tak, finanse są ważne, ale nie pomniejszałbym wagi rozsądku i zgody w podejmowaniu decyzji. Klótnie najczęściej niczemu nie służą i pieniędzy nie przysparzają.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra od wielu lat i tak jest do chwili obecnej. Działalność za 2007 rok zamknęliśmy zyskiem w wysokości prawie 769.000 zł. Przedstawione dane z bilansu oraz rachunku strat i zysków wskazują na dobrą sytuację finansową Spółdzielni. Nie ma zagrożeń na lata następne. Odnotowaliśmy spadek zaległości czynszowych z 6,75 procent w roku ubiegłym do 5,2 procent. Po uzyskaniu kredytów bankowych będziemy mieć niezbędne środki na realizację zaplanowanych w bieżącym roku remontów i dociepleń budynków. Przy

(Dalszy ciąg na str. 2)

Informacja dla Wnioskującego

1. Umowę ubezpieczenia zawiera się na czas nieokreślony.
2. Składka ubezpieczeniowa płatna jest miesięcznie z góry w terminie ustalonym przez zarządcę budynku wraz z opłatami za użytkowanie mieszkania.
3. W trakcie trwania umowy ubezpieczenia Ubezpieczający może zadeklarować wyższą lub niższą sumę ubezpieczenia mieszkania. Ubezpieczyciel po ponownej ocenie ryzyka i akceptacji nowej sumy ubezpieczenia, ustala należną wysokość składki, o czym informuje Ubezpieczającego w formie pisemnej.

Oświadczenie Wnioskującego:

Zostałem poinformowany, że administratorem danych jest UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi przy ul. Gdańskiej 132. Dane osobowe są zbierane w celu oceny ryzyka ubezpieczeniowego lub wykonania umowy ubezpieczenia. Odbiorcami danych są podmioty wskazane w ustawie z dnia 22 maja 2003 roku o działalności ubezpieczeniowej. Podanie danych jest dobrowolne. Posiadam prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania.

Data, podpis Ubezpieczającego

Wyrażam zgodę/nie wyrażam zgody* na przetwarzanie moich danych osobowych, również w przyszłości, w zakresie niezbędnym dla celów marketingu bezpośredniego, produktów lub usług przez UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. oraz przez UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie S.A., jak również na posłużenie się przez ww. podmioty telefonem, wizjofonem, telefaksem, pocztą elektroniczną lub innym środkiem komunikacji elektronicznej w celu złożenia propozycji zawarcia umowy ubezpieczenia.

Data, podpis Ubezpieczającego

Wypełnij wniosek i dostarcz do biura zarządcy budynku.

* niepotrzebne skreślić

Grupa Ubezpieczeniowa UNIQA w Polsce obejmuje dwie spółki: UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. oraz UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie S.A. W konsekwencji wieloletnich wspólnych działań, trzecia spółka wchodząca do tej pory w skład Grupy - Towarzystwo Ubezpieczeń FILAR S.A. - została połączona z UNIQA.

UNIQA to:

- Innowacyjne rozwiązania, dostępność usług i kompleksowa oferta.
- Indywidualizowane produkty i wyjątkowy serwis za korzystną cenę.
- Marka obecna w 20 krajach Europy.
- Bezpieczeństwo i stabilizacja finansowa zagwarantowana przez UNIQA Versicherungen AG.

Centrala

UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.
90-520 Łódź, ul. Gdańska 132
tel. 042 63 44 700, fax 04263 77 430
e-mail: centrala@uniqa.pl
www.uniqa.pl

O szczegóły pytaj naszego agenta.

UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.
Oddział we Wrocławiu
Filia w Jeleniej Górze
ul. Solna 7, 58-500 Jelenia Góra
tel./fax 075 75 33 301

Agent Serwis

ul. Różyckiego 19, pokój 108
58-506 Jelenia Góra
tel. 607 64 50 21

Centrum Pomocy Grupy Ubezpieczeniowej UNIQA
0801 597 597*
022 529 84 85

*Koszt połączenia według taryfy TP S.A.

Adresy jednostek terenowych znajdziesz na naszej stronie internetowej

www.uniqa.pl



FILAR & Bezpieczny dom

Ubezpieczenie mieszkania
ze składką płatną „przy czynszu”



UNIQA wz. 6214

(Dalszy ciąg ze str. 1)

realizacji prac ociepleniowych wymienimy w budynkach donice balkonowe. Jak już wspomniałem, możemy mieć środki na refundację za wymianę okien. Do 2013 roku wypłacimy je wszystkim, którzy dokonali samodzielnej wymiany stolarki okiennej za zgodą Spółdzielni pod warunkiem, że zostanie przesunięta w czasie realizacja ewentualnej uchwały Walnego Zgromadzenia o zaliczeniu środków z przekształceń na fundusz remontowy. Pierwszych zwrotów za

Spółdzielcze sprawy

wymianę okien proponujemy dokonać już w tym roku na kwotę 400 tys. zł. Pieniądze te będą pochodziły z zysku, który proponujemy podzielić następująco:

- 400 tys. zł na zwroty za stolarkę okienną,
- 291 tys. zł na obsługę kredytów bankowych na docieplenia

Harmonogram zebrań Walnego Zgromadzenia członków JSM w okresie od 11 do 30 czerwca bieżącego roku

Lp	Wyszczególnienie nieruchomości	Data godzina	Miejsce spotkania
1.	Osiedle Śródmieście	11.06.2008 środa godz.16 ⁰⁰	Szpital przy ul. Ogińskiego 6 w Jeleniej Górze sala konferencyjna
2.	Paderewskiego 12,14,16,18 Różyckiego 10,12,19,25,27 Karłowicza 3	12.06.2008 czwartek godz.16 ⁰⁰	Szpital przy ul. Ogińskiego 6 w Jeleniej Górze sala konferencyjna
3.	Różyckiego 1,9,13,15 Karłowicza 15,17,19,21,23 23a,27a,27,29,31	16.06.2008 poniedziałek godz.16 ⁰⁰	Szpital przy ul. Ogińskiego 6 w Jeleniej Górze sala konferencyjna
4.	Karłowicza 2,4,39,41 Kolberga 3 K. Trzcińskiego 4,8,10,12	18.06.2008 środa godz.16 ⁰⁰	Szpital przy ul. Ogińskiego 6 w Jeleniej Górze sala konferencyjna
5.	Moniuszki 1,2,3,4,5,6,7,8,10	20.06.2008 piątek godz.16 ⁰⁰	Szpital przy ul. Ogińskiego 6 w Jeleniej Górze sala konferencyjna
6.	Elsnera 1,2,4,5,6,8 Ogińskiego 15 Bacewicz 1,3,5	25.06.2008 środa godz.16 ⁰⁰	Szpital przy ul. Ogińskiego 6 w Jeleniej Górze sala konferencyjna
7.	Noskowskiego 1,2,3,4,6,7,8,9, 10,11,12	23.06.2008 poniedziałek godz.16 ⁰⁰	Akademia Ekonomiczna ul. Nowowiejska 3 w Jeleniej Górze - aula
8.	Kiepury 2,4,6,8,10,12,14,16 18,20,54,56,58,60 Wilkomirskiego 1,3,15 Sygietyńskiego 1,3,5	27.06.2008 piątek godz.16 ⁰⁰	Szpital przy ul. Ogińskiego 6 w Jeleniej Górze sala konferencyjna
9.	Kiepury 22,24,26,28,30,32 34,36,38,40,42,44,46,48 Wilkomirskiego 5,7,9	30.06.2008 poniedziałek godz.16 ⁰⁰	Szpital przy ul. Ogińskiego 6 w Jeleniej Górze sala konferencyjna
10.	Członkowie oczekujący	13.06.2008 piątek godz.17 ⁰⁰	Osiedlowy Dom Kultury ul. K. Trzcińskiego 12 sala teatralna

Po wcześniej publikowanych prezentacjach administracji „Śródmieście” oraz osiedli „Zabobrze I” i „Zabobrze II”, przypadł mi zaszczyt przybliżyć czytelnikom naszej gazety tę sferę działalności Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, która dotyczy prowadzonej przeze mnie administracji osiedla „Zabobrze III”. Mam nadzieję, że zawarte w tym artykule informacje przybliżą czytelnikom sposób funkcjonowania naszej Spółdzielni oraz pokażą, jaką funkcję w JSM pełnią administracje osiedlowe.

Prezentacje

Administracja Osiedla Zabobrze III

Osiedle „Zabobrze III” zapoczątkowano oddaniem do użytku 30 września 1985 roku pierwszego, wzniesionego po drugiej stronie alei Jana Pawła II, budynku przy ulicy Alfreda Wilkomirskiego 1. Pierwsi mieszkańcy zameldowali się 4 listopada 1985 roku.

Rozbudowa osiedla trwała przez trzynaście następnych lat.

Administracja osiedla „Zabobrze III” formalnie została wyodrębniona 1 grudnia 1988 roku; wcześniej budynkami na tym osiedlu zarządzała administracja „Zabobrze I”.

W obecnym stanie zasoby mieszkaniowe Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na osiedlu Zabobrze III są niezmienione od 10 stycznia 1998 roku, kiedy to oddano do użytku najnowszy budynek na osiedlu przy ulicy Alfreda Wilkomirskiego 15.

Osiedle „Zabobrze III”, według kryterium powierzchni użytkowej mieszkań, stanowi 23 procent ogółu zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Tworzone jest przez 37 budynków mieszkalnych, zawierających 151 klatek schodowych i 1545 mieszkań. Osiedle obejmuje wszystkie parzyste budynki przy ulicy Jana Kiepury, budynki numer 1, 3 i 5 przy ulicy Tadeusza Sygietyńskiego oraz wszystkie budynki przy ulicy Alfreda Wilkomirskiego. W administrowanych przez Spółdzielnię budynkach na osiedlu, według ksiąg meldunkowych, mieszka 3950 osób.

W 2005 roku członkowie Spółdzielni, na zebraniach grup członkowskich zaaprobowali podział osiedla na siedem zabudowanych nieruchomości gruntowych. Wcześniej – na wniosek członków Spółdzielni – z istniejących dużych nieruchomości wydzielono, wraz z częścią gruntu, budynki zamieszkałe przez osoby spłacające jeszcze kredyty zaciągnięte na budowę zajmowanych przez siebie lokali. Była to optymalna decyzja, która co prawda osłabiła budynki z obciążoną hipoteką, ale wzmocniła pozostałe nieruchomości jako duże, silne organizmy, mogące w przyszłości poradzić sobie z każdym problemem.

Administracje osiedli wykonują pełny zakres działań związanych z doglądaniem budynków oraz troską o bezpieczeństwo i wygodę mieszkańców. Mają za zadanie dopilnowanie obowiązków wynikających z przepisów, dbanie o stan techniczny i estetyczny budynków oraz ich otoczenia. Powinnością wszystkich pracowników Spółdzielni jest obsługa mieszkańców na jak najwyższym poziomie.

Administracja „Zabobrze III” aktualnie – po przeprowadzonej dwa lata temu redukcji jednego etatu w biurze – zatrudnia czterech konserwatorów oraz trzech pracowników biurowych (łącznie z kierownikiem).

W swoim codziennym życiu lokatorzy administrowanych przez nas mieszkań mają do czynienia najczęściej z konserwatorami. Elektrycy (Stanisław Miksa pracuje w naszej Spółdzielni od 22 lat, a Krzysztof Żłobiński – od lat 10) dbają o stan instalacji i osprzętu elektrycznego budynków, wykonują wszelkie prace ślusarskie, pomagają hydraulikom i wykonują inne prace zlecone przez przełożonego. Cyklicznie pełnią też dyżury popołudniami i w dniach wolnych od pracy. Dwaj pozostali konserwatorzy to hydraulicy (Tadeusz Stadler pracuje w naszej Spółdzielni od 23 lat, natomiast Tadeusz Pochłód – od lat 17), którzy wykonują wszelkie czynności remontowe i konserwacyjne przy instalacjach hydraulicznych: wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej. Wykonują również prace ślusarskie oraz inne – wskazane przez przełożonego.

Pracę konserwatorów koordynuje, nadzoruje i rozlicza majster – Janusz Stęchły, który funkcję tę pełni w Spółdzielni od 10 lat. Poprzednio pracował w administracji „Śródmieście”, w administracji „Zabobrze III” pracuje od lipca ubiegłego roku. Na stanowisku majstra konserwatorów zastąpił Danutę Kubat, która przeszła na emeryturę.

W zakresie obsługi technicznej Janusz Stęchły, który posiada uprawnienia zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, sprawuje bieżący nadzór techniczny nad obiektami budowlanymi osiedla, uczestniczy w pracach komisji dokonujących kontroli okresowych i przeglądów roboczych budynków oraz w pracach komisji dokonujących

– 78 tys. zł na realizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – przenoszenie lokali w odrębną własność.

Na lamach tego wydania gazety publikujemy skrócony bilans oraz rachunek uproszczony strat i zysków, a także ocenę sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni, sporządzoną na ich podstawie.

– **Jakie budynki docieplane będą w bieżącym roku ?**

– W 2008 roku planujemy ociepić ściany i stropodachy 12 budynków na osiedlu Zabobrze I, Zabobrze II i Śródmieście.

Na osiedlu Zabobrze III ociepiamy w tym roku stropodachy w 21 budynkach. Od bieżącego roku realizować będziemy docieplenia na nowych zasadach finansowych.

W miejsce pożyczki wewnętrznej pojawi się kredyt bankowy. Nie zmieni to istotnie, czyli kwotowo zobowiązań członków (oczywiście wysokość kosztów ocieplenia zależeć będzie od cen, jakie wykonawcy zaproponują w przetargach). Zachowana natomiast będzie zasada porównywalności byłych i obecnych zasad docieplenia, jako że Spółdzielnia wzięłaby na siebie ciężar kosztów związanych z obsługą tego kredytu. Czyli: poprzednio wspomagaliśmy finansowo docieplenie z zysku i przekształceń w ramach tzw. pożyczki wewnętrznej. Członek spłacał ją w ratach miesięcznych w okresie minimum 5 lat. Obecnie: nie z zysku i przekształceń (których nie ma), ale z kredytu bankowego. Członek dalej spłaca w ratach, w okresie kilkuletnim, należność obejmującą koszty ocieplenia, a Spółdzielnia pokrywa (z zysku) koszty obsługi kredytu bankowego (czyli odsetki).

– **Czy jest wiele istotnych zmian i nowości w gospodarce Spółdzielni wywołanych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych?**

– Oczywiście, że tak. Zarząd ma świadomość potrzeby tworzenia nowej wizji na przyszłość, opartej na twardych realiach ekonomicznych. Mamy taki plan kierunkowy i proszę pozwolić, że w skrócie go zaprezentuję. Kanwą tego planu jest założenie powszechnej zgody w Spółdzielni na realizowanie najważniejszych oczekiwań wszystkich członków. Oznacza to, że powinniśmy realizować docieplenie zgodnie z wcześniej przyjętym planem, głównie na Zabobrze I, II i Śródmieściu, według zasad,

które wyżej przedstawiłem. Powinniśmy wymienić wszystkie skorodowane donice balkonowe, głównie na Zabobrze II (właśnie przy dociepleniu). Powinniśmy dociepić stropodachy na Zabobrze III. Powinniśmy rozliczyć się ze wszystkimi członkami za dokonaną wymianę stolarki okiennej. Powinniśmy tym, którzy wcześniej dokonali przekształceń – jeżeli taka będzie wola Walnego Zgromadzenia – zaliczyć te koszty w ciężar funduszu remontowego, ale nie wcześniej jak po 2013 roku. Jeżeli dokonamy skreślenia choćby jednego z wyżej wymienionych celów doprowadzimy do konfliktu z członkami, których ów cel żywotnie dotyczy. Nie to jest naszym zamiarem. Stoimy więc na stanowisku pełnej realizacji zamierzeń w dłuższym czasie, na raty. Potrafimy wskazać źródła finansowania tych przedsięwzięć.

– **Jak w Spółdzielni przebiega realizacja wniosków o przeniesienie mieszkań w odrębną własność?**

– To jedno z większych przedsięwzięć realizowanych w ostatnich latach. Do umowy notarialnej wykonujemy wiele czynności biurowych: sporządzamy protokoły uzgodnień, przygotowujemy rzuty mieszkania i piwnic, których zgodność ze stanem faktycznym potwierdzamy podczas wizyty u członka, pobieramy wyciąg z gminnego rejestru gruntów, pobieramy zaświadczenia z wydziału architektury o samodzielności lokalu, dokonujemy rozliczenia zobowiązań między członkiem a Spółdzielnią. Tak przygotowana sprawa trafia do notariusza.

Otrzymaliśmy 2100 wniosków członków w tej sprawie i do dziś sporządziliśmy 1887 umów notarialnych. W zasadzie robimy to wszystko bez zwiększania zatrudnienia (jedna dodatkowa osoba pracowała przez 5 m-cy). Załoga pracuje w godzinach nadliczbowych, w tym w dni wolne od pracy, wstrzymaliśmy urlopy. To ciężka praca. Mamy w nielicznych przypadkach opóźnienie do 3 miesięcy. Po prostu fizycznie nie jesteśmy w stanie tego przerobić. Nie ma w tym, co choć podkreślić, celowych działań opóźniających przekształcenia. Większość członków to rozumie i nie mamy poważniejszych kłopotów. Uwzględniamy przy załatwianiu wniosków przypadki losowe, bo nie da się inaczej. Zrozumienie musi być z obu stron. Zdarza się, że ktoś nie może np. z Irlandii (gdzie pracuje) przylecieć na umówiony wcześniej termin do notariusza, ktoś się rozwiódł, ktoś umarł itp., samo życie. Obecnie

obserwujemy spadek ilości wniosków do trzech dziennie. Najgorzej było na początku. Był moment, że w trakcie załatwiania mieliśmy około 1,8 tysiąca wniosków. Najwięcej było ich ze strony członków z lokatorskim prawem do lokalu; ci, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo – znacznie rzadziej składają wnioski. Złożenie wniosku o przekształcenie lokalu w odrębną własność to przecież prawo członka a nie obowiązek. Wniosek można złożyć dzisiaj albo za rok, według uznania. Wszystkie wnioski będziemy realizowali. Te, złożone teraz, już bez opóźnień.

Warto pamiętać, że zmiana ustawy osm wprowadziła także wiele innych ważnych dla członków zmian. Te najważniejsze to:

- nie można ustanawiać nowych własnościowych praw do lokalu. Te wcześniejsze zachowują swoją moc, nie wygasają i są w obrocie notarialnym;
- fundusz remontowy rozliczany jest na budynki, wcześniej na administrację;
- zebrania grup członkowskich i zebranie przedstawicieli zastąpiono walnym zgromadzeniem;
- wprowadzono zakaz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej dłużej niż przez kolejne dwie kadencje (u nas obecnie nie ma takich przypadków).

– **Jakie zmiany w najbliższej przyszłości czekają Spółdzielnię?**

– Przygotowujemy zmiany organizacyjne. Ich cel sprowadza się do prawidłowego wykonywania zadań przy jak najmniejszych kosztach. Musimy być tańsi, by nie podwyższać czynszów. Przewidujemy połączenie grup konserwatorów administracji i Zakładu Gospodarki Ciepłej. Chcemy utworzyć jedną siłą, ale mniejszą liczebnie grupę i usytuować ją w budynku przy ulicy Ludomira Różyckiego 19. Połączymy także administrację Zabobrze II i III. Oceniamy, że w efekcie tych działań zaoszczędzimy w Spółdzielni znaczne środki. Oczywiście reorganizację musimy przeprowadzić tak, aby nie pogorszyć jakości obsługi członków, tj. aby np. w celu usunięcia awarii na konserwatora nie czekać parę dni. Jestem przekonany, że poradzimy sobie z tymi sprawami.

Następna będzie reorganizacja, a w konsekwencji zmniejszenie zatrudnienia, w samej administracji Zarządu Spółdzielni. Nie znaczy to, że do tej pory żyliśmy z nadmiarem zatrudnienia. Musimy jednak stale szukać oszczędności kosztów, również w tej delikatnej sferze.

(Dokończenie na str. 4)

odbioru robót budowlanych, wykonywanych przez firmy zewnętrzne na podstawie umów.

Działania wymienionych wyżej pracowników nadzoruje Elżbieta Litke – zastępca kierownika administracji ds. technicznych, która w JSM pracuje od 28 lat; początkowo w dziale technicznym, „chwile” w administracji osiedla „Zabobrze I” i od 1 grudnia 1988 roku (tj. od samego początku) w administracji osiedla „Zabobrze III”.

Poza nadzorowaniem i rozliczaniem podległych sobie pracowników oraz przejmowaniu obowiązków majstra, podczas jego nieobecności, pani Elżbieta prowadzi kompleksową obsługę techniczną osiedla, budynków i lokali, wynikających z prawa budowlanego i wydanych na jego podstawie rozporządzeniach.

Nadrzędnym celem zastępcy do spraw technicznych jest utrzymanie nieruchomości w należytym (nie pogorszonym) stanie technicznym. Sprawując opiekę techniczną nad nieruchomościami corocznie nadzoruje prowadzenie wynikających z prawa budowlanego kontroli okresowych. Na podstawie protokołów z tych kontroli ustala stopień pilności robót budowlanych i sporządza plan potrzeb remontowych, a w oparciu o zgromadzony przez poszczególnie budynki kapitał na funduszu remontowym sporządza plan remontów. Po zakończeniu kolejnych kwartałów danego roku pani Elżbieta sporządza sprawozdanie z postępów w realizacji planu remontów i przekazuje je zarządowi Spółdzielni, radzie osiedla i radzie nadzorczej. W miarę zgłoszonych potrzeb dokonuje również bieżących przeglądów technicznych w mieszkaniach oraz prowadzi z lokatorami korespondencję w sprawach technicznych.

Bardzo ważną sferą działania zastępcy do spraw technicznych jest coroczne przeprowadzanie procesu remontowego od określenia zakresu robót, poprzez przewodniczenie komisjom przetargowym, do nadzorowania i rozliczania wyłonionych przetargami wykonawców robót.

Za wszystko, co dzieje się z nieruchomościami i posiadanymi na nich obiektami budowlanymi oraz za jakość, terminowość i zgodność z prawem wszystkich działań podejmowanych przez administrację, w tym za przestrzeganie dyscypliny finansowej w zakresie gospodarowania środkami postawionymi do dyspozycji osiedla, odpowiada kierownik administracji osiedla. Kierującą administracją bierze czynny udział w sporządzaniu planu kosztów eksploatacji i wysokości stawki eksploatacyjnej na rok następny – odrębny dla każdej nieruchomości. Winno to być gwarancją ustalenia wysokości stawki na optymalnym poziomie, nie drenujący niepotrzebnie kieszeni mieszkańców, przy jednoczesnym zapewnieniu

środków na pokrycie wszystkich niezbędnych kosztów tej nieruchomości.

administracji osiedla, wniosków zgłaszanych przez członków oraz opiniowania nowych



Stoją od lewej: Tadeusz Stadler, Stanisław Miksa, Dariusz Gębura – kierownik, Krzysztof Żłobiński, Elżbieta Litke, Tadeusz Pochłód, Janusz Stęchły

Kierownikiem administracji osiedla „Zabobrze III” jestem od września 2002 roku. W Spółdzielni pracuję od 21 lat, w tym w administracjach od 1994 roku; początkowo byłem majstrem konserwatorów, następnie przez 5 lat (od 1997 roku do 2002 roku) kierowałem administracją „Śródmieście”. Należę do ośmioosobowego grona zatrudnionych w JSM licencjonowanych zarządców nieruchomości.

Bezpośrednim przełożonym kierowników administracji osiedli, sprawującym kontrolę funkcjonalną nad działalnością tych administracji w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest Tadeusz Mroczek – zastępca prezesa zarządu. Nadzorując gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, obejmującą całą sferę zagadnień związanych z eksploatacją oraz obsługą techniczną osiedli, jest instancją odwoławczą od decyzji kierowników administracji.

Bardzo istotną rolę w życiu poszczególnych osiedli naszej Spółdzielni spełniają, pochodzący z wyboru mieszkańcy – członkowie JSM, ich przedstawiciele w radach osiedli. Rady te – odrębne dla każdego osiedla – powołane zostały w szczególności dla spełniania kilku podstawowych funkcji:

- kontrolnej w celu sprawowania nadzoru nad działalnością administracji osiedli i rozpatrywania wniesionych przez mieszkańców skarg na tę działalność,
- opiniotwórczej w celu oceniania projektów planów gospodarczych, struktury organizacyjnej

kandydatów – jeśli zachodzi taka potrzeba – na kierownika administracji osiedla,

– wnioskodawczej w celu wnioskowania w sprawach dotyczących zagospodarowania osiedla, w żywotnych sprawach mieszkańców, polepszających życie na osiedlu oraz – jeśli zachodzi taka potrzeba – w celu wnioskowania o zmianę pracownika na stanowisku kierownika administracji,

– rozjemczej w celu rozstrzygnięcia sporów między mieszkańcami i krzewienia wśród mieszkańców kultury współżycia społecznego.

Rada osiedla „Zabobrze III” od kwietnia 2007 roku pracuje w siedmioosobowym składzie pod przewodnictwem Mirosława Piwońskiego. Jego zastępcą jest Edward Fijałkowski a sekretarzem – Małgorzata Hoffman. Członkami rady są ponadto panowie: Andrzej Grzesiuk, Mariusz Napiórkowski, Mariusz Synówka i Krzysztof Zwierzchowski.

Mieszkańców Zabobrza III powiadamiam, że wszystkie ważne informacje o naszym osiedlu zamieściliśmy, i uaktualniamy, w gablotach zlokalizowanych przed drzwiami do naszego biura w budynku przy ulicy Wilkomirskiego 5.

Wierzę, że powyższa prezentacja przybliżyła Państwu zakres i zasady działania administracji oraz rad osiedli naszej Spółdzielni, z którą wszyscy – w jakimś stopniu – złączymy swój los.

Dariusz Gębura
kierownik administracji osiedla „Zabobrze III”

Sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni

Ocena struktury bilansu i jego zmian

Suma bilansowa uległa zmniejszeniu o 35.249 tys. zł, z tego w aktywach trwałych o 29.750 tys. zł oraz w aktywach obrotowych o 5.499 tys. zł.

Podstawową przyczyną zmniejszenia majątku trwałego są przekształcenia własnościowe, wynikające z realizacji nowelizacji ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Przekształcenia własnościowe polegające na przenoszeniu mieszkań we własność wyodrębnioną związane są z wyodrębnieniem 1.240 lokali, w tym 3 garaży, na ogólną kwotę 24.397 tys. zł.

Drugą przyczyną jest dekapitalizacja środków trwałych związana z naliczeniem ich umorzenia.

W roku 2007 nastąpiło również zwiększenie wartości środków trwałych, przede wszystkim z tytułu modernizacji polegającej na ociepleniu budynków.

Rozliczone roboty o charakterze termomodernizacji wynoszą 6.883 tys. zł.

Zmniejszyły się występujące w grupie aktywów trwałych skapitalizowane odsetki od kredytów bankowych, z powodu spłaty na kwotę 877 tys. zł.

W aktywach obrotowych zmniejszeniu uległ stan środków pieniężnych o kwotę 5.315 tys. zł. Zmniejszenie jest efektem wydatkowania środków własnych Spółdzielni na realizację termomodernizacji zasobów mieszkaniowych wraz z robotami towarzyszącymi.

Zmniejszył się również stan należności, w szczególności z tytułu opłat za lokale, na ogólną kwotę 237 tys. zł.

W pasywach bilansu nastąpiło zmniejszenie kapitału podstawowego, który obejmuje fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz fundusz zasobów mieszkaniowych, jako efekt przekształceń własnościowych związanych z wyodrębnieniem własności lokali mieszkalnych i garaży.

Zmniejszył się również fundusz zasobowy o 1.900,0 tys. zł, z powodu przeniesienia wolnych środków na realizację w 2007 roku procesu ocieplania budynków.

Należne wpłaty na poczet kapitału własnego stanowią zadłużenie członków z tytułu ratalnej spłaty kredytu wykorzystanego na budownictwo mieszkaniowe oraz ratalnej spłaty kosztów ocieplenia budynków.

Wzrost wynosi 2.966 tys. zł i jest spowodowany rozliczeniem kosztów termomodernizacji zasobów.

Zysk uległ zwiększeniu w bieżącym roku w porównaniu do ubiegłego o 207 tys. zł.

W grupie zobowiązań, rezerw i pozostałych funduszy nastąpiło zmniejszenie o 12.033 tys. zł, z tego:

- zmniejszenie stanu zobowiązań wynosi 440 tys. zł
- zmniejszenie funduszy specjalnych a w szczególności funduszu remontowego nastąpiło na kwotę 10.413 tys. zł.
- Tempo wydatków funduszu remontowego przekracza odpisy roczne na ten fundusz.
- zmniejszyły się rozliczenia międzyokresowe na kwotę 298 tys. zł. Zmniejszenie jest spowodowane przeznaczeniem nadwyżki na gospodarcze zasobami mieszkaniowymi na pokrycie zwiększonych w 2007 roku kosztów.

Lp	Aktywa	Stan na		Struktura poz.3 %	Dynamika poz.3/poz.4 %
		31.12.2007	31.12.2006		
1	2	3	4	5	6
A.	Aktywa trwałe	182 852,0	212 602,0	91,5	86,0
1.	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego)	9 896,0	11 750,0	5,0	84,2
2.	Budynki i budowle	164 633,0	190 440,0	82,4	86,4
3.	Pozostałe środki trwałe	100,0	79,0	0,1	126,6
4.	Środki trwałe w budowie	136,0	1 370,0	0,1	9,9
5.	Należności długoterminowe	8 075,0	8 951,0	4,0	90,2
6.	Inwestycje długoterminowe	12,0	12,0	0,0	100,0
B.	Aktywa obrotowe	16 909,0	22 408,0	8,5	75,5
1.	Zapasy	17,0	20,0	0,0	85,0
2.	Należności krótkoterminowe w tym:	1 852,0	2 089,0	0,9	88,7
	- należności czynszowe	1 823,0	2 023,0	0,9	90,1
3.	Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)	14 948,0	20 263,0	7,5	73,8
4.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	92,0	36,0	0,0	255,6
Razem aktywa		199 761,0	235 010,0	100,0	85,0

cenieniem nadwyżki na gospodarcze zasobami mieszkaniowymi na pokrycie zwiększonych w 2007 roku kosztów.

Ocena na podstawie rachunku zysków i strat

1. Przychody ze sprzedaży netto uległy zmniejszeniu o 8,97%. Po skorygowaniu przychodów za 2006 rok o zarachowaną nadwyżkę z lat poprzednich w wysokości 1.106.529 zł, przychody wynoszą:

Tytuł	2006 r.	2007 r.	Procent 2007/2006
Eksploatacja g.z.m.	11.048.665	10.876.124	98,4
Centralne ogrzewanie i ciepła woda	9.134.159	8.582.032	94,0
Dźwigi	853.119	861.829	101,0
Pozostałe	19.676	17.010	86,5
Razem	21.055.619	20.336.995	96,6

Przychody ze sprzedaży uległy zmniejszeniu o 3,4% z tego: na eksploatacji zasobów mieszkaniowych o 1,6%, na c.o. i c.w. o 6%, zwiększeniu o 1% uległy przychody z eksploatacji dźwigów.

Zmniejszenie przychodów z eksploatacji zasobów mieszkaniowych jest planowym działaniem utrzymania na niezmiennym poziomie stawki opłat, a pokrycie zwiększonych kosztów nastąpiło z nadwyżek lat poprzednich.

Zmniejszenie przychodów z c.o. i c.w. jest również planowym działaniem, polegającym na obniżeniu zaliczki na ciepło, w budynkach poddanych termomodernizacji. Uzyskane efekty ciepłe pozwalają na obniżenie stawki opłat za centralne ogrzewanie.

2. Koszty działalności uległy obniżeniu o 0,8% w stosunku do roku ubiegłego, z tego:
- koszty zużycia materiałów i energii wzrosły o 11,3%,
 - usługi obce uległy zmniejszeniu o 6,8%,
 - podatki i opłaty uległy zmniejszeniu o 73,4%,
 - koszty osobowe uległy zwiększeniu o 5,9%,
 - pozostałe koszty uległy zwiększeniu o

4,6% w tym: odpis na fundusz remontowy uległ zwiększeniu o 4%.

Zasadniczą przyczyną zwiększenia kosztów zużycia materiałów i energii oraz usług obcych jest zmiana zasad zaliczania podatku VAT, który w roku 2007 jest rozliczany bezpośrednio w poszczególne koszty rodzajowe.

3. Na podstawowej działalności eksploatacyjnej osiągnięto nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 297.697 zł, która została pokryta z nadwyżek lat poprzednich.

4. Na pozostałej działalności finansowej i operacyjnej osiągnięto zysk w wysokości 927.277 zł. Zysk po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, w wysokości netto 768.857 zł przeznaczony zostanie na potrzeby celowe Spółdzielni.

Dynamika zysku netto wynosi 36,7%.

5. Spółdzielnia poczynszy od 2007 roku jest płatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych. Podstawą opodatkowania jest dochód osiągnięty na lokalach użytkowych i przychodach finansowych. Łączny podatek za 2007 rok wynosi 291.806 zł.

Ocena na podstawie wskaźników charakteryzujących działalność spółdzielni

Przeprowadzona przy pomocy wskaźników ekonomicznych analiza działalności Spółdzielni, w porównaniu do roku ubiegłego oraz w ujęciu kilkuletnim wskazuje, że w roku 2007 wskaźniki uległy polepszeniu. Pozwala to postawić wniosek, że dobra sytuacja finansowa została ugruntowana, utrwalona.

I. Wskaźniki płynności.

Wskaźniki płynności przekraczają optymalną wielkość, jaką jest wielkość „1”.

1. Wskaźnik płynności bieżącej – stanowiący stosunek majątku obrotowego ogółem do zobowiązań krótkoterminowych uległ poprawie o 0,25 punkta i wynosi na koniec roku 1,1 punkta.

Lp	Pasywa	Stan na		Struktura poz.9 %	Dynamika poz.9/poz.10 %
		31.12.2007	31.12.2006		
7	8	9	10	11	12
A.	Kapitał - fundusz własny	175 978,0	199 051,0	88,1	88,4
1.	Fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych	150 027,0	163 907,0	75,1	91,5
2.	Nie wniesione kapitały	-10 575,0	-7 610,0	-5,3	139,0
3.	Fundusz zasobowy	35 745,0	42 173,0	17,9	84,8
4.	Fundusz aktualizacji wyceny	12,0	19,0	0,0	63,2
5.	Zysk	769,0	562,0	0,4	136,8
B.	Zobowiązania i rezerwy	23 783,0	35 959,0	11,9	66,1
1.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	272,0	231,0	0,1	117,7
2.	Zobowiązania długoterminowe - kredyt bankowy	8 386,0	9 389,0	4,2	89,3
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	5 379,0	5 819,0	2,7	92,4
4.	Fundusze specjalne - w tym fundusz remontowy	8 151,0	18 564,0	4,1	43,9
5.	Rozliczenia międzyokresowe	4 229,0	5 362,0	2,1	78,9
		1 595,0	1 956,0	0,8	81,5
Razem pasywa		199 761,0	235 010,0	100,0	85,0

2. Wskaźnik płynności szybkiej – stanowiący stosunek majątku obrotowego ogółem pomniejszonego o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych uległ poprawie o 0,25 punkta i wynosi na koniec roku 1,1 punkta.

3. Wskaźnik płynności natychmiastowej – stanowiący stosunek środków pieniężnych do zobowiązań krótkoterminowych wynosi 0,94 punkta i uległ poprawie o 0,19 punkta.

II. Relacje pomiędzy strukturą majątku i kapitałów.

1. Pierwszy stopień pokrycia, liczony jako stosunek procentowy kapitałów własnych do majątku trwałego wynosi:

2007 rok 96,24 %

2006 rok 93,63 %

2. Drugi stopień pokrycia, liczony jako stosunek procentowy kapitałów własnych wraz z kapitałem obcym długoterminowym do majątku trwałego wynosi:

2007 rok 103,64 %

2006 rok 98,04 %

Analiza terminowości kapitałów i płynności majątku sprowadza się do „złotej zasady” stanowiącej, że majątek trwały powinien być sfinansowany kapitałami własnymi. Zasada ta znalazła pełne zastosowanie.

Jak widać na podstawie wyliczonych wskaźników, majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi oraz kredytem bankowym zaciągniętym na budownictwo mieszkaniowe.

III. Wskaźniki efektywności zarządzania.

1. Wskaźnik rotacji należności (należności krótkoterminowe x 360 / sprzedaż netto) wynosi

2007 rok 33 dni

2006 rok 34 dni

2. Wskaźnik zaległości czynszowych na lokalach mieszkalnych, liczony jako stosunek zadłużenia do rocznego wymiaru opłat wynosi:

2007 rok 5,02 %

2006 rok 6,75 %

3. Wskaźnik zadłużenia na lokalach użytkowych liczony jako stosunek zadłużenia do rocznego wymiaru opłat wynosi:

2007 rok 6,25 %

2006 rok 5,51 %

4. Wskaźnik rotacji zobowiązań (zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 360 / sprzedaż netto), wynosi

2007 rok 92 dni

2006 rok 92 dni

Jak wynika z wyliczonych wskaźników, efektywność zarządzania w 2007 roku w porównaniu do roku 2006 uległa poprawie. Poprawiły się wskaźniki rotacji należności. Znacznej poprawie uległ wskaźnik zaległości na lokalach mieszkalnych, bo o 1,73 punkta, a wskaźnik rotacji zobowiązań pozostał na niezmiennym poziomie.

Ogólna ocena

Ogólnie sytuacja ekonomiczno finansowa Spółdzielni przedstawiona na podstawie oceny: bilansu, rachunku zysków i strat oraz wskaźników, w badanym okresie jest dobra i uległa dalszej poprawie.

Na pozytywną ocenę zasługuje pełna realizacja znowelizowanej 14 czerwca 2007 roku ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności:

- 1) wyodrębnienie 1.240 lokali przeniesionych we własność,
- 2) opracowanie i wdrożenie zasad pozwalających wyodrębnić w ewidencji kosztów i przychodów 102 ewidencje analityczne nieruchomości,
- 3) wdrożenie zasad pozwalających na ewidencję analityczną wydatków i przychodów funduszu remontowego na 156 budynków.

Z przedstawionych danych liczbowych oraz wskaźników wynika, że działalność Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z zatwierdzonymi planami działalności, przy zachowaniu zasad gospodarności.

(W.G.)

Obciążenia zgodne z kosztami

Opłata za lokal w spółdzielni mieszkaniowej jest adekwatna do kosztów poniesionych na jego utrzymanie.

Opłata za lokal – należność na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej, odpisu na fundusz remontowy, podatku od nieruchomości, kosztów działalności społecznej oświatowo-kulturalnej, kosztów różnicy wody, konserwacji domofonów i anten zbiorczych, eksploatacji i remontów dźwigów, wywozu nieczystości oraz kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej (c.o. i c.w.).

1. Koszty eksploatacji podstawowej:

1) koszty administracji (płace pracowników biurowych, ZUS, sprząatanie biura, czynsz za biuro, energia elektryczna, woda, c.o., telefon, radio, prasa, diety rad osiedla, ryczałty samochodowe, materiały biurowe i koszty pozostałe),

2) koszty utrzymania czystości (opłaty za sprząatanie zasobów, piasek do piaskownic + transport, kosze na śmieci, zimowe utrzymanie zasobów, letnie utrzymanie zasobów, inne),

3) koszty koszenia i konserwacji zieleni (koszenie traw, sadzenie i ścinanie drzew i krzewów),

4) koszty energii (oświetlenie klatek schodowych i terenów zewnętrznych),

5) koszty ogólne (koszty działań do obsługi członków, działań do obsługi procesów i zdarzeń gospodarczych, koszty organów samorządowych Spółdzielni),

6) koszty obsługi technicznej (naprawy bieżące, konserwacje i pogotowie techniczne – konserwatorzy),

7) koszty pozostałe (ubezpieczenia, podatki, usługi kominiarskie, deratyzacja, dezynfekcja, dozór techniczny, amortyzacja, prowizje, ogłoszenia, opłaty).

Zgodnie z Ustawą z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 2003 roku Dz.U. nr 119, poz. 116 ze zm.) oraz ustawą z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity z 2000 roku, Dz.U. nr 80, poz. 903 ze zm.) użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz w kosztach zarządu tą nieruchomością w części przypadającej na jego lokal.

Dla lokali z wyodrębnioną własnością rozliczenie kosztów i ustalenie wysokości opłat na pokrycie tych kosztów następuje według wielkości udziału właściciela w nieruchomości.

Należy wyjaśnić, że udział w nieruchomości członka spółdzielni oraz właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni, odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości. Tak ustalony udział ułamkowy w nieruchomości określa uchwała podjęta przez Zarząd zgodnie z art. 42 i 43 Ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

Jedną z bezspornych i doniosłych zasad działania spółdzielni mieszkaniowej polega na tym, że członków spółdzielni mieszkaniowej obarczają obowiązki finansowe tylko w granicach kosztów jej działania. Zatem nadwyżka lub niedobór na eksploatacji i pozostałych opłatach w roku rozliczeniowym jest uwzględniona przy sporządzaniu kalkulacji wysokości opłat na poszczególne nieruchomości w roku następnym.

(I.K.)

Za BOBREM, maj 2008

3

Wariant porównawczy			
uproszczonego rachunku zysków i strat Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej			
Treść	rok		dynamika poz.2/poz.3
	2007	2006	
1	2	3	4
A. Przychody ze sprzedaży, w tym:	21 570	21 745	99,2
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	20 337	22 162	91,8
2. Zmiana stanu produktów	298	1 412	-21,1
3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	935	995	94,0
B. Koszty działalności operacyjnej	21 570	21 745	99,2
1. Amortyzacja	77	52	148,1
2. Zużycie materiałów i energii	9 656	8 679	111,3
3. Usługi obce	3 613	3 384	106,8
4. Podatki i opłaty	641	2 409	26,6
5. Wynagrodzenia	2 884	2 723	105,9
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	520	503	103,4
7. Pozostałe koszty rodzajowe w tym: odpis na fundusz remontowy	4 179	3 995	104,6
	3 901	3 826	102,0
C. Zysk / Strata ze sprzedaży (A-B)	-	-	-
D. Pozostałe przychody operacyjne	266	107	248,6
1. Zysk ze sprzedaży środków trwałych	137	-	-
2. Pozostałe przychody operacyjne	129	107	120,6
E. Pozostałe koszty operacyjne	106	195	54,4
1. Odpisy aktualizacyjne należności	25	52	48,1
2. Pozostałe koszty operacyjne	81	143	56,6
F. Przychody finansowe	767	659	116,4
1. Odsetki, w tym od jednostek powiązanych	767	659	116,4
G. Straty nadzwyczajne	0	5	0
H. Zysk / Strata brutto (I+/-J)	927	566	163,8
I. Podatek dochodowy w tym z GZM	292	4	7 300,0
	133		
J. Zysk netto	769	562	136,8

Spółdzielcze sprawy

(dokończenie ze str. 2)

– Jak ocenia Pan współpracę z Prezydentem Miasta?

– Przede wszystkim chcę zwrócić uwagę, że jest to współpraca zarówno z Prezydentem Markiem Obrembalskim i jego zastępcą Jerzym Łuźniakiem, jak również wydziałami urzędu miasta i spółkami miejskimi. Z Prezydentami Miasta, ze zrozumiałych względów, załatwiane są sprawy strategiczne. Jako spółdzielnia jesteśmy zorganizowaną częścią miasta, w której żyje ponad 25 procent jego mieszkańców. Cieszymy się z kontynuacji wielkich inwestycji miejskich na naszych osiedlach, szczególnie z przebudowy instalacji wodno-kanalizacyjnej w rejonie ul. Ludomira Różyckiego na Zabobrze I. Wadliwa kanalizacja przez całe lata powodowała zalewanie fekaliami piwnic budynków w tym rejonie. Widać już koniec tych uciążliwości.

Cieszymy się także z pomocy jaką decyzjami Prezydenta otrzymują członkowie najubożsi ekonomicznie (dodatki mieszkaniowe, lokale socjalne). Tylko w roku ubiegłym otrzymali oni ponad 200 dodatków mieszkaniowych, w roku bieżącym trzy osoby mają otrzymać mieszkania socjalne. Dla nas, dla Spółdzielni najważniejsze jest, że urząd miasta pokrywa koszty zamieszkiwania przypadające na byłych członków, którzy nadal w naszych zasobach mieszkają, a w stosunku do których sąd orzekł eksmisję – za długi - do lokalu socjalnego, którego z różnych powodów nie otrzymali. To ważna sprawa także dla pozostałych członków, którzy dzięki temu nie ponoszą tych kosztów.

Corocznie udaje się spowodować naprawę wielu ulic, zwłaszcza na Zabobrze. Wymienię tu tylko te większe remonty ulic: Jana Kiepy, Grażyny Bacewicz, Zygmunta Noskowskiego, wcześniej Stanisława Moniuszki. Bardzo dobra współpraca z wydziałami architektury, wydziałem lokalowym, czy rejestrem gruntów gminy pozwoliła na sporządzenie prawie dwóch tysięcy notarialnych aktów przeniesienia własności lokali. Generalnie zadowoleni jesteśmy z pracy MP GK, PEC-u i PWIK. Choć stosowane przez PWIK, zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę, o której już wielokrotnie wspominaliśmy, rozliczanie różnicy wody – jest wyjątkowo niezrozumiałe i negatywnie odbierane przez wielu naszych członków.

– A co najważniejsze Pana zdaniem jest w gospodarce Spółdzielni?

– Musimy stale godzić potrzeby z możliwościami. Nasze zasoby mieszkaniowe wymagają wielu remontów i nakładów, ale możliwości finansowe część tych planów weryfikują. Jednak sprawa najważniejsza dla nas, zarządcy, to zapewnienie bezpieczeństwa zamieszkiwania. Musimy robić wszystko, aby zminimalizować zagrożenia w naszych zasobach. Mam tu na myśli windy, wentylację, instalacje gazowe, elektryczne. Te elementy to źródło naszej szczególnej troski i priorytet przy planowaniu remontów.

– Dziękuję za rozmowę.

Redakcja

Wstęp do ODK

CZERWIEC - SIERPIEŃ 2008

MIASTO DZIECIOM – DMUCHOLANDIA, 31.05. - 1.06.2008 – Plac Ratuszowy

PROGRAM

31.05.2008 – SOBOTA – godz. 12.00 – 18.00

„Dzieci dzieciom” – występy dziecięcych zespołów z jeleniogórskich szkół, przedszkoli i ośrodków kultury, rozstrzygnięcie konkursu plastycznego organizowanego przez Straż Miejską, spektakl dla dzieci w wyk. studentów Akademii Ekonomicznej, turniej rycerski Bractwa Rycerskiego zamku Bolków, „Teatr na walizkach” - spektakl pt. „Beczka śmiechu”, konkursy dla dzieci, pokaz baniek mydlanych.

1.06.2008 – NIEDZIELA – godz. 14.00 – 19.00

„Dzieci dzieciom” – występy dziecięcych zespołów z jeleniogórskich szkół, przedszkoli i ośrodków kultury, konkursy dla dzieci, Teatr „W poszukiwaniu dobrego humoru” – zabawa plenerowa dla dzieci p.t. „Muzyczna podróż przez świat”, CYRKLAND – program cyrkowy dla dzieci, pokaz baniek mydlanych.

Atrakcje pozastradowe (przez dwa dni):

malowanie twarzy, baloniaki, przejażdżki ciuchcią, dmucholandia (zjeżdżalnie, zamki, plac zabaw), uliczka średniowieczna (na ul. Długiej): lepienie garnków z gliny, stoiska średniowieczne, strzelanie z łuku, malowanie portretów przez uczniów Liceum Plastycznego, gry, konkursy i zabawy dla dzieci z nagrodami, miasteczko ruchu drogowego.

Partnerzy: Policja, Straż Miejska w Jeleniej Górze, Towarzystwo Przyjaciół Dzieci.

OBCHODY DNIA DZIECKA w ODK – 4 - 7.06.2008

4.06.2008 – godz. 11.00 – „Pamiętka z Jeleniej Góry, pamiętka z Karkonoszy” – wernisaż wystawy prac dziecięcych z cyklu „TALENTY” – galeria HALL

Wystawa organizowana jest we współpracy z jeleniogórskimi szkołami podstawowymi. Podczas wystaw z tego cyklu prezentowane są prace dzieci uzdolnionych wyłonione drogą konkursów na zadany temat, które organizowane są w szkołach (wystawa czynna 4.06 – 29.08.2008).



Wernisaż wystawy z cyklu „Talenty”.

Fot. Jerzy Kołtowski

4.06.2008 – godz. 16.30 – „Mało zabawna historia na pewnej stacji...” premiera spektaklu grupy teatralnej GZYGZAK z ODK. Spektakl powstał na bazie znanych tekstów Jana Brzechwy i Juliana Tuwima, takich jak „Lokomotywa”, „Do biedronki przyszedł żuk” czy „Dyzio marzyciel”. Opowiada o grupie ludzi tęskniących za lepszym życiem, lepszym jutrem, lepszym miastem... Reżyseria: Jacek Paruszyński.

XVIII FESTIWAL PIOSENKI DZIECIĘCEJ

06.06.2008 – godz. 14.00 – sala teatralna

Festiwal ma charakter konkursu i przeznaczony jest dla dzieci i młodzieży w wieku 5-14 lat. Każdy wykonawca może zgłosić do konkursu 2 piosenki. Uczestnicy zostaną podzieleni na trzy grupy wiekowe. Wykonawców oceniać będzie Jury festiwalu, biorąc pod uwagę dobór repertuaru, estetykę kostiumu oraz rekwizytów, przygotowanie wokalne i ogólny wyraz artystyczny prezentacji.

7.06.2008 – godz. 12.00 – dziedziniec ODK: ogłoszenie wyników festiwalu, koncert laureatów, plenerowa zabawa teatralna dla dzieci.

Wystawa tkaniny artystycznej Anny Pyrak

Wernisaż – 5.06.2008 – godz. 17.00 – Galeria „Promocje”

Koncert z cyklu „Jazzowe środy” – w wykonaniu Otwartej Grupy Swingującej ODK oraz solistek Studia Piosenki; 11.06.2008 – godz. 19.00 – Kawiarnia MUZA

„Indie. Radzastan” – prelekcja z przeżościami;

16.06.2008 – godz. 17.00 – sala teatralna

Hinduizm i ekologia. „O Miejsu Czystych Myśli”

26.06.2008 – godz. 17.00

Wykład i spotkanie z członkami wspólnoty hinduistyczno-ekologicznej Ananda Marga z Głębocka poprowadzi Sandra Nejranowska-Bialka.

Prelekcja w ramach spotkań Klubu Religioznawczego „Kastalia”. Celem spotkań jest szerzenie niekonfesyjnej wiedzy o religiach, nowych ruchach religijnych i parareligijnych funkcjonujących w mniejszości na terenie Polski, a zwłaszcza w Jeleniej Górze i jej okolicach w perspektywie historycznej, antropologicznej, socjologicznej, psychologicznej i religioznawczej.

Półkolonie dla dzieci pod hasłem „Wakacje bez nudy”

30.06 – 20.07.2008, godz. 8.00 – 16.00

Półkolonie dla dzieci w wieku 7 – 12 lat. W programie: 2 posiłki, wycieczki, spektakle teatralne, nauka pływania, przejażdżki konne, zajęcia w pracowniach: plastycznej, teatralnej, filmowej, komputerowej, gry i zabawy sportowe, spacer, rozgrywki tenisa stołowego i wiele innych atrakcji.



Międzynarodowe Warsztaty Artystyczne Młodzieży we Francji

21 – 30 lipca 2008 Langueux

Młodzież z Polski, Francji i Niemiec w wieku 16 – 22 lata zainteresowana działaniami o charakterze artystycznym będzie mogła doskonalić swoje umiejętności w zakresie muzyki, tańca, fotografii, plastyki w mieszanych narodowościowo grupach pod okiem artystów z trzech krajów.

„SŁOŃCE W MIEŚCIE” – warsztaty artystyczne dla dzieci

4 – 22.08.2008 – godz. 9.00 – 15.00

Zajęcia dla dzieci w wieku 6 – 12 lat. W programie: warsztaty plastyczne, arteterapia, muzykoterapia, zajęcia integracyjne, choreoterapia, wycieczki, spacer (zajęcia bezpłatne, bez posiłków).

Rowerowe Letnie Kino (każdy piątek sierpnia, dziedziniec ODK godz. 21.00)

1.08.2008 - Wieczór I

8.08.2008 - Wieczór II

15.08.2008 - Wieczór III

22.08.2008 - Wieczór IV

29.08.2008 - Wieczór V

Pokazy filmów nagradzanych na międzynarodowych i ogólnopolskich festiwalach kina niezależnego

XII TURNIEJ TENISA STOŁOWEGO „Zabobrze 2008”

25.08 – 29.08.2008 godz.16.00

Rozgrywki dla dzieci i młodzieży w wieku 10 – 15 lat

Termomodernizacja w 2008 r.

Rok 2008 będzie czwartym z rzędu rokiem realizacji programu termomodernizacji 85 budynków administrowanych przez naszą Spółdzielnię. Docieplane są budynki usytuowane na Zabobrze I i II oraz w Śródmieściu. W budynkach na Zabobrze III docieplane są tylko stropodachy.

W latach 2005 - 2007 zrealizowano termomodernizację w 55 budynkach.

W roku bieżącym docieplonych będzie 12 budynków, w tym: na Zabobrze I – Karłowicza 2, Różyckiego 1 i 13, Komedii-Trzcińskiego 8 i 10; na Zabobrze II – Noskowskiego 1 i 2; w Śródmieściu – Malczewskiego 14, 16 i 18. Transportowa 22 i 24.

(MaSz)

Na Zabobrze III przewidziano wykonanie dociepleń stropodachów 21 budynków: Kiepy 2, 6, 8, 14, 16, 20, 28, 34, 36, 38, 42, 46 i 60, Sygietyńskiego 1, 3 i 5, Wilkomirskiego 1, 5, 7, 9 i 15.

W budynkach: Komedii-Trzcińskiego 8 i 10, Noskowskiego 1 i 2 oraz Malczewskiego 14, 16 i 18 zdemontowane będą betonowe donice balkonowe (ogółem 386 donic), a na ich miejsce zamontowane zostaną barierki stalowe z drewnianymi elementami maskującymi.

Realizacja powyższych robót przewidziana jest na okres od maja do października 2008 roku.

Komisja konkursowa dwukrotnie dokona przeglądu balkonów: w czerwcu i we wrześniu bieżącego roku. Następnie wytypuje najpiękniej ukwiecone balkony i stosowne wnioski, wraz z fotografiami tych balkonów, przedłoży Radzie Osiedla Zabobrze II, która wyłoni zwycięzców – właścicieli najpiękniejszych balkonów. Zwycięzcy konkursu otrzymają dyplomy oraz bony wartościowe na zakup nasion i roślin ozdobnych.

Zachęcamy wszystkich mieszkańców – nie tylko tych z Zabobrze II – do ukwiecania swoich balkonów. Walory ozdobne takich balkonów, zwielokrotnione poprzez ich ilość, przeniosą się na budynki i całe osiedla, znacznie podnosząc ich estetykę. W pięknym otoczeniu po prostu lepiej się żyje.

G.T.

“Za BOBREM” - dwumiesięcznik Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Siedziba wydawcy: 58-506 Jelenia Góra, ul. Ludomira Różyckiego 19. Redaguje zespół. Druk: Simet SA, 58-500 Jelenia Góra, ul. Józefa Piłsudskiego 19, tel. 075 6472065 Nakład: 7.650 egzemplarzy.

Oferta ubezpieczenia NNW dla dzieci i młodzieży na rok szkolny 2008 / 2009

UNIQA TU S.A.

PROPONOWANA SUMA UBEZPIECZENIA SU = 8 000,00 zł.

Zakres ubezpieczenia

- Podstawowy
 - trwały uszczerbek na zdrowiu,
 - zgon, będący skutkiem nieszczęśliwego wypadku,
 - świadczenie za zgon w wyniku samobójstwa,
 - zachorowania na sepsę,
 - pogryzienia przez psa,
 - koszty przeszkolenia zawodowego osoby niepełnosprawnej.
- Rozszerzony o:
 - zasilek dzienny,
 - zwrot kosztów leczenia.

Roczna składka - 31,00 zł od dziecka

Dla klientów, którzy:

- mają ubezpieczone w TU Filar S.A. lub UNIQA TU S.A.:

mieszkanie, budynek lub samochód w zakresie AC, roczna składka za ten wariant ubezpieczenia wynosi 27,00 zł (składka 27 zł od osoby dotyczy też tych ubezpieczających, którzy wraz z NNW zawrą jedno z wymienionych ubezpieczeń), - którzy są członkami JSM lub SM „Związkowiec”.

Zakres ubezpieczenia może być modyfikowany, i dotyczy to sumy ubezpieczenia, jak i katalogu świadczeń

Umowy ubezpieczenia można zawrzeć w biurach TU Unia SA (adresy i telefony poniżej).

Pod tymi adresami można też uzyskać wszelkie informacje na temat tych ubezpieczeń.

Biuro Filii Unia TU S.A.
ul. Solna 7, 58-500 Jelenia Góra
Tel./fax 075-75 333 01
Tel. 075- 64 24 990 (991)
e-mail: filia.jeleniagora@uniqa.pl

Agent Serwis
ul. Różyckiego 19, pokój 108
58-506 Jelenia Góra
Tel. 607-645 02
e-mail: lut@op.pl

Będą piękne balkony

O tym jaką rolę w naszym życiu pełnią rośliny nie trzeba nikogo przekonywać. Niektóre z nich zjadamy, większość podziwiamy za urodę. To właśnie za pomocą uroklivych roślin możemy utworzyć na balkonie miejsce sprzyjające wypoczynkowi, taką prywatną oazę spokoju. Możemy też mieć dużo radości obserwując – na przykład – owady i ptaki, które przylecą na nasz ukwiecony balkon.

W celu zachęcenia mieszkańców do coraz piękniejszego ukwiecania balkonów Rada Osiedla Zabobrze II, jak corocznie od 1998 roku, ogłosiła konkurs „Na najładniejszy balkon”. Warto tu podkreślić, że taki konkurs przeprowadzany jest tylko na tym osiedlu.

4 Za BOBREM, maj 2008