

## ZBLIŻA SIĘ KONIEC KADENCJI 2017–2020 RADY NADZORCZEJ JSM, KIEDY ODBĘDĄ SIĘ WYBORY NOWEJ RADY?

Z tym pytaniem zwracam się do Zbigniewa Słowika – przewodniczącego Rady Nadzorczej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.



Fot. Grażyna Tęcza

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do – odbywanego po 3 latach – Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru nowej Rady na następną kadencję, tak stanowi § 251 statutu Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Wybory nowej Rady zaplanowane były wstępnie na przełomie maja i czerwca bieżącego roku, w ramach posiedzeń poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Członków JSM. Panująca epidemia COVID-19 ograniczyła kontakty międzyludzkie i wymusiła zawieszenie terminu zwołania Walnego Zgromadzenia. Według obecnego stanu prawnego, ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni, które w naszym przypadku dokona również wyboru nowej rady nadzorczej, ulega przedłużeniu o sześć tygodni od dnia odwołania istniejącego stanu epidemii. Mówi o tym art. 90, ustawy z 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 (...). Trudno dziś przewidzieć kiedy w rzeczywistości to nastąpi. Sytuacja jest bardzo dynamiczna i być może zostaną wprowadzone jeszcze nowe regulacje, które doprecyzują wymagany termin i zasady przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia w obecnej sytuacji. Zapewne wszyscy z niecierpliwością oczekujemy powrotu do normalnego życia codziennego. Wyrażam nadzieję, że jeszcze w tym roku będzie możliwe zwołanie Walnego Zgromadzenia, przeprowadzenie go w sposób bezpieczny, z poszanowaniem obowiązujących przepisów i zasad związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19.

### Mija trzeci rok działalności RN obecnej kadencji, jakie cele i zadania stawiała sobie Rada w minionym okresie?

Cele i zadania każdej rady nadzorczej są takie same, określa je statut spółdzielni. Zgodnie z jego zapisami: Spółdzielnię tworzą członkowie, a najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie (§ 15), które powołuje, spośród członków Spółdzielni, Radę Nadzorczą. Rada sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni (§ 24), a Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz (§ 32). Krótko mówiąc, Rada działa w imieniu członków, dla członków i przez członków jest oceniana. Mając to na uwadze, uznaliśmy za oczywiste, że naszym priorytetowym zadaniem jest dbanie o interes mieszkańców i prawidłowy rozwój Spółdzielni. Przypomi-

nam, że na jedenastu członków naszej Rady, aż dziesięciu zasiadło w jej składzie po raz pierwszy. Bardzo istotnym dla nas okazał się fakt, że do jej składu weszło siedmiu działaczy Rad Nieruchomości, w tym kilku – wybranych już po raz drugi – przewodniczących tych Rad. Wszyscy oni mieli już pewne doświadczenie w rozwiązywaniu problemów w swoich zasobach mieszkaniowych i to bardzo ułatwiało nam podejmowanie niezbędnych i słuszných decyzji. Chcę podkreślić, że choć większość w Radzie to nowicjusze, to jednak są to osoby mające określone doświadczenie życiowe i zawodowe, a także niezbędną znajomość funkcjonowania Spółdzielni. Już po bliższym zapoznaniu się z bieżącymi jej sprawami, wspólnie postanowiliśmy, aby swym działaniem kontynuować to, co dobre w Spółdzielni i starać się ulepszać to, co wymaga doskonalenia.

Było dla nas oczywiste, że nasze działania i podejmowane decyzje, podobnie jak decyzje i działania podejmowane przez Walne Zgromadzenie i Zarząd Spółdzielni, muszą być zgodne ze statutem i z przepisami ustaw, jako powszechnie obowiązującego prawa. Podejmowane uchwały mają wdrażać te ustawowe i statutowe regulacje i wpływać na prawidłowe funkcjonowanie naszej Spółdzielni.

### I od czego zaczęliście?

Nasze świeże spojrzenie na sprawy Spółdzielni, zachęciło nas do dokonania kilku zmian organizacyjnych, które ulepszą funkcjonowanie Rady Nadzorczej, a w konsekwencji i Spółdzielni. Co prawda, te propozycje omawiałem obszernie wcześniej (maj 2018 r.), ale są to istotne, dokonane już przecież zmiany i sądzę, że warto je przypomnieć.

W naszej Spółdzielni obowiązuje znana wszystkim reguła, iż wybory członków do Rady Nadzorczej odbywają się w sześciu częściach Walnego Zgromadzenia. Wprowadzanie zmian zaczęliśmy od sześciu-osobowego składu prezydium Rady, do którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz przewodniczący trzech stałych komisji Rady. Mając świadomość, że prezydium pełni istotną rolę, organizując i koordynując pracę Rady, zgodnie uznaliśmy, że do składu prezydium winni wchodzić przedstawiciele każdej z tych sześciu części Walnego Zgromadzenia. Po kilkumiesięcznej działalności naszej Rady, byliśmy przekonani, że taki wybór prezydium, reprezentujący całą Spółdzielnię był słuszny i sprawiedliwy. Zaproponowaliśmy więc, dokonanie takiego zapisu w treści regulaminu Rady Nadzorczej, aby ta zasada obowiązywała na przyszłe kadencje. Ponadto dostrzegliśmy potrzebę wprowadzenia jeszcze jednej zmiany. Dotyczyła ona zakresu działania i nazwy dwóch stałych komisji Rady, których dotychczasowy zakres spraw częściowo się pokrywał. Dotyczyło to komisji gospodarki zasobami mieszkaniowymi i komisji inwestycyjno-mieszkaniowej. Uznaliśmy, że zasadną jest częściowa zmiana zakresu działania obu tych komisji, a w konsekwencji zmiana nazwy komisji inwestycyjno-mieszkaniowej na komisję inwestycyjno-remontową. Nasze propozycje zmian w regulaminie Rady Nadzorczej uzyskały poparcie członków Spółdzielni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia w 2018 roku.

**Dokończenie na stronie 2.**

## Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa zaprasza mieszkańców JSM do udziału w konkursie

# MÓJ PIĘKNY BALKON

## JAK WYGRAĆ NAGRODĘ?



NA ADRES MAILOWY: [KONKURS@JSMJG.PL](mailto:KONKURS@JSMJG.PL)  
WYŚLIJ ZDJĘCIE PIĘKNIE UKWIECONEGO BALKONU  
DOŁĄCZ KARTĘ ZGŁOSZENIA

NA WASZE ZGŁOSZENIA CZEKAMY DO  
31 SIERPNIA 2020

OGŁOSZENIE WYNIKÓW 15 WRZEŚNIA 2020  
NA FACEBOOKU ORAZ  
NA STRONIE INTERNETOWEJ JSM

SZCZEGÓŁOWY REGULAMIN ORAZ  
KARTA ZGŁOSZENIA  
DOSTĘPNE NA STRONIE [WWW.JSMJG.PL](http://WWW.JSMJG.PL)

ORGANIZATOR



## Własny biznes w Jeleniej Górze z gwarancją przychodu!

**W związku z epidemią koronawirusa sytuacja na rynku pracy jest coraz trudniejsza. Wiele osób już straciło posadę lub rozważa jej zmianę. Praca na etacie przestała dawać gwarancję bezpiecznego zatrudnienia, dlatego coraz chętniej szukamy pomysłu na sprawdzony biznes. Branżą, która dobrze radzi sobie także w tym nietłumym czasie jest handel. Sieć Żabka, której model opiera się na franczyzie, rekrutuje nowych franczyzobiorców, również w Jeleniej Górze. Trzeba przyznać, że oferta sieci jest niezwykle konkurencyjna bo zapewnia przedsiębiorcom 16 tys. zł przychodu gwarantowanego miesięcznie przez pierwszy rok, jak i szerokie bieżące wsparcie w rozwoju własnego biznesu.**



Oferta gwarantująca 16 tys. przychodu podstawowego co miesiąc przez pierwszy rok współpracy dla nowych franczyzobiorców daje duże poczucie bezpieczeństwa. Pozwala nauczyć się biznesu oraz skupić się w pierwszych miesiącach na rozwoju działalności i budowaniu bazy klientów.

Obecnie rozmowy z kandydatami mogą odbywać się poprzez videokonferencje lub w standardowej formie. Żabka przygotowała prezentację, która prowadzi kandydata przez ePUAP, umożliwiając tym samym sprawne kompletowanie dokumentów w wersji cyfrowej. Szkolenia dla kandydatów organizowane są częściowo w ramach sesji online z trenerem, z kolei te prowadzone w sklepie trenerskim odbywają się z zachowaniem wszystkich dostępnych środków ostrożności.

*- Żabka jest jedną z najbardziej innowacyjnych firm w podejściu do asortymentu oraz form sprzedaży, co pozytywnie wpływa na osiągane przez nas wyniki i sukces w prowadzeniu własnej działalności. Przełożyło się również na jakość pomocy, jaką Żabka Polska objęła sklepy w czasie epidemii. Szybkość i jakość wprowadzonych procedur pozwoliły zapewnić bezpieczeństwo obsłudze i klientom. Stałe monitorowanie zmian w przepisach i przysyłanie dokładnych instrukcji również znacząco odciążało nas i pozwoliło bezpiecznie prowadzić sprzedaż. Od samego początku firma dba o regularne dostawy do sklepów środków dezynfekujących wraz z rękawiczkami ochronnymi, przyłbicami i maskami. Wszystkie artykuły na użytek własny zostały*

*dostarczone nam nieodpłatnie i jest to gigantyczna pomoc finansowa ze strony firmy podczas epidemii – podkreśla Adrian Wieczorek, franczyzobiorca sieci Żabka z Jeleniej Góry.*

Koszt inwestycji nowego franczyzobiorcy w sklep Żabka wynosi 5 tys. zł. To niewiele, mając na uwadze, że otrzymuje on do dyspozycji sklep o wartości ok. 300 tys. zł, na co składa się m.in. lokal, jego umeblowanie, w tym także chłodnie, i odpowiednie zaopatrzenie. Sieć pokrywa koszty najmu, zakup oświetlenia i wyposaża w system IT. Z myślą o franczyzobiorcach stworzona została specjalna aplikacja frappka, umożliwiająca zdalnie, z poziomu smartfona, zarządzanie placówką. Do dyspozycji franczyzobiorców jest również Centrum Wsparcia Franczyzobiorców zapewniające szybką pomoc w rozwiązywaniu drobnych problemów. Przez cały okres współpracy przedsiębiorcy mogą korzystać też z oferty szkoleniowej dostępnej na platformie e-learningowej. Co ważne, osoba, która podejmie współpracę z Żabką, może w każdej chwili zrezygnować i nie wiąże się to z żadnymi konsekwencjami. Obie strony obowiązuje bowiem 30 dniowy okres wypowiedzenia.

Rozpoczęcie biznesu przy wsparciu znanej, silnej na rynku marki to łatwiejszy i bezpieczniejszy start. Do współpracy przekonało się już 4,5 tys. przedsiębiorców, którzy prowadzą ponad 6100 sklepów w całej Polsce. Teraz możliwość prowadzenia własnego biznesu czeka również na mieszkańców Jeleniej Góry! Więcej informacji na [www.franczyza.zabka.pl](http://www.franczyza.zabka.pl)



# ZBLIŻA SIĘ KONIEC KADENCJI 2017–2020 RADY NADZORCZEJ JSM, KIEDY ODBĘDĄ SIĘ WYBORY NOWEJ RADY?

**Dokończenie ze strony 1.**

Uważam, iż odważnym z naszej strony było nowe podejście do wyborów samorządowych w 2018 roku. Wówczas, pozytywnie oceniając dotychczasową współpracę Zarządu Spółdzielni z Miastem Jelenia Góra (w ramach powołanej w 2014 roku Wspólnej Komisji), doszliśmy do przekonania, że na wiele nurtujących Spółdzielnię problemów nie mamy wpływu. Dla nas, działaczy Spółdzielni każda sprawa utrudniająca życie mieszkańcom jest bardzo ważna. Natomiast z punktu widzenia władz Miasta, niektóre z nich nie są aż tak istotne i nie zawsze kwalifikowane są do rozstrzygnięć w pierwszej kolejności.

Dotyczy to głównie terenów graniczących z naszymi zasobami, gdzie na co dzień widać, ile jest jeszcze różnych spraw, uciążliwych dla naszych mieszkańców. Doszliśmy do wniosku, że powinniśmy mieć w Miejskiej Radzie swoich przedstawicieli, autentycznych działaczy samorządu Spółdzielni, którzy potrafią przekonać innych do słuszności naszych spraw. I to skłoniło nas do podjęcia rozmów z byłymi i obecnymi członkami Rady Nadzorczej, o ich ewentualnym udziale w wyborach do Rady Miejskiej. Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe obejmują trzy okręgi wyborcze i udało nam się przekonać do startu, w każdym z nich po jednym kandydacie. I jak nam wiadomo, dzięki pełnej mobilizacji Spółdzielców, poczynione starania przyniosły sukces. Po raz pierwszy w historii Spółdzielni wprowadziliśmy do Miejskiej Rady Jeleniej Góry trójkę działaczy samorządowych, w tym dwoje członków Rady obecnej kadencji i jednego członka rady poprzedniej kadencji. Wszyscy ich znamy, a oni swoją aktywnością inspirują innych członków Miejskiej Rady do szerszego spojrzenia na tereny zasobów JSM, sąsiadujących z terenami miejskimi, w kierunku poprawy ich funkcjonalności, bezpieczeństwa i estetycznego wyglądu.

Porządkując dalej „własne podwórko” – zaproponowaliśmy dokonanie zmian zapisów w statucie Spółdzielni, dotyczących zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej (§ 30¹) oraz funkcjonowania Zarządu, a konkretnie jego składu (§ 31). Zaproponowaliśmy zmianę dotychczasowego szytywnego zapisu, że Zarząd liczy trzech członków, na elastyczny zapis, że w skład tego organu wchodzi od jednego do trzech członków. Daliśmy jednocześnie możliwość Zarządowi – w zależności od potrzeb – ustanowienie prokurentów lub powołanie pełnomocników Zarządu (§ 34).

Nasze propozycje zmian w statucie

uzyskały poparcie członków Spółdzielni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia w 2018 roku. Przypomnę, iż pierwsza zmiana w składzie Zarządu nastąpiła z dniem 1 lipca 2018 roku, po odejściu na emeryturę Mariana Szczęśniaka, Zastępcy Prezesa. Wówczas, Rada Nadzorcza po wnikliwej analizie całokształtu spraw Spółdzielni, jednogłośnie ustanowiła Zarząd dwuosobowy. Wyraziła jednocześnie zgodę, aby ten Zarząd był wspomagany przez prokurenta i pełnomocników Zarządu, którymi zostali kierownicy administracji. W następnym roku, Aleksandra Chrzanowska – Frątczak, Zastępca Prezesa ds. ekonomiczno-finasowych, zakończyła współpracę z JSM, przechodząc z dniem 30 czerwca 2019 roku na emeryturę. Jej decyzja była powodem szerokich rozważań Rady Nadzorczej nad wdrożeniem kolejnego etapu koniecznych zmian organizacyjnych w zarządzaniu Spółdzielnią. Braliśmy pod uwagę różne warianty organizacyjne oraz korzyści i zagrożenia z nich wynikające dla dalszego sprawnego funkcjonowania i rozwoju Spółdzielni. W końcu, świadomie i odpowiedzialnie opowiedzieliśmy się za Zarzędem jednoosobowym. Oczywiście, po uprzednim uzyskaniu zgody Prezesa Mirosława Garbowskiego, że podjęcie się tego odpowiedzialnego zadania. Wspólnie uznaliśmy, że dla Spółdzielni i jej członków będzie to wariant najbardziej korzystny.

**Co za tym wariantem przemawiało?**

Ważne były dotychczasowe osiągnięcia gospodarcze i dobra kondycja finansowa Spółdzielni. Ostatecznie przekonała nas zaprezentowana przez Prezesa Zarządu Mirosława Garbowskiego, koncepcja poprawy organizacji zarządzania i deklaracja jej usprawnienia, a w konsekwencji udoskonalenia funkcjonowania Spółdzielni. Szczegółowo analizowaliśmy doświadczenie zawodowe Prezesa, doceniając kompetencje nabyte na różnych stanowiskach kierowniczych (od najniższego do najwyższego), podczas długoletniej, po ponad trzydziestoletniej pracy w Spółdzielni. Ponadto, nasza dwuletnia bezpośrednia z nim współpraca i obserwacja efektów zarządzania Spółdzielnią, pokazała jego osobiste zaangażowanie oraz troskę o członków i dobro Spółdzielni. Zauważyliśmy, że Mirosław Garbowski dbając o prawidłowy rozwój Spółdzielni, śmiało wprowadza nowe rozwiązania i nowoczesne technologie. To było dla nas gwarantem realizacji zakładanych celów. Podejmując jednogłośnie uchwałę o zmianie, z dniem 1 lipca 2019 roku struktury

organizacyjnej wprowadzającej Zarząd jednoosobowy, byliśmy wszyscy przekonani, że nastąpi usprawnienie pracy zarządu poprzez decentralizację decyzji zarządczych. Przekazanie większych kompetencji doświadczonym kierownikom administracji – pełnomocnikom Zarządu, skróci proces decyzyjny z korzyścią dla członków Spółdzielni. Udział pełnomocników Zarządu przy omawianiu wszelkich ważnych decyzji przed ich podjęciem przez Prezesa Zarządu, zwiększy transparentność działań Spółdzielni.

**Jaką odpowiedzialność członkowie Rady Nadzorczej ponoszą za swoje działania?**

Członkowie Rady Nadzorczej wykonując swoje obowiązki ponoszą odpowiedzialność za swoje działania i zaniechania, której źródłem jest art. 58 ustawy z dnia 16.09.1982 r. – Prawo Spółdzielcze. Członkowie rady nadzorczej odpowiadają więc za podejmowane przez siebie decyzje, nie tylko moralnie ale i prawnie. Do 2005 roku odpowiedzialność członków władz Spółdzielni była ograniczona do trzykrotności miesięcznego wynagrodzenia danej osoby – podobnie jak odpowiedzialność materialna pracowników uregulowana w Kodeksie pracy. Nowelizacja ustawy Prawo spółdzielcze z 2005 roku wprowadziła pełną odpowiedzialność, czyli do wysokości szkody, jaką poniosła Spółdzielnia. Innymi słowy zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 58 ustawy Prawo spółdzielcze, członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną swoim działaniem lub zaniechaniem działania, sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie będzie on ponosił winy. Obecnie nie ma górnej granicy odpowiedzialności materialnej członków władz spółdzielni. Do ustalenia szkody i zakresu obowiązku jej naprawienia przez członka władz spółdzielni stosuje się ogólne przepisy Kodeksu cywilnego. Choć mocno podkreślić, że omawiane przez nas tematy, zarówno na posiedzeniach komisji stałych i plenarnym posiedzeniu Rady są głęboko analizowane, szeroko dyskutowane i wyjaśniane aż do skutku. Dotychczasowe decyzje naszej Rady były zawsze przemyślane i podejmowane w głębokim przekonaniu o słuszności decyzji, w imię nadrzędnego dobra, jakim jest interes Spółdzielni i jej Członków.

**A jakie działania podejmowaliście w sprawie udogodnień i poprawy bezpieczeństwa w zasobach mieszkaniowych?**

Jak już wcześniej wspomniałem, nasza Rada wszelkie swoje działania podejmuje z myślą o ciągłym wdrażaniu udogodnień i poprawie bezpieczeństwa w zasobach mieszkaniowych. Wiadomym jest, iż te działania wiążą się z poprawą stanu

technicznego zasobów mieszkaniowych oraz poprawą estetyki ich otoczenia. Jak wiemy, poprawa stanu technicznego realizowana jest w ramach funduszu remontowego danego budynku. Przypomnę, że od 2007 roku każdy budynek jest na własnym rozrachunku, czyli decydujący głos mają jego mieszkańcy, którzy dobrowolnie decydują o wysokości stawki odpisu na fundusz remontowy oraz współdecydują na jakie konieczne remonty w danym roku jest on przeznaczany. Ważną rolę w tym odgrywa Rada Nieruchomości, bo jako społeczny samorząd mieszkańców, bierze udział w przeglądach technicznych danego budynku i opiniuje szereg kwestii w zakresie koniecznych remontów.

Nasza Rada Nadzorcza, wspiera realizację już rozpoczętych zadań, a także popiera inicjatywy Rad Nieruchomości i nowe przedsięwzięcia Zarządu, jakie są zawarte m.in. w planie remontów na dany rok. Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia o podziale nadwyżki bilansowej, podejmujemy niezbędne uchwały o szczegółowym rozdziale środków finansowych z zysku Spółdzielni, na konkretne, rozpoczęte już przedsięwzięcia.

Efekty naszych wspólnych działań w kierunku poprawy jakości życia i bezpieczeństwa mieszkańców są bardzo widoczne, a stan naszych osiedli poprawia się z roku na rok. Dobra współpraca, Rady Nadzorczej, Zarządu i Rad Nieruchomości pozwala na wypracowanie i wprowadzenie wielu udogodnień na rzecz członków naszej Spółdzielni, tj.: nowatorskie rozwiązania likwidujące bariery architektoniczne, nowe ulice, chodniki, trakty piesze, schody terenowe, place rekreacyjne, miejsca parkingowe. Należy również wspomnieć o programach które powstały w odpowiedzi na wnioski naszych mieszkańców, jak rozbudowa portfenetrów i logii w budynkach 5-cio kondygnacyjnych, czy program związany z poprawą dostępności budynków polegający na wykonaniu dźwigów w istniejących budynkach średniowysokich z klatka schodowa tzw duszą.

Istotnym elementem w działaniach na rzecz mieszkańców jest również współpraca Zarządu z Zakładem Ubezpieczeń Społecznych, Urzędem Skarbowym, Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej, której efektem są dyżury informacyjno - doradcze ekspertów z tych instytucji, prowadzone w Biurze Obsługi Mieszkańców Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

**Jakie argumenty miały wpływ na wzrost stawki eksploatacyjnej w 2020 roku, za którą Rada Nadzorcza opowiedziała się pozytywnie?**

Przypomnę, że opłata eksploatacyjna związana jest z utrzymaniem naszych zasobów mieszkaniowych i estetyką ich

otoczenia. My, wszyscy członkowie musimy mieć świadomość, że nasza Spółdzielnia - z uwagi na wzrost kosztów wszystkich świadczonych usług - odnotowuje w ostatnim okresie znacznąwyżkę kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów. Rada Nadzorcza, stając przed trudną decyzją, wnikliwie analizowała wszystkie podejmowane przez Zarząd działania, zmierzające do obniżenia kosztów eksploatacji. Braliśmy też pod uwagę dotychczasowe osiągnięcia i nasze dalsze oczekiwania lepszego życia w bezpiecznych i coraz piękniejszych osiedlach. Reasumując, wszyscy byliśmy zgodni, że wzrost stawek opłat eksploatacyjnych jest niezbędny. Rada Nadzorcza, mając świadomość odpowiedzialności za swoje działania i zaniechania, zdecydowała o wprowadzeniu podwyżki stawki eksploatacyjnej od stycznia 2020 roku, sugerując, aby ten wzrost był najniższym z możliwych, średnio o 10 % do 15 % . Stawki kalkulowane są osobno dla każdej nieruchomości, w zależności od jej koniecznych potrzeb. Byliśmy przekonani, iż ta podwyżka powinna być z jednej strony, jak najmniej odczuwalna dla mieszkańców danej nieruchomości, a z drugiej strony powinna pokryć niezbędne koszty, aby zapewnić prawidłowe, płynne funkcjonowanie Spółdzielni. Mam nadzieję, że nasi członkowie zdają sobie sprawę z tego, że Rada Nadzorcza sprawując w ich imieniu nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni, nie może dopuścić do utraty płynności finansowej i zahamowania jej prawidłowego rozwoju, bo jest za to odpowiedzialna.

**Kiedy dojdzie do wyborów, jakiej oceny pracy się spodziewacie?**

Chcielibyśmy, aby wszyscy członkowie Spółdzielni sprawiedliwie ocenili naszą dotychczasową pracę. A jaka ta ocena będzie, to się okaże. Na pewno jest to zależne od tego ilu członków przybędzie na poszczególne części Walnego Zgromadzenia i jak zgłoszą. Zgodnie z zapisem statutu (§ 25) można być członkiem Rady Nadzorczej przez dwie następujące po sobie kadencje. Przypominam, że w składzie naszej Rady na jedenastu członków, aż dziesięciu może być wybranych ponownie. Ich cenne doświadczenie może z pożytkiem dalej służyć rozwojowi Spółdzielni. W imieniu ustępującej Rady serdecznie zapraszam szerokie grono członków, do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia, bo jak wszyscy wiemy, jest to najwyższa władza w naszej Spółdzielni i decyduje o jej dalszym rozwoju.

Pragnę podziękować za owocną wspólną pracę wszystkim naszym członkom, członkom Rad Nieruchomości, Zarządowi oraz pracownikom Spółdzielni.

*Dziękuję za rozmowę*  
*Rozmawiała Daria Pacewicz - Gerstenstein*

## TEMAT TRUDNY, ALE ZMIANY KONIECZNE. NOWY SPOSÓB ROZLICZEŃ I OBCIĄŻANIA ZA DŹWIGI.

Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa administruje i zarządza prawie 400.000 m2 powierzchni użytkowej mieszkań. Struktura administrowanych budynków jest zróżnicowana pod względem wiekowym, jak również pod względem technicznego i funkcjonalnego ich wyposażenia. Budowane w latach 60., 70., czy 80. ubiegłego wieku mieszkania, przy zupełnie innym potencjale techniczno – ekonomicznym, przydzielane były członkom Spółdzielni według kryteriów, odbiegających od dzisiaj obowiązujących zasad. Jednym z najważniejszych wówczas kryteriów był czynnik ludzki, opierający się na ilości osób wchodzących w skład rodziny. Obowiązujący w tamtych latach obowiązek meldunkowy, pozwalał Spółdzielni na tworzenie regulaminów technicznego i ekonomicznego jej funkcjonowania, w oparciu o stabilne i pewne podstawy.

**Nowe wyzwania w zarządzaniu stojące przed Spółdzielnią**

Dzisiaj, kiedy żyjemy w zupełnie innych okolicznościach społecznych, kiedy w kraju mamy zupełnie inne uwarunkowania ekonomiczne, oraz zmieniają się możliwości i preferencje każdego z nas, kiedy wreszcie brak restrykcyjności w przestrzeganiu powszechnego obowiązku meldunkowego, Spółdzielnia staje przed zupełnie nowymi problemami w skutecznym i prawidłowym zarządzaniu powierzonymi jej zasobami. W ostatnich latach zaobserwowaliśmy, iż regulaminy i normy funkcjonowania Spółdzielni wówczas tworzone, nie spełniają zasad transparentnego i skutecznego narzędzia w rozliczeniach z członkami Spółdzielni w obecnych realiach. W ostatnich latach, w administrowanych przez JSM zasobach,

**podobnie jak w wielu innych spółdzielniach mieszkaniowych w kraju,** daje się zauważyć znaczący spadek osób zameldowanych, czy też zamieszkających. Zjawisko to nasila się szczególnie wraz ze wzrostem niezależnych od Spółdzielni, rozliczanych od osoby takich opłat jak za odpady komunalne.

**Szczegółowa Analiza**

Analizując zmianę liczby osób w klatkach, czy budynkach wyposażonych w dźwigi, które co roku stanowią podstawę do szacowania wartości planów eksploatacji, czy też ich remontów, widać jednoznacznie, że zmiany w ilości osób przebiegają tylko w jednym kierunku. Nie ma tu wahania związanego ze standardowymi ruchami demograficznymi, które raz dawałyby wzrost, a innym razem spadek liczby osób. Od kilku lat utrzymuje się stała i znacząca tendencja spadkowa, a co za tym idzie, spadek wpływów za eksploatację dźwigów, mimo podnoszonej nieznacznie co roku stawki za osobę. Zjawisko to mogą Państwo dostrzec na poniżej zamieszczonych wykresach.

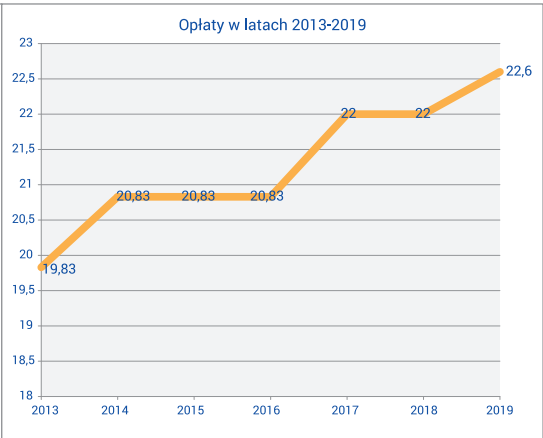
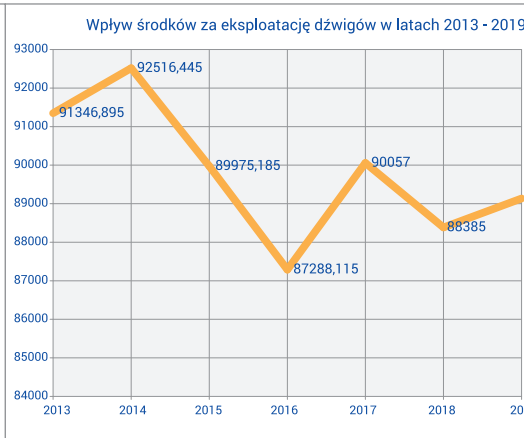
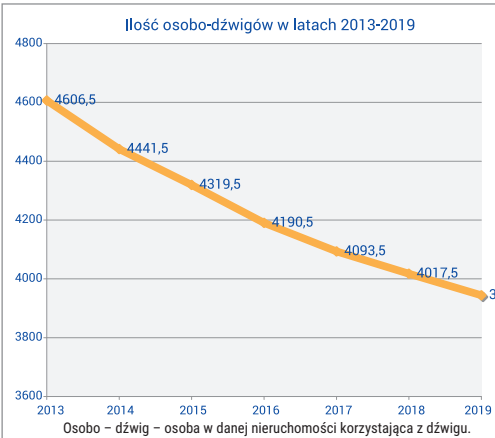
**Wnioski**

Efektom wyżej pokazanej sytuacji, jest zachwianie zasad ekonomicznego funkcjonowania Spółdzielni w obszarze kosztów i przychodów za dźwigi w latach 2013-2020. Obrazuje to również poniższa tabela.

**Zestawienie zbiorcze planu kosztów i przychodów za dźwigi na 2020 rok- lokale mieszkalne**

| Adres nieruchomości  | liczba osobodźwigów | zł/os/m-c | koszty dźwigów   |
|----------------------|---------------------|-----------|------------------|
|                      |                     |           | zł/rok           |
| Osiedle Zabobrze I   | 1 064,0             | 23,00     | <b>293 662</b>   |
| Osiedle Zabobrze II  | 2 295,0             | 23,00     | <b>633 419</b>   |
| Osiedle Zabobrze III | 582,5               | 23,00     | <b>160 771</b>   |
| Ogółem               | <b>3 941,5</b>      | 23,00     | <b>1 087 852</b> |

|                 |          |       |           |
|-----------------|----------|-------|-----------|
| Ogółem 2019 rok | 3 944,0  | 22,60 | 1 083 172 |
| Ogółem 2018 rok | 4 017,5  | 22,00 | 1 060 615 |
| Ogółem 2017 rok | 4 093,5  | 22,00 | 1 080 691 |
| Ogółem 2016 rok | 4 190,50 | 20,83 | 1 047 461 |
| Ogółem 2015 rok | 4 319,50 | 20,83 | 1 079 701 |
| Ogółem 2014 rok | 4 441,50 | 20,83 | 1 110 194 |
| Ogółem 2013 rok | 4 606,50 | 19,83 | 1 096 165 |





# TEMAT TRUDNY, ALE ZMIANY KONIECZNE. NOWY SPOSÓB ROZLICZEŃ I OBCIĄŻANIA ZA DŹWIGI.

**Dokończenie ze strony 2.**  
obecnie obowiązujących realiów. Prowokuje sytuacje, w których zaniżana jest faktyczna ilość osób, a to generuje niesprawiedliwy system obciążania coraz mniejszej liczby Mieszkańców. Taki system jest niesprawiedliwy i niewłaściwy również ze względów społecznych.  
Pozostawienie tego stanu bez zmian, może prowadzić do znacznej niewydolności systemu finansowego Spółdzielni, w której ze względu na zmniejszającą się „oficjalnie” liczbę osób w budynkach z dźwigami – stawka będzie rosła znacząco, a jej wzrost będzie skłaniał kolejne osoby do zmniejszania deklarowanej ilości osób. I nie chodzi tu tylko o Spółdzielnię rozumianą w wymiarze formalnym, jako instytucję, ale przede wszystkim o Spółdzielnię rozumianą przez pryzmat jej Członków. Taki niewydolny system powoduje, że coraz mniejsza liczba osób jest obciążana coraz większymi stawkami, wbrew powszechnym zasadom dotyczącym ponoszenia kosztów utrzymania części wspólnych w budynku.

## Podstawy prawne i społeczne do wprowadzenia zmian

Biorąc pod uwagę wyżej wymienioną argumentację, Zarząd JSM stanął przed ważnym i istotnym zadaniem – wprowadzenia systemu, który w dzisiejszych realiach społeczno – ekonomiczno – gospodarczych, w sposób najbardziej optymalny, pozwoliłby naszej Spółdzielni na prawidłowe funkcjonowanie w tym obszarze jej działalności. Fundamentalną podstawą zaproponowanych zmian są uregulowania prawne zawarte w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku i jej art. 4.

**Art. 4 precyzujący zasady pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, wskazuje, że użytkownicy lokali, niezależnie od członkostwa w spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłaty zgodnie z postanowieniami statutu.**

Zasada podziału kosztów części wspólnych budynku, proporcjonalnie do wielkości mieszkania, dotyczy nie tylko budynków Spółdzielni i jest zapisana nie tylko w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Reguła zapisana w art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powielona jest w aktach prawnych precyzujących sposób ponoszenia kosztów przez mieszkańców innych budynków np. wspólnot mieszkaniowych. Zgodnie z definicją pojęcia „koszty utrzymania lokalu” zawartą w art. 2 ust.1 pkt 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001r., są to koszty, ustalane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela i obejmujące opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:

- a)konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
- b)zarządzania nieruchomością,
- c)utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,
- d)ubezpieczenia nieruchomości,

# PORÓWNANIE OPŁAT ZA DŹWIGI OSOBOWE WNO SZONYCH WEDŁUG ZASAD DOTYCHCZASOWYCH Z OPŁATAMI WYNIKAJĄCYMI Z PROPONOWANYCH ZMIAN NA PRZYKŁADZIE WYBRANEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO

Analizą objęto budynek z dużym zróżnicowaniem powierzchni lokali, pod uwagę wzięto **199 mieszkań** zlokalizowanych w klatkach schodowych wyposażonych w dźwig osobowy.

Analizę sporządzono w oparciu o stawki opłat i koszty przyjęte w planie i obowiązujące w roku 2020. W tabeli nr 1 przedstawiono klasyfikację lokali po uwzględnieniu wnoszonych obecnie oraz ustalonych w oparciu o proponowane zmiany opłat w skali miesiąca. **Opłaty wnoszone dotychczas** to 23,00 zł./osobodźwig/m-c bez względu na powierzchnię i tytuł prawny do lokalu; **opłaty proponowane** (ustalone proporcjonalnie dla tej samej wysokości kosztów zaplanowanych na rok 2020) wynoszą dla lokali ze spółdzielczym prawem, na najem itp. o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> 0,70zł/m<sup>2</sup>p.uz./m-c i dla lokali większych: dla powierzchni do 50m<sup>2</sup> 0,70 zł/m<sup>2</sup>p.uz./m-c plus dla powierzchni przekraczającej 50 m<sup>2</sup> 0,48zł/m<sup>2</sup>p.uz./m-c (dla lokali wyodrębnionych odpowiednio 0,69 zł i 0,39 zł).

e)inne, o ile wynikają z umowy. Niemal identyczną definicję kosztów zawiera ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994 w art. 14 pkt.2.

Dla zobrazowania całości problemu przedstawiamy Państwu tabelę z danymi liczbowymi, obrazującą ilość mieszkań, które w opłacie za dźwig ponoszą koszty równe stawce za jedną osobę, albo tych kosztów nie ponoszą w ogóle.

| LP. | Budynek          | Ilość lokali z windą w budynku | Ilość lokali z „0” osób | Ilość lokali z 1 osobą | % lokali z 0 i 1 osobą w stosunku do wszystkich lokali w budynku |
|-----|------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1   | 2                | 3                              | 4                       | 5                      | 6                                                                |
| 1   | Bacewicz 1       | 67                             | 5                       | 32                     | 55,00%                                                           |
| 2   | Bacewicz 3       | 68                             | 3                       | 39                     | 61,70%                                                           |
| 3   | Bacewicz 5       | 67                             | 7                       | 34                     | 61,20%                                                           |
| 4   | Elsnera 4        | 48                             | 3                       | 19                     | 45,83%                                                           |
| 5   | Elsnera 6        | 48                             | 1                       | 21                     | 45,83%                                                           |
| 6   | Kiepur y 10      | 43                             | 2                       | 9                      | 25,58%                                                           |
| 7   | Kiepur y 12      | 43                             | 2                       | 15                     | 39,53%                                                           |
| 8   | Kiepur y 30      | 58                             | 1                       | 32                     | 56,89%                                                           |
| 9   | Kiepur y 32      | 58                             | 2                       | 26                     | 48,27%                                                           |
| 10  | Trzcińskiego 10  | 65                             | 4                       | 28                     | 49,23%                                                           |
| 11  | Trzcińskiego 10  | 66                             | 5                       | 33                     | 57,57%                                                           |
| 12  | Trzcińskiego 10  | 66                             | 5                       | 36                     | 62,12%                                                           |
| 13  | Moniuszki 10     | 66                             | 1                       | 33                     | 51,51%                                                           |
| 14  | Moniuszki 1      | 66                             | 4                       | 32                     | 54,54%                                                           |
| 15  | Moniuszki 3      | 66                             | 4                       | 27                     | 46,96%                                                           |
| 16  | Moniuszki 4      | 66                             | 3                       | 28                     | 46,96%                                                           |
| 17  | Moniuszki 5      | 48                             | 2                       | 20                     | 45,83%                                                           |
| 18  | Moniuszki 6      | 66                             | 0                       | 38                     | 57,57%                                                           |
| 19  | Moniuszki 7      | 48                             | 1                       | 20                     | 43,75%                                                           |
| 20  | Noskowskiego 1   | 42                             | 1                       | 16                     | 40,47%                                                           |
| 21  | Noskowskiego 11  | 46                             | 3                       | 13                     | 34,78%                                                           |
| 22  | Noskowskiego 12  | 48                             | 3                       | 9                      | 25,00%                                                           |
| 23  | Noskowskiego 2   | 43                             | 3                       | 20                     | 53,49%                                                           |
| 24  | Noskowskiego 7   | 48                             | 4                       | 15                     | 39,58%                                                           |
| 25  | Noskowskiego 8   | 48                             | 2                       | 14                     | 33,33%                                                           |
| 26  | Ogińskiego 15    | 48                             | 4                       | 15                     | 39,58%                                                           |
| 27  | Różyckiego 10    | 66                             | 3                       | 24                     | 40,91%                                                           |
| 28  | Różyckiego 15    | 66                             | 7                       | 29                     | 54,54%                                                           |
| 29  | Sygietyńskiego 1 | 39                             | 0                       | 13                     | 33,33%                                                           |
| 30  | Sygietyńskiego 3 | 58                             | 1                       | 25                     | 44,83%                                                           |
| 31  | Sygietyńskiego 5 | 42                             | 3                       | 13                     | 38,09%                                                           |

## Proponowane rozwiązanie

Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz Zarządu w czasie dyskusji nad problemem, długo zastanawiali się nad przyjęciem takich zmian regulaminowych, które odchodziłyby od uznaniowych składek w rozliczenia, a jednocześnie były zgodne z obecnie obowiązującymi zapisami ustawowymi.

Uznaliśmy, że obowiązujący system rozliczenia na przykład podatku od nieruchomości, czy też system wpłat na fundusz remontowy, wiążący te opłaty z wielkością udziału w nieruchomości, co równoważne jest z powierzchnią zajmowanego lokalu, jest systemem spełniającym wyżej wymienioną argumentację. Rzeczą ważną i istotną dla Członków jest fakt, że przy opracowywaniu nowych zasad rozliczenia, przyjęliśmy jako constans stan kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na dzień 31 grudnia 2020 roku. Wyliczona tak kwota obciążenia metra kwadratowego lokalu, pozwala Spółdzielni osiągnąć przychód szacowany na poziomie końca 2020 roku. Wychodząc przeciw spodziewanym spekulacjom, informujemy, że przedmiotowa zmiana zasad nie jest ukrytym źródłem zwiększenia opłaty, a jedynie w naszym przekonaniu, najbardziej uczciwym i sprawiedliwym poziomem zrównoważenia ponoszonych przez Członków kosztów.

**Istotą wprowadzenia zmian nie ma być uzyskanie większych wpływów niż obecnie, tylko przede wszystkim ustabilizowanie systemu, który w obecnej sytuacji ulega ciągłym wahaniom i zmianom z uwagi na „odpływ” Mieszkańców z rejestrów Spół-**

**dzielni, a także dostosowanie podziału kosztów części wspólnej budynku ( tu konkretnie dźwigu) w sposób sprawiedliwy, odzwierciedlający obecne realia.**

Wstępnie przyjęte wyliczenia i kalkulacje obciążenia za dźwig według metrów kwadratowych zajmowanego lokalu, pokazują zasadność i prawidłowość przyjętego przez Spółdzielnię kierunku. Aby to Państwu zobrazować, przedstawimy przewidywane

obciążenia na przykładzie czterech przykładowych mieszkań – 30, 50, 66 i 82 metrowego: Mieszkanie o wielkości **30 m2 - 23 zł /m-c** Mieszkanie o wielkości **50 m2 - 39 zł/m-c** Mieszkanie o wielkości **66 m2 - 48 zł/m-c** Mieszkanie o wielkości **82 m2 - 56 zł/m-c**

Powyższe wyliczenia uwzględniają bonifikatę w postaci wprowadzenia trzyletniego okresu przejściowego. Istotę i zasady przedmiotowej bonifikaty przedstawimy w dalszym ciągu niniejszego artykułu. Z przedstawionego wyżej wyliczenia wynika, że obciążenie małego mieszkania o wielkości 30 m2 – wyniesie 23,40 zł/lokal/m-c i jest porównywalne z obecnie stosowaną opłatą za 1 osobę (obecnie w 2020 roku – 23zł). Obciążenie dla dużego mieszkania, o powierzchni 66,85 m2 będzie wynosiło 48 zł/lokal/m-c, czyli niemal tyle samo co obecnie stawka za 2 osoby (46zł). Obciążenie zaś mieszkania największego w naszych zasobach, o powierzchni 82 m2 będzie wynosiło 56 zł, co stanowi równoważność mniejszą niż za 2,5 osoby w obecnym systemie rozliczenia. Wydaje się więc, że zmiana sposobu ustalenia kosztów za dźwigi dla poszczególnego mieszkania nie będzie krzywdząca dla tych, którzy dotychczas ponosili realnie w stosunku do wielkości mieszkania koszty za dźwig.

Niezmiernie istotnym i ważnym jest fakt, że zaproponowana metoda rozliczenia według powierzchni mieszkań (metry kwadratowe) dla złagodzenia wszystkich elementów jej wprowadzenia, oparta jest na tak zwanej metodzie degresywnej, która polega na zastosowaniu dwóch stawek (podstawowej i dodatkowej) wzajemnie ze sobą powiąza-

nych, które łącznie określają wielkość obciążenia danego mieszkania. Obie stawki (podstawowa i dodatkowa) odnoszone są do m2 mieszkania. Stawka podstawowa obciążałaby każdy metr mieszkania do pulapu 50m2 a stawka dodatkowa obciążałaby każdy metr mieszkania powyżej 50m2

Stawka dodatkowa stanowiłaby część stawki podstawowej. Taki system rozliczenia, wprowadzony na trzyletni okres przejściowy, ma pozwolić Mieszkańcom na złagodzenie ewentualnych różnic w stosunku do dotychczas wnoszonych opłat, a jednocześnie ma pozwolić na dokonanie ewentualnych zmian swoich warunków mieszkaniowych.

Dokonując zmian systemu rozliczania obciążenia mieszkańców nieruchomości wyposażonych w urządzenia dźwigowe, dokonaliśmy jeszcze jednego ważnego uregulowania. Mając na względzie zapisy art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdzie zapisane regulacje nie różnicują Mieszkańców ze względu na położenie mieszkania w budynku, wprowadziliśmy zasadę, że wszyscy mieszkańcy danej nieruchomości wyposażonej w dźwig, solidarnie partycypują w kosztach jego utrzymania, tak jak dachu czy elewacji, z jednym czasowym zastrzeżeniem, dotyczącym mieszkańców parterów w budynkach po wymianie głównej z windą zjeżdżającą do poziomu wejścia do budynku, którzy nie będą objęci żadnym zwolnieniem i będą ponosić odpłatności w pełnej wysokości, natomiast w budynkach które nie przeszły takiego remontu, mieszkańcy parterów objęci będą stawką w wysokości 50 %. Mieszkańcy wszystkich pozostałych kondygnacji (w tym również pierwszego piętra) płacić będą pełną stawkę. Zasada powyższa obowiązywać będzie podobnie, jak wprowadzony dygresywny system finansowego obciążenia przez wszystkich mieszkańcy nieruchomości (lub jej części wyposażonej w dźwig), będą ponosić pełne koszty ich utrzymania wynikające z przedstawionej im kalkulacji.

Rada Nadzorcza wraz z Zarządem Spółdzielni stanęła przed trudnym i odpowiedzialnym zadaniem przebudowy systemu ponoszenia kosztów na dźwigi i przejście z rozliczeń, gdzie podstawą budowy stawki jest osoba – na system, gdzie podstawą rozliczenia jest metr kwadratowy. Mając pełną świadomość odpowiedzialności, lakonicznego stwierdzenia „**metry kwadratowe nie jeżdżą windą**”, z jednej strony, a zapisów ustawowych, uniezależnienia się od subiektywnych czynników kalkulacji opłaty nieuchronności, dalszych podwyżek przy zmniejszającej się liczbie osób partycypujących we wnoszonych opłatach z drugiej strony, zmuszeni byliśmy do podjęcia zasadniczych, a zarazem odpowiedzialnych kroków, dających temu i następnym Zarządom Spółdzielni możliwość prowadzenia stabilnej i rozsądnej polityki w tym przedmiocie jej działalności. Zbudowany w oparciu o powierzchnie mieszkań system rozliczeń, nie podlega ciągłym wahaniom wynikającym ze stale zmniejszającej się oficjalnej liczby osób zamieszkających. Stabilność i przewidywalność wysokości funduszu dźwigowego (eksploatacja i remonty), pozwala bezpiecznie planować prace i przeglądy, a te mają bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo użytkowania. Jest jeszcze jeden bardzo istotny aspekt, który na razie pozostaje niezauważony, ponieważ jesteśmy w pierwszym kwartale bieżącego roku. Ustawodawca w ostatnim okresie czasu wprowadził dodatkowe obowiązki na użytkowników dźwigów. **Począwszy od 2020 roku, muszą być przeprowadzane resursy dźwigów i w dalszej kolejności dźwigi muszą być**

poddawane dodatkowym przeglądom specjalnym i dodatkowym remontom. W zamyśle ustawodawcy, te dodatkowe zadania mają zwiększyć bezpieczeństwo użytkowników, jednak trzeba brać pod uwagę, że czynności te, przyczyniają się do wzrostu kosztów utrzymania dźwigu.

Planując stawkę na 2020 rok, nie byliśmy w stanie uwzględnić tych kosztów, gdyż z racji tego, **że jest to całkowicie nowe wymaganie w polskim prawodawstwie**, to usługa ta wcześniej nie funkcjonowała na rynku i nie było możliwe określenie jej wartości. Jeżeli nie zostałby wprowadzony nowy system rozliczeń, oparty o powierzchnię mieszkań i nadal obowiązywałby system rozliczeń, oparty na ilości zadeklarowanych osób w mieszkaniu, to stawka musiałaby bezwzględnie wzrosnąć. W 2020 roku obowiązuje stawka 23 zł/m-c/osobę. W systemie rozliczeń od osoby w 2021 roku stawka musiałaby kształtować się na poziomie 26 zł/m-c/os.

Szanowni Państwo, Członkowie Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni, jak również ja, osoba, której powierzyliście Państwo możliwość kierowania pracami Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zdajemy sobie sprawę ze spoczywającej na nas odpowiedzialności. We wszystkich dotychczasowych działaniach, kierowaliśmy się rozsądkiem, zrozumieniem wszystkich aspektów stojących przed nami zadań i problemów. Kierowaliśmy się i kierujemy jedną i naczelną zasadą – działania na rzecz i dla Członków – Mieszkańców naszej Spółdzielni. Zgodzicie się Państwo, że jak to w życiu bywa, każda decyzja w tak znaczącej społeczności zawsze dla części będzie budziła pozytywne, a dla części negatywne odczucia. Nie ma złotego środka, który w sposób zadawalający satysfakcjonowałby prawie 10.000 Członków JSM. Dlatego też, proponując wprowadzenie od 1 stycznia 2021 roku zmiany sposobu kalkulacji opłat za dźwig, uwzględniłiśmy wszystkie aspekty przedmiotowej kwestii. I te ustawowe, jak i te merytoryczne oraz te, po prostu ludzkie kwestie, które w konsekwencji pozwoliły na przedstawienie Państwu konkretnego systemu rozliczenia. Uprzejmie prosimy, o wnikliwe zapoznanie się z poruszonym problemem. Prosimy o zrozumienie wagi sprawy. Jednocześnie informujemy, że zarówno Członkowie Rady Nadzorczej, Zarząd jak i pracownicy Spółdzielni są gotowi do merytorycznej dyskusji oraz do analizy i obrony racji oraz argumentów, uzasadniających taki, a nie inny sposób rozwiązania problemu.

*Mirosław Garbowski – Prezes Zarządu JSM*

Szanowni Mieszkańcy,

poniżej znajdziecie Państwo analizę zaproponowanej zmiany sposobu rozliczenia użytkowników urządzeń dźwigowych, na przykładzie 199 mieszkań jednej z nieruchomości będącej w zarządzie naszej Spółdzielni. Analiza na przykładzie całego przekroju wielkości tzw. „M” – mieszkań, a także całego przekroju ilościowego osób wykazanych przez najemców (od 0 do 5) jako ilości osób korzystających z dźwigu, ma za zadanie pokazać zachodzące prawidłowości przy wprowadzeniu proponowanego „metrowego” systemu naliczania opłat. I choć zdajemy sobie sprawę, że analiza ta jest tylko wrywką przypadków Państwa nieruchomości, to z pełnym przekonaniem pokazujemy ją, bo wydaje się ona dla nas zdecydowanym dowodem, na słusznie obrany kierunek zmian w przedmiotowej sprawie.

Tabela 2. Porównanie przeciętnych opłat za dźwigi osobowe

| powierzchnia użytkowa lokalu [m2] | liczba mieszkań | obecnie*        |                                        | propozycja opłat            |                                             |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|
|                                   |                 | opłaty [zł/m-c] | przeciętna wartość opłat [zł/l.m./m-c] | proponowane opłaty [zł/m-c] | przeciętna wartość proponowanych opłat [zł] |
| od 20 do 30                       | 4               | 92,00 zł        | 23,00 zł                               | 0                           | 70,81 zł                                    |
| od 30 do 40                       | 17              | 494,50 zł       | 29,09 zł                               | 2                           | 396,83 zł                                   |
| od 40 do 50                       | 2               | 46,00 zł        | 23,00 zł                               | 1                           | 47,95 zł                                    |
| od 50 do 60                       | 22              | 678,50 zł       | 30,84 zł                               | 5                           | 697,54 zł                                   |
| od 60 do 70                       | 147             | 5 819,00 zł     | 39,59 zł                               | 7                           | 5 988,62 zł                                 |
| od 70 do 80                       | 5               | 115,00 zł       | 23,00 zł                               | 2                           | 191,53 zł                                   |
| od 80 do 90                       | 2               | 69,00 zł        | 34,50 zł                               | 1                           | 75,26 zł                                    |
|                                   | 199             | 7 314,00 zł     | 36,75 zł                               | 18                          | 7 468,54 zł                                 |

\*w przypadku mieszkania na parterze opłaty nie są naliczane

czona na podstawie sumy oszacowanych wpływów miesięcznych w korelacji do badanej ilości mieszkań) w obu przypadkach wynosi ok. 37,00 zł/lm/m-c, ponieważ zostały ustalone od takiej samej wysokości założonych kosztów.

W tabeli 2 przedstawiono przeciętne wartości opłat za dźwigi osobowe. Analizując powyższe dane należy zauważyć, iż spadek wysokości

proponowanej opłaty w ostatnich dwóch przedziałach powierzchni jest spowodowany wyłącznie położeniem kilku z objętych nimi lokali na parterze, a co za tym idzie – obniżoną opłatą do 50% w okresie przejściowym. Po zakończeniu okresu przejściowego opłata będzie rosła wraz ze zwiększeniem

**Dokończenie na stronie 4.**



PORÓWNANIE OPŁAT ZA DŹWIGI OSOBOWE WNO SZONYCH WEDŁUG ZASAD DOTYCHCZASOWYCH Z OPŁATAMI WYNIKAJĄCYMI Z PROPONOWANYCH ZMIAN NA PRZYKŁADZIE WYBRANEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO

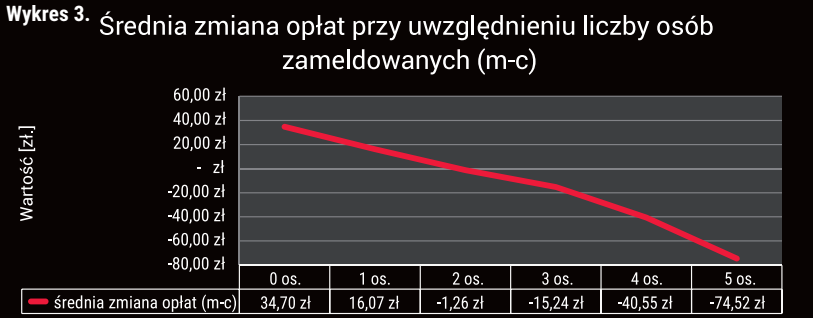
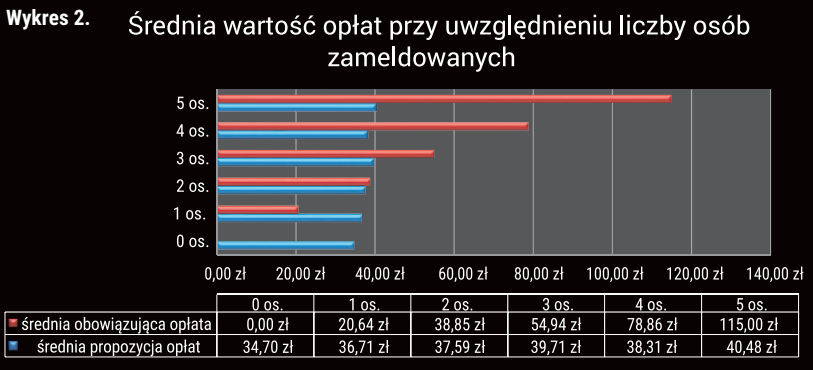
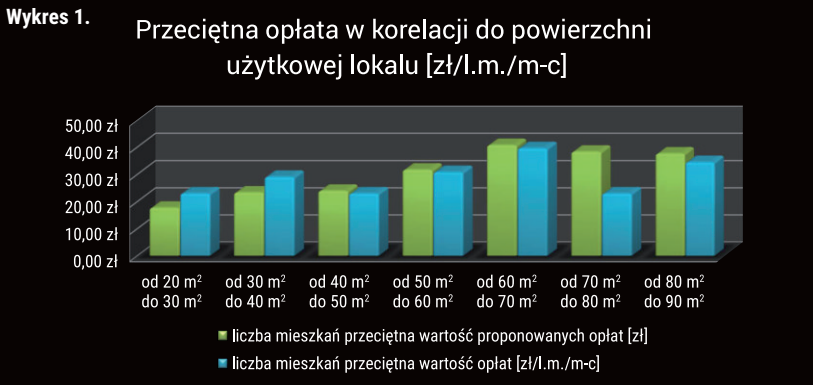
Dokończenie ze strony 3. powierzchni mieszkania. Graficznie przeciętne wysokości opłat miesięcznych przedstawia wykres 1. Przeprowadzając analizę w odniesieniu do liczby osób objętych opłatami dotychczasowymi można stwierdzić, że opłaty ustalone według proponowanej zmiany będą uzależnione od powierzchni mieszkania, przy czym niższe od obecnie obowiązujących będą dla lokali mieszkalnych zamieszkałych przez dużą liczbę osób (3 do 5), przy zamieszkałych 2 osobach będą przeciętnie na porównywalnym poziomie, natomiast wzrost opłat będzie dotyczył głównie lokali mieszkalnych zamieszkałych przez jedną osobę i niezamieszkałych, co prezentuje wykres nr 2. Zależność tą, wraz z podaniem średniej wysokości

Tabela 3. Porównanie opłat za dźwigi osobowe z uwzględnieniem kategorii „M” oraz liczby osób jej przypisanych

| Powierzchnia mieszkania | Typ mieszkania | Liczba mieszkań | Liczba osób przedział | Liczba osób łącznie | Dotychczasowa opłata [zł./l.m.] | Proponowana opłata [zł./l.m.] |
|-------------------------|----------------|-----------------|-----------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| od 21 do 29 m2          | M1             | 4               | 1                     | 4                   | 23,00 zł                        | 17,07 zł- 18,34 zł            |
| od 30 do 43 m2          | M2             | 18              | 0-4                   | 26                  | 0,00 zł- 92,00 zł               | 12,39 zł- 24,82 zł            |
| od 44 do 55 m2          | M3             | 23              | 0-5                   | 42                  | 0,00 zł-115,00 zł               | 17,81 zł- 37,75 zł            |
| od 56 do 64 m2          | M4             | 111             | 0-5                   | 219                 | 0,00 zł-115,00 zł               | 19,92 zł- 42,08 zł            |
| od 65 do 74 m2          | M5             | 37              | 0-5                   | 72                  | 0,00 zł-115,00 zł               | 42-66 zł- 46,16 zł            |
| od 75 do 85 m2          | M6             | 6               | 0-3                   | 10                  | 0,00 zł- 69,00 zł               | 23,55 zł- 50,15 zł            |

zmiany opłaty miesięcznej w przykładowym budynku, obrazuje także wykres nr 3. Jak można zauważyć, w analizowanym budynku największy przeciętny wzrost opłaty wyniesie 34,70 zł dla mieszkań „niezamieszkałych” (z zerową liczbą osób), największe zmniejszenie opłaty natomiast 74,52 zł i dotyczy mieszkań zamieszkałych przez 5 osób. W tabeli nr 3, przedstawiono porównanie opłat ustalonych według obowiązujących oraz proponowanych zasad, przyjmując klasyfikację lokali (historyczną) do poszczególnych kategorii tzw. „M”. Kategorie te można odnieść jednocześnie do powierzchni lokalu i liczby osób w nim zamieszkałych. Dane wykazane w powyższej tabeli potwierdzają wcześniejsze wnioski wynikające z obecnej analizy. Należy przy tym zaznaczyć,

że dolna granica opłaty w poszczególnych przedziałach będzie stopniowo ulegać zmianie wraz z upływem okresu przejściowego (przyjmie wartość górnego progu z poprzedniego przedziału) - obecnie jest bowiem obniżona z powodu zastosowania bonifikat dla mieszkań zlokalizowanych na parterach oraz degresywnej stawki dla powierzchni przekraczającej 50 m<sup>2</sup>. Jak już wspomniano, istotnym faktem jest, iż analizę przeprowadzono na podstawie danych wynikających z planowanych kosztów roku 2020. Nałożenie na zarządców nieruchomości nowych obowiązków w zakresie utrzymania dźwigów spowoduje, że w roku 2021 utrzymanie kosztów na poziomie roku ubiegłego nie będzie możliwe. Dlatego też przewiduje się, że szacunkowa wysokość odpłatności za dźwigi dla jednej osoby kształtować się będzie na poziomie 26,00 zł/osobodźwig/m-c, natomiast według zmienionego regulaminu wyniesie – dla lokali ze spółdzielczym prawem, na najem itp. dla powierzchni mieszkania do 50 m<sup>2</sup> 0,78 zł/m<sup>2</sup>p.uż./m-c i dla powierzchni przekraczającej 50 m<sup>2</sup> 0,54 zł/m<sup>2</sup>p.uż./m-c oraz dla lokali wyodrębnionych odpowiednio 0,76 zł i 0,49 zł. Małgorzata Kaczmarczyk, Paulina Bujak-Bomok



# MOJE OSIEDLE, MOJA DZIELNICA

## Konkurs fotograficzny

Zrób zdjęcie i wyślij je na adres mailowy: [konkurs@jsmjg.pl](mailto:konkurs@jsmjg.pl)

Rozdanie nagród odbędzie się w Biurze Wystaw Artystycznych w Jeleniej Górze podczas wernisażu nagrodzonych prac.

Organizator:  
Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa

Współorganizator:  
BWA

# MOJE OSIEDLE, MOJA DZIELNICA

## Konkurs fotograficzny

Do wygrania nagrody rzeczowe oraz sesje fotograficzne!

Szczegóły konkursu, regulamin, i karta zgłoszenia dostępne są na stronie [www.jsmjg.pl](http://www.jsmjg.pl) oraz w Biurze Obsługi Mieszkańca

Sponsorzy:  
  
  


# MOJE OSIEDLE, MOJA DZIELNICA

## Konkurs fotograficzny

**NOWY TERMIN NADSYŁANIA PRAC!**  
**do 30 sierpnia 2020 roku**



## BIURO WYSTAW ARTYSTYCZNYCH W JELENIEJ GÓRZE

Szanowni Mieszkańcy, chcielibyśmy zachęcić Państwa do obcowania ze sztuką, która w naszym mieście promowana jest między innymi przez Biuro Wystaw Artystycznych. Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa w ubiegłym roku rozpoczęła także współpracę z BWA. Konkurs fotograficzny "Moje osiedle, moja dzielnica", który został dla Państwa zorganizowany przez Jeleniogórską Spółdzielnię Mieszkaniową będzie rozstrzygnięty podczas wernisażu, który odbędzie się właśnie w BWA, gdzie na jeden dzień nagrodzone zdjęcia będą tam eksponowane, aby następnie zawisnąć już na stałe w siedzibie JSM przy ulicy Różyckiego 19. Poprosiliśmy Luizę Laskowską - Dyrektora BWA o przedstawienie Państwu w kilku słowach czym zajmuje się Galeria BWA.

Biuro Wystaw Artystycznych w Jeleniej Górze, galeria sztuki współczesnej, założona została w 1976 r. BWA Jeleniej Górze, jest jedną z najważniejszych galerii poświęconych sztuce w regionie i zajmuje wysoką pozycję na polskiej scenie artystycznej. Naszą misją jest upowszechnianie sztuki najnowszej, prowadzimy działalność wystawienniczą, wydawniczą oraz edukacyjną. Organizujemy aukcje dzieł sztuki, wycieczki, performansy i akcje artystyczne. Galeria jest miejscem niekomercyjnego podejścia do sztuki, żywo reagującym na aktualne i najciekawsze zjawiska sztuki XX i XXI wieku, preferującym różnorodność programową.

Poprzez kontynuację najlepszych praktyk, kontakt z oryginałem i pokazywanie tego, co aktualnie dzieje się w sztuce, budujemy Galerię, która odgrywa ważną rolę w życiu

kulturalnym miasta. Nasz program obejmuje prezentacje wybitnych polskich artystów, prezentacje młodych, wybijających się artystów, prezentacje środowiska lokalnego, wystawy problemowe, wielowątkowe projekty, prezentacje sztuki komiksu i działania około - wystawowe: warsztaty, spotkania, panele dyskusyjne, interwencje artystyczne. Są to mocne propozycje, dzięki którym mieszkańcy regionu nie muszą czuć oddalenia od centrów artystycznych i kulturalnych.

W swoich działaniach poruszamy ważne tematy społeczne, w tym lokalne, dotyczące np. roli sztuki w kształtowaniu postaw, poszanowania człowieka, docenienia dziedzictwa kulturowego, budowania tożsamości. Dajemy także okazję do zetknięcia się z nowymi formami i terytoriami twórczości w dziedzinach takich, jak np. sztuka nowych mediów, nowe technologie, gry, reklama społeczna, rzeźba społeczna. Podejmujemy też zagadnienia z pogranicza sztuki, ekologii, reklamy socjologii i innych, po to, by prócz wrażliwości estetycznej, kształtować równolegle wrażliwość społeczną.

Stalymi elementami działalności BWA są wystawy czasowe wybitnych artystów polskich i zagranicznych. Pokazywaliśmy prace takich artystów jak m.in.: Magdalena Abakanowicz, Urszula Broll, Bohdan Butenko, Edward Dwurnik, Milton Greene, Tadeusz Kantor, Katarzyna Kozyra, Andrzej Mleczko, Daniel Mróz, Józef Szajna, Josef Sudek, Waldemar Świerzy, Roland Topor.

Przed nami wystawy w 2020 r.: Ryszarda Góreckiego (Berlin): malarstwo i obiekty, Marka Lerchera (Jelenia Góra), grafika artystyczna, Dariusza Pali (Kraków), malarstwo, obiekty; Tadeusza Baranowskiego (Warszawa) komiks, malarstwo; Tomasza Michałowskiego (Katowice), fotografia; Anny Leśniak (Gdańsk), obiekty. BWA współpracuje z najważniejszymi polskimi galeriami. Galeria

wyprodukowała także wystawy, które prezentowane były za granicą, m.in. w Tokio, Neapolu, Paryżu, Pradze, Strasburgu, Bratysławie i Homlu. Prowadzimy również lekcje galeryjne i warsztaty. Są to spotkania poświęcone zagadnieniom sztuki współczesnej inspirowane problematyką aktualnej wystawy, przygotowywane dla dzieci i dorosłych. Lekcje przybliżają działalność BWA, lokalne środowisko artystyczne, a także sylwetki znakomitych polskich twórców spoza regionu. W naszej ofercie znajdują się także wydawnictwa artystyczne oraz dzieła sztuki na sprzedaż.

Zapraszamy do naszej wspólnej Galerii Sztuki BWA, chcielibyśmy przyczynić się do wspierania Państwa aspiracji artystycznych i pielęgnowania kompetencji kulturowych i humanistycznych a przez to, do polepszania jakości życia, bowiem KULTURA JEST KUSZĄCĄ!

Zapraszam także do udziału w konkursie fotograficznym, który współorganizujemy z Jeleniogórską Spółdzielnią Mieszkaniową.

Luiza Laskowska, Dyrektor BWA w Jeleniej Górze

**Biuro Wystaw Artystycznych w Jeleniej Górze / BWA**  
ul. Długa 1 Jelenia Góra  
tel. 75 75 26 669, 75 76 75 132  
[galeria-bwa.karkonosze.com](http://galeria-bwa.karkonosze.com)  
[bwa@jeleniagora.pl](mailto:bwa@jeleniagora.pl)

**f @bwa.jeleniagora f @bwa.jeleniagora**

**Godziny otwarcia:**  
**poniedziałek – piątek: 9.00 – 17.00,**  
**sobota: 10.00 – 16.00**

**Wstęp:**  
**bilet normalny 5 zł, bilet ulgowy 2 zł,**  
**w sobotę wstęp wolny od opłat.**  
Działalność BWA jest finansowana z budżetu Miasta Jelenia Góra

## SCHODOLAZ W DRODZE

W 2019 roku Walne Zgromadzenie Członków Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej postanowiło, że jednym z wiodących kierunków w działalności Spółdzielni na najbliższe lata będzie prowadzenie działań na rzecz starszych, niepełnosprawnych mieszkańców zasobów Spółdzielni oraz osób zagrożonych wykluczeniem. To samo Walne Zgromadzenie zdecydowało, że w ramach realizacji tego zamierzenia, przeznaczy część nadwyżki bilansowej osiągniętej z działalności Spółdzielni w 2018 roku na zakup schodolazu, który będzie wypożyczany osobom z dysfunkcją narządu ruchu i poruszającym się na wózkach inwalidzkich.

Schodolaz gąsienicowy to urządzenie do transportu osoby niepełnosprawnej wraz z wózkiem inwalidzkim po schodach, dzięki któremu można będzie pokonać bariery architektoniczne. Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest w trakcie



finalizacji zakupu wspomnianego schodolazu i opracowywania zasad wypożyczania urządzenia. W kolejnym wydaniu Gazety umieścimy obszerniejszy artykuł na ten temat. Informacje dotyczące urządzenia oraz zasad wypożyczania znajdują Państwo także na stronie internetowej Spółdzielni [www.jsmjg.pl](http://www.jsmjg.pl) oraz w ogłoszeniach, które pojawiają się na klatkach schodowych naszych zasobów.

Osoba odpowiedzialna: Daria Pacewicz – Gerstein, tel. 75 767 48 32, w 56

Dział Obsługi Technicznej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej od lipca planuje uruchomić odpłatne usługi remontowe w zakresie napraw w lokalach mieszkalnych. Zakres oferowanych prac i przybliżone ceny podane będą w cenniku, który zostanie umieszczony na stronie [www.jsmjg.pl](http://www.jsmjg.pl).

Usługi wykonywane będą w ograniczonym zakresie, w miarę możliwości służb technicznych JSM. Adresatem usług będą w pierwszej kolejności osoby najbardziej potrzebujące, mające ograniczony dostęp do tego rodzaju usług – głównie osoby starsze i chore. Informacji udziela Przemysław Nadybski – tel. 519 539 910



GREENE ROLKE PLEWIŃSKI

Milton Greene, Tadeusz Rolke, Wojciech Plewiński, wystawa: „Szukając Marilyn” BWA w Jeleniej Górze, 2018-2019



Bogumiła Twardowska-Rogacewicz, wernisaż, BWA w Jeleniej Górze, 2019