

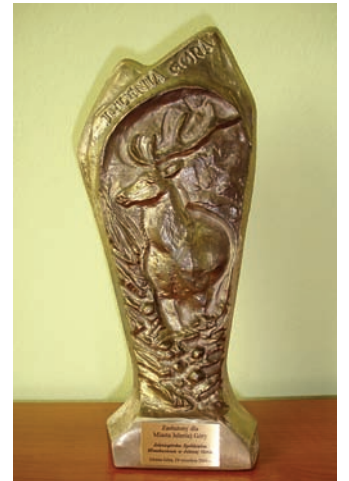
Za BOBREM

Gazeta Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

www.jsmjg.pl

Nr 1 (13)

Maj 2010 r.



Zarząd Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zaprasza wszystkich członków Spółdzielni do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia.

Jeśli chcecie Państwo decydować o swoich spółdzielczych sprawach musicie być obecni, musicie brać udział w podejmowaniu decyzji, które Was dotyczą. Wszak nieobecni nie mają racji.

Do zobaczenia na Walnym Zgromadzeniu.

Zarząd Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Spółdzielcze sprawy

Rozmowa z Marianem Leńko – Prezesem Zarządu JSM

– Zbliża się termin corocznego Walnego Zgromadzenia Członków JSM. Kiedy to nastąpi?

– Właśnie to wydanie gazety sprawom Walnego Zgromadzenia poświęcamy niemal w całości. Obedziemy je w dziesięciu częściach w okresie od 25 maja 2010 roku do 21 czerwca 2010 roku. Harmonogram publikujemy obok. Do każdego z naszych członków kierujemy za pośrednictwem gospodarza domu, a gdy to okaże się niemożliwe – za pośrednictwem poczty, zawiadomienie o terminie obradowania jego części (nieruchomości) wraz z podaniem porządku obrad. Zwyczajowo też niezbędne informacje o Walnym Zgromadzeniu prezentujemy na naszej stronie internetowej. Zależy nam na wysokiej frekwencji. To przecież najważniejszy organ Spółdzielni, najwyższa jej władza. Dobrze jest jeżeli raz w roku członkowie znajdują czas na uczestnictwo w zgromadzeniu. Jak co roku przygotowujemy zgromadzenie organizacyjnie i programowo. Zarząd zda sprawę członkom z calorocznego gospodarowania i stanu Spółdzielni. Przedstawi też propozycje działań na rok następny i lata przyszłe. Dobrze jest jeżeli Spółdzielnia ma szerszą niż jednorodczą perspektywę na przyszłość. Jak wspomnieliśmy Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem w Spółdzielni. Do jego kompetencji należy decydowanie o kierunkach rozwoju działalności gospodarczej. Walne Zgromadzenie przyjmuje i zatwierdza sprawozdanie z rocznej działalności Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, określa najwyższe sumy kwot zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć, rozpatruje odwołania członków od uchwał Rady Nadzorczej. Wymieniłem kompetencje najważniejsze.

– Jak Pan ocenia miniony rok w zakresie prowadzonych remontów?

– Naszą podstawową działalnością jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Stąd troska o stan techniczny zasobów. Stan ten to sprawność budynków i urządzeń technicznych w nich zainstalowanych. Stale i terminowo przeprowadzamy wymagane prawem przeglądy techniczne; wszak od tego zależy bezpieczeństwo naszych mieszkańców. Plan remontów wynika z dokonanych przeglądów technicznych zasobów i uwzględnia najpilniejsze potrzeby remontowe. W 2009 roku na remonty wydatkowaliśmy ogółem 4.963 tys. złotych, w tym 430 tys. złotych na remonty dachów i obróbek blacharskich, 952 tys. złotych na roboty malarskie, 101 tys. złotych na roboty ślusarskie. Remonty dźwigów pochłonęły 459 tys. złotych, z tego 332 tys. złotych wydatkowaliśmy na remonty kapitalne, obejmujące wymianę gondol, lin i maszynowni. Nowe dźwigi otrzymały budynki przy ulicy Józefa Elsnera – numer 4 (dwa dźwigi) i numer 6 (jeden dźwig).

– A co Pana zdaniem w 2009 roku było najważniejsze w pracy Spółdzielni?

– Niewątpliwie realizacja przyjętych na ubiegłorocznym zgromadzeniu kierunków działania i innych uchwał. Wykonaliśmy wszystkie uchwały Walnego Zgromadzenia. Pozwolę sobie najważniejsze przypomnieć.

W ramach uchwały kierunkowej realizowaliśmy docieplenia. Ogółem dociepliliśmy sześć budynków. Roboty dociepleniowe prowadzone były równomiernie na wszystkich osiedlach. Na Zabobrze I dociepliliśmy budynki Karłowicza 4 i Rózyckiego 9, na Zabobrze II – Noskowskiego 3 i na Śródmieściu – Malczewskiego 13,15 i 17. Ponadto na Zabobrze III wykonaliśmy docieplenia wszystkich stropodachów. Wartość ogółem tych robót to kwota 3.722 tys. złotych.

W fazę realizacji wszedł nasz program ciepłej wody użytkowej.

Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej i Spółdzielnia dokonały niezbędnych ustaleń i do jesieni bieżącego roku instalacje ciepłej wody wykonamy w budynkach przy ulicy Elsnera 1 i 5, Paderewskiego 18, Transportowej 13, 13a, 15, 17, 22, 24, 21ab i Zachodniej 6. Poważnie zawansowane są sprawy budowy parkingów i miejsc postojowych. Jesteśmy w fazie sporządzenia dokumentacji technicznej. Pierwszy parking najprawdopodobniej wykonamy do końca bieżącego roku. Aczkolwiek zdajemy sobie sprawę, że konsultacje społeczne mogą ten proces wydłużyć. Dodać wszelkich starań, aby na budowaniu nowych parkingów jak najmniej ucierpiał teren zielony na osiedlach i aby ich usytuowanie nie stanowiło nadmiernej uciążliwości dla mieszkańców.

Poza uchwałami kierunkowymi spore oczekiwania członków wywołała uchwała o zwrocie środków za samodzielną wymianę stolarki okiennej. W wyniku realizacji tej uchwały wypłaciliśmy około milion złotych 638 osobom.

– Jak Pan ocenia miniony rok w zakresie prowadzonych remontów?

– Naszą podstawową działalnością jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Stąd troska o stan techniczny zasobów. Stan ten to sprawność budynków i urządzeń technicznych w nich zainstalowanych. Stale i terminowo przeprowadzamy wymagane prawem przeglądy techniczne; wszak od tego zależy bezpieczeństwo naszych mieszkańców. Plan remontów wynika z dokonanych przeglądów technicznych zasobów i uwzględnia najpilniejsze potrzeby remontowe. W 2009 roku na remonty wydatkowaliśmy ogółem 4.963 tys. złotych, w tym 430 tys. złotych na remonty dachów i obróbek blacharskich, 952 tys. złotych na roboty malarskie, 101 tys. złotych na roboty ślusarskie. Remonty dźwigów pochłonęły 459 tys. złotych, z tego 332 tys. złotych wydatkowaliśmy na remonty kapitalne, obejmujące wymianę gondol, lin i maszynowni. Nowe dźwigi otrzymały budynki przy ulicy Józefa Elsnera – numer 4 (dwa dźwigi) i numer 6 (jeden dźwig).

W ramach remontów, przy okazji realizowania docieplenia, przebudowaliśmy balkony w jednym budynku. Zdemontowaliśmy łącznie 286 donic betonowych i zastąpiliśmy je lekką balustradą. Łączny koszt tych wymian to 820 tys. złotych. Nowe balustrady na balkonach to nie tylko nowa jakość i estetyka. To także likwidacja poważnego zagrożenia. Betonowe donice są ciężkie, pękają i rozsypują się. Problem przebudowy balkonów rozwiązujemy systematycznie. Te okropne donice, zainstalowane w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych ubiegłego wieku, muszą być w całości usunięte z naszych budynków.

Chcę tu zwrócić uwagę, że wszystkie programy remontowe realizujemy w Spółdzielni równomiernie na wszystkich osiedlach. Każdego roku docieplamy budynki, remontujemy balkony, dźwigi w różnych częściach naszych osiedli. Tak też będziemy postępować realizując program instalacji ciepłej wody użytkowej. Chodzi nam o to, aby nie powstawały takie obszary w Spółdzielni, w których dokonano znacznych nakładów finansowych i takich, które odstają. Praktycznie w każdej administracji, na każdym osiedlu coś się dzieje, równomiernie realizujemy zaprogramowane działania. W znaczącym stopniu mamy na uwadze opinie mieszkańców poszczególnych osiedli, poszczególnych budynków. Jedni mieszkańcy chcą pilnie instalacji ciepłej wody mówiąc, że parkingi mogą poczekać, inni wprost przeciwnie, a jeszcze inni ponad wszystko potrzebują wymiany dźwigu. Musimy sprostać oczekiwaniom większości mieszkańców.

– Jaki więc był ten rok 2009?

– Rok 2009 był dla Spółdzielni generalnie rokiem dobrym. Zrealizowaliśmy nakreślone programy, a osiągnięcie prawie milionowego zysku napawa optymizmem. Ów zysk jest efektem calorocznej troski o poziom kosztów i dyscyplinę wydatków w realizacji nakreślonych planów. Z powodów oszczędnościowych zmniejszyliśmy ilość administracji osiedli z czterech do dwóch, a zatrudnienie w grupie konserwatorów zmalało o 7 etatów. Po rocznym okresie stosowania tych zmian można stwierdzić, że nie odbiły się one negatywnie na jakości obsługi członków naszej Spółdzielni.

– Ciągłe wraca sprawa ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i wyodrębniona własność lokali. Jak to jest z ważnością zawartych aktów notarialnych, dotyczących ustanowienia odrębnej własności lokali?

– Proszę Państwa, akty oczywiście są ważne i prawidłowo podpisane przez uprawnione osoby. W prasie można napisać wszystko, czasami bez odpowiedzialności za napisane słowo. Ale po kolei. Dzisiaj w naszej Spółdzielni nie ma żadnych kłopotów ani zbędnego oczekiwania na przenoszenie własności spółdzielczej w odrębną własność lokali wszystkich typów, i tych lokatorskich, i tych własnościowych. Do tego procesu Spółdzielnia była bardzo dobrze przygotowana. Przede wszystkim już kilka lat temu uporządkowaliśmy sprawy własności gruntów, na których stoją nasze budynki. Możemy więc teraz bez problemów przenosić własność ułamkową gruntów na właścicieli mieszkań. Uchwała Zarządu Spółdzielni o odrębnej własności lokali została podjęta w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych w pełnym składzie Zarządu. Musieliśmy ją podjąć z mocy prawa, pod odpowiedzialnością karną. Następnie w kancelarii notarialnej został sporządzony akt notarialny, na mocy którego Zarząd Spółdzielni, działający i podpisujący

Harmonogram części Walnego Zgromadzenia Członków JSM w 2010 r.

Nr części	Wyszczególnienie nieruchomości	Data godzina	Miejsce spotkania
1.	Osiedle Śródmieście	25.05.2010 r. (wtorek) godz. 16 ⁰⁰	Szpital przy ul. Ogińskiego 6 w Jeleniej Górze sala konferencyjna
2.	Karłowicza 3 Paderewskiego 12,14,16,18 Rózyckiego 10,12,19,25,27	27.05.2010 r. (czwartek) godz. 16 ⁰⁰	Szpital przy ul. Ogińskiego 6 w Jeleniej Górze sala konferencyjna
3.	Karłowicza 15,17,19,21,23 23a,27,27a,29,31 Rózyckiego 1,9,13,15	31.05.2010 r. (poniedziałek) godz. 16 ⁰⁰	Szpital przy ul. Ogińskiego 6 w Jeleniej Górze sala konferencyjna
4.	Karłowicza 2,4,39,41 Kolberga 3 K. Trzcńskiego 4,8,10,12	07.06.2010 r. (poniedziałek) godz. 16 ⁰⁰	Szpital przy ul. Ogińskiego 6 w Jeleniej Górze sala konferencyjna
5.	Moniuszki 1,2,3,4,5,6,7,8,10	10.06.2010 r. (czwartek) godz. 16 ⁰⁰	Szpital przy ul. Ogińskiego 6 w Jeleniej Górze sala konferencyjna
6.	Bacewicz 1,3,5 Elsnera 1,2,4,5,6,8 Ogińskiego 15	18.06.2010 r. (piątek) 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	16.06.2010 r. (środa) godz. 16 ⁰⁰	Szpital przy ul. Ogińskiego 6 w Jeleniej Górze sala konferencyjna
8.	Kiepury 2,4,6,8,10,12,14,16 18,20,54,56,58,60 Sygietyńskiego 1,3,5 Wilkomirskiego 1,3,15	14.06.2010 r. (poniedziałek) 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	21.06.2010 r. (poniedziałek) godz. 16 ⁰⁰	Szpital przy ul. Ogińskiego 6 w Jeleniej Górze sala konferencyjna
10.	Członkowie oczekujący	01.06.2010 r. (wtorek) godz. 17 ⁰⁰	JSM przy ul. Rózyckiego 19 w Jeleniej Górze sala konferencyjna

ten akt w pełnym składzie osobowym, upoważnił kilku pracowników Spółdzielni, wymienionych z imienia i nazwiska, do podpisywania aktów notarialnych dotyczących przenoszenia własności w imieniu Zarządu Spółdzielni. Taka była potrzeba. Podpisywałem i nadal podpisujemy akty notarialne w kilku kancelariach notarialnych. Uwagę właścicieli mieszkań może skupiać akt notarialny dotyczący ich mieszkania. Czy aby jest ważny? Ten akt został sporządzony przez notariusza, podpisany przez strony „transakcji”, w tym przez upoważnionego przez Zarząd pracownika Spółdzielni. Sąd wieczystoksięgowy ten akt notarialny przyjął i założył księgę wieczystą. Nikt nigdy, w żadnym momencie sprawy, nie kwestionował legalności tych czynności. Po niepokojących doniesieniach prasowych, podających w wątpliwość legalność aktów notarialnych podpisywanych przez inne osoby niż zarządy spółdzielni w pełnych składach, w sprawie wypowiedziały się autorytety polskiego prawa, w tym prezes Krajowej Rady Notarialnej, paru profesorów i sędziów. Wszyscy zgodnie oświadczyli, że czynności wykonywane przez notariuszy i umocowanych przedstawicieli spółdzielni są prawidłowe i legalne. To tyle, żeby Państwu wyjaśnić i uspokoić. W holu Spółdzielni, przed kasami, wywiesiliśmy na tablicy ogłoszeń niektóre z tych publikacji. Tylko w roku ubiegłym w odrębną własność przenieśliśmy 799 lokali, w tym 159 lokatorskich i 640 własnościowych. Ogółem od 31 lipca 2007 roku, tj. od dnia wejścia w życie ustawy z 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, do 31 marca br. – na mocy tejże ustawy

– w odrębną własność przenieśliśmy 3.069 lokali. Dla porządku dodam, że na mocy wcześniej obowiązujących przepisów, w okresie od grudnia 2005 roku do 30 lipca 2007 roku w odrębną własność przenieśliśmy 115 lokali, przede wszystkim własnościowych.

– A co z mieszkaniami kiedyś nazywanymi zakładowymi?

– Od wielu lat systematycznie porządkujemy stan właścicielski na naszych zasobach. W poprzednich latach przejmowaliśmy mieszkania w naszych budynkach od Agencji Mienia Wojskowego, Aniluxu i Zakładów Mięsnych. Ten proces kończymy przejmując aktualnie siedemnaście mieszkań PKP w budynku przy ulicy Zygmunta Noskowskiego 4. W tym budynku obok siebie funkcjonowały mieszkania zarządzane przez nas i przez PKP. Ludzie dostarli różnice i wyrazili wolę przystąpienia do Spółdzielni. Będziemy im w tym pomagać i sądzę, że do czerwca bieżącego roku zakończymy sprawę.

– Finansowanie Osiedlowego Domu Kultury przez członków Spółdzielni spotyka się z krytyką.

– Tak, to delikatny problem. Bo nikt nie kwestionuje potrzeby funkcjonowania tej placówki na Zabobrze. Wręcz trudno dziś sobie wyobrazić nasze osiedle bez placówki kultury. Ale część spółdzielców neguje zasadność wnoszenia opłat na ten cel. Przykładowo: lokator 50-metrowego mieszkania płaci dwa złote miesięcznie na ODK. Czy to dużo, czy mało? Wszak to tylko cztery grosze za metr kwadratowy mieszkania. No cóż, każdy sam odpowiada sobie na to pytanie. Niezadowolone lokatorów, w dobie ogólnego ubożenia

Dokończenie na str. 3

SYTUACJA EKONOMICZNO-FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Ocena struktury bilansu i jego zmian

Suma bilansowa uległa zmniejszeniu o 21.376 tys. złotych, tj. o 12 procent, w tym:

- **aktywa trwałe** uległy zmniejszeniu o 25.272 tys. złotych, tj. 16 procent,
 - **aktywa obrotowe** zwiększyły się o 3.896 tys. złotych, tj. 19 procent.
- Zmniejszenie **aktywów trwałych** nastąpiło głównie w pozycjach:
- budynki i budowle o 23.634 tys. złotych, tj. 17 procent,
 - grunty o 1.192 tys. złotych, tj. 14 procent.

Zwiększeniu o 693 tys. złotych uległy długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów i na koniec roku wynoszą 3.391 tys. złotych. Koszty te obejmują wykonane roboty termomodernizacyjne wraz z robotami towarzyszącymi, które będą spłacane przez lokatorów docieplonych budynków w okresie do 5 lat.

Udział aktywów trwałych w strukturze majątku Spółdzielni zmniejszył się do 84 procent.

Aktywa obrotowe uległy zwiększeniu głównie w pozycjach:

- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów o kwotę 798 tys. złotych, tj. o przypadającą do spłaty w 2010 roku część kosztów ocieplenia budynków,
- **należności krótkoterminowe** o kwotę 197 tys. złotych.

W **pasywach bilansu**, stanowiących źródła finansowania majątku Spółdzielni, kapitały przedstawiają się następująco:

- kapitały własne stanowią 83,3 procent pasywów,
- kapitały obce, obejmujące zobowiązania i kredyty bankowe, stanowią 10 procent pasywów,
- fundusze specjalne i przychody przyszłych okresów stanowią 6,7 procent pasywów.

Kapitały własne, tak jak i rzeczowy majątek trwały, na przestrzeni 2009 roku zmniejszyły się w wyniku przekształceń własnościowych.

Należne wpłaty na poczet kapitału własnego stanowią zadłużenie członków z tytułu ratalnej spłaty kredytów wykorzystanych na budownictwo mieszkaniowe oraz ratalnej spłaty kosztów termomodernizacji, realizowanej do końca 2007 roku w systemie inwestycji. Stan nie wniesionych kapitałów uległ zmniejszeniu o 2.766 tys. złotych.

Zysk netto uległ w bieżącym roku zmniejszeniu i wynosi 951 tys. złotych. W grupie zobowiązań, rezerw i pozostałych funduszy nastąpiło zwiększenie o 1.688 tys. złotych, z tego:

- zobowiązania długoterminowe obejmują:

a) kredyty na budownictwo mieszkaniowe, które w ciągu roku 2009 uległy zmniejszeniu o 1.196 tys. złotych i wynoszą na koniec roku 6.615 tys. złotych,

b) kredyty na docieplenia, wynoszące na koniec roku 3.241 tys. złotych, które w związku z realizacją termomodernizacji uległy zwiększeniu o 1.191 tys. złotych

- fundusze specjalne, obejmujące: fundusz remontowy nieruchomości i fundusz remontowy spółdzielni

Skrócony Bilans Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (w tys. zł)

Lp	Aktywa	Stan na		Struktura kol.3 %	Dynamika kol.3/kol.4 %	Lp	Pasywa	Stan na		Struktura kol.3 %	Dynamika kol.3/kol.4 %
		31.12.2009	31.12.2008					31.12.2009	31.12.2008		
1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
A.	Aktywa trwałe	129 297	154 569	84,2	84	A.	Kapitał - fundusz własny	128 020	151 083	83,3	85
1.	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego)	7 134	8 324	4,6	86	1.	Fundusz podstawowy	105 103	126 661	68,4	83
2.	Budynki i budowle	112 127	135 761	73,2	83	2.	Nie wniesione kapitały	-5 403	-8 169	-3,5	66
3.	Pozostałe środki trwałe	85	69	-	123	3.	Fundusz zasobowy	26 376	29 884	17,2	88
4.	Środki trwałe w budowie	66	93	-	71	4.	Fundusz aktualizacji wyceny	2	3	-	44
5.	Należności długoterminowe	6 482	7 612	4,2	85	5.	Zysk z lat ubiegłych	991	291	0,6	341
6.	Inwestycje długoterminowe	12	12	-	100	6.	Zysk	951	2 413	0,6	39
7.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 391	2 698	2,2	126						
B.	Aktywa obrotowe	24 305	20 408	15,8	119	B.	Zobowiązania i rezerwy	25 582	23 894	16,7	107
1.	Zapasy	27	19	-	142	1.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	318	292	0,2	109
2.	Należności krótkoterminowe w tym:	2 265	2 068	1,5	110	2.	Zobowiązania długoterminowe - kredyty bankowe	9 864	9 870	6,4	100
	- należności czynszowe	1 710	1 622	1,1	105	3.	Zobowiązania krótkoterminowe	5 470	5 193	3,6	105
3.	Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)	20528	17 634	13,4	116	4.	Fundusze specjalne - w tym fundusz remontowy	7 850	6 886	5,2	114
4.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 485	687	0,9	216	5.	Rozliczenia międzyokresowe	2 080	1 653	1,3	126
	Razem aktywa	153 602	174 977	100,0	88		Razem pasywa	153 602	174 977	100,0	88

uległy zwiększeniu o 964 tys. złotych i wykazują na koniec roku następujące stany:

- fundusz remontowy nieruchomości 4.745 tys. złotych,
- fundusz remontowy spółdzielni 2.337 tys. złotych.

Zwiększeniu uległy rozliczenia międzyokresowe przychodów o 427 tys. złotych.

Ocena na podstawie rachunku zysków i strat

1. Przychody ze sprzedaży netto uległy zwiększeniu o 18 procent, przychody ze sprzedaży usług c.o. i c.w. o 5 procent oraz utrzymania dźwigów o 5 procent.

Podstawową przyczyną jest zwiększenie opłat spowodowane wzrostem cen usług obcych:

- wywozu nieczystości stałych o 30 procent,
- energii elektrycznej o 10 procent,
- utrzymania czystości o 6 procent,
- konserwacji dźwigów o 5 procent,
- centralnego ogrzewania i ciepłej wody o 5 procent.

Zwiększenie przychodów jest także efektem zmiany rozliczania kosztów termomodernizacji poprzez zwiększenie stawki odpisu na fundusz remontowy.

Struktura przychodów ze sprzedaży przedstawia się następująco (w tys. złotych):

Tytuł	2009 r.	2008 r.	Procent 2009/2008
Eksploatacja g.z.m.	14 462	12 225	118
Centralne ogrzewanie i ciepła woda	8 908	8 461	105
Dźwigi	976	926	105
Pozostałe	17	14	121
Razem	24 363	21 626	113

2. Koszty działalności uległy zwiększeniu w porównaniu do roku ubiegłego o 2.109 tys. złotych, z tego najwyższe tempo wzrostu wykazują następujące pozycje:

- odpis na fundusz remontowy – 26 procent,
- wywóz nieczystości – 29 procent,
- zużycie materiałów i energii – 6 procent,
- wynagrodzenia, amortyzacja – 2 procent.

3. Zysk z całokształtu działalności wynosi 1.216 tys. złotych. Podatek dochodowy od osób prawnych za

2009 rok wynosi 265 tys. złotych, zysk netto wynosi 951 tys. złotych.

Ocena na podstawie wskaźników charakteryzujących działalność Spółdzielni

Przeprowadzona przy pomocy wskaźników ekonomicznych analiza działalności Spółdzielni, w porównaniu do roku ubiegłego, wskazuje na utrzymanie w 2009 roku dobrej i stabilnej gospodarki finansowej.

W 2009 roku poprawie uległy wskaźniki:

- płynności,
- rotacji zobowiązań,
- finansowania aktywów trwałych,
- rotacji należności.

I. Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynności przekraczają optymalną wielkość, jaką jest wielkość „1”, uznawana w literaturze ekonomii zarządzania za normatywny wskaźnik, pozwalający na terminową zapłatę wszystkich zobowiązań z tytułu dostaw robót i usług.

1. Wskaźnik płynności bieżącej, mierzony stosunkiem majątku obrotowego ogółem do zobowiązań krótkoterminowych (zobowiązania ogółem – kredyty długoterminowe), wynosi na koniec roku 1,54 punktu.

2. Wskaźnik płynności szybkiej, stanowiący stosunek majątku obrotowego ogółem pomniejszonego o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (zobowiązania ogółem – kredyty długoterminowe), wynosi na koniec roku 1,5 punktu.

3. Wskaźnik płynności natychmiastowej, stanowiący stosunek środków pieniężnych do zobowiązań krótkoterminowych (zobowiązania ogółem – kredyty długoterminowe) wynosi 1,3 punktu.

II. Relacje pomiędzy strukturą majątku i kapitałów

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

- 2009 rok - 99,00 procent
- 2008 rok - 97,74 procent

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

2009 rok - 106,64 procent
2008 rok - 104,13 procent

Wskaźniki finansowania majątku trwałego kapitałami własnymi przekraczają 100 procent. Oznacza to, że zrealizowana jest „złota zasada” sfinansowania majątku trwałego kapitałami własnymi.

III. Wskaźniki efektywności zarządzania

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

- 2009 rok - 33 dni
- 2008 rok - 34 dni

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

- 2009 rok - 5,55 procent
- 2008 rok - 5,89 procent

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

- 2009 rok - 4,79 procent
- 2008 rok - 5,43 procent

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

- 2009 rok - 81 dni
- 2008 rok - 86 dni

Jak wynika z wyliczonych wskaźników, efektywność zarządzania w 2009 roku, w porównaniu do roku 2008, uległa dalszej poprawie. Poprawiły się wskaźniki rotacji należności i zobowiązań oraz zadłużenia na lokalach mieszkalnych i użytkowych.

Ogólna ocena

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało zbadane przez Zespół Biegłych Rewidentów „Buchalter” Spółka z o.o. w Bolesławcu.

Biegli wydali pozytywną opinię o badanym sprawozdaniu finansowym.

Przedstawiając ogólną ocenę działalności biegli potwierdzili, że sytuacja ekonomiczno – finansowa Spółdzielni uległa w 2009 roku dalszej poprawie.

Z przedstawionych danych liczbowych, wskaźników i oceny biegłych wynika, że działalność Spółdzielni prowadzona prawidłowo, zgodnie z zasadą rachunku ekonomicznego oraz przy zachowaniu zasad gospodarności.

(W.G.)

Wariant porównawczy (w tys. zł) uproszczonego rachunku zysków i strat Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Treść	rok		dynamika kol.2/kol.3
	2009	2008	
1	2	3	4
A. Przychody ze sprzedaży, w tym:	25 256	22 981	110
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	24 363	21 626	113
2. Zmiana stanu produktów	45	575	8
3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	848	780	109
B. Koszty działalności operacyjnej	25 090	22 981	109
1. Amortyzacja	53	52	102
2. Zużycie materiałów i energii	10 214	9 640	106
3. Usługi obce	4 756	4 368	109
4. Podatki i opłaty	490	547	90
5. Wynagrodzenia	3 196	3 145	102
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	504	499	101
7. Pozostałe koszty rodzajowe w tym: odpis na fundusz remontowy	5 877	4 730	124
	5 641	4 492	126
C. Zysk / Strata ze sprzedaży (A-B)	166	-	-
D. Pozostałe przychody operacyjne	129	1 999	6
1. Zysk ze sprzedaży środków trwałych	9	1 905	-
2. Pozostałe przychody operacyjne	120	94	128
E. Pozostałe koszty operacyjne	124	107	116
1. Odpisy aktualizujące należności	34	27	126
2. Pozostałe koszty operacyjne	90	80	113
F. Zysk z działalności operacyjnej	171	1 892	9
G. Przychody finansowe	1 201	1 038	116
1. Odsetki, w tym od jednostek powiązanych	1 201	1 038	116
H. Koszty finansowe	156	-	-
1. Odsetki	156	-	-
I. Zysk z działalności	1 216	2 930	42
J. 1. Zyski nadzwyczajne	-	-	-
2. Straty nadzwyczajne	-	-	-
K. Zysk brutto	1 216	2 930	42
L. Podatek dochodowy	265	517	51
Zysk netto	951	2 413	39

Koszty eksploatacji

Zasoby mieszkaniowe Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostały podzielone na nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi.

Sposób podziału przedstawia poniższa tabela:

Lp	Ilość nieruchomości	Ilość budynków Nieruchomości:
1	25	jednobudynkowe
2	15	dwubudynkowe
3	7	trzybudynkowe
4	4	czterobudynkowe
5	2	pięciobudynkowe
6	4	powyżej pięciu budynków

W oparciu o ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 roku nr 119, poz. 116 z późniejszymi zmianami) oraz ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 roku nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami) koszty eksploatacji podstawowej rozliczane są na nieruchomości za wyjątkiem odpisu na fundusz remontowy, eksploatacji i remontów dźwigów, kosztów różnicy zużycia wody, kosztów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej oraz kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Koszty eksploatacji podstawowej obejmują:

1. koszty administracji osiedla,
2. koszty utrzymania czystości,
3. koszty koszenia i konserwacji zieleni,
4. koszty energii,
5. koszty ogólne tj. koszty komórek funkcjonalnych zarządu Spółdzielnią, a w szczególności koszty działań do obsługi członków, koszty działów do obsługi procesów i zdarzeń gospodarczych, koszty organów samorządowych Spółdzielni (za wyjątkiem kosztów rad osiedli),
6. koszty obsługi technicznej tj. przeglądów technicznych instalacji i elementów budynku, konserwacji zasobów, pogotowia technicznego,
7. koszty pozostałe tj. koszty usług kominiarskich, deratyzacji, dezynfekcji, dezynsekcji, ubezpieczeń majątkowych, przynależności Spółdzielni do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP i Krajowej Rady Spółdzielczej, prowizje bankowe itp.

W prezentowanych tabelach przedstawiamy koszty i przychody oraz wynik na nieruchomościach na koniec 2009 roku.

W nieruchomościach gdzie występuje wynik ujemny zwiększy on koszty roku następnego, natomiast wynik dodatni zwiększy przychody roku następnego.

(l.k.)

Zabobrze I Wykonanie kosztów i przychodów eksploatacji podstawowej w 2009 roku dla lokali mieszkalnych (w złotych)

Lp	Nieruchomość	Razem koszty	Przychody				Wynik kol. (4-3)
			Razem przychody (kol. 5+6+7)	Wynik z lat ubiegłych	Pożytki	Przychody z opłat	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Karłowicza 2	113 527	131 690	9 088	2 887	119 715	18 163
2.	Karłowicza 3	43 444	49 118	3 124	526	45 468	5 674
3.	Karłowicza 4	66 961	70 981	2 104	1 894	66 983	4 020
4.	Karłowicza 15, 17	57 765	68 510	5 688	947	61 875	10 745
5.	Karłowicza 19, 21, 23, 27, 29, 31	290 298	297 911	26 403	6 747	264 761	7 613
6.	Karłowicza 39	35 598	38 504	1 528	1 052	35 924	2 906
7.	Karłowicza 41	35 725	41 182	2 340	1 473	37 369	5 457
8.	Kolberga 3	116 092	117 685	3 738	13 091	100 856	1 593
9.	K. Trzcińskiego 4	47 520	46 633	0	1 567	45 066	-887
10.	K. Trzcińskiego 8, 10	99 617	95 604	6 735	4 296	84 573	-4 013
11.	Paderewskiego 12, 14, 16, 18	153 327	165 383	2 968	5 922	156 493	12 056
12.	Różyckiego 1	51 812	46 744	0	2 152	44 592	-5 068
13.	Różyckiego 9, 13	107 135	107 074	356	5 052	101 666	-61
14.	Różyckiego 10, 12	94 572	96 819	0	4 538	92 281	2 247
15.	Różyckiego 15	15 336	14 651	0	491	14 160	-685
16.	Różyckiego 25, 27	132 650	142 684	8 060	263	134 361	10 034
Razem		1 461 379	1 531 173	72 132	52 898	1 406 143	69 794

Zabobrze II Wykonanie kosztów i przychodów eksploatacji podstawowej w 2009 roku dla lokali mieszkalnych (w złotych)

Lp	Nieruchomość	Razem koszty	Przychody				Wynik kol. (4-3)
			Razem przychody (kol. 5+6+7)	Wynik z lat ubiegłych	Pożytki	Przychody z opłat	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Bacewicz 1, 3, 5	118 625	126 309	385	3 210	122 714	7 684
2.	Elsnera 1	31 365	31 880	1 906	210	29 764	515
3.	Elsnera 2	88 563	95 094	5 002	2 775	87 317	6 531
4.	Elsnera 5	66 554	62 482	897	2 293	59 292	-4 072
5.	Elsnera 4, 6	78 402	88 387	4 948	946	82 493	9 985
6.	Elsnera 8, Ogińskiego 15	139 281	133 969	4 646	8 220	121 103	-5 312
7.	Moniuszki 1, 3	87 008	86 101	4 399	2 631	79 071	-907
8.	Moniuszki 2	97 176	100 127	5 793	2 152	92 182	2 951
9.	Moniuszki 4, 6	72 897	77 211	1 543	732	74 936	4 314
10.	Moniuszki 5, 7	86 231	85 033	0	4 129	80 904	-1 198
11.	Moniuszki 8	88 064	87 462	4 352	3 832	79 278	-602
12.	Moniuszki 10	43 411	42 819	4 015	2 945	35 859	-592
13.	Noskowskiego 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10	991 898	1 002 345	26 351	59 172	916 822	10 447
14.	Noskowskiego 6	185 611	191 789	3 137	8 081	180 571	6 178
15.	Noskowskiego 11, 12	77 204	86 944	7 005	11 817	68 122	9 740
Razem		2 252 290	2 297 952	74 379	113 145	2 110 428	45 662

Zabobrze III Wykonanie kosztów i przychodów eksploatacji podstawowej w 2009 roku dla lokali mieszkalnych (w złotych)

Lp	Nieruchomość	Razem koszty	Przychody				Wynik kol. (4-3)
			Razem przychody (kol. 5+6+7)	Wynik z lat ubiegłych	Pożytki	Przychody z opłat	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Kiepury 10, 12	86 226	80 388	216	2 552	77 620	-5 838
2.	Kiepury 30, 32	86 807	91 428	4 560	2 838	84 030	4 621
3.	Kiepury 2, 4, 6, 8, 14, 16, 18, 20 Wilkomirskiego 1, 3	318 418	338 737	18 294	19 433	301 010	20 319
4.	Kiepury 22, 24, 26, 28, 34, 36, 38, 40 Wilkomirskiego 5, 7	335 246	350 687	25 673	7 235	317 779	15 441
5.	Kiepury 42, 44, 46, 48 Wilkomirskiego 9	170 981	172 186	2 497	8 203	161 486	1 205
6.	Kiepury 54, 56, 58, 60 Wilkomirskiego 15	162 498	164 900	5 117	5 609	154 174	2 402
7.	Sygietyńskiego 1, 3, 5	127 696	125 915	6 540	12 615	106 760	-1 781
Razem		1 287 872	1 324 241	62 897	58 485	1 202 859	36 369

Śródmieście Wykonanie kosztów i przychodów eksploatacji podstawowej w 2009 roku dla lokali mieszkalnych (w złotych)

Lp	Nieruchomość	Razem koszty	Przychody				Wynik kol. (4-3)
			Razem przychody (kol. 5+6+7)	Wynik z lat ubiegłych	Pożytki	Przychody z opłat	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Curie-Skłodowskiej 13	20 708	25 874	3 067		22 807	5 166
2.	Galczyńskiego 16, 18, 20	64 192	69 031	0	127	68 904	4 839
3.	Malczewskiego 13, 15	32 714	38 904	2 377		36 527	6 190
4.	Malczewskiego 14, 16, 18	94 552	103 416	0	482	102 934	8 864
5.	Malczewskiego 17	16 442	21 372	2 509		18 863	4 930
6.	Morcinka 38	9 039	8 332	156		8 176	-707
7.	Kopernika 4	31 347	39 232	3 637	210	35 385	7 885
8.	Krasickiego 10, 12 Słowackiego 21	14 290	15 787	260		15 527	1 497
9.	Obrońców Westerplatte 1, 3, 5, 7	56 885	65 888	2 571	210	63 107	9 003
10.	Ptasia 10, 11, 12, 13	57 625	69 202	6 280	2 712	60 210	11 577
11.	Ptasia 14	15 990	21 163	3 762		17 401	5 173
12.	Sądowa 7	10 691	13 276	435		12 841	2 585
13.	Snycerska 3, 5, 7	12 993	16 090	1 529	762	13 799	3 097
14.	Studencka 10	4 679	4 291	0		4 291	-388
15.	Studencka 14	4 111	4 575	0		4 575	464
16.	Transportowa 13, 13a, 15, 17	59 107	66 224	3 080		63 144	7 117
17.	Transportowa 21a, b	25 663	28 038	413	316	27 309	2 375
18.	Transportowa 22, 24 Zachodnia 6	46 394	45 966	1 173		44 793	-428
18.	Traugutta 10	6 868	8 443	726	756	6 961	1 575
Razem		584 290	665 104	31 975	5 575	627 554	80 814

Spółdzielcze sprawy

Dokończenie ze str. 1

społeczństwa, staramy się zrozumieć. Zarząd Spółdzielni prowadzi aktualnie rozmowy z Prezydentem Miasta. I choć już dzisiaj Miasto w znacznej mierze finansuje działalność ODK będziemy dążyć do tego, aby w całości przejęło na siebie koszty jego utrzymania. Przygotowywana jest umowa dzierżawy spółdzielczego obiektu, jakim jest budynek ODK. Wszystko wskazuje na to, że już na Walnym Zgromadzeniu poinformuję o jej zawarciu. Chcę podkreślić dużą życzliwość Prezydenta w tej sprawie. Zarządowi Spółdzielni zależy na utrzymaniu placówki na naszym osiedlu.

- Czy planowane są zmiany statutu Spółdzielni?

- Tak, przygotowujemy jedną istotną zmianę. Propozycja zmiany wychodzić będzie naprzeciw mieszkańcom, którzy w przeszłości wykluczeni zostali z grona członków Spółdzielni za niewnoszenie opłat. Chcemy tym, którzy spłacili długi i aktualnie wnoszą opłaty regularnie, stworzyć możliwość ponownego uzyskania członkostwa. Odrębną uchwałą – już poza statutem – chcemy umożliwić najemcom lub instytucjom, które w przeszłości pokryły część kosztów budowy mieszkań dla swoich pracowników, nabycie tych mieszkań przez stosowne dopłaty, a tym samym umożliwić swobodę dysponowania mieszkaniem. Szczegółowo o tych sprawach będziemy mówili na Walnym Zgromadzeniu.

- Jakie kierunki działania Spółdzielni na rok następny, a może i na przyszłe lata, przedstawi zebrany Zarząd Spółdzielni?

- Najkrócej – zaproponujemy kontynuację programów już realizowanych od kilku lat. Chcemy

do 2011 roku zakończyć docieplenia wszystkich budynków Zabobrza I i II oraz Śródmieścia. Chcemy przygotować i rozpocząć realizację programu termomodernizacji Zabobrza III. To nasze najmłodsze osiedle budowane było już z lepszych materiałów, stąd lepsze od budynków na pozostałych osiedlach wskaźniki izolacyjności cieplnej ścian zewnętrznych. Dlatego to osiedle zostawiliśmy na koniec. Aczkolwiek i tu pilne jest docieplenie budynków przy ul. Jana Kiepury 10 i 12. To co było pilne, w skali całego osiedla, docieplenie stropodachów – już wykonaliśmy. Nadto chcemy zajmować się instalacją ciepłej wody z sieci oraz parkingami. To duże przedsięwzięcia, możliwe do realizacji na przestrzeni kilku najbliższych lat. Plany planami. W spółdzielczości jest tak, że musimy je najpierw przedstawić członkom, których dotyczą bezpośrednio. Dopiero ich zgoda umożliwi realizację planów. Czyli tak jak dotychczas. Chcę powiedzieć, że Zarząd ma spójną wizję ekonomicznego bytu Spółdzielni na parę najbliższych lat. Wynika z niej, że wystarczy środków na dokończenie dociepleń na wcześniej uchwalonych zasadach. Program budowy parkingów i miejsc postojowych dla samochodów wesprzemy kwotą około dwóch milionów złotych. Instalowanie ciepłej wody z sieci finansowane będzie ze środków funduszu remontowego danej nieruchomości. Nic nie wskazuje na to, aby z perspektywy kilku najbliższych lat groziło nam zwolnienie tempa poprawiania stanu naszych zasobów, a tym samym warunków zamieszkiwania. Oby tak dalej.

Dziękujemy za rozmowę.

Piecyki gazowe – czy znikną z naszych mieszkań?

Od czasu, kiedy w zabobrzańskich budynkach mieszkańcy powymieniali okna na nowe, lawinowo wzrosła ilość skarg lokatorów na źle działającą wentylację. Kontrole techniczne, przeprowadzane w mieszkaniach, zazwyczaj nie potwierdzają wad przewodów spalinowych i wentylacyjnych. Wadą okazuje się nadmierne uszczelnienie okien i drzwi, które z mieszkania robi hermetycznie zamkniętą przestrzeń. Brak „ruchu” powietrza w mieszkaniu powoduje niemożność odprowadzenia pary wodnej i spalin. Powstaje również podciśnienie, które powoduje „zasysanie” zimnego powietrza do mieszkania przez kratkę wentylacyjną w kuchni lub w łazience. Jak w takiej sytuacji zachowuje się lokator? Zgłasza awarię wentylacji i - o zgrozo - zakleja kratkę wentylacyjną, odcinając całkowicie mieszkanie od świeżego powietrza. A to już tylko krok do tragedii, do zatrucia się tlenkiem węgla, powstającym podczas spalania gazu. A że - jak w skeczu sprzed lat: „praw fizyki pan nie zmienisz” - nie ma innej możliwości prawidłowego funkcjonowania wentylacji jak umożliwienie napływu świeżego powietrza do mieszkania w ilości od 70 do 100 metrów sześciennych na godzinę. To niezbędne minimum dla mieszkania wyposażonego w piecyk gazowy, popularnie zwany junkersem. Ilość odprowadzonego kanałami wentylacyjnymi wilgotnego powietrza i spalin gazowych jest równa ilości powietrza, którą lokator „wpuści” do mieszkania. To, że w tym czasie nasze mieszkanie „opuszcza” również ciepłe powietrze jest najbardziej bolesne i kosztowne. To jest cena, jaką lokator ponosi za swoje bezpieczeństwo, za suche, niezagrzybione mieszkanie. Na

pewno cenę tę warto ponosić. Ale też można ją zmniejszyć.

Od kilku lat dojrzał w Spółdzielni pomysł likwidacji piecyków gazowych i zastąpienie ich dostawą ciepłej wody z sieci. Takie rozwiązanie funkcjonuje na osiedlu Zabobrze III od czasu jego zbudowania. Jedyną niedogodność sprzed lat - miesięczna przerwa konserwacyjna w dostarczaniu ciepłej wody - już dawno została zlikwidowana.

Jakie korzyści przyniesie likwidacja piecyków gazowych?

Otóż będzie ich kilka. Po pierwsze zmniejszy się zużycie gazu. Po drugie zmniejszy się zużycie wody; ciepła woda poleci z kranu od razu. Nawet najcieńsza strużka będzie ciepła, podczas gdy w junkersie, aby woda była ciepła, trzeba zdecydowanie odkręcić kran i chwilę poczekać. Po trzecie mniej zapłacimy za ogrzewanie mieszkania, bowiem do prawidłowej wentylacji potrzebny będzie przepływ mniejszej ilości świeżego powietrza. Po czwarte i najważniejsze - będziemy żyć bezpieczniej w swoich mieszkaniach. Owszem, trzeba będzie zapłacić rachunki za ciepłą wodę, ale te i tak nie „przebiją” oszczędności wynikających ze zmniejszonych rachunków za gaz, zimną wodę i centralne ogrzewanie.

O tym, w którym budynku zostaną zlikwidowane piecyki gazowe, zdecydują mieszkańcy. Aby decyzja mogła zapaść większość z nich (połowa plus jeden) musi opowiedzieć się za tym przedsięwzięciem. 1.200 złotych to przybliżony koszt przypadający na jedno mieszkanie. Fundusze będą pochodzić z funduszu remontowego danego budynku, gromadzonego

przez lokatorów. Jeżeli na danym budynku brakuje pieniędzy to jego mieszkańcy mogą wyrazić wolę zwiększenia odpisu na fundusz remontowy i szybciej zgromadzić niezbędne środki.

Spółdzielnia przy każdej możliwej okazji informowała lokatorów o zamiarze likwidacji piecyków gazowych. W gazecie „Za BOBREM” pisaliśmy o tym wielokrotnie; po raz pierwszy w numerze 2 z listopada 2005 r., a ostatnio w numerze 11 z grudnia 2008 r. Na zebraniach z mieszkańcami budynków przewidzianych do ocieplenia też omawialiśmy ten problem. Wielu mieszkańcom pomysł spodobał się. Choć jest też grupa osób niezadowolonych z faktu, że trzeba będzie wykonać prace budowlano-instalacyjne, naruszające istniejący stan w obrębie junkersa. Służby techniczne Spółdzielni biorą to pod uwagę i przyjmą takie rozwiązania, które pozwolą na montaż instalacji ciepłej wody w mieszkaniach w sposób jak najmniej inwazyjny.

Zadanie jakie chce przed sobą postawić Spółdzielnia jest duże. Aż w 83 budynkach funkcjonują piecyki gazowe; na Zabobrze I - 29 budynków, na Zabobrze II - 28 budynków i w Śródmieściu - 26 budynków. Z całą pewnością przedsięwzięcie ruszy w bieżącym roku. Przewidujemy, iż na pierwszy ogień pójdą budynki przy ulicy Józefa Elsnera 1 i 5. Ogółem w 2010 roku ciepła woda użytkowa zostanie zainstalowana w jedenastu budynkach. Doświadczenia mieszkańców tych budynków - jesteśmy przekonani, że pozytywne - przyczynią się do dalszych działań Spółdzielni w kierunku całkowitej likwidacji piecyków gazowych

we wszystkich budynkach administrowanych przez JSM. (G.T.)

I. Wykaz budynków przewidzianych do realizacji programu instalacji ciepłej wody użytkowej w 2010 roku:

1. Elsnera 1, 5,
2. Paderewskiego 18
3. Transportowa 13, 13a, 15, 17, 21ab, 22, 24,
4. Zachodnia 6.

II. Podstawowy zakres prac do wykonania przez:

1. Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej (i na jego koszt):
 - modernizacja węzłów cieplnych związana z dobudową elementów do przygotowania ciepłej wody użytkowej - (Elsnera 1, 5 i Paderewskiego 18)
 - wykonanie sieci cieplnych i węzłów cieplnych w budynkach (Transportowa 13, 13a, 15, 17, 21ab, 22, 24 i Zachodnia 6).
2. Jeleniogórską Spółdzielnię Mieszkaniową:
 - demontaż „junkersów” w mieszkaniach,
 - częściowy demontaż instalacji gazowej i wodnej przy „junkersie”,
 - zamknięcie przewodu spalinowego,
 - montaż rur ciepłej wody i rury cyrkulacyjnej (poziomy w piwnicach - od zaworów odcinających węzły cieplne oraz piony wraz z podłączeniem do istniejącej instalacji w lokalach),
 - montaż wodomierzy ciepłej wody w lokalach,
 - uruchomienie instalacji ciepłej wody użytkowej.

3. lokatorów:

- udostępnienie mieszkań,
- demontaż ewentualnych zabudów „junkersów” i instalacji w zakresie umożliwiającym wykonanie prac określonych w punkcie 2,
- wykonanie we własnym zakresie prac związanych z ewentualną ponowną zabudową instalacji, prac malarskich po demontażu „junkersów”.

III. Szacunkowe koszty przedsięwzięcia:

Szacuje się, że średni koszt realizacji wyniesie 1.200 złotych za lokal w budynkach Elsnera 1,5, Paderewskiego 18, Transportowa 13, 13a, 15, 17, 22, 24, Zachodnia 6 oraz 1.400 złotych za lokal w budynku Transportowa 21ab.

Szacunkowy koszt realizacji wyżej wymienionego przedsięwzięcia wynosi 458.200 złotych i obejmuje: projekty budowlane, roboty budowlane, nadzór inwestorski, ogłoszenia w prasie.

IV. Terminy realizacji:

Planuje się, aby roboty w budynkach i mieszkaniach były realizowane w czerwcu dla budynków Elsnera 1 i 5 oraz we wrześniu dla pozostałych budynków.

Nie przewiduje się realizacji robót w miesiącach wakacyjnych. A zatem, jeżeli wykonawca nie zagwarantuje wykonania robót do 30 czerwca 2010 roku, realizacja zadania w budynkach Elsnera 1 i 5 zostanie przeniesiona na wrzesień i październik 2010 roku.

Szczegółowe terminy będą przedstawione lokatorom po przetargu, wyborze najkorzystniejszej oferty na wykonanie robót oraz uzyskaniu pozwolenia na budowę. (MaSz)

TERMOMODERNIZACJA W 2010 roku

1. W 2010 roku wykonana zostanie termomodernizacja sześciu budynków:

- na Zabobrze I: Karłowicza 17, 19, 21, 23
- na Zabobrze II: Noskowskiego 4 + wymiana donic balkonowych, Noskowskiego 9 + wymiana donic balkonowych.

2. Zakres rzeczowy robót:

- a) ocieplenie stropodachów poprzez wdmuchiwanie granulatu izolacyjnego,
- b) ocieplenie ścian zewnętrznych metodą lekko-mokrą o grubości izolacji i kolorystyce zgodnej w projekcie budowlanym,
- c) wykonanie robót towarzyszących takich jak: wymiana parapetów, rur spustowych, obróbki blacharskie, malowanie balustrad, wyprawy tynkarskie powierzchni zimnych, malowanie i naprawa cokołów,
- d) demontaż płyt azbesto-cementowych „Acekol” ze ścian szczytowych Noskowskiego 4 i Noskowskiego 9,
- e) demontaż donic balkonowych i montaż balustrad stalowych Noskowskiego 4 i Noskowskiego 9.

3. W marcu i kwietniu 2010 roku przeprowadzone zostały przetargi na wykonanie wyżej wymienionych robót. W ich wyniku wybrano najkorzystniejsze oferty. W przetargach uczestniczyli, wybrani przez lokatorów budynków, przedstawiciele tych budynków.

4. Planuje się wykonanie robót w następujących terminach:

- budynki Karłowicza 17, 19, 21 i 23 od końca kwietnia do września 2010 r.
- budynki Noskowskiego 4 i 9 od końca kwietnia do listopada 2010 r.

(MaSz)



Roboty dociepleniowe budynku przy ulicy Zygmunta Noskowskiego 9. Fot. Grażyna Tęcza