Za BOBREM

Gazeta Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej www.jsmjg.pl

Nr 1 (15) Maj 2011 r.

Przed Walnym Zgromadzeniem Członków JSM

Rozmowa z Marianem Leńko – Prezesem Zarządu JSM

– Zbliżają się obrady Walnego Zgromadzenia Członków naszej Spółdzielni. To czas podsumowań i rozliczeń działalności Spółdzielni za ubiegły rok. Ale też czas wyznaczania kierunków działania na przyszłość. A zatem z czym na Walne Zgromadzenie przychodzi Zarząd Spółdzielni?

– Jak zawsze z informacjami o dokonaniach w okresie sprawozdawczym, z zamierzeniami do realizacji w bieżącym roku i z propozycjami uchwał: a to zbycia składników majątku Spółdzielni, a to zmiany uchwał poprzednio przyjętych, dotyczących zysku. Każda z tych spraw to oddzielny, szerszy temat do omówienia. Walne Zgromadzenie to najwyższa władza w Spółdzielni, która w tym roku dokona wyboru nowej rady nadzorczej na trzyletnią kadencję.

– To może porozmawiajmy o najważniejszych propozycjach uchwał.

– Bez wątpienia najważniejszą będzie uchwała o kierunkach działania Spółdzielni na następny rok a niekiedy na lata następne. Uwzględniać będzie najważniejsze dla naszych członków sprawy. Wskaże sposoby ich realizacji i finansowania. Nasze osiedla mają swoją specyfikę, która określa oczekiwania członków. Na przykład w wysokiej części zabudowy osiedla Zabobrze II ważne są miejsca do parkowania. Na Zabobrzu I – śmietniki i ich otoczenie. Oczywiście i parkingi i boksy śmietnikowe potrzebne są w całej Spółdzielni, choć oczekiwania mieszkańców co do pilności ich budowania są różne. Pojawia się też pytanie czy dla Zabobrza III powstanie program termomodernizacji czy nie?

– A jeśli chodzi o dokonania?

– Wykonaliśmy plan dociepleń i swój wygląd zmieniły budynki przy ulicy Karłowicza 17,19,21 i 23 oraz przy ulicy Noskowskiego 4 i 9.

Zainstalowaliśmy centralną ciepłą wodę użytkową w 11 budynkach: Elsnera 1i 5, Paderewskiego 18, Transportowa 13, 13a, 15, 17, 21ab, 22 i 24 oraz Zachodnia 6.

Zbudowaliśmy pięć nowych estetycznych śmietników: na Różyckiego 13 i 25 oraz na Karłowicza 3, 23 i 41.

Przeprowadziliśmy różne remonty zasobów mieszkaniowych, w tym roboty dekarskie za 696 tysięcy złotych i roboty murarskie za 466 tysięcy złotych.

Tegoroczna zima zdewastowała nam sporo dachów, a potrzeba odkuwania lodu i nawisów śnieżnych tylko pogorszyła stan obróbek blacharskich. Na szczęście już ponaprawialismy wszystkie przecieki zimowe.

Okres jesieni i zimy wykorzystaliśmy na przygotowanie przedsięwzięć przewidywanych do realizacji w bieżącym roku. Zapewniliśmy finansowanie wszystkich dociepleń na ten rok. Z mieszkańcami odbyliśmy zebrania informacyjne oraz przeprowadziliśmy procedury przetargowe na dociepleńia. W 2011 roku kończymy przyjęty przed ośmiu laty program. Możemy ogólnie być zadowoleni z jego realizacji i osiągniętych efektów. Choć drobnych potknięć nie uniknęliśmy. Nie udało nam się przekonać do dociepleń mieszkańców dwóch budynków. Takie są prawa demokracji spółdzielczej. Niedocieplone pozostaną więc budynki przy ulicy Noskowskiego 8 i 12.

Odnotowujemy wzrost zainteresowania mieszkańców likwidacją „junkersów" i instalacją centralnej ciepłej wody użytkowej.

W minionym roku osiągnęliśmy niezłe wyniki finansowe, w tym zysk brutto w wysokości 1,2 miliona złotych. Po odprowadzeniu podatku ten zysk wynosi netto 940 tysięcy złotych. Odnośnie zysku to proponujemy, obok podziału zysku tegorocznego, dokonać też podziału niewykorzystanych środków z zysków z lat poprzednich. Liczymy, że łącznie będzie to kwota netto około 1,460 miliona złotych. A zatem na Walnym Zgromadzeniu będziemy podejmowali decyzje o podziale kwoty ogółem około 2,4 miliona złotych netto.

– No właśnie. Przejdźmy do planów na bieżący rok i propozycji wydatkowania tych środków.

– Zaproponujemy, zgodnie z wcześniejszymi zapowiedziami, działania na rzecz poprawy możliwości parkowania pojazdów na wszystkich osiedlach. Pierwsze parkingi mogą być wybudowane już w bieżącym roku, a dalsze sukcesywnie w latach następnych. Liczymy, że łącznie do końca 2011 roku powstanie 17 parkingów na 198 pojazdów. Każda ingerencja w tereny zielone wymaga konsultacji społecznej. Stąd z mieszkańcami budynków, przy których celowym jest budowa parkingów, takie rozmowy przeprowadziliśmy. W klatkach schodowych wywiesiliśmy propozycje, zebraliśmy uwagi i protesty. W maju wywie-

Dokończenie na str. 4

Spółdzielcza demokracja; organy samorządowe Spółdzielni.

W bieżącym roku mija w Spółdzielni kadencja Rady Nadzorczej i rad osiedli.

Rada Nadzorcza na nową, trzyletnią kadencję 2011-2014 zostanie wybrana na tegorocznym Walnym Zgromadzeniu Członków naszej Spółdzielni, przeprowadzanym w sześciu częściach w okresie od 10 do 21 czerwca.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem samorządowym Spółdzielni i jest zdolne do podejmowania uchwał, niezależnie od liczby członków obecnych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

Natomiast **Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni**.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej – ujmując rzecz bardzo ogólnie – należy:

- uchwalanie planów gospodarczych,
- uchwalanie regulaminów przewidzianych w statucie Spółdzielni,
- uchwalanie założeń, zasad organizacyjno-finansowych i rozliczeń różnych przedsięwzięć Spółdzielni,
- zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- podejmowanie uchwał w zakresie pozbawienia członkowstwa,
- dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych i przestrzegania praw jej członków,
- wybieranie i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni.

Corocznie członkowie Rady Nadzorczej składają sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

Szczegółowy zakres działania Rady Nadzorczej jest określony w statucie Spółdzielni.

Rada Nadzorcza składa się z 11 członków. Każdej części Walnego Zgromadzenia przysługuje przynajmniej jeden mandat w Radzie Nadzorczej.

Uchwałą nr 16/2011 z 8 marca br. obecna Rada Nadzorcza dokonała podziału mandatów na poszczególne części. I tak: część I otrzymała 1 mandat, część II – 2 mandaty, część III – 1 mandat, część IV – 2 mandaty, część V – 3 mandaty, część VI – 2 mandaty.

Podziału jedenastu mandatów dla sześciu części Walnego Zgromadzenia Rada dokonała, biorąc pod uwagę liczbę członków „przypisanych" do określonej części Walnego Zgromadzenia.

Podział zasobów Spółdzielni na części Walnego Zgromadzenia prezentujemy w harmonogramie obok. W terminie do 26 maja 2011 roku członkowie Spółdzielni mogli pisemnie zgłaszać kandydatów na członków Rady Nadzorczej, podając imię i nazwisko kandydata oraz jego dane adresowe. O tej możliwości informowaliśmy na stronie internetowej Spółdzielni oraz w imiennych zawiadomieniach, dostarczanych bezpośrednio do mieszkań przez dozorców lub – w przypadku niemożności takiego dostarczenia – przesyłanych listem poleconym. Zasadą jest, że członkowie zaliczeni do określonej części Walnego Zgromadzenia mogą zgłaszać kandydatów spośród członków Spółdzielni zaliczonych do tej samej części Walnego Zgromadzenia (członek Spółdzielni mieszkający na przykład przy ulicy Noskowskiego 6 – część nr V Walnego Zgromadzenia, popiera kandydaturę członka mieszkającego w budynku należącym do tej samej części, a więc – w tym wypadku – zamieszkałego w którymś z budynków przy ulicy Noskowskiego lub ulicy Bacewicz). Aby zgłoszenie kandydata było ważne należało zebrać co najmniej dziesięć podpisów członków Spółdzielni, którzy powinni również podać: imię i nazwisko, adres zamieszkania oraz numer dowodu osobistego.

Każdy zgłoszony kandydat, najpóźniej do 06 czerwca bieżącego roku, powinien złożyć w siedzibie Zarządu Spółdzielni pisemną zgodę na kandydowanie oraz podać informacje dotyczace :

- liczby i okresów kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej, przy czym jako pierwszą należy liczyć aktualnie trwającą kadencję 2007-2011,
- zatrudnienia w Spółdzielni,
- zaległości w opłatach na rzecz Spółdzielni,
- prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- prawomocnego skazania za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub za przestępstwo karno-skarbowe.

Na kartach wyborczych bądą umieszczeni tylko ci kandydaci, którzy spełnili wymogi statutowe. A więc ci, którzy:

- wyrazili zgodę na kandydowanie,
- nie są pracownikami Spółdzielni,
- nie są pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni lub nie są osobami pozostającymi z członkami Zarządu Spółdzielni bądź kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim

Dokończenie na str. 4

Harmonogram części Walnego Zgromadzenia Członków JSM w 2011 r.

Obrady wszystkich części odbędą się w sali konferencyjnej szpitala przy ulicy Ogińskiego 6 w Jeleniej Górze.

Termin obrad data, godzina	Numer części	Wyszczególnienie nieruchomości
piątek 10.06.2011 godz. 16.00	VI	Kiepury 2, 4, 6, 8, 14, 16, 18, 20 Wiłkomirskiego 1, 3 Kiepury 10, 12 Kiepury 22, 24, 26, 28, 34, 36, 38, 40 Wiłkomirskiego 5, 7 Kiepury 30, 32 Kiepury 42, 44, 46, 48, Wiłkomirskiego 9 Kiepury 54, 56, 58, 60, Wiłkomirskiego 15 Sygietyńskiego 1, 3, 5
poniedziałek 13.06.2011 godz. 16.00	V	Noskowskiego 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10 Noskowskiego 6 Noskowskiego 11, 12 Bacewicz 1, 3, 5
środa 15.06.2011 godz. 16.00	IV	Moniuszki 1, 3 Moniuszki 5, 7 Moniuszki 2 Moniuszki 4, 6 Moniuszki 8 Moniuszki 10 Elsnera 1 Elsnera 2 Elsnera 4, 6 Elsnera 5 Elsnera 8, Ogińskiego 15
piątek 17.06.2011 godz. 16.00	III	Karłowicza 2 Karłowicza 4 Karłowicza 39 Karłowicza 41 Kolberga 3 Komedy Trzcińskiego 4 Komedy Trzcińskiego 8, 10 Komedy Trzcińskiego 12 - lokale użytkowe
poniedziałek 20.06.2011 godz. 16.00	II	Paderewskiego 12, 14, 16, 18 Różyckiego 1 Różyckiego 9, 13 Różyckiego 15 Różyckiego 10, 12 Różyckiego 25, 27 Karłowicza 3 Karłowicza 15, 17 Karłowicza 19, 21, 23, 27, 29, 31 Różyckiego 19 - lokale użytkowe
wtorek 21.06.2011 godz. 16.00	I	Transportowa 21 A i B Transportowa 13, 13a, 15, 17 Transportowa 22, 24, Zachodnia 6 Ptasia 10, 11, 12, 13 Ptasia 14 Obrońców Westerplatte 1, 3, 5, 7 Malczewskiego 13, 15 Malczewskiego 17 Malczewskiego 14, 14a, 14b, 16, 16a, 16b, 18, 18a,18b, 18c Gałczyńskiego16, 18, 20 Sądowa 7 Traugutta 10 Kopernika 4 Morcinka 38 Skłodowskiej 13 Studencka 10 Studencka 14 Snycerska 3, 5, 7 Krasickiego 10, 12, Słowackiego 21 Domki jednorodzinne ul. Kossaka Sudecka 51 - lokal użytkowy Garaże ul. Ptasia Członkowie oczekujący

Zarząd Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zaprasza wszystkich członków Spółdzielni do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia. Tegoroczne jest szczególnie ważne. Wybierzecie Państwo członków rady nadzorczej na nową, trzyletnią kadencję. To oni, w okresach pomiędzy obradami kolejnych walnych zgromadzeń, będą Was reprezentowali podczas podejmowania ważkich dla Spółdzielni i jej członków decyzji.

Im więcej wybierających tym wybór trafniejszy.

A zatem spotkajmy się na Walnym Zgromadzeniu.

Zarząd Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

SYTUACJA EKONOMICZNO-FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Ocena struktury bilansu i jego zmian

Suma bilansowa uległa zmniejszeniu o 6.341 tys. zł, tj. o 4 procent, w tym:
- **aktywa trwałe** uległy zmniejszeniu o 7 procent, tj. 9.062 tys. zł,
- aktywa obrotowe zwiększyły się o 11 procent, tj. 2.721 tys. zł.

Zmniejszenie **aktywów trwałych** nastąpiło głównie w pozycjach:
- budynki i budowle o 9.078 tys. zł, tj. 8 procent,
- grunty o 371 tys. zł, tj. 5 procent,
- należności długoterminowe o 1.548 tys. zł, tj. 4 procent.

Zwiększeniu uległy długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów o 58 procent, tj. 1.972 tys. zł. Koszty te obejmują wykonane roboty termomodernizacyjne wraz z robotami towarzyszącymi, które są objęte ratalną spłatą przez lokatorów.

Udział aktywów trwałych w strukturze majątku Spółdzielni zmniejszył się do 82 procent.

Aktywa obrotowe uległy zwiększeniu głównie w pozycjach:
- inwestycje krótkoterminowe o kwotę 1.474 tys. zł, tj. 7 procent,
- **należności krótkoterminowe** o 758 tys. zł, tj. 33 procent,
- **rozliczenia międzyokresowe kosztów** o 488 tys. zł, tj. 33 procent.

W pasywach bilansu, stanowiących źródła finansowania majątku Spółdzielni, fundusze własne przedstawiają się następująco:
- fundusze własne stanowią 81 procent pasywów,
- kapitały obce, obejmujące zobowiązania i kredyty bankowe, stanowią 11 procent pasywów,
- fundusze specjalne i przychody przyszłych okresów stanowią 8 procent pasywów.

Fundusze własne, tak jak i rzeczowy majątek trwały, na przestrzeni 2010 roku zmniejszyły się w wyniku przekształceń własnościowych oraz umorzenia zasobów mieszkaniowych w ciężar funduszy własnych.

Należne wpłaty na kapitał podstawowy zmniejszyły się o 2.079 tys. zł.

Zysk netto za 2010 rok wynosi 940 tys. zł.

Zysk z lat ubiegłych wynosi 1.136 tys. zł i został przeznaczony uchwałami Walnego Zgromadzenia na pokrycie kosztów obsługi bankowej kredytów na termomodernizację budynków mieszkalnych.

W grupie zobowiązań, rezerw i pozostałych funduszy nastąpiło zwiększenie o 1.876 tys. zł, z tego:
- zobowiązania długoterminowe obejmujące kredyty bankowe zmniejszyły się o 2 procent, tj. 206 tys. zł,
- zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się o 5 procent, tj. o 270 tys. zł,
- fundusze specjalne, obejmujące miedzy innymi fundusz remontowy Spółdzielni oraz fundusz remontowy nieruchomości, zwiększyły się o 11 procent tj. 790 tys. zł,
- zwiększeniu o 1.008 tys. zł uległy rozliczenia międzyokresowe przychodów, obejmujące między innymi nadwyżki przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz przyznane premie termomodernizacyjne przeznaczone na pokrycie kosztów obsługi kredytu bankowego.

Skrócony Bilans Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
(w tys. zł)

Lp	Aktywa	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009	Struktura kol.3 %	Dynamika kol.3/kol.4 %
1	2	3	4	5	6
A.	**Aktywa trwałe**	**120 235**	**129 297**	**82**	**93**
1.	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego)	6 763	7 134	5	95
2.	Budynki i budowle	103 049	112 127	70	92
3.	Pozostałe środki trwałe	84	85	-	99
4.	Środki trwałe w budowie	30	66	-	45
5.	Należności długoterminowe	4 934	6 482	3	76
6.	Inwestycje długoterminowe	12	12	-	100
7.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 363	3 391	4	158
B.	**Aktywa obrotowe**	**27 026**	**24 305**	**18**	**111**
1.	Zapasy	28	27	-	104
2.	Należności krótkoterminowe	3 023	2 265	2	133
	w tym: - należności czynszowe	1 998	1 710	1	117
3.	Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)	22 002	20 528	15	107
4.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 973	1 485	1	133
	Razem aktywa	**147 261**	**153 602**	**100**	**96**

Lp	Pasywa	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009	Struktura kol. 3 %	Dynamika kol.3/kol.4 %
1	2	3	4	5	6
A.	**Kapitał - fundusz własny**	**119 803**	**128 020**	**81**	**94**
1.	Fundusz podstawowy	96 705	105 103	66	92
2.	Nie wniesione kapitały	- 3 324	- 5 403	- 2	62
3.	Fundusz zasobowy	24 345	26 376	15	92
4.	Fundusz z aktualizacji wyceny	1	2	-	50
5.	Zysk z lat ubiegłych	1 136	991	1	115
6.	Zysk	940	951	1	99
B.	**Zobowiązania i rezerwy**	**27 458**	**25 582**	**19**	**107**
1.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	336	318	-	106
2.	Zobowiązania długoterminowe	9 658	9 864	7	98
	- kredyty bankowe	9 658	9 864	7	98
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	5 740	5 470	4	105
4.	Fundusze specjalne	8 636	7 850	6	110
	- w tym fundusz remontowy	7 871	7 081	5	111
5.	Rozliczenia międzyokresowe	3 088	2 080	2	148
	Razem pasywa	**147 261**	**153 602**	**100**	**96**

Ocena na podstawie rachunku zysków i strat.

1. Przychody ze sprzedaży netto wzrosły o 10 procent. Poszczególne pozycje kształtujące przychody wzrosły odpowiednio:
- eksploatacja podstawowa o 7 procent,
- centralne ogrzewanie i ciepła woda o 15 procent,
- dźwigi o 4 procent.

Podstawową przyczyną zwiększenia przychodów jest zwiększenie stawki opłat za utrzymanie lokalu.

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

Tytuł	2010 r.	2009 r.	Procent 2010/2009
Eksploatacja g.z.m.	15 533	14 462	107
Centralne ogrzewanie i ciepła woda	10 285	8 908	115
Dźwigi	1 012	976	104
Pozostałe	34	17	200
Razem	26 864	24 363	110

2. Koszty działalności uległy zwiększeniu o 8 procent, z tego najwyższe tempo wzrostu wykazały pozycje:
- zużycie materiałów i energii o 14 procent,
- odpis na fundusz remontowy o 9 procent,
- usługi obce o 5 procent.

Podstawową przyczyną wzrostu kosztów są zmiany (wzrost) cen.

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

3. Zysk z całokształtu działalności wynosi 1.227 tys. zł. Podatek dochodowy od osób prawnych za 2010 rok wynosi 287 tys. zł, zysk netto wynosi 940 tys. zł.

Wyniki z pozostałej działalności są na poziomie roku poprzedniego.

Ocena na podstawie wskaźników charakteryzujących działalność Spółdzielni.

Przeprowadzona przy pomocy wskaźników ekonomicznych analiza działalności Spółdzielni, w porównaniu do roku ubiegłego, wskazuje na utrzymanie w 2010 roku dobrej i stabilnej gospodarki finansowej.

Poprawie uległy wskaźniki:
- finansowania aktywów trwałych,
- rotacji zobowiązań.

Na poziomie stałym utrzymują się wskaźniki płynności.

Pogorszeniu uległ wskaźnik 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 wynosi na koniec roku 1,92 punktu.

2. Wskaźnik płynności szybkiej, stanowiący stosunek majątku obrotowego ogółem pomniejszonego o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych wynosi na koniec roku 1,78 punktu.

3. Wskaźnik płynności natychmiastowej, stanowiący stosunek środków pieniężnych do zobowiązań krótkoterminowych wynosi na koniec roku 1,24 punktu.

II. Relacje pomiędzy strukturą majątku i kapitałów.

1. Pierwszy stopień pokrycia, liczony jako stosunek procentowy kapitałów własnych do majątku trwałego wynosi:
2010 rok - 99,6 procent
2009 rok - 99,0 procent

2. Drugi stopień pokrycia, liczony jako stosunek procentowy kapitałów własnych wraz z kapitałem obcym (kredytem długoterminowym) do majątku trwałego wynosi:
2010 rok - 108,2 procent
2009 rok - 106,6 procent

III. Wskaźniki efektywności zarządzania.

1. Wskaźnik rotacji należności (należności krótkoterminowe x 360 dni / sprzedaż netto) wynosi:
2010 rok - 35 dni
2009 rok - 33 dni

2. Wskaźnik zaległości czynszowych na lokalach mieszkalnych, liczony jako stosunek zadłużenia do rocznego wymiaru opłat, wynosi:
2010 rok - 6,79 procent
2009 rok - 5,55 procent

3. Wskaźnik zadłużenia na lokalach użytkowych, liczony jako stosunek zadłużenia do rocznego wymiaru opłat, wynosi:
2010 rok - 6,17 procent
2009 rok - 4,79 procent

4. Wskaźnik rotacji zobowiązań (zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 360 dni / sprzedaż netto), wynosi:
2010 rok - 58 dni
2009 rok - 66 dni

Jak wynika z przedstawionych wskaźników, w 2010 roku w porównaniu do 2009 roku, uległy pogorszeniu wskaźniki: rotacji należności, wskaźnik zaległości czynszowych na lokalach mieszkalnych oraz lokalach użytkowych.

Polepszeniu o 8 dni uległ wskaźnik rotacji zobowiązań. W roku 2010 podjęte zostały wszystkie przewidziane prawem działania zmierzające do windykowania należności Spółdzielni, od kierowania spraw do sądu i komornika, poprzez hipotekę przymusową na wyodrębnionych własnościach lokali, do zbycia lokalu w postępowaniu licytacyjnym – efekty nie są jednak zadowalające.

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 stwierdzili, że poziom podstawowych wskaźników ekonomicznych oraz ich poprawa w porównaniu do roku poprzedniego wskazują na dobrą sytuację ekonomiczno – finansową Spółdzielni, która w badanym roku uległa dalszej poprawie. Stan środków pieniężnych wykazuje tendencję rosnącą, co jest pozytywną tendencją dla kondycji Spółdzielni.

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

(W.G.)

Wariant porównawczy uproszczonego rachunku zysków i strat Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Treść	rok 2010	rok 2009	dynamika kol.2/kol.3
1	2	3	4
A. Przychody ze sprzedaży, w tym:	**27 318**	**25 256**	**108**
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	26 864	24 363	110
2. Zmiana stanu produktów	- 164	45	-
3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	618	848	73
B. Koszty działalności operacyjnej	**27 188**	**25 090**	**108**
1. Amortyzacja	43	53	81
2. Zużycie materiałów i energii	11 629	10 214	114
3. Usługi obce	4 978	4 756	105
4. Podatki i opłaty	450	490	92
5. Wynagrodzenia	3 212	3 196	100
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	497	504	98
7. Pozostałe koszty rodzajowe	6 385	5 877	109
w tym: odpis na fundusz remontowy	6 157	5 641	109
C. Zysk / Strata ze sprzedaży (A-B)	**130**	**166**	**78**
D. Pozostałe przychody operacyjne	**326**	**129**	**254**
1. Zysk ze sprzedaży środków trwałych	104	9	1 155
2. Pozostałe przychody operacyjne	222	120	185
E. Pozostałe koszty operacyjne	**222**	**124**	**179**
1. Odpisy aktualizacyjne należności	69	34	203
2. Pozostałe koszty operacyjne	153	90	170
F. Zysk z działalności operacyjnej	**234**	**171**	**137**
G. Przychody finansowe	**1 240**	**1 201**	**103**
1. Odsetki	1 240	1 201	103
H. Koszty finansowe	**247**	**156**	**158**
1. Odsetki	247	156	158
I. Zysk z działalności	**1 227**	**1 216**	**101**
J. 1. Zyski nadzwyczajne	-	-	-
2. Straty nadzwyczajne	-	-	-
K. Zysk brutto	**1 227**	**1 216**	**101**
L. Podatek dochodowy	**287**	**265**	**108**
M. Zysk netto	**940**	**951**	**99**

Koszty eksploatacji

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej kalkuluje się, rozlicza i ustala wysokość opłat za lokale w podziale na:

1) eksploatację podstawową, na którą składają się koszty: administracji osiedla, utrzymania czystości, koszenia i konserwacji zieleni, energii, ogólne, obsługi technicznej oraz koszty pozostałe,
2) odpis na fundusz remontowy,
3) podatek od nieruchomości,
4) działalność społeczną i oświatowo-kulturalną,
5) koszty różnicy wody,
6) konserwację domofonów,
7) konserwację anten,
8) eksploatację i remonty dźwigów,
9) wywóz nieczystości
10) gospodarkę c.o i c.w.

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

Sposób podziału przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Nieruchomości	Ilość nieruchomości	Z tego:			
			Zabobrze I	Zabobrze II	Zabobrze III	Śródmieście
1	jednobudynkowe	25	7	7	-	9
2	dwubudynkowe	15	5	6	2	2
3	trzybudynkowe	7	-	1	1	5
4	czterobudynkowe	4	1	-	-	3
5	pięciobudynkowe	2	-	-	2	-
6	powyżej pięciu budynków	4	1	1	2	-

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 ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 roku nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami) koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi 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.

Stosownie do paragrafu 44.2[1] statutu różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat z tego tytułu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości obejmujących lokale mieszkalne wynoszą ogółem:

- nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości - 48 nieruchomości na łączną kwotę 290.409,73 zł,
- niedobór przychodów w stosunku do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości – 10 nieruchomości na łączną kwotę 38.639,11 zł.

(M.K.)

Zestawienie kosztów, przychodów oraz wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi (bez c.o. i c.w., różnic wody, eksploatacji i remontów dźwigów) za rok 2010, w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawiono poniżej.

Zabobrze I

Wykonanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2010 roku. Lokale mieszkalne (w złotych)

Lp	Nieruchomość	Razem koszty	Przychody				Wynik (kol. 4-3)
			Razem przychody (kol. 5+6+7)	Wynik z lat ubiegłych	Pożytki z roku ubiegłego	Przychody z opłat	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Karłowicza 2	328 239	342 526	17 721	4 003	320 802	14 288
2	Karłowicza 3	80 133	83 344	5 718	520	77 106	3 211
3	Karłowicza 4	193 399	194 458	4 416	1 777	188 266	1 059
4	Karłowicza 15, 17	130 702	138 079	10 548	936	126 596	7 377
5	Karłowicza 19, 21, 23, 27, 29, 31	593 303	614 647	7 484	5 963	601 200	21 344
6	Karłowicza 39	70 662	71 588	3 248	919	67 421	926
7	Karłowicza 41	68 583	74 121	5 543	1 352	67 225	5 538
8	Kolberga 3	257 569	264 225	1 978	12 301	249 946	6 656
9	K. Trzcińskiego 4	85 061	89 823	- 585	3 472	86 936	4 762
10	K. Trzcińskiego 8, 10	323 472	329 892	- 4 172	6 924	327 139	6 420
11	Paderewskiego 12, 14, 16, 18	333 010	347 439	11 872	5 336	330 231	14 429
12	Różyckiego 1	134 761	137 644	- 5 084	2 852	139 875	2 883
13	Różyckiego 9, 13	324 926	330 211	755	4 542	324 915	5 285
14	Różyckiego 10, 12	188 840	197 684	3 004	4 351	190 330	8 844
15	Różyckiego 15	30 039	31 162	- 735	433	31 464	1 123
16	Różyckiego 25, 27	258 300	267 335	10 592	260	256 483	9 035
	Razem	**3 400 998**	**3 514 177**	**72 302**	**55 940**	**3 385 934**	**113 179**

Zabobrze II

Wykonanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2010 roku. Lokale mieszkalne (w złotych)

Lp	Nieruchomość	Razem koszty	Przychody				Wynik (kol. 4-3)
			Razem przychody (kol. 5+6+7)	Wynik z lat ubiegłych	Pożytki z roku ubiegłego	Przychody z opłat	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Bacewicz 1, 3, 5	226 359	236 483	6 302	3 536	226 645	10 125
2	Elsnera 1	67 345	65 797	515	208	65 074	- 1 548
3	Elsnera 2	197 998	205 566	5 313	6 773	193 481	7 569
4	Elsnera 5	133 178	134 025	- 4 765	1 725	137 065	847
5	Elsnera 4, 6	164 606	172 014	9 725	2 983	159 306	7 409
6	Elsnera 8, Ogińskiego 15	278 922	281 411	- 6 674	8 840	279 245	2 488
7	Moniuszki 1, 3	164 513	166 283	- 1 524	3 706	164 100	1 770
8	Moniuszki 2	226 423	234 470	1 734	1 467	231 269	8 046
9	Moniuszki 4, 6	170 434	176 143	3 674	7 859	164 610	5 709
10	Moniuszki 5, 7	179 851	179 020	- 2 024	3 406	177 638	- 831
11	Moniuszki 8	202 351	210 836	- 1 693	4 517	208 012	8 485
12	Moniuszki 10	81 450	83 799	- 798	3 650	80 947	2 349
13	Noskowskiego 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10	2 946 147	2 927 545	- 3 437	63 977	2 867 004	- 18 602
14	Noskowskiego 6	375 847	379 241	2 410	10 324	366 507	3 395
15	Noskowskiego 11, 12	200 715	208 932	8 583	35 094	165 254	8 217
	Razem	**5 616 139**	**5 661 565**	**17 342**	**158 066**	**5 486 157**	**45 426**

Zabobrze III

Wykonanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2010 roku. Lokale mieszkalne (w złotych)

Lp	Nieruchomość	Razem koszty	Przychody				Wynik (kol. 4-3)
			Razem przychody (kol. 5+6+7)	Wynik z lat ubiegłych	Pożytki z roku ubiegłego	Przychody z opłat	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Kiepury 10, 12	201 621	200 920	- 6 555	2 817	204 658	- 701
2	Kiepury 30, 32	221 804	219 896	3 884	2 637	213 376	- 1 908
3	Kiepury 2, 4, 6, 8, 14, 16, 18, 20 Wiłkomirskiego 1, 3	783 679	795 356	16 346	26 795	752 215	11 677
4	Kiepury 22, 24, 26, 28, 34, 36, 38, 40 Wiłkomirskiego 5, 7	806 500	807 194	11 459	14 182	781 553	695
5	Kiepury 42, 44, 46, 48 Wiłkomirskiego 9	424 577	422 827	- 179	7 609	415 398	- 1750
6	Kiepury 54, 56, 58, 60 Wiłkomirskiego 15	383 497	385 530	4 032	9 003	372 495	2 033
7	Sygietyńskiego 1, 3, 5	325 043	320 522	7 218	8 452	304 851	- 4 521
	Razem	**3 146 720**	**3 152 245**	**36 204**	**71 495**	**3 044 546**	**5 525**

Śródmieście

Wykonanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2010 roku. Lokale mieszkalne (w złotych)

Lp	Nieruchomość	Razem koszty	Przychody				Wynik (kol. 4-3)
			Razem przychody (kol. 5+6+7)	Wynik z lat ubiegłych	Pożytki z roku ubiegłego	Przychody z opłat	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Curie-Skłodowskiej 13	51 160	56 024	5 283	2 138	48 603	4 864
2	Gałczyńskiego 16, 18, 20	142 772	155 193	4 723	3 410	147 060	12 421
3	Malczewskiego 13, 15	124 649	129 184	6 363	-	122 821	4 535
4	Malczewskiego 14, 16, 18	379 346	400 959	9 354	1 878	389 727	21 613
5	Malczewskiego 17	58 019	62 096	4 987	-	57 110	4 077
6	Morcinka 38	18 830	19 919	- 993	-	20 912	1 088
7	Kopernika 4	59 491	68 483	7 458	295	60 730	8 992
8	Krasickiego 10, 12 Słowackiego 21	33 067	34 722	1 559	683	32 480	1 654
9	Obrońców Westerplatte 1, 3, 5, 7	110 832	122 226	9 224	208	112 794	11 394
10	Ptasia 10, 11, 12, 13	112 885	122 211	11 413	2 125	108 673	9 326
11	Ptasia 14	27 886	32 700	4 970	-	27 730	4 813
12	Sądowa 7	26 346	29 882	2 282	-	27 600	3 536
13	Snycerska 3, 5, 7	25 005	27 565	3 069	286	24 210	2 560
14	Studencka 10	7 025	7 082	- 497	-	7 578	57
15	Studencka 14	7 660	8 795	1 017	-	7 778	1 135
16	Transportowa 13, 13a, 15, 17	134 485	133 078	7 069	-	126 009	- 1 406
17	Transportowa 21a, 21b	84 577	88 293	2 605	2 143	83 546	3 716
18	Transportowa 22, 24 Zachodnia 6	158 772	152 149	- 768	-	152 917	- 6 623
19	Trauguta 10	18 228	18 864	1 482	344	17 038	636
20	Kossaka domki	2 148	1 400	- 1 183	-	2 583	- 748
	Razem	**1 583 183**	**1 670 824**	**79 418**	**13 508**	**1 577 898**	**87 641**

Ile kadencji w radzie nadzorczej?

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art.8[2] ust. 3 określa, że nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje tej rady. Ten przepis zaczął obowiązywać od 31 lipca 2007 roku na mocy ustawy z 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Ustawa z 14 czerwca 2007 roku w art. 10 ust.1 precyzowała, że „liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka rady nadzorczej." I właśnie ten przepis od samego początku budził kontrowersje i odbierany był – delikatnie mówiąc – jako nietrafiony. W wielu spółdzielniach, w tym również i w naszej, nastąpiły zmiany w składzie osobowym rad nadzorczych; z rad odeszły wówczas osoby, które funkcję członka rady nadzorczej sprawowały trzecią, czwartą itd. kadencję. Było to o tyle niesprawiedliwe, że osoby te – obdarzone zaufaniem wybierających je członków spółdzielni – odchodziły nie z własnej woli, w trakcie trwania kadencji, w trakcie pracy w radzie. Mandat członka rady nadzorczej wygasał z mocy prawa.

Przepis art. 10 ust.1 ustawy z 14 czerwca 2007 roku, który stanowił, iż stosując przepis art.8[2] ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje tej rady, liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka rady nadzorczej, został skierowany przez grupę posłów do Trybunału Konstytucyjnego z wnioskiem o zbadanie jego zgodności z Konstytucją RP.

Wyrokiem z 15 lipca 2009 roku Trybunał Konstytucyjny uznał ten przepis za niezgodny z art. 2 i art. 58 ust.1 Konstytucji.

W uzasadnieniu Trybunał przywołał zakaz stanowienia prawa z mocą wsteczną. Za takie należało uznać ingerencję w stosunki prawne powstałe w przeszłości i trwające nadal. Z istoty kadencyjności wynika, że długość kadencji nie powinna być modyfikowana w odniesieniu do organu urzędującego. Spółdzielcy, wybierając określony skład rady nadzorczej, udzielają mu jednocześnie pełnomocnictw o określonej przez prawo treści i określonym czasie trwania kadencji. Czas trwania kadencji gwarantuje stabilizację składu personalnego rady nadzorczej w ramach kadencji, co z kolei zapewnia swobodę jej działania.

Ponadto Trybunał Konstytucyjny dopatrzył się nieprzestrzegania konstytucyjnego prawa do wolności zrzeszania się poprzez ograniczenie autonomii decyzyjnej członków spółdzielni. Wybrawszy skład rady nadzorczej, z chwilą wejścia w życie kwestionowanego przepisu, członkowie spółdzielni nie mieli już wpływu na dalsze losy wybranych przez nich członków rady. Ci, którzy sprawowali funkcje dłużej niż kolejną drugą kadencję, chcąc postępować zgodnie z prawem, musieli odejść z rady.

Art. 10 ust.1 ustawy z 14 czerwca 2007 roku utracił moc z dniem 27 lipca 2009 roku, z chwilą ogłoszenia sentencji wyroku Trybunału Konstytucyjnego w Dzienniku Urzędowym nr 117, poz. 988.

Od tego czasu, za pierwszą kadencję rady nadzorczej do celów określonych w art.8[2] ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uznaje się kadencję trwającą w dniu wejścia w życie ustawy z 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. W Jeleniogóskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest to kadencja 2007-2011.

(G.T.)

Nowe, estetyczne boksy śmietnikowe pozwalają utrzymać czystość w miejscu gromadzenia odpadów. **Fot. Grażyna Tęcza**

Przed Walnym Zgromadzeniem Członków JSM

Dokończenie ze str. 1

siliśmy propozycje do realizacji, uwzględniające zgłoszone uwagi. Budowa parkingów finansowana będzie z funduszu ogólnego Spółdzielni i – co ważne – bez angażowania środków funduszu remontowego pochodzącego z wpłat członków. Szacujemy, że w bieżącym roku wydamy na ten cel około 1,1 miliona złotych.

– Gdzie miałyby powstać te parkingi?

Generalnie tam, gdzie są najbardziej potrzebne. Czyli w zwartej, wysokiej zabudowie. Wyliczyliśmy, w których rejonach osiedli jest najmniejsza ilość miejsc parkingowych przypadająca na liczbę mieszkańców i od tych rejonów chcemy zacząć. Na Zabobrzu I powstanie 31 miejsc postojowych, na Zabobrzu II – 113, na Zabobrzu III – 42 miejsca postojowe a w Śródmieściu – 12 miejsc postojowych.

Następnym ważnym przedsięwzięciem będzie wymiana podzielników kosztów ciepła i wodomierzy domowych. Nowe wymienione urządzenia będą miały funkcję odczytu radiowego, co pozwoli na dokonywanie rozliczeń bez konieczności wchodzenia do mieszkań. To znaczący postęp. Przy wodzie liczymy, że odczyt radiowy pozytywnie wpłynie na zmniejszenie różnic wody w poszczególnych budynkach. Wymianę wodomierzy chcemy sfinansować z zysku Spółdzielni. Ta operacja nie będzie więc obciążała członków naszej Spółdzielni. Stosowną propozycję przedłożymy naszym członkom na Walnym Zgromadzeniu.

Jeżeli jeszcze w bieżącym roku uda nam się zainstalować ciepłą wodę z sieci w następnych trzech budynkach, a w 2012 roku – w dziesięciu, to będziemy mogli mieć przekonanie, że znowu „wykonaliśmy kawał dobrej roboty".

– Jak ocenia Pan zmiany w samorządzie? Co przemawia za radami nieruchomości?

– Zacznę od stwierdzenia, że każda forma samorządu jest dobra. Żadnej nie należy dyskredytować a ludziom tam zaangażowanym należy się szacunek i podziękowanie za ich społeczny wysiłek dla dobra ogółu. Trzeba jednak dostosować się do zachodzących zmian. W tym wypadku dostosować formy samorządu do wymuszonych ustawą zmian ekonomicznych. Z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych musieliśmy doprowadzić do rozliczania kosztów na budynki a nie osiedla. Mieliśmy w tym względzie dobre doświadczenia, kiedy o docieplenie budynku decydowaliśmy w rozmowie z jego mieszkańcami. Tak, to mieszkańcy, bezpośredni użytkownicy mieszkań, a nie urzędnicy zza biurka, winni decydować o docie ciepłej wodzie z sieci, o miejscach postojowych itp. Wszak te decyzje bezpośrednio rzutują na wysokość stawki opłat na ich nieruchomości. Takie myślenie zdecydowało o zmianie przed trzema laty statutu Spółdzielni, wprowadzając nową jakość podejmowania ważkich decyzji.

Rady nieruchomości będą nową formą samorządu. Jak każda pewnie i ta będzie miała lepsze i gorsze strony. To zależy od ludzi, którzy do rad zostaną wybrani. Wierzę jednak w powodzenie tej zmiany formy samorządu. Mam bowiem nadzieję, że wielu dotychczasowych członków rad osiedli będzie aktywnie działało w radach nieruchomości. W imieniu Zarządu Spółdzielni składam im serdeczne podziękowanie za dotychczasową pracę dla dobra ogółu. Ten ludzki społeczny kapitał to grupa dwudziestu sześciu osób.

– Na zakończenie proszę o scharakteryzowanie ogólnej kondycji Spółdzielni, wskazanie najważniejszych spraw w działalności.

– Na pewno po części odpowiedzią na tak zadanie pytanie jest to, o czym już wcześniej w tej rozmowie powiedziałem. Zamierzenia w zakresie dociepleń budynków, miejsc postojowych, instalacji ciepłej wody, wymiany urządzeń pomiarowych na radiowe to działania oczekiwane przez spółdzielców, dobrze wpływające na warunki zamieszkiwania i stan techniczny zasobów. Działania te konsekwentnie realizujemy od lat. Potrafiliśmy w tak trudnych czasach zabezpieczyć finansowanie tych działań a to z preferencyjnych kredytów udzielanych przez Państwo na docieplenia, a to z zysku Spółdzielni, a to z wpłat członków. Na tegoroczne obrady „walnego" przychodzimy z ponad milionowym zyskiem. Spółdzielnia nie ma problemów z bieżącym regulowaniem należności. Można więc odpowiedzialnie twierdzić, że jesteśmy dobrą spółdzielnią. Czy to oznacza, że nie mamy żadnych problemów? Ależ mamy. Mamy swoje problemy, które – tak twierdzę – w porę i dobrze rozwiązujemy. Największym problemem są niewątpliwie zaległości czynszowe. Ludziom żyje się raczej trudno, a to wpływa na rozrachunki ze Spółdzielnią. Nieopłacone czynsze, w stosunku do naliczonych, stanowią ponad 6 procent. W tych samych warunkach, inni na rynku nieruchomości, ocierają się o wskaźnik na poziomie ponad 20 procent. Co wpływa na nasze lepsze wyniki? Po pierwsze: dobrze układająca się współpraca z Prezydentem Miasta, a po drugie: bezwzględne egzekwowanie należności. W ubiegłym roku pomogliśmy uzyskać naszym członkom z Urzędu Miasta około 1.500 dodatków mieszkaniowych na kwotę ogółem 212.741 złotych. Największych dłużników przenieśliśmy do lokali socjalnych, które dostarczyło Miasto Jelenia Góra. Inspirujemy zamiany mieszkań dłużników na mniejsze mieszkania, łatwiejsze do utrzymania i opłacania. To delikatny problem. Nie tylko ekonomiczny ale i społeczny, czysto ludzki. W minionym roku – niestety – przeprowadziliśmy osiem eksmisji, w tym aż sześć bez wskazania lokalu zamiennego. Tu dodam, że w bieżącym – 2011 roku – sprzedaliśmy nawet jeden lokal własnościowy razem z dłużnikiem. To smutne. Mamy tego świadomość.

Dobrze, że nasza praca ma też jaśniejsze strony. Wierzę, że będzie ich więcej. Trzeba wierzyć, trzeba marzyć.

– Pan marzy?

– Tak, marzenia też trzeba mieć. Tak sobie myślę, że kiedyś docieplimy wszystkie budynki, w każdym mieszkaniu będzie ciepła woda bez „junkersów", nie będzie żadnych problemów z parkowaniem a dzieci będą się bawiły na bezpiecznych i pięknych placach zabaw. Wtedy sięgniemy po niekonwencjonalne ekologiczne źródła taniej energii. Rozpoczniemy montaż solarów na dachach naszych budynków, dzięki czemu cena ciepła spadnie o 30 procent. Co, nierealne?

Szczerze Państwu i sobie takiej przyszłości życzę. Do zobaczenia na Walnym Zgromadzeniu.

– Dziękujemy za rozmowę.

Redakcja.

No i stało się. W marcu bieżącego roku – po uprzednio przeprowadzonym procesie sądowym – komornik sprzedał, w drodze licytacji, mieszkanie tzw. „własnościowe" wraz z zameldowanym i zamieszkałym tam dłużnikiem. W naszej Spółdzielni było to pierwsze tego typu działanie.

Odzyskanie długu poprzez sprzedaż mieszkania własnościowego z dłużnikiem

Nawet **właściciele** mieszkań, którzy nie wnoszą do Spółdzielni opłat za użytkowanie mieszkania, nie mogą czuć się bezkarni Długotrwałe zaleganie z opłatami może spowodować wniesienie przez Spółdzielnię pozwu do sądu o odzyskanie zaległych należności ze sprzedaży lokalu w drodze licytacji. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego lub zamiennego.

Utarło się przekonanie, że właściciela „nie można ruszyć", że eksmisje dotyczą tylko dłużników zamieszkałych w mieszkaniach lokatorskich. Nic bardziej błędnego. Przykład z marca, o którym piszemy na wstępie, tego dowodzi. I Spółdzielnia po tę formę odzyskiwania długu będzie sięgała tak często, jak często będzie to konieczne.

Nowy właściciel mieszkania przyjmuje na siebie prawa i obowiązki względem Spółdzielni.

Zapytacie Państwo, a co się stanie z poprzednim właścicielem mieszkania?

Jego los zależy przede wszystkim od niego. Powinien wyprowadzić się z nie swojego już wszak mieszkania. Jeżeli jednak uporczywie będzie „trwał na stanowisku" to nowy właściciel, na mocy postanowienia sądu o przysądzeniu własności, obejmie nieruchomość w posiadanie przy udziale komornika. Do eksmisji już tylko krok.

Wprawdzie od 5 lutego 2005 roku polskie prawo zakazuje tzw. eksmisji na bruk i komornik musi wstrzymać opróżnienie lokalu do czasu, gdy eksmitowanemu, który nie posiada prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, zostanie udostępnione pomieszczenie tymczasowe lub gdy dłużnik sam znajdzie takie pomieszczenie.

Pomieszczenie tymczasowe nie jest samodzielnym lokalem mieszkalnym, a jedynie **pomieszczeniem**; a więc może to być na przykład sam pokój. Z definicji: pomieszczenie tymczasowe powinno nadawać się do zamieszkania, zapewniać co najmniej 5 metrów kwadratowych powierzchni mieszkalnej na jedną osobę, znajdować się w tej samej miejscowości lub pobliskiej, jeżeli zamieszkanie w tej miejscowości nie pogorszy nadmiernie warunków życia osób przekwaterowywanych, posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem. Oprócz tego powinno posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne oraz możliwość ogrzewania, jak również niezawilgocone przegrody budowlane. Tymczasowe pomieszczenie musi także zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

Przepisy nie są jednak dostatecznie precyzyjne. Nie wiadomo choćby na jaki okres powinno być udostępnione pomieszczenie tymczasowe. Termin „tymczasowe" sugeruje, że na okres przejściowy.

Wystarczy, że nowy właściciel wynajmie byłemu właścicielowi pokój spełniający wyżej omówione warunki na jakiś okres (tydzień, miesiąc ...) a komornik przeprowadzi eksmisję. Były właściciel będzie mógł w nim przebywać tylko przez ten okres. Jeśli w tym czasie nie znajdzie nowego lokalu, trafi na bruk.

A zatem, czy warto uporczywie uchylać się od regularnego opłacania należności z tytułu eksploatacji mieszkania? Nawet przejściowe trudności, jakieś kłopoty finansowe nie zwalniają mieszkańców – i tych z lokatorskim prawem do lokalu, i tych w prawem własnościowym, i właścicieli mieszkań – z obowiązku wnoszenia opłat. Trzeba tylko wykazać chęć i dobrą wolę. Spółdzielnia spróbuje załatwić sprawę zadłużenia polubownie. Takim dłużnikom proponujemy rozłożenie długu na raty. Czasami – w trudnej życiowej sytuacji dłużnika, na jego wniosek – odstępujemy od egzekwowania karnych odsetek. Zawieramy z nim wówczas ugodę na piśmie i określamy w niej między innymi ilość rat i ostateczny termin spłaty zadłużenia wobec Spółdzielni.

Eksmisja to ostateczność. Polega na przymusowym usunięciu lokatora z zajmowanego mieszkania. Prowadzona jest wyłącznie na podstawie wyroku sądu, który zostaje wydany po przeprowadzeniu sprawy z powództwa Spółdzielni. Zdajemy sobie sprawę z drastyczności tego działania. To życiowy dramat. To też olbrzymie dodatkowe koszty do poniesienia przez dłużnika.

A zatem, czy warto? **(G.T.)**

Dokończenie ze str. 1

albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej lub w linii bocznej do drugiego stopnia,

- nie posiadają zaległości w opłatach na rzecz Spółdzielni,
- nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- nie były prawomocnie skazane za przestępstwa umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub za przestępstwo karnoskarbowe.

Kandydaci na członków Rady Nadzorczej są zobowiązani zaprezentować się na każdej części Walnego Zgromadzenia.

Nazwiska i imiona kandydatów do Rady Nadzorczej zostaną umieszczone na karcie wyborczej w podziale na części Walnego Zgromadzenia, w kolejnosci alfabetycznej. Karty wyborcze będą jednakowej treści dla każdej części Walnego Zgromadzenia.

Każdy uprawniony członek Spółdzielni otrzyma jedną kartę wyborczą, na której pozostawi nieskreślone nazwiska tych kandydatów, na których głosuje. Głosuje się na kandydatów ze wszystkich części, zgodnie z ilością przyznanych mandatów. Głosowanie jest tajne i odbywa się poprzez wrzucenie karty do urny, w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej.

Komisja mandatowo-skrutacyjna danej części Walnego Zgromadzenia oblicza wyniki głosowania na tej części obrad.

Końcowe wyniki wyborów członków Rady Nadzorczej będą znane po zakończeniu wszystkich sześciu części i zsumowaniu wyników głosowania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia. Do Rady Nadzorczej zostaną wybrani ci kandydaci, którzy uzyskają największą liczbę głosów na wszystkich sześciu częściach obrad Walnego Zgromadzenia.

Wybór członków Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie jest jednym z najważniejszych przejawów demokracji w spółdzielczości mieszkaniowej.

Spółdzielcza demokracja; organy samorządowe Spółdzielni.

Na nową kadencję nie zostaną już powołane rady osiedli. Przypominamy, że zgodnie ze statutem, kadencja 2007-2011, była ostatnią kadencją tych rad.

W miejsce rad osiedli zostaną powołane rady nieruchomości, których członków będą wybierać zebrania mieszkańców poszczególnych budynków.

Zebranie Mieszkańców stanowi samorząd mieszkańców budynku i odbywa się co najmniej raz na pięć lat. Celem tego Zebrania jest omówienie spraw dotyczących budynku oraz jego mieszkańców i przeprowadzenia wyboru przedstawicieli do Rady Nieruchomości. Wcześniej możliwe jest zwołanie nadzwyczajnego Zebrania Mieszkańców. O terminie i miejscu wyborczego Zebrania Mieszkańców informować będzie administracja osiedla poprzez wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń co najmniej 14 dni przed terminem zebrania. Zebranie Mieszkańców jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim mieszkańców. Podejmuje uchwały lub decyzje oraz dokonuje wyborów zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym. To pokazuje, że jeżeli chcemy sami o sobie decydować to musimy brać czynny udział w życiu budynku, w którym mieszkamy. Wszak nieobecni nie mają racji.

Rada Nieruchomości jest społecznym organem samorządu mieszkańców, tj. właścicieli lokali i osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu w budynku wielorodzinnym i reprezentuje ich interesy wobec administracji osiedla oraz organów samorządowych Spółdzielni.

W Spółdzielni wyodrębnionych jest 57 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i tyle rad nieruchomości zamierzamy powołać. Kadencja rad nieruchomości trwać będzie 5 lat.

Do zakresu działania rady nieruchomości w szczególności należy :

- reprezentowanie interesów mieszkańców,
- opiniowanie sposobu wykorzystania terenu będącego w granicach nieruchomości oraz wolnych pomieszczeń gospodarczych (suszarnie, wózkarnie, pralnie itp. to jest mienie nieruchomości) znajdujących się w budynkach w granicach nieruchomości,
- uzgadnianie z administracją osiedla zakresu remontów w nieruchomości i innych prac niezbędnych do funkcjonowania tej nieruchomości - w ramach funduszy remontowych budynków tej nieruchomości,
- ustalanie z administracja osiedla propozycji wysokości odpisu na fundusz remontowy poszczególnych budynków,
- ustalanie z administracją osiedla propozycji wysokości nakładów na te koszty eksploatacji, które wpływają bezpośrednio na estetykę i bezpieczeństwo w nieruchomości tj. koszty utrzymania czystości i estetyki oraz koszty koszenia i konserwacji zieleni,
- prawo uczestniczenia w przetargach i negocjacjach poprzedzających zlecenie przez Spółdzielnię remontu budynku/nieruchomości,
- składanie, na wniosek Rady Nadzorczej, informacji o pracach Rady Nieruchomości,
- rozpatrywanie i opiniowanie innych spraw związanych z daną nieruchomością,
- prowadzenie mediacji w sprawach sąsiedzkich,
- zgłaszanie wniosków w sprawach zarządzania nieruchomością,
- inicjowanie działań na rzecz nieruchomości.

Uchwały rad nieruchomości będą podawane do wiadomości zainteresowanym mieszkańcom poprzez umieszczenie ich na tablicach ogłoszeń danego budynku.

(OCH, GT)

Szanowni Państwo – Członkowie naszej Spółdzielni!

Prosimy o podawanie adresu zamieszkania lub adresu do korespondencji (a także jego ewentualnej zmiany), jeżeli jest on różny od znanego nam adresu, wynikającego z dokumentacji członkowsko-mieszkaniowej. Jak to jest ważne przekonujemy się w codziennej pracy. Ale przede wszystkim przekonujemy się corocznie na przełomie kwietnia i maja, kiedy – wypełniając statutowy obowiązek – zawiadamiamy k a ż d e g o członka naszej Spółdzielni o terminie i tematyce Walnego Zgromadzenia Członków JSM. Przygotowywane przez nas zawiadomienia często wracają z zapiskami, że „adresat tu nie mieszka" albo wręcz, że „jest nieznany". W takiej sytuacji jesteśmy bezradni. A wszak zależy nam na jak największej frekwencji w czasie obrad Walnego Zgromadzenia.

W imieniu pracowników JSM – Redakcja.

"Za BOBREM" - kwartalnik Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Siedziba wydawcy: 58-506 Jelenia Góra, ul. Ludomira Różyckiego 19. Redaguje zespół. Druk: Simet SA, 58-500 Jelenia Góra, ul. Józefa Piłsudskiego 19, tel. 075 6472065 Nakład: 7.700 egzemplarzy.