Za BOBREM

Gazeta Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej www.jsmjg.pl

Nr 2(36) Maj 2017 r.

Zapraszamy Państwa, członków naszej Spółdzielni, do udziału w obradach tegorocznego Walnego Zgromadzenia.

Zachęcamy do czynnego udziału w tym wydarzeniu tym bardziej, że w jego trakcie będziemy wybierać jedenastu członków Rady Nadzorczej JSM na nową, trzyletnią kadencję, na lata 2017–2020.
Liczymy na Państwa obecność i zaangażowanie. Im więcej będzie wybierających tym trafniejszy będzie wybór Waszych reprezentantów, którzy w ramach pracy w Radzie Nadzorczej, w okresach pomiędzy obradami kolejnych walnych zgromadzeń, będą podejmowali – w Waszym imieniu – ważkie dla Spółdzielni i jej członków decyzje.

Zarząd Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Harmonogram części Walnego Zgromadzenia Członków Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jeleniej Górze w 2017 roku

Obrady wszystkich części odbędą się w sali konferencyjnej szpitala przy ulicy Michała Kleofasa Ogińskiego 6 w Jeleniej Górze. Każdorazowo obrady rozpoczną się o godzinie 16^{00}. **Porządek obrad prezentujemy na stronie 2 gazety.**

Nr części Liczba członków	Data Liczba mandatów do Rady Nadzorczej	Wyszczególnienie	
		Lp.	Nieruchomość
I 815	30.05.2017r. wtorek 1 mandat	1.	Gałczyńskiego 16, 18, 20
		2.	Kopernika 4
		3.	Krasickiego 10, 12, Słowackiego 21
		4.	Malczewskiego 13, 15
		5.	Malczewskiego 14, 14a, 14b, 16, 16a, 16b, 18, 18a, 18b, 18c
		6.	Malczewskiego 17
		7.	Morcinka 38
		8.	Obrońców Westerplatte 1, 3, 5, 7
		9.	Ptasia 10, 11, 12, 13
		10.	Ptasia 14
		11.	Sądowa 7
		12.	Skłodowskiej-Curie 13
		13.	Snycerska 3, 5, 7
		14.	Studencka 10
		15.	Studencka 14
		16.	Transportowa 13, 13a, 15, 17
		17.	Transportowa 21 A i B
		18.	Transportowa 22, 24, Zachodnia 6
		19.	Traugutta 10
		20.	Domki jednorodzinne – ul. Kossaka
		21.	Garaże ul. Ptasia – kw 62340
II 1516	31.05.2017r. środa 2 mandaty	1.	Karłowicza 3
		2.	Karłowicza 15, 17
		3.	Karłowicza 19, 21, 23, 27, 29, 31
		4.	Paderewskiego 12, 14, 16, 18
		5.	Różyckiego 1
		6.	Różyckiego 9, 13
		7.	Różyckiego 10, 12
		8.	Różyckiego 15
		9.	Różyckiego 19 – lokale użytkowe
		10.	Różyckiego 25, 27
III 1498	02.06.2017r. piątek 2 mandaty	1.	Karłowicza 2
		2.	Karłowicza 4
		3.	Karłowicza 39
		4.	Karłowicza 41
		5.	Kolberga 3
		6.	Komedy Trzcińskiego 4
		7.	Komedy Trzcińskiego 8, 10
		8.	Komedy Trzcińskiego 12 – lokale użytkowe
		9.	Moniuszki 1, 3
		10.	Moniuszki 2
		11.	Moniuszki 4, 6
		12.	Moniuszki 5, 7
		13.	Moniuszki 8
		14.	Moniuszki 10
IV 525	06.06.2017r. wtorek 1 mandat	1.	Elsnera 1
		2.	Elsnera 2
		3.	Elsnera 4, 6
		4.	Elsnera 5
		5.	Elsnera 8, Ogińskiego 15
V 1668	08.06.2017r. czwartek 3 mandaty	1.	Bacewicz 1, 3, 5
		2.	Noskowskiego 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10
		3.	Noskowskiego 6
		4.	Noskowskiego 11, 12
VI 1587	09.06.2017r. piątek 2 mandaty	1.	Kiepury 2, 4, 6, 8, 14, 16, 18, 20, Wiłkomirskiego 1, 3
		2.	Kiepury 10,12
		3.	Kiepury 22, 24, 26, 28, 34, 36, 38, 40 Wiłkomirskiego 5, 7
		4.	Kiepury 30, 32
		5.	Kiepury 42, 44, 46, 48, Wiłkomirskiego 9
		6.	Kiepury 54, 56, 58, 60, Wiłkomirskiego 15
		7.	Sygietyńskiego 1, 3, 5
		8.	Członkowie oczekujący

Nie możemy stać w miejscu

Rozmowa z Mirosławem Garbowskim – Prezesem Zarządu JSM

Tegoroczne obrady Walnego Zgromadzenia Członków naszej Spółdzielni są zdeterminowane wyborami do Rady Nadzorczej. Ale to także czas podsumowań i rozliczeń działalności Spółdzielni za ubiegły rok oraz wyznaczania kierunków działania na przyszłość. Z jakimi propozycjami Zarząd Spółdzielni przyjdzie do zebranych członków?

Przede wszystkim podsumujemy ubiegły rok. A sporo się działo. Myślę, że dla naszych członków interesująca będzie informacja o przeprowadzonej w Spółdzielni kompleksowej lustracji przez osobę niepowiązaną z naszą Spółdzielnią i wynikające z niej wnioski. Taka kontrola, wykonana przez osobę niezależną, daje możliwość dokonania bezstronnej oceny polustracyjnej.

Kiedy odbyła się ta lustracja?

Lustracja odbyła się w dniach od 5 września do 21 października 2016 roku i objęła lata: 2013, 2014 i 2015.

Każda spółdzielnia, w tym i Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa, zrzeszona w Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczpospolitej Polskiej w Warszawie, musi – obowiązkowo – raz na trzy lata poddać się kompleksowej lustracji w zakresie legalności, gospodarności i rzetelności działania. Na podstawie protokołu kontroli Związek Rewizyjny wystosowuje do kontrolowanej spółdzielni list polustracyjny, zawierający istotę kontroli: jej podsumowanie, ocenę stanu spółdzielni i wnioski w sprawach wymagających – jeżeli takie istnieją – ulepszenia, poprawienia czy też zwiększonej uwagi zarządu danej spółdzielni.

Kontrolę naszej Spółdzielni przeprowadził wyznaczony przez Związek Rewizyjny SM RP lustrator.

Na podstawie sporządzonego przez lustratora protokołu Związek Rewizyjny pozytywnie ocenił działalność Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w każdym jej aspekcie: zarówno pod kątem przestrzegania przepisów, prawidłowości wewnętrznych aktów normatywnych, działania organów Spółdzielni czy też wywiązywania się Spółdzielni z obowiązków pracodawcy. Nie wniesiono także uwag do rozliczeń prowadzonych z użytkownikami lokali; zarówno tych, dotyczących opłat eksploatacyjnych, jak i tych, dotyczących funduszu remontowego czy też z tytułu wkładów.

Związek uznał, ze szczególny nadzór w najbliższym czasie Spółdzielnia powinna położyć na kontynuację prac związanych z termomodernizacją zasobów, mając na względzie fakt, że ocieplenie ścian zewnętrznych do tej pory zrealizowano w około 71 procentach zasobów, oraz na działania windykacyjne, szczególnie w zakresie lokali użytkowych.

Tak się składa, że tematy wskazane przez Związek Rewizyjny, jako wymagające szczególnej uwagi, są tak samo postrzegane przez Zarząd Spółdzielni. Jesteśmy w trakcie realizacji programu docieplania budynków a windykacja należności, już od dawna, jest naszym „oczkiem w głowie". Zaległości w zakresie lokali mieszkalnych, na przestrzeni ostatnich lat, zmniejszyły się zdecydowanie. Na koniec grudnia 2016 roku osiągnęliśmy wskaźnik zadłużenia 3,59 procenta – najniższy w historii Spółdzielni. Z nieukrywaną satysfakcją mogę powiedzieć, że taki poziom zadłużenia jest przedmiotem westchnień prezesa niejednej spółdzielni mieszkaniowej w naszym kraju. Osiągnięcie tak niskiego wskaźnika zadłużenia w zakresie lokali mieszkalnych to efekt nie tylko pracy całego zespołu pracowników JSM, ale przede wszystkim postawy naszych członków – mieszkańców spółdzielczych osiedli. Mam świadomość jak ciężko żyje się części naszej społeczności, zwłaszcza emerytom i rencistom, osobom bezrobotnym. Dlatego, tym bardziej, bardzo serdecznie dziękuję tym wszystkim, którzy terminowo regulują swoje należności wobec Spółdzielni.

A co ze wskaźnikiem zadłużenia w zakresie lokali użytkowych?

Pracujemy nad osiągnięciem, podobnego do tego w zakresie lokali mieszkalnych, wskaźnika zadłużenia w zakresie lokali użytkowych. Tu o tyle jest trudniej, że już jeden dłużnik, w tak małej grupie – właścicieli lub najemców lokali użytkowych – „robi" wynik, którym jest ów wskaźnik zadłużenia. A trzeba tu dodać, że lokale użytkowe mają przeważnie większe od mieszkań powierzchnie. A i opłaty eksploatacyjne są znacząco wyższe.

Dokończenie na str. 4

Zarząd Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

zaprasza

w sobotę 10 czerwca br.

do wspólnej zabawy z okazji Dnia Dziecka

Czwarty zabobrzański Festyn Rodzinny, zorganizowany pod hasłem

„W podróży dookoła świata ",

odbędzie się na placu rekreacji i w jego najbliższej okolicy, na terenach pomiędzy budynkami o numerach 7, 8 i 11, 12 przy ulicy Zygmunta Noskowskiego w Jeleniej Górze.

Oprócz, znanych z poprzednich festynów wielu atrakcji, tegoroczny zabierze uczestników w daleką podróż; dzieci zagoszczą w wiosce indiańskiej, poznają kulturę Chin oraz Australii i Afryki, pójdą na bal z podróżnikami Indianą Pląsem i Tonym Szalikiem. Artyści z CYRKLANDU zaprezentują najnowszy spektakl, podczas którego widzowie będą im towarzyszyć w podróży dookoła świata.

*

Szczegółowy program festynu umieściliśmy na 4 stronie gazety.
Początek imprezy – o godzinie 14^{00}, przewidywane zakończenie – o godzinie 20^{00}.

Zapraszamy całe rodziny. Na festynie każdy znajdzie coś dla siebie.

BARDZO WAŻNE: RODZICÓW PROSIMY O ZAPEWNIENIE OPIEKI SWOIM DZIECIOM.

Firma Jel-Car Sp z o. o. poszukuje pracowników na stanowiska:

Doradca Serwisowy
Wymagania:
- dobra znajomość zagadnień branży motoryzacyjnej
- umiejętność diagnozowania podstawowych usterek w samochodzie
- umiejętność pracy w zespole
- umiejętność pracy z klientem
- obsługa komputera
- dyspozycyjność

Diagnosta
Wymagania:
- aktualne uprawnienia dla podstawowej stacji kontroli pojazdów
- umiejętność pracy z klientem
- dyspozycyjność
- uprawnienia stacji okręgowej będą dodatkowym atutem

Elektromechanik
Wymagania:
- min. 3-letnie doświadczenie w pracy w serwisie samochodowym na podobnym stanowisku
- umiejętność pracy w zespole
- dyspozycyjność

*Osoby zainteresowane, prosimy o przesłanie CV oraz list motywacyjny na adres **praca@jelcar.pl***

Sytuacja ekonomiczno-finansowa spółdzielni

na dzień 31 grudnia 2016 roku

Ocena struktury bilansu i jego zmian

Aktywa

Suma bilansowa na koniec badanego okresu, odzwierciedlająca wartość majątku Spółdzielni oraz źródeł sfinansowania, wynosi 127 692 tys. zł i uległa zmniejszeniu w stosunku do roku ubiegłego o 3 666 tys. zł, co stanowi 3 procent zmniejszenia, z tego:

- aktywa trwałe zmniejszyły się o 3 728 tys. zł, co stanowi 4 procent zmniejszenia,
- aktywa obrotowe zwiększyły się o 74 tys. zł,
- należne wpłaty na fundusz podstawowy zmniejszyły się o 12 tys. zł, co stanowi 41 procent zmniejszenia.

Aktywa trwałe

Podstawową przyczyną zmniejszenia majątku trwałego są przekształcenia własnościowe dokonane w wyniku realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, polegające na przeniesieniu we własność wyodrębnioną 50 lokali mieszkalnych, co spowodowało zmniejszenie majątku trwałego i funduszy własnych o kwotę 777 tys. zł.

W badanym okresie zostały zbyte grunty w wieczystym użytkowaniu przy ulicy Sudeckiej 51 i ulicy Wiejskiej 2, zmniejszając wartość majątku trwałego o kwotę 37 tys. zł.

Drugą przyczyną zmniejszenia majątku trwałego i funduszy własnych jest ich normalne zużycie, zwane umorzeniem, naliczane według obowiązujących przepisów.

O 193 tys. zł zmniejszyły się, spowodowane spłatą, skapitalizowane odsetki od kredytów bankowych, wykorzystanych na budownictwo mieszkaniowe.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów stanowią poniesione koszty termomodernizacji wraz z robotami towarzyszącymi na 3 budynkach i wynoszą 455 tys. zł. Koszty te finansowane były kredytem bankowym i podlegają spłacie w okresie: do 2018 roku – budynek przy ul. Sądowej 7 oraz budynki przy ul. Kiepury 10 i 12 do 2023 roku.

W aktywach obrotowych nastąpiło nieznaczne zwiększenie w stosunku do roku ubiegłego, tj. o kwotę 74 tys. zł, z tego:

1) stan środków pieniężnych zwiększył się o 958 tys. zł i wynosi na koniec roku 35 333 tys. zł,
2) zmniejszyły się rozliczenia międzyokresowe kosztów do kwoty 562 tys. zł (co stanowi spadek o 47 procent), które na koniec roku 2016 obejmują przede wszystkim przypadające do spłaty w 2017 roku:
- koszty termomodernizacji i robót towarzyszących 353 tys. zł,
- niedobory g.z.m. oraz różnice wody 40 tys. zł,

3) należności krótkoterminowe uległy zmniejszeniu o 22 procent, co stanowi 457 tys. zł. W pozycji tej po raz pierwszy prezentowane są należności od osób uprawnionych, czyli należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, których użytkownicy posiadają spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu. Należności te na koniec 2016 roku wynosiły 1 406 tys. zł i uległy zmniejszeniu w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 331 tys. zł.

Pasywa

Kapitały (fundusze) własne (z wyłączeniem zysku) na koniec okresu sprawozdawczego wynoszą 96 644 tys. zł i finansują z nadwyżką rzeczowe aktywa trwałe, które wynoszą 87 292 tys. zł. Zrealizowana jest w pełni uznawana w literaturze „złota zasada" sfinansowania majątku trwałego funduszami własnymi.

W grupie kapitałów własnych na przestrzeni 2016 roku zmniejszyły się kapitały podstawowe, głównie – tak jak rzeczowe aktywa trwałe – w wyniku przekształceń spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność, a także w wyniku umorzenia środków trwałych. Zwiększył się natomiast fundusz zapasowy (zasobowy), który na koniec 2016 roku wynosi 9 102 tys. zł.

Udział funduszy własnych w strukturze pasywów bilansu wynosi 77 procent.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w łącznej kwocie 29 928 tys. zł uległy w stosunku do roku ubiegłego zmniejszeniu o 801 tys. zł.

Z ogólnej kwoty zobowiązań, zobowiązania długoterminowe wynoszą 1 967 tys. zł i uległy zmniejszeniu o 1 576 tys. zł z powodu bieżącej spłaty części kredytów. Zobowiązania długoterminowe obejmują:

- kredyty i pożyczki na budownictwo mieszkaniowe oraz termomodernizację budynków wraz z robotami towarzyszącymi na kwotę 1 318 tys. zł,
- zobowiązania z tytułu kaucji zabezpieczających roboty budowlane – 649 tys. zł.

Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz kredytów i pożyczek, zwane zobowiązaniami krótkoterminowymi, wynoszą 8 683 tys. zł i uległy zwiększeniu o 705 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego.

Zwiększenie to zostało spowodowane głównie przeniesieniem ze zobowiązań długoterminowych na krótkoterminowe odsetek od kredytów mieszkaniowych, które zostaną umorzone 31 grudnia 2017 roku.

Fundusze specjalne wynoszą na koniec roku 13 955 tys. zł i zwiększyły się w stosunku do stanu na początek roku o 202 tys. zł. Fundusze specjalne obejmują miedzy innymi:

- fundusz remontowy nieruchomości ze stanem 9 367 tys. zł,
- fundusz remontowy Spółdzielni ze stanem 4 535 tys. zł.

Rozliczenia międzyokresowe uległy zmniejszeniu w stosunku do stanu na początek roku o 204 tys. zł. Wynoszą na koniec roku 4 887 tys. zł i obejmują między innymi:

- nadwyżkę przychodów nad kosztami w nieruchomościach 2 100 tys. zł,
- premie termomodernizacyjne 252 tys. zł, które zostaną rozliczone z kosztami obsługi kredytów bankowych,
- środki z zysku przeznaczone na pokrycie zwiększonych kosztów gzm oraz na pokrycie kosztów gospodarki odpadami komunalnymi 1 171 tys. zł.

Przychody. Koszty. Wynik finansowy.

Przychody ze sprzedaży netto produktów i usług oraz obrotów wewnętrznych wyniosły za rok sprawozdawczy 34 318 tys. zł i były niższe o 0,4 procent oraz kwotę 147 tys. zł od ubiegłego roku.

Poszczególne pozycje kształtujące przychody zmieniły się odpowiednio:

- eksploatacja podstawowa – spadek o 5,7 procent,
- centralne ogrzewanie i ciepła woda – wzrost o 9,9 procent,
- dźwigi – spadek o 2,0 procent.

Struktura przychodów ze sprzedaży przedstawia się następująco:

Tytuł	2016 r.	2015 r.	Procent 2016 / 2015
Eksploatacja g.z.m.	20 054	21 267	94,3
Centralne ogrzewanie i ciepła woda	12 190	11 090	109,9
Dźwigi	1 032	1 053	98,0
Pozostałe	43	44	97,7
Usługi zespołu konserwatorów rozliczane z funduszem remontowym	999	1 002	99,7
Razem	**34 318**	**34 456**	**99,6**

Koszty działalności operacyjnej wyniosły w 2016 roku 33 849 tys. zł i nieznacznie zmniejszyły się w badanym okresie, tj. o 47 tys. zł.

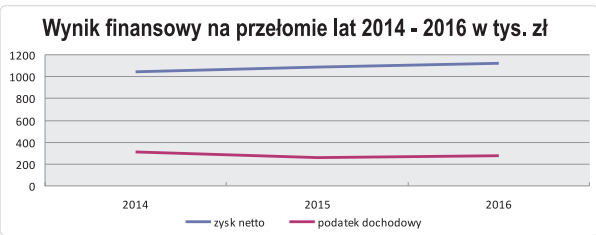
Największą pozycję kosztów (40 procent całości) stanowią koszty zużycia materiałów i energii, w tym głównie energii cieplnej. W badanym okresie koszty te uległy zwiększeniu w stosunku do roku ubiegłego o 1 081 tys. zł, tj. 8,7 procent.

Pozostałe pozycje kosztów w stosunku do roku ubiegłego uległy nieznacznemu zmniejszeniu.

Spółdzielnia w roku 2016 wypracowała zysk brutto w wysokości 1 721 tys. zł. Po skorygowaniu o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 280 tys. zł oraz wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, zysk netto do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni wynosi 1 120 tys. zł.

Zysk ten wygospodarowany został przede wszystkim na operacjach finansowych, stanowiących lokowanie w bankach wolnych środków finansowych na lokatach z dochodów z najmu lokali użytkowych, dzierżaw terenów, a także odsetek za nieterminowo uregulowane należności wobec Spółdzielni.

Wysokość wyniku finansowego netto oraz zapłaconego podatku dochodowego od osób prawnych na przełomie lat 2014-2016 przedstawiono na poniższym wykresie.



Ocena na podstawie wskaźników charakteryzujących działalność Spółdzielni

Przeprowadzona przy pomocy wskaźników ekonomicznych analiza działalności Spółdzielni, w porównaniu do roku ubiegłego, wskazuje na utrzymanie w 2016 roku dobrej i stabilnej gospodarki finansowej.

1. Wskaźniki płynności stopnia I, II, III, określające zdolność do wywiązania się ze spłaty zobowiązań krótkoterminowych, dzięki upłynnieniu posiadanych aktywów obrotowych, kształtują się na prawidłowym poziomie.
2. Relacje pomiędzy funduszami (kapitałami) własnymi a aktywami trwałymi wskazują, że finansują one w pełni majątek trwały Spółdzielni.
3. Wskaźniki efektywności zarządzania wskazują na prawidłowe relacje wskaźników rotacji należności oraz zobowiązań. Poprawie uległy wskaźniki zaległości czynszowych: o 0,72 punktu na lokalach mieszkalnych oraz o 1,14 punktu - na lokalach użytkowych.

I. Wskaźniki płynności

Wskaźnik płynności bieżącej, mierzony stosunkiem majątku obrotowego ogółem do zobowiązań krótkoterminowych wynosi:
2016 rok - 1,66 punktu,
2015 rok - 1,73 punktu.
Wskaźnik płynności szybkiej, stanowiący stosunek majątku obrotowego ogółem pomniejszonego o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych wynosi:
2016 rok - 1,63 punktu,
2015 rok - 1,68 punktu.
Wskaźnik płynności natychmiastowej, stanowiący stosunek środków pieniężnych do zobowiązań krótkoterminowych wynosi:
2016 rok - 1,01 punktu,
2015 rok – 0,47 punktu.
Wszystkie wskaźniki płynności mają wartość powyżej poziomu uznawanego za optymalny.

II. Relacje pomiędzy strukturą majątku i kapitałów

Pierwszy stopień pokrycia, liczony jako stosunek procentowy kapitałów własnych do majątku trwałego wynosi:
2016 rok – 108,6 procent,
2015 rok – 107,3 procent.

Drugi stopień pokrycia, liczony jako stosunek procentowy kapitałów własnych wraz z kapitałem obcym (kredytem długoterminowym) do majątku trwałego wynosi:
2016 rok – 111,3 procent,
2015 rok – 111,5 procent.

Relacje pomiędzy strukturą majątku trwałego i kapitałów własnych stwarzają pełne bezpieczeństwo wypłacalności Spółdzielni.

III. Wskaźniki efektywności zarządzania

Wskaźnik rotacji należności (należności krótkoterminowe x 360 dni/sprzedaż netto) wynosi:
2016 rok - 20 dni,
2015 rok - 22 dni.
Wskaźnik zaległości czynszowych na lokalach mieszkalnych, liczony jako stosunek zadłużenia do rocznego wymiaru opłat, wynosi:
2016 rok – 3,59 procent,
2015 rok – 4,31 procent.
Wskaźnik zadłużenia na lokalach użytkowych, liczony jako stosunek zadłużenia do rocznego wymiaru opłat, wynosi:
2016 rok – 7,63 procent,
2015 rok – 8,77 procent.
Wskaźnik rotacji zobowiązań (zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 360 dni/sprzedaż netto), wynosi:
2016 rok - 67 dni,
2015 rok - 71 dni.

Ogólna ocena

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało zbadane przez KPW AUDYTOR Sp. z o.o. w Łodzi. Biegli wydali o badanym sprawozdaniu finansowym opinię bez zastrzeżeń.

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno-finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego biegli stwierdzili, że aktualna sytuacja Spółdzielni nie stwarza zagrożenia dla kontynuacji jej działalności.

Z przedstawionych w niniejszej informacji danych liczbowych oraz z oceny biegłych wynika, że działalność Spółdzielni jest prowadzona prawidłowo, przy zachowaniu zasad gospodarności.

Aleksandra Chrzanowska-Frątczak

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków JSM w 2017 roku

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór przewodniczącego i członków prezydium.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Wybory komisji: mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej.
5. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2016 rok.
6. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2016 rok.
8. Przedstawienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2016 rok i podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.
9. Omówienie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016 rok i przedstawienie opinii biegłego rewidenta. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016 rok.
10. Przedstawienie oceny polustracyjnej z lustracji pełnej działalności Spółdzielni oraz podjęcie stosownej uchwały.
11. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni za 2016r.
12. Przeprowadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej na kadencję 2017-2020.
13. Przeprowadzenie wyboru delegata i zastępcy delegata Spółdzielni na VII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.
14. Podjęcie uchwały w sprawie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni.
15. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) Spółdzielni za 2016 rok.
16. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia nieruchomości lokalowych przejmowanych na własność w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym z udziałem Spółdzielni.
17. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
18. Omówienie założeń do zmiany regulaminu rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody.
19. Sprawozdanie komisji mandatowo-skrutacyjnej z wyników wyborów do Rady Nadzorczej na kadencję 2017–2020. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej na kadencję 2017–2020.
20. Sprawozdanie komisji mandatowo-skrutacyjnej z wyboru delegata i zastępcy delegata Spółdzielni na VII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru delegata i zastępcy delegata na VII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.
21. Sprawozdanie komisji wnioskowej.
22. Zamknięcie obrad.

Skrócony Bilans Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Stany na 31.12.2016	Stany na 31.12.2015	Struktura kol. 3 w procentach	Dynamika kol.3/kol.4 w procentach
1	2	3	4	5	6
	AKTYWA				
A.	**Aktywa trwałe**	**90 003**	**93 731**	**70,5**	**96**
1.	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego)	6 118	6 231	4,8	98
2.	Wartości niematerialne i prawne	110	152	0,1	72
3.	Budynki i budowle	81 062	84 205	63,5	96
4.	Pozostałe środki trwałe	112	102	0,1	110
5.	Środki trwałe w budowie	-	-	-	-
6.	Należności długoterminowe	2 146	2 340	1,7	92
7.	Inwestycje długoterminowe	-	-	-	-
8.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	455	701	0,4	65
B.	**Aktywa obrotowe**	**37 672**	**37 598**	**29,5**	**100**
1.	Zapasy	110	34	0,1	324
2.	Należności krótkoterminowe, w tym:	1 666	2 123	1,3	78
	- należności dla osób uprawnionych	1 406	1 738	1,1	86
3.	Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)	35 333	34 375	27,7	103
4.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	562	1 066	0,4	53
C.	**Należne wpłaty na fundusz podstawowy**	**17**	**29**	**0,0**	**59**
	Razem pasywa	**127 692**	**131 358**	**100,00**	**97**
	PASYWA				
A.	**Kapitał/fundusz własny**	**97 764**	**100 629**	**76,6**	**97**
1.	Fundusz podstawowy	87 542	97 792	68,6	96
2.	Fundusz zasobowy	9 102	8 749	7,1	104
3.	Fundusz z aktualizacji wyceny	-	-	-	-
4.	Zysk z lat ubiegłych	-	-	-	-
5.	Zysk	1 120	1 088	0,9	103
B.	**Zobowiązania i rezerwy**	**29 928**	**30 729**	**23,4**	**97**
1.	Rezerwa na zobowiazania	436	364	0,3	120
2.	Zobowiązania długoterminowe	1 967	3 543	1,5	56
	– kredyty bankowe	1 318	2 948	1,0	45
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	8 683	7 978	6,8	109
4.	Fundusze specjalne,	13 955	13 753	10,9	101
	w tym fundusz remontowy	13 903	13 693	10,9	102
5.	Rozliczenia międzyokresowe	4 887	5 091	3,8	96
	Razem pasywa	**127 692**	**131 358**	**100,00**	**97**

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

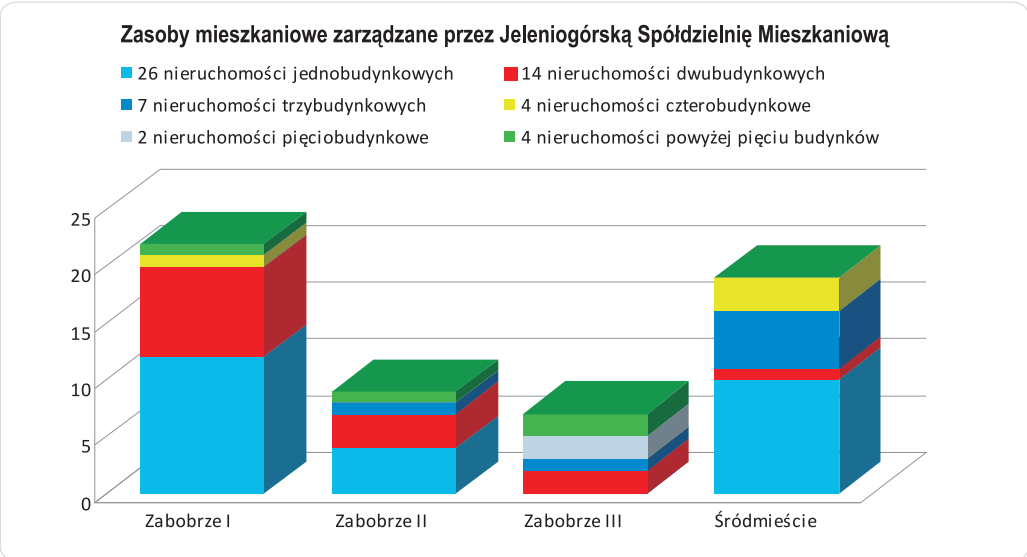
Treść	Rok 2016	Rok 2015	Dynamika kol.2/kol.3 w procentach
1	2	3	4
A. Przychody ze sprzedaży, w tym:	**34 262**	**34 446**	**99**
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	33 319	33 454	100
- przychody netto z opłat za lokale	33 276	33 410	100
2. Zmiana stanu produktów	- 56	- 10	560
3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	999	1 002	100
B. Koszty działalności operacyjnej	**33 849**	**33 896**	**100**
- w tym: z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	31 216	32 959	95
1. Amortyzacja	95	98	97
2. Zużycie materiałów i energii	13 523	12 442	109
3. Usługi obce	3 748	3 756	100
4. Podatki i opłaty	2 982	3 022	99
5. Wynagrodzenia	3 500	3 517	100
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	628	616	102
7. Pozostałe koszty rodzajowe	9 372	10 444	90
w tym: odpis na fundusz remontowy	9 042	10 143	89
C. Zysk / Strata ze sprzedaży (A-B)	**413**	**551**	**75**
D. Pozostałe przychody operacyjne	**623**	**844**	**74**
1. Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	57	160	36
2. Pozostałe przychody operacyjne	566	684	83
E. Pozostałe koszty operacyjne	**181**	**266**	**68**
1. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	42	65	65
2. Pozostałe koszty operacyjne	140	201	69
F. Zysk z działalności operacyjnej	**854**	**1 128**	**76**
G. Przychody finansowe	**906**	**757**	**120**
1. Odsetki	906	757	120
H. Koszty finansowe	**40**	**84**	**48**
1. Odsetki	40	84	48
I. Zysk / strata brutto (F+G-H)	**1 721**	**1 802**	**96**
J. Podatek dochodowy	**280**	**263**	**106**
K. Nadwyżka przych. netto z eksploat. nieruch. roku ubiegłego	**1 769**	**1 424**	**124**
L. Nadwyżka kosztów netto z eksploat. nieruch. roku ubiegłego	**30**	**32**	**94**
M. Nadwyżka przych. netto z eksploat. nieruch. roku bieżącego	**2 100**	**1 873**	**112**
N. Nadwyżka kosztów netto z eksploat. nieruch. roku bieżącego	**40**	**30**	**133**
O. Zysk / strata netto (I-J+K-L-M+N)	**1 120**	**1 088**	**103**

Koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych

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) konserwację domofonów,
5) konserwację anten,
6) eksploatację i remonty dźwigów,
7) wywóz nieczystości,
8) gospodarkę c.o i c.w.,
9) koszty różnicy wody.

Zasoby mieszkaniowe Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostały podzielone na nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Sposób podziału przedstawia poniższy wykres:



Zgodnie z obowiązującymi w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wewnętrznymi uregulowaniami (statut, regulaminy), koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczane są na nieruchomości za wyjątkiem odpisu na fundusz remontowy, eksploatacji i remontów dźwigów, kosztów różnicy zużycia wody oraz kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Stosownie do § 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 2016 roku wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości obejmujących lokale mieszkalne wynoszą ogółem:

- nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości – 57 nieruchomości na łączną kwotę 1 407 248,22 zł,
- niedobór przychodów w stosunku do kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości – 1 nieruchomość na łączną kwotę 21 219,51 zł.

Zestawienie kosztów, przychodów oraz wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi (bez c.o. i c.w., różnic wody, eksploatacji i remontów dźwigów) za rok 2016, w podziale na poszczególne nieruchomości, przedstawiono w poniższych tabelach.

Małgorzata Kaczmarczyk

Zabobrze I
Wykonanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2016 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	324 040	376 753	44 530	4 830	327 393	52 712
2.	Karłowicza 3	121 971	129 156	6 331	598	122 227	7 185
3.	Karłowicza 4	220 946	235 957	10 656	1 674	223 628	15 011
4.	Karłowicza 15, 17	169 978	188 961	16 449	1 439	171 074	18 983
5.	Karłowicza 19, 21, 23, 27, 29, 31	837 982	1 028 368	160 197	6 397	861 775	190 386
6.	Karłowicza 39	106 658	122 080	16 255	1 076	104 749	15 423
7.	Karłowicza 41	97 037	114 226	16 069	1 196	96 962	17 189
8.	Kolberga 3	318 723	395 375	65 867	7 265	322 242	76 652
9.	K. Trzcińskiego 4	134 294	151 851	12 309	3 760	135 782	17 557
10.	K. Trzcińskiego 8,10	262 334	309 985	37 514	19 486	252 985	47 651
11.	Paderewskiego 12, 14, 16, 18	443 031	461 973	17 814	7 984	436 176	18 942
12.	Różyckiego 1	140 802	179 851	37 045	4 346	138 461	39 049
13.	Różyckiego 9, 13	318 580	383 827	52 593	4 577	326 657	65 248
14.	Różyckiego 10, 12	290 749	310 743	18 976	5 013	286 755	19 994
15.	Różyckiego 15	53 373	64 687	9 769	478	54 439	11 314
16.	Różyckiego 25, 27	381 355	422 192	31 551	243	390 399	40 838
17.	Moniuszki 1, 3	279 355	299 107	16 136	6 430	276 541	19 752
18.	Moniuszki 2	311 883	326 862	17 464	2 278	307 120	14 979
19.	Moniuszki 4, 6	332 506	354 173	18 797	8 819	326 557	21 667
20.	Moniuszki 5, 7	282 160	285 617	3 734	5 320	276 563	3 458
21.	Moniuszki 8	297 144	343 123	39 403	6 139	297 582	45 980
22.	Moniuszki 10	155 725	181 776	21 465	4 807	155 504	26 052
	Razem	**5 880 624**	**6 666 644**	**670 922**	**104 153**	**5 891 568**	**786 020**

Zabobrze II
Wykonanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2016 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	408 444	418 891	22 459	6 717	389 715	10 447
2.	Elsnera 1	102 308	121 094	13 687	482	106 926	18 787
3.	Elsnera 2	288 235	324 268	32 484	8 320	283 464	36 033
4.	Elsnera 5	211 451	223 684	11 697	2 041	209 945	12 232
5.	Elsnera 4, 6	258 605	271 555	5 659	3 830	262 066	12 950
6.	Elsnera 8, Ogińskiego 15	448 329	484 502	55 598	10 480	418 424	36 173
7.	Noskowskiego 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10	3 511 668	3 629 586	96 154	86 475	3 446 957	117 917
8.	Noskowskiego 6	652 179	652 797	13 225	15 401	624 171	618
9.	Noskowskiego 11, 12	360 890	370 181	- 3 353	36 700	336 834	9 291
	Razem	**6 242 109**	**6 496 558**	**247 610**	**170 446**	**6 078 503**	**254 449**

Zabobrze III
Wykonanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2016 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	369 930	399 951	42 550	6 680	350 721	30 020
2.	Kiepury 30, 32	240 763	261 014	11 317	3 782	245 914	20 251
3.	Kiepury 2,4,6,8,14,16,18,20; Wiłkomirskiego 1, 3	1 060 108	1 070 567	14 812	31 704	1 024 052	10 459
4.	Kiepury 22,24,26,28,34,36,38,40; Wiłkomirskiego 5, 7	1 089 295	1 068 076	- 3 512	12 414	1 059 174	- 21 220
5.	Kiepury 42, 44, 46, 48; Wiłkomirskiego 9	553 158	587 474	23 212	6 160	558 103	34 316
6.	Kiepury 54, 56, 58, 60; Wiłkomirskiego 15	461 194	478 114	7 287	10 213	460 614	16 920
7.	Sygietyńskiego 1, 3, 5	354 456	368 981	5 700	10 531	352 751	14 525
	Razem	**4 128 904**	**4 234 176**	**101 365**	**81 483**	**4 051 329**	**105 273**

Śródmieście
Wykonanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2016 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	71 511	84 667	10 858	1 876	71 933	13 156
2.	Gałczyńskiego 16, 18, 20	220 478	252 320	29 162	1 057	222 100	31 841
3.	Malczewskiego 13, 15	97 877	99 696	2 365	243	97 088	1 820
4.	Malczewskiego 14, 16, 18	290 245	366 788	70 023	2 001	294 765	76 543
5.	Malczewskiego 17	50 778	54 361	2 933	-	51 428	3 583
6.	Morcinka 38	22 386	27 933	6 555	-	21 378	5 547
7.	Kopernika 4	98 704	123 029	22 999	510	99 520	24 325
8.	Krasickiego 10, 12; Słowackiego 21	36 143	39 272	2 974	643	35 655	3 128
9.	Obrońców Westerplatte 1,3,5,7	172 300	183 349	10 592	359	172 398	11 049
10.	Ptasia 10, 11, 12, 13	177 627	195 157	14 293	3 950	176 915	17 530
11.	Ptasia 14	46 556	56 822	9 507	-	47 315	10 266
12.	Sądowa 7	54 781	63 108	7 235	-	55 873	8 327
13.	Snycerska 3, 5, 7	36 818	38 589	1 976	404	36 614	2 175
14.	Studencka 10	7 827	11 485	2 337	-	8 743	3 253
15.	Studencka 14	12 987	13 747	539	-	13 208	760
16.	Transportowa 13, 13a, 15, 17	181 012	187 567	5 541	-	182 026	6 555
17.	Transportowa 21a, b	67 211	76 476	8 837	2 339	67 639	11 605
18.	Transportowa 22, 24; Zachodnia 6	138 957	148 105	5 200	162	140 566	6 972
19.	Traugutta 10	27 486	28 706	949	348	27 596	1 407
20.	Kossaka domki	2 499	3 295	364	-	2 583	448
	Razem	**1 814 184**	**2 054 471**	**215 237**	**13 891**	**1 825 343**	**240 288**

LATO Z PIŁKĄ I POMPONEM

Piłka nożna jest jedną z najważniejszych dyscyplin sportowych, uprawianych masowo niemal na całej kuli ziemskiej. Nie jeden chłopiec, zapatrzony w Roberta Lewadowskiego czy też w Cristiano Ronaldo i innych znakomitych piłkarzy, marzy o międzynarodowej karierze. Sukces piłkarza, tylko w niewielkim stopniu, uzależniony jest od jego talentu. Sukces poprzedzony jest ciężką pracą – systematycznymi treningami.

Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa wychodzi naprzeciw młodym, przyszłym piłkarzom i wspólnie z Klubem Piłkarskim „LOTNIK" z Jeżowa Sudeckiego, ze Szkołą Tańca NO NAME DANCE STUDIO oraz z firmą VESNA „Bajeczne imprezy" organizuje **„Lato z piłką i pomponem"**.

Dlaczego z „pomponem"? Kiedy chłopcy będą na boisku trenować piłkę nożną, dziewczęta – nieopodal – będą się uczyły tańców cheerleaderek.

Zajęcia sportowe i taneczne będą prowadzone na placu rekreacji przy ulicy Zygmunta Noskowskiego przez całe wakacje, od 1 lipca do 31 sierpnia 2017 roku, dwa razy w tygodniu, w środy i piątki, w godzinach od 17 do 19.

Akcja zostanie uwieńczona 9 września 2017 roku turniejem piłkarskim oraz zawodami dla cheerleaderek. Organizatorzy przewidują medale i nagrody.

Zachęcamy młodzież, dziewczęta i chłopców, do udziału w zajęciach w ramach „Lata z piłką i pomponem".

*

Szczegóły akcji „Lato z piłką i pomponem" zaprezentujemy w najbliższym okresie na naszej stronie internetowej www.jsmjg.pl i na plakatach.

Grażyna Tęcza

Uwaga KONKURS

Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa ogłasza konkurs pod nazwą

„MÓJ PIĘKNY BALKON"

Celem konkursu na najpiękniejszy balkon jest wzbogacanie i uatrakcyjnienie wizerunku osiedla, uzyskanie estetycznego wyglądu balkonów, inspirowanie, kreowanie i rozwijanie wśród mieszkańców inicjatywy oraz dbałości o otoczenie, w którym mieszkają.

Przesłane, najdalej do 31 sierpnia 2017 roku, drogą elektroniczną na adres admin@jsmjg.pl, dwa zdjęcia balkonu, zrobione tak, aby w perspektywie ujęte było najbliższe otoczenie budynku, w którym znajduje się fotografowany balkon, zostaną ocenione przez komisję konkursową.

Osoby, które nie mają możliwości zrobienia i wysłania drogą elektroniczną zdjęć proszone są o kontakt telefoniczny ze Spółdzielnią – z Grażyną Tęczą pod nr tel. 75 76 74 832 wewn. 63. Do takich osób zostanie wysłany pracownik JSM, który zdjęcia wykona i przekaże komisji konkursowej.

Wyniki konkursu poznamy we wrześniu 2017r.

Nagrodzeni otrzymają bony towarowe do realizacji we wskazanym sklepie branży ogrodniczej.

Za zajęcie I miejsca wręczymy bon o wartości 300 złotych,
za zajęcie II miejsca – bon o wartości 200 złotych,
a za zajęcie III miejsca – bon o wartości 100 złotych.
Ponadto wręczymy cztery wyróżnienia – bony o wartości po 50 złotych każdy.

Prosimy o zapoznanie się z **Regulaminem konkursu**, który umieściliśmy na naszej stronie internetowej www.jsmjg.pl
Można się z nim także zapoznać w naszym Biurze Obsługi Mieszkańców.

Zapraszamy do udziału w konkursie.

Nie możemy stać w miejscu

Dokończenie ze str. 1

Reasumując: ocena polustracyjna była bardzo dobra. Pomimo działań Spółdzielni na wielu polach końcowe wnioski objęły znikomą część bieżącej działalności.

O tak. I tu, osobom nie rozeznanym w temacie, może nasunąć się znane powiedzenie, że nie może mylić się ten, kto nie pracuje. A my – wprost przeciwnie: w 2016 roku intensywnie pracowaliśmy i to powiedzenie, akurat w naszym przypadku, okazuje się być nieprawdziwym.

A zatem jak przebiegał miniony rok w Spółdzielni?

Rok 2016 był kolejnym rokiem wzmożonej i efektywnej pracy całej załogi JSM. Kontynuowaliśmy termomodernizację budynków na Zabobrzu III. W jej wyniku poprawiamy nie tylko wskaźniki efektywności energetycznej budynków, ale także estetykę osiedla. Obserwujemy też efekt domina. Po wykonaniu termomodernizacji kolejnego budynku do administracji zgłaszają się lokatorzy następnych budynków i zgłaszają gotowość do objęcia ich budynku programem docieplen.

Niemal zakończyliśmy program budowy wiat śmietnikowych. W 2016 roku została wybudowana sześćdziesiąta siódma wiata. Do wybudowania pozostała jeszcze jedna – dla budynków nr 4 i 6 przy ulicy Józefa Elsnera. Teraz, kiedy ucywilizowaliśmy miejsca gromadzenia odpadów komunalnych, miło jest przejść się po naszych osiedlach. Uporządkowana gospodarka gromadzenia i segregowania śmieci na naszych osiedlach w sposób naturalny wywiera presję na zarządców sąsiadujących z nami nieruchomości, którzy – wzorem JSM – podejmują stosowne działania i też budują estetyczne wiaty śmietnikowe. To cieszy.

Kolejnym istotnym działaniem gospodarczym, rozpoczętym w latach ubiegłych i kontynuowanym w 2016 roku, było realizowanie programu likwidacji junkersów i montażu ciepłej wody użytkowej. Dotychczas zmodernizowaliśmy instalacje w blisko sześciu tysiącach mieszkań. O ile jeszcze kilka lat temu pomysł likwidacji junkersów budził emocje i nierzadko lokatorzy nie mogli się dogadać w kwestii „likwidować czy nie" o tyle dziś nikogo już nie musimy przekonywać do znaczenia tego przedsięwzięcia, polepszającego wszak komfort codziennego życia.

Rok 2016 to też rok rozpoczęcia kolejnej, dużej i niezmiernie ważnej, operacji. Operacji wymiany 12 600 wodomierzy, z czego około 12 tysięcy już zostało wymienionych. Przepisy ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków obligują każdego z odbiorców wody do wymiany urządzenia pomiarowego po pięcioletnim okresie jego użytkowania. Trwająca obecnie, i będąca w zasadzie na ukończeniu, wymiana wodomierzy jest o tyle istotna, że oprócz postawienia na nowoczesne wodomierze, umożliwiające zdalne, drogą radiową, ich odczytywanie, dodatkowo zdecydowaliśmy się na montaż systemu memonic. Jest to system, który w przyszłości pozwoli nie tylko na pełną kontrolę zużycia wody, ale też pozwoli przeprowadzić analizę jej zużycia i to nie tylko przez powołane do tego służby, ale też przez indywidualnych odbiorców, czyli przez każdego użytkownika danego wodomierza.

Przyjęte przez naszą Spółdzielnię rozwiązania należą do najnowocześniejszych w tej dziedzinie, oferowanych aktualnie na rynku.

A skoro już mówię o nowościach, to muszę tu wspomnieć o nowym rozwiązaniu, które – remontując windy – będziemy stosować tam, gdzie to będzie możliwe z technicznego punktu widzenia. Generalnie pierwsze przystanki dźwigów, zainstalowanych w naszych budynkach, znajdują się na parterze. Ale już jesteśmy w trakcie realizacji czterech wind, których pierwsze przystanki instalujemy na poziomie przyziemia, w byłych komorach zsypowych. Tym sposobem, w tych klatkach schodowych, całkowicie likwidujemy bariery architektoniczne dla osób niepełnosprawnych, dla których dużym problemem jest pokonanie kilku schodów, które wiodą z przyziemia na parter. Oczywiście skorzystają wszyscy mieszkańcy, którzy prosto z chodnika wejdą do kabiny dźwigu. Działania te, poprzedzone dodatkowo opracowaniem projektów budowlanych i uzyskaniem pozwoleń na budowę, są możliwe dzięki dobrej współpracy z naszym wieloletnim kontrahentem w tym zakresie, tj. z Wrocławskim Przedsiębiorstwem Remontowym Urządzeń Dźwigowych. Z tego, co wiem, to jesteśmy jedni z pierwszych w kraju, a już na pewno jesteśmy liderami w naszym regionie, którzy takie rozwiązanie zastosowali.

Ubiegły rok to też rok wielu nowych działań Spółdzielni.

Tak. Zaczęliśmy od uruchomienia Biura Obsługi Mieszkańców. Dużym powodzeniem i uznaniem cieszą się tematyczne dyżury, prowadzone przez specjalistów, zatrudnionych w innych niż JSM firmach. W minionym roku mieszkańcy mogli skorzystać z porad prawnika, podzielić się uwagami z policją czy strażą miejską, mogli uzyskać pomoc przy rozliczaniu podatku dochodowego.

Przed świętami Bożego Narodzenia – po raz pierwszy – zorganizowaliśmy konkurs na najpiękniejszą bombkę choinkową pod nazwą „Magiczna bombka". Również po raz pierwszy zorganizowaliśmy uroczysty wieczór wigilijny dla samotnych mieszkańców naszych osiedli a także tych, którzy – pomimo otaczających ich ludzi – samotność odczuwają. Oba te wydarzenia zgromadziły licznych uczestników i zostały bardzo pozytywnie przez nich przyjęte. Nam, organizatorom, było szczególnie miło, że udało się zorganizować tak piękne dwa wieczory.

Muszę podkreślić, że każde nowe działanie, każda nowa akcja, wymaga determinacji i zwiększonego wysiłku wielu pracowników Spółdzielni. I choć tego nigdy nie robiłem – na tak szerokim forum, jakim jest nasza gazeta – z przyjemnością komunikuję, że w Spółdzielni zatrudniamy dobrych, wartościowych pracowników. A trzeba tu jeszcze dodać, że w świadomości naszej społeczności na stałe zagościły takie imprezy jak rodzinny festyn z okazji Dnia Dziecka czy imprezy sportowe: „Zabobrzańska mila", wakacje z piłką oraz turniej gry w bule, które również wymagają dodatkowej pracy wielu osób.

Dla porządku przypomnę, że od trzech lat trwa akcja „Koperta życia" i że niedawno zapoczątkowaliśmy akcję „Kartka dla sąsiada". Obie te inicjatywy, jakże odmienne w swoim charakterze, cieszą się uznaniem lokatorów. Co również i nas cieszy.

Czy wzorem lat ubiegłych na tegorocznym Walnym Zgromadzeniu Członków będzie dzielony zysk?

Tak, będzie.

Rok 2016 był kolejnym rokiem, w którym Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę bilansową, czyli zysk, w wysokości netto ponad jednego miliona złotych, a ściślej – 1.120 tysięcy złotych. Muszę powiedzieć, że sam jestem zaskoczony tym wynikiem z uwagi na coraz to niższe oprocentowanie lokat, oferowane przez banki. Dotychczas to właśnie posiadane lokaty były źródłem dodatkowych przychodów osiąganych przez naszą Spółdzielnię.

Dlatego, z tym większą przyjemnością, mogę stwierdzić, że do osiągnięcia takiego rezultatu przyczyniły się działania Spółdzielni. I to nie te, które – z punktu widzenia zarządcy nieruchomości – byłyby najprostsze do przeprowadzenia i prowadziły wprost do zwiększenia przychodów, a polegające na podwyższeniu opłat eksploatacyjnych. Dopóki możemy innymi działaniami polepszać wyniki finansowe Spółdzielni nie będziemy stosować tych najprostszych, sięgających bezpośrednio do kieszeni naszych lokatorów. Staramy się maksymalnie minimalizować ruchy związane z podwyższaniem opłat. Jeśli już w niektórych nieruchomościach zaistnieje taka konieczność to są to zmiany minimalne, jedno lub dwugroszowe.

A zatem jaki podział zysku proponuje Zarząd Spółdzielni?

Z kwoty ponad jednego miliona stu tysięcy złotych zaproponujemy kwotę około sześciuset siedemdziesięciu tysięcy złotych przeznaczyć na remonty nawierzchni traktów pieszych i ich doświetlenie, kwotę trzystu tysięcy złotych – na naprawę i modernizację dwóch dźwigów osobowych. Pozostałą część zysku zaproponujemy przeznaczyć na działalność społeczno-oświatowo-kulturalną oraz na organizację obchodów 60-lecia naszej Spółdzielni. Z tej części zysku najwięcej zaproponujemy przeznaczyć na organizację wielkiego festynu rodzinnego w 2018 roku, będącego punktem kulminacyjnym obchodów jubileuszu naszej Spółdzielni.

Ubiegłoroczny festyn rodzinny był dofinansowany ze środków Jeleniogórskiego Budżetu Obywatelskiego…

I to nie byle jaką kwotą, bo kwotą aż pięćdziesięciu tysięcy złotych. Ale to, najprawdopodobniej, już się nie powtórzy. I to nie tylko dlatego, że zmieniły się zasady budżetu obywatelskiego, ale też dlatego, że bardzo trudno nam jest uaktywnić naszych lokatorów i zmobilizować ich do głosowania na spółdzielcze projekty. Nie będę wnikał w szczegóły. Dość, że w kolejnych głosowaniach, w ostatnich dwóch edycjach Jeleniogórskiego Budżetu Obywatelskiego, przepadały wszystkie proponowane przez nas zadania, do wykonania z budżetu Miasta. A dofinansowanie festynu w 2016 roku uzyskaliśmy bez głosowania, bo takie na ów rok obowiązywały zasady budżetu.

Może Spółdzielnia za mało propaguje budżet obywatelski i wynikające z niego korzyści?

W tym względzie nie mamy sobie nic do zarzucenia. O budżecie obywatelskim informujemy naszych lokatorów w każdy możliwy sposób. Wieszamy ogłoszenia na klatkach schodowych, na naszej stronie internetowej, szeroko informujemy o budżecie w naszej gazecie. Dodatkowo, w tym roku, wrzuciliśmy do wszystkich skrzynek odbiorczych naszych lokatorów ulotki informujące o zgłoszonych do budżetu obywatelskiego na 2017 rok zadaniach i o możliwości głosowania w wyznaczonych punktach Spółdzielni. W bezpośrednich rozmowach z lokatorami pracownicy obu Administracji przekonywali mieszkańców do wzięcia udziału w głosowaniu i pomagali głosować przez Internet tym, którzy takowego nie mają w domu. Również w Biurze Obsługi Mieszkańców można było w tym roku oddać głos.

W naszych zasobach mieszka około piętnaście tysięcy lokatorów. Nie mogę zrozumieć, dlaczego tak łatwo zaprzepaszczamy możliwość pozyskania środków na realizację zadania polepszającego nasze bytowanie. Tym bardziej nie mogę tego zrozumieć, że wygrywają w głosowaniu projekty zgłoszone przez maleńkie społeczności, przez żłobki, przedszkola czy też – co jest przykładem kuriozalnym – przez mieszkańców dwóch-trzech budynków, okalających niewielkie podwórko.

To rzeczywiście jest niezrozumiałe.

Ale z drugiej strony muszę dodać, że z uspołecznieniem członków naszej Spółdzielni nie jest aż tak źle. Mam na myśli szczególnie rady nieruchomości, które od 2011 roku są podstawową formą samorządu mieszkańców w naszej spółdzielni. Ludziom tam zaangażowanym należy się szacunek i podziękowanie za ich społeczny wysiłek dla dobra ogółu.

W 2016 roku dobiegła końca pięcioletnia kadencja, wybieranych w 2011 roku po raz pierwszy, przedstawicieli mieszkańców pięćdziesięciu sześciu rad nieruchomości. W październiku uroczyście ich pożegnaliśmy, dziękując za pełną zaangażowania, społeczną pracę. Pracę, która pozytywnie wpłynęła na zmiany zachodzące w tym okresie w naszej Spółdzielni. Później okazało się, że pożegnaliśmy się z częścią dotychczasowych członków rad. Dlaczego częścią? Bowiem niektórzy z nich, obdarzeni zaufaniem wyborców, zostali ponownie wybrani. Ogółem, na nową kadencję rad nieruchomości, na lata 2016-2021, wybrano 201 przedstawicieli mieszkańców. Mam nadzieję, że będzie nam się dobrze współpracowało.

Przed nami kolejny egzamin z demokracji – wybory do Rady Nadzorczej.

Na tegorocznym Walnym Zgromadzeniu Członków JSM dokonamy wyboru jedenastu członków Rady na trzyletnią kadencję, obejmującą lata 2017-2020. Zmiana będzie zasadnicza, bowiem zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych aż ośmiu z dotychczasowych członków Rady Nadzorczej nie może ponownie startować w wyborach. Osoby te wyczerpały limit dwóch, kolejno następujących po sobie, kadencji. A, że przed nami kolejne wyzwania dobrze byłoby, aby te wybory dokonywane były przez jak największą liczbę wybierających, aby były trafne. Większa reprezentacja wyborców dokonuje lepszego wyboru.

Przed jakimi wyzwaniami staną nowo wybrani członkowie Rady Nadzorczej?

Rada Nadzorcza jest organem, który sprawuje nadzór i kontrolę nad działaniami Zarządu Spółdzielni. Między innymi rada uchwala regulaminy, plany gospodarcze, uchwala założenia, zasady organizacyjno-finansowe i rozliczeń różnych przedsięwzięć Spółdzielni. Jak widać, zarząd samodzielnie nie może podejmować strategicznych decyzji; musi je przedkładać radzie do zatwierdzenia. Dlatego chcielibyśmy w członkach Rady Nadzorczej znaleźć sojuszników i zwolenników pomysłów, nawet tych śmiałych, dotychczas nie stosowanych.

To znaczy, jakich?

Oprócz zagadnień, którymi od lat się zajmujemy, w najbliższym okresie dojdą nowe, zwłaszcza związane z pozyskiwaniem środków unijnych, z pozyskiwaniem innych środków, w ramach działań proekologicznych.

Pierwsze kroki już poczyniliśmy. Od 2014 roku jesteśmy zrzeszeni w Stowarzyszeniu „Razem Cieplej", w ramach którego działaliśmy na rzecz ujęcia spółdzielni mieszkaniowych naszego regionu jako pełnoprawnych beneficjentów środków unijnych, w opracowywanym przez dolnośląskie władze, na lata przyszłe, regionalnym programie operacyjnym. No i udało się. Nasza Spółdzielnia została ujęta w odpowiednim programie i po zrealizowaniu zadania docieplenia ośmiu zgłoszonych, konkretnych budynków otrzyma środki unijne na pokrycie części poniesionych na te docieplenia kosztów.

W lipcu bieżącego roku, jeżeli wszystko pójdzie zgodnie z planem, na budynkach przy ulicach Moniuszki 10 i Komedy-Trzcińskiego 4 zostaną pilotażowo zainstalowane baterie fotowoltaiczne, pozyskujące energię elektryczną z przetwarzanego światła słonecznego. A, że ogniwa fotowoltaiczne zaliczane są do odnawialnych źródeł energii, udało nam się pozyskać z Wojewódzkiego Wydziału Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej około pięćdziesiąt tysięcy złotych dotacji, która pokryje ponad czterdzieści procent kosztów tej inwestycji.

Ponadto czynimy starania pozyskania świadectw efektywności energetycznej, tzw. „białych certyfikatów", za dotychczasowe działania związane z oszczędnością energii (termomodernizacja, instalowanie silników energooszczędnych w remontowanych windach, wymiana żarówek tradycyjnych na ledowe), za które też można pozyskać niemałe środki.

Świat idzie naprzód. Nie możemy stać w miejscu, musimy za nim podążać. A, że nie brakuje nam determinacji, wydaje mi się, że to już nie raz naszym członkom udowodniliśmy. Ale muszę podkreślić, że sama determinacja członków zarządu i pracowników Spółdzielni nie wystarczyłaby, gdyby nie dobra, oparta na zdroworozsądkowych zasadach współpraca z Radą Nadzorczą, z tą, której kadencja właśnie się kończy i – mam nadzieję – że i z nowo wybraną.

Niezwykle ważną rolę pełnią też członkowie rad nieruchomości oraz – w ogóle – wszyscy nasi członkowie, których zdyscyplinowanie w regulowaniu należności wobec Spółdzielni pozwala nam spokojnie realizować powinności zarządcy nieruchomości. Za tę współpracę, za zrozumienie, za zaangażowanie wszystkim serdecznie dziękuję.

Ponieważ rozmawiamy tuż przed Walnym Zgromadzeniem, zapraszam Państwa – członków naszej Spółdzielni – do aktywnego udziału w obradach wszystkich zapraszam na doroczny festyn rodzinny, zorganizowany z okazji Dnia Dziecka. Do zobaczenia na Walnym Zgromadzeniu, a później – w sobotę 10 czerwca – na festynie.

Dziękuję za rozmowę.

Redakcja.

„ZA BOBREM" - kwartalnik Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Siedziba wydawcy: 58-506 Jelenia Góra, ul.Ludomira Różyckiego 19. Redaktor naczelny: Grażyna Tęcza. Nakład: 8 000 egzemplarzy.

Reklama w gazecie tel. 601 755 593