

Za BOBREM

Gazeta Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

www.jsmjg.pl

Nr 1(16)

Maj 2012 r.



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

Jeśli chcecie Państwo podejmować ważne dla Spółdzielni decyzje, które Was dotyczą, musicie być obecni. Wszak nieobecni nie mają racji.

Tegoroczne Walne Zgromadzenie to też okazja do poznania nowych członków Zarządu Spółdzielni. Miło nam będzie spotkać się z Państwem i porozmawiać o spółdzielczych sprawach.

A zatem do zobaczenia na Walnym Zgromadzeniu.

Zarząd Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Harmonogram części Walnego Zgromadzenia Członków Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jeleniej Górze w 2012 roku

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

Termin obrad data, godzina	Nr części	Wyszczególnienie nieruchomości
poniedziałek 11.06.2012r. 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
środa 13.06.2012r.	V	Noskowskiego 1,2,3,4,7,8,9,10 Noskowskiego 6 Noskowskiego 11,12 Bacewicz 1,3,5
piątek 15.06.2012r.	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
poniedziałek 18.06.2012r. godz. 16.00	III	Karłowicza 2 Karłowicza 4 Karłowicza 39 Karłowicza 41 Kolberga 3 Komedy Trzczińskiego 4 Komedy Trzczińskiego 8,10 Komedy Trzczińskiego 12 - lokale użytkowe
środa 20.06.2012r. 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
czwartek 21.06.2012r. godz. 16.00	I	Transportowa 21AiB 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 Gałczyńskiego 16,18,20 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

Porządek obrad prezentujemy na stronie 4 gazety.

Rewolucji nie będzie

Rozmowa z Mirosławem Garbowskiem – Prezesem Zarządu JSM



- Wygrał Pan konkurs na stanowisko prezesa naszej Spółdzielni, ogłoszony po śmierci wieloletniego prezesa Mariana Leńko. Czy zamierza Pan korzystać z doświadczeń poprzednika?

- W Spółdzielni pracuję od 1984 roku. W 1988 roku zostałem kierownikiem administracji osiedla Zabobrze III, później byłem też kierownikiem administracji osiedla Zabobrze I i Śródmieścia. 1 lipca ubiegłego roku zostałem powołany przez Radę Nadzorczą na stanowisko zastępcy prezesa ds. gospodarki zasobami mieszkaniowymi; po Tadeuszu Mroczku, który ze względów zdrowotnych odszedł ze Spółdzielni. Miałem więc czas i możliwości dogłębnego zapoznania się z problematyką spółdzielczą. Obejmując zarządzanie Spółdzielnią po zmarłym Prezesie, który – co by nie mówić – był postacią charyzmatyczną, nie chcę na siłę zmieniać wypracowanych metod działania spółdzielni.

Tym bardziej, że nasza Spółdzielnia – największa w mieście – ma dobre notowania.

- Zasadniczo nic więc nie ulegnie zmianie?

- Od szeregu lat Spółdzielnia nie buduje nowych domów. Nie zamierzam robić rewolucji. Dotychczasowy eksploatacyjny charakter JSM zostanie utrzymany. Tym bardziej, że mamy czym zarządzać: 136 budynków, 7,636 lokali mieszkalnych, około 90 lokali użytkowych typu: sklep, gabinet lekarski, usługi dla ludności. Na naszych osiedlach mieszka około 16 tysięcy ludzi. Jeżeli coś będzie się zmieniało to na pewno będę preferował zmiany w drodze ewolucji, nie rewolucji. Po co wyważać drzwi już otwarte? Przez lata kształto-

wany profil działalności Spółdzielni okazał się optymalnym.

- A zatem jakie są Pana zamierzenia?

- Będziemy kontynuowali programy termomodernizacji, likwidacji gazowych podgrzewaczy wody, tzw. junkersów oraz przebudowy i budowy nowych miejsc gromadzenia odpadów. Te na Zabobrze I już funkcjonują. Teraz skupimy się na terenach Zabobrze II. Program termomodernizacji realizujemy już od kilku lat. Zabobrze I jest już docięte, na Zabobrze II niedocięte pozostały dwa wieżowce przy ulicy Noskowskiego. Swego czasu na docięcie nie zgodzili się mieszkańcy tych budynków. Obecnie przyszedł czas na budynki Zabobrze III.

- Dwa szare wieżowce stoją wśród kolorowych budynków. Jest szansa powrotu do sprawy ich docięcia, a tym samym poprawy estetyki osiedla Zabobrze II?

- Oczywiście. To, że szare to jeszcze pół biedy. Gorzej, że jak wykazują analizy zużycia ciepła budynki niedocięte zużywają więcej energii cieplnej od budynków dociętych o około 40 procent. A dokładniej: Noskowskiego 8 zużywa energii cieplnej o 38 procent więcej niż bliźniaczy budynek Noskowskiego 7, a Noskowskiego 12 – o 39 procent więcej od budynku Noskowskiego 11. Te analizy przedstawił mieszkańcom budynków numer 8 i 12 i wyrazili oni już zgodę na termomodernizację swoich budynków. Tak, że w bieżącym roku definitywnie zakończymy program docięć na Zabobrze II.

- O ile likwidację zsyków mieszkańcy przyjmują z dużą aprobatą, o tyle na likwidację „junkersa” nie każdy się godzi.

- Za likwidacją zsyków przemawiają przede wszystkim względy sanitarne i estetyczne. I to akurat nie budzi niczyich wątpliwości. Likwidacja junkersów, z różnych względów, budzi większe emocje; jednym nie pasuje fakt, że do mieszkania wchodzi robotnicy i „burza” dotychczasowy ład, drugim, że ciepła woda z sieci jest droższa niż jej podgrzanie w junkersie. Choć z tym bym polemizował. Bo chyba mało kto liczy koszty zimnej wody, spuszczonej do kanalizacji, przed przepływem ciepłej wody. A każde zakręcenie kurka z ciepłą wodą powoduje konieczność spuszczenia zimnej wody do kanalizacji, jeśli chcemy ponownie skorzystać z wody ciepłej. Ale kontynuując: są też i tacy, którzy chcą się pozbyć junkersa ze względów

bezpieczeństwa, wygody i estetyki. Zamiast junkersa powieszają dodatkową szafkę. A po odkręceniu kurka z ciepłą wodą będą ją mieli natychmiast, bez zbędnych strat zimnej wody. Te tak różne postawy staramy się uwzględnić w naszych działaniach i dlatego do podjęcia decyzji o likwidacji junkersów w danym budynku potrzebna jest akceptacja ze strony 75 procent głosów, przy założeniu, że jedno mieszkanie to jeden głos. Przypomnę, że w termomodernizacji jest to 50 plus jeden głos. Już po tych wskaźnikach widać z jaką atencją podchodzimy do sceptyków w zakresie likwidacji junkersów. Bez zgody mieszkańców danego budynku na pewno nie wejdziesz z robotami. Taką jest cena demokracji. To większość decyduje.

- A co z parkingami? Ich budowa wciąż wzbudza emocje.

- Występuje tu pewien konflikt interesów. Z jednej strony mamy młodych, aktywnych zawodowo ludzi, dla których niemal normą jest posiadanie w rodzinie dwóch samochodów, a z drugiej strony mamy ludzi starszych, często schorowanych, rencistów i emerytów, którzy z kolei poszukują ciszy i spokoju. Trudno to pogodzić. Uważam jednak, że lepiej jest wyszukać miejsce i zrobić parking niż dopuścić do parkowania na trawniku. Przecież każdy samochód musi być gdzieś zaparkowany. Modernizacja infrastruktury parkingowej jest wręcz niezbędna. Od kultury mieszkańców będzie zależało pogodzenie oczekiwań jednych i drugich, tych aktywnych i tych ceniących spokój. Cywilizacja ma to do siebie, że rozwija się w jakimś mierze kosztem środowiska, w naszym wypadku – kosztem terenów zielonych. Swego czasu upadł pomysł budowy wielopoziomowego parkingu. Taka budowla z pewnością odciążałaby ciasne parkingi przed budynkami i uchroniła tereny zielone przed samochodową ekspansją. Może kiedyś wrócimy do tego projektu.

- Prezes Marian Leńko w swoim ostatnim wywiadzie, udzielonym naszej gazecie, snuł marzenia o niekonwencjonalnych źródłach energii, o montażu solarów na dachach naszych budynków.

- Tak. Wiele godzin o tym przegadaliśmy. Nie porzucam tej myśli. Będzie to swego rodzaju dziedzictwo po moim poprzedniku. Choć zdaję sobie sprawę, że to odległa przyszłość. Póki co

Dokończenie na str. 4

Zalanie, pożar, kradzież, piwnica...

Nie przepłacaj. Z nami ubezpieczysz najtaniej.

Wyberzemy dla Ciebie najlepszą ofertę spośród kilkunastu towarzystw ubezpieczeniowych. Wszystko w jednym miejscu.



75 640 60 24

Multiagencja - biuro
Spółdzielcza 38

519 321 210

Agent dyżurny
Zabobrze



WSZYSTKO W JEDNYM MIEJSCU

W grudniu 2011 roku pożegnaliśmy Prezesa

Grudzień 2011 roku na długo pozostanie w naszej pamięci.

Tuż przed Świętami Bożego Narodzenia zmarł wieloletni prezes Zarządu Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – Marian Leńko.



Śmierć – jak zwykle – przyszła za szybko. Prezes Marian Leńko wydawał się nam nieziszczalny. Wiedzieliśmy, że chce pracować jeszcze rok, najdalej dwa lata. A później zasłużony odpoczynek na emeryturze. Więcej kontaktu z rodziną, realizowanie marzeń, rozwijanie pasji, podróże – ktoś z nas o tym nie marzy?

Jak wspominać szefa, jak wspominać człowieka, który był z nami szesnaście lat? Jak nie ulec pokusie idealizowania osoby, która właśnie odeszła na zawsze? Miał zalety ale też i wady. Wszak „nikt nie jest doskonały”. Był człowiekiem z krwi i kości. Tak się jednak dzieje, że im więcej czasu upływa od chwili śmierci, tym bardziej zaciera się ostre krawędzie, obraz łagodniejszy i jaśniejszy. To chyba dobrze. Przywołując w pamięci obraz naszego Prezesa, jego pracę, jego działania widzimy przede wszystkim człowieka radosnego, uśmiechniętego, z poczuciem humoru, o wysokiej kulturze osobistej. I nawet jeśli podnosił głos, był zdenerwowany, to nigdy nikogo nie obraził, nikomu nie ubliżył. Wydawał nam się wtedy ostry. Był wymagający i konsekwentny. Ale czy to wada? Czy

nijaki, miły dla wszystkich człowiek bez charakteru mógłby być szefem tak dużej firmy, jaką jest Jeleniogórskie Spółdzielni Mieszkaniowa?

Pracami Zarządu Spółdzielni Marian Leńko kierował od września 1995 roku. Był najdłuższym urzędującym prezesem w całej ponad pięćdziesięcioletniej historii naszej Spółdzielni. Jego dalsza praca na tym stanowisku – wysoko oceniana przez Radę Nadzorczą – była oczywista. To od Niego miało zależeć kiedy odejdzie. I nic nie zapowiadało, żeby miało to się zmienić w tak drastyczny sposób, że to los zadecyduje.

Prezes Marian Leńko był postacią nietuzinkową. Uparcie dążył do celu. Forsował jakąś ideę, zdawać by się mogło nieżyjącą, niepotrzebną, która po zrealizowaniu okazywała się i życiowa, i potrzebna. Miał dar przekonywania. Był doskonałym mówcą. Bywał kontrowersyjny. Jako Prezes Zarządu musiał podejmować różne decyzje, czasami nie znajdujące uznania wśród pracowników. Z całą jednak pewnością nigdy żadnemu z pracowników nie zrobił krzywdy. Nawet przeprowadzając zmiany organizacyjne Spółdzielni, Prezes nikomu nie złamał kariery zawodowej, nikogo nie pozbawił środków do życia. Zmniejszenie zatrudnienia w Spółdzielni odbywało się w sposób niemal naturalny; zwalniane były osoby, które nabyły uprawnienia do świadczeń rentowych czy też emerytalnych.

Znamiennym dla naszego Prezesa było kształtowanie nowych postaw spółdzielców, mieszkańców administrowanych przez Spółdzielnię osiedli. Zawsze to podkreślał, że nie ma żadnego „oni”: oni wymyślił, oni zdecydowali, oni zrobili itd. Jest jedna spółdzielnia i dlatego to „my” – mieszkańcy – decydujemy, bo my za to płacimy. To takie proste i oczywiste. Ale jeszcze kilkanaście lat temu takie oczywiste to nie było. Uparcie, rok po roku, na każdym walnym zgromadzeniu członków

naszej Spółdzielni Prezes udawał, że „oni” musi być zastępowane przez „my”, „nasze”, bo tylko wtedy osiągniemy założone cele, ku zadowoleniu wszystkich, a przynajmniej znaczącej większości.

Nie miał ambicji politycznych. Realizował się na polu spółdzielczym. To właśnie spółdzielczości poświęcił niemal całe zawodowe życie. Utrzymywał kontakty z prezesami innych spółdzielni mieszkaniowych. Uważał, że wymiana doświadczeń pomiędzy spółdzielniami mieszkaniowymi sprzyja rozwojowi, polepsza jakość obsługi mieszkańców domów spółdzielczych. Bo właśnie za najważniejszych adresatów i odbiorców swojej pracy uznawał tychże mieszkańców.

Od pracowników wymagał szacunku dla każdego lokatora. Wypracował najwyższe standardy ich obsługi. Jak mało kto umiał wczuć się w ludzkie potrzeby. Liczył się każdy człowiek. Nie dopuszczał nawet myśli, aby ktoś w tzw. „potrzebie” nie został w pełni wysłuchany, a jego problemy nie zostały rozwiązane w sposób uwzględniający jego dobro, ale też i dobro Spółdzielni.

Wielekrotnie na łamach naszej gazety rozmawialiśmy z Prezesem o spółdzielczych sprawach. Doceniał tę formę komunikacji z lokatorami. A tak na marginesie to właśnie On był inicjatorem powstania gazety „Za BOBREM”.

Jego śmierć wszystkich nas poraziła. Prezes nigdy nie chorował, ale jak już zachorował to ze straszliwym skutkiem. Przegrał nierówną walkę z chorobą nowotworową, o której niemal do końca nic nie wiedział.

Pożegnaliśmy Go na cmentarzu parafialnym w Jezowie Sudeckim, gdzie został pochowany w rodzinnym grobie.

(G.T.)

Sytuacja ekonomiczno-finansowa spółdzielni

Ocena struktury bilansu i jego zmian

Suma bilansowa uległa zmniejszeniu o 244 tys. zł, w tym:

- **aktywa trwałe** uległy zmniejszeniu o 4 procent, tj. 5 053 tys. zł,
- **aktywa obrotowe** zwiększyły się o 18 procent, tj. 4 809 tys. zł.

Podstawową przyczyną zmniejszenia majątku trwałego jest przeniesienie w roku 2011 we własność wyodrębnioną 81 lokali mieszkalnych, 2 garaży oraz 1 lokalu użytkowego – co spowodowało zmniejszenie majątku trwałego o kwotę 1 742 tys. zł, w tym: 1 597 tys. zł w grupie budynki i lokale oraz 145 tys. zł – grunty.

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

Zmniejszyły się spowodowane spłatą skapitalizowane odsetki od kredytów bankowych wykorzystanych na budownictwo mieszkaniowe o 725 tys. zł.

W aktywach bilansu występują długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmujące poniesione koszty termomodernizacji budynków wraz z robotami towarzyszącymi, które zwiększyły się o 291 tys. zł i wynoszą na koniec roku 5 654 tys. zł. Koszty te podlegają spłacie przez lokatorów ogrzanych budynków przez okres pięciu lat.

W **aktywach obrotowych** nastąpiło zwiększenie o 18 procent w stosunku do roku ubiegłego, tj. o kwotę 4 809 tys. zł, z tego:

- 1) stan środków pieniężnych zwiększył się o 3 766 tys. zł i wynosi na koniec roku 25 768 tys. zł,
- 2) zwiększyły się rozliczenia międzyokresowe kosztów do kwoty 3 573 tys. zł, co stanowi wzrost o 81 procent i na koniec roku 2011 obejmują:
 - koszty termomodernizacji i robót towarzyszących, przypadających do spłaty w 2012 roku 2 387 tys. zł,
 - niedobory g.z.m. oraz wody 214 tys. zł,
 - koszty wymiany podzielników c.o. na radiowe 947 tys. zł,
 - pozostałe 25 tys. zł.
- 3) należności krótkoterminowe uległy zmniejszeniu o 19 procent, co stanowi 580 tys. zł.

W **pasywach bilansu** nastąpiło zmniejszenie funduszu (kapitału) podstawowego, który obejmuje fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz fundusz zasobów mieszkaniowych. Zmiana ta jest wynikiem przekształceń własnościowych związanych z wyodrębnieniem własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Należne wpłaty na poczet kapitału własnego stanowią zadłużenia członków z tytułu ratalnej spłaty kredytu wykorzystanego na budownictwo mieszkaniowe oraz ratalnej spłaty kosztów termomodernizacji, realizowanej do końca 2007 roku w systemie inwestycji. Stan nie wniesionych kapitałów uległ zmniejszeniu o 1 760 tys. zł i wynosi na koniec roku 1 564 tys. zł. Stan ten obejmuje:

- ratalną spłatę kredytów mieszkaniowych 88 tys. zł,
- ratalną spłatę kosztów termomodernizacji 1476 tys. zł.

Zysk netto wynosi 923 tys. zł. Zysk Spółdzielnia wypracowuje z przychodów finansowych (lokaty bankowe).

W grupie zobowiązań, rezerw i pozostałych funduszy nastąpiło zwiększenie o 5 714 tys. zł, z tego:

- zobowiązania długoterminowe obejmujące kredyty bankowe uległy nieznacznemu zmniejszeniu o kwotę 30 tys. zł i wynoszą na koniec roku: kredyty mieszkaniowe 4 175 tys. zł, kredyty na spłatę termomodernizacji 5 453 tys. zł,
- zobowiązania krótkoterminowe wraz z funduszami specjalnymi zwiększyły się o 5 323 tys. zł. Zwiększenie zobowiązań jest skutkiem realizacji wymiany wodomierzy i podzielników kosztów c.o. w ostatnim miesiącu roku. Spółdzielnia spłaca zobowiązania za roboty, dostawy i usługi zgodnie z przypadającym terminem zapłaty. Drugą przyczyną jest zgromadzenie na funduszu remontowym Spółdzielni zysku przeznaczanego na realizację programu polegającego na budowie miejsc postojowych.

Wzrosły rozliczenia międzyokresowe przychodów, między innymi zwiększyła się nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi o 230 tys. zł oraz przyznane premie termomodernizacyjne przeznaczone na pokrycie kosztów obsługi kredytu bankowego o 170 tys. zł.

Ocena na podstawie rachunku zysków i strat

1. Przychody ze sprzedaży netto nie uległy istotnej zmianie w stosunku do roku ubiegłego. Poszczególne pozycje kształtujące przychody zmieniły się odpowiednio:

- eksploatacja podstawowa – wzrost o 10 procent,
- centralne ogrzewanie i ciepła woda – zmniejszenie o 14 procent,
- dźwigi – bez zmian.

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

Tytuł	2011 r.	2010 r.	Procent 2011/2010
Eksploatacja g.z.m.	17 047	15 533	110
Centralne ogrzewanie i ciepła woda	8 830	10 285	86
Dźwigi	1 013	1 012	100
Pozostałe	38	34	112
Razem	26 928	26 864	100

2. Koszty działalności uległy zwiększeniu o 4 procent, z tego najwyższe tempo wzrostu wykazały pozycje:

- odpis na fundusz remontowy o 12 procent,
- usługi obce o 28 procent.

Podstawową przyczyną wzrostu kosztów usług obcych są zmiany (wzrost) cen. Zwiększenie odpisu na fundusz remontowy jest efektem zmiany rozliczenia kosztów termomodernizacji poprzez zwiększenie stawki odpisu na fundusz remontowy.

Zmniejszeniu o 11 procent uległo natomiast zużycie materiałów i energii.

3. Na podstawowej działalności eksploatacyjnej (lokale mieszkalne) występuje:

- nadwyżka przychodów nad kosztami g.z.m.

na 49 nieruchomościach na kwotę 386 tys. zł, - nadwyżka kosztów nad przychodami g.z.m. na 9 nieruchomościach na kwotę 75 tys. zł.

4. Na pozostałej działalności finansowej i operacyjnej osiągnięto zysk brutto w wysokości 1 202 tys. zł. Podatek dochodowy od osób prawnych wynosi 229 tys. zł. Zysk netto wynosi 923 tys. zł. Decyzję o sposobie przeznaczenia zysku podejmie Walne Zgromadzenie Członków.

Ocena na podstawie wskaźników charakteryzujących działalność Spółdzielni

Przeprowadzona przy pomocy wskaźników ekonomicznych analiza działalności Spółdzielni, w porównaniu do roku ubiegłego, wskazuje na utrzymanie w 2011 roku dobrej i stabilnej gospodarki finansowej.

1. Wskaźniki płynności stopnia I, II, III, określające zdolność do wywiązania się ze spłaty zobowiązań krótkoterminowych, dzięki upłynieniu 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, co oznacza, że jest spełniona „złota zasada finansowania”.

3. Wskaźniki efektywności zarządzania wskazująca prawidłowe relacje wskaźników rotacji należności oraz zobowiązań. Nieznacznej poprawie uległ wskaźnik zaległości czynszowych na lokalach mieszkalnych, natomiast pogorszeniu uległ wskaźnik zaległości na lokalach użytkowych.

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.

Wskaźnik płynności bieżącej, mierzony stosunkiem majątku obrotowego ogółem do zobowiązań krótkoterminowych wynosi na koniec roku 1,71 punktu.

Wskaźnik płynności szybkiej, stanowiący stosunek majątku obrotowego ogółem pomniejszonego o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych wynosi na koniec roku 1,51 punktu.

Wskaźnik płynności natychmiastowej, stanowiący stosunek środków pieniężnych do zobowiązań krótkoterminowych wynosi na koniec roku 1,14 punktu.

II. Relacje pomiędzy strukturą majątku i kapitałami.

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

- 2011 rok - 98,8 procent,
- 2010 rok - 99,6 procent

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

- 2011 rok - 108,4 procent,

Nowe władze JSM

Od 15 lutego 2012 roku Jeleniogórską Spółdzielnię Mieszkaniową kieruje nowy zarząd w składzie:

- **Miroslaw Garbowski** – prezes
- **Władysław Grecz** – zastępca prezesa
- **Marian Szczęśniak** – zastępca prezesa.

Po śmierci Mariana Leńko Rada Nadzorcza ogłosiła konkurs na stanowisko prezesa. Do konkursu przystąpiło ośmiu kandydatów. Dwie oferty nie spełniały wymogów formalnych. Dlatego członkowie Rady Nadzorczej przeprowadzili rozmowy kwalifikacyjne z sześcioma kandydatami. W głosowaniu tajnym wybrano na stanowisko prezesa zarządu JSM Miroslawa Garbowskiego – dotychczasowego zastępcę prezesa ds. gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Na zwolnione przez Miroslawa Garbowskiego

stanowisko zastępcy prezesa Rada Nadzorcza powołała Mariana Szczęśniaka – dotychczasowego zatrudnionego w JSM na stanowisku specjalisty ds. gospodarki remontowej i nadzoru technicznego nad zasobami.

W zarządzie Spółdzielni niezmiennie jest Władysław Grecz, która funkcję zastępcy prezesa – głównego księgowego pełni już od wielu lat. Pełniła ją również w czasach, kiedy Spółdzielnią kierował Marian Leńko.

(G.T.)

Skrócony Bilans Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (w tys. zł)

Lp.	Aktywa	Stany na		Struktura kol. 3%	Dynamika kol.3/koL4 %
		31.12.2011	31.12.2010		
1	2	3	4	5	6
A. Aktywa trwałe		115 182	120 235	78	96
1.	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego)	6 602	6 763	4	98
2.	Budynki i budowle	98 622	103 049	67	96
3.	Pozostałe środki trwałe	79	84	-	94
4.	Środki trwałe w budowie	4	30	-	13
5.	Należności długoterminowe	4 209	4 934	3	85
6.	Inwestycje długoterminowe	12	12	-	100
7.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 654	5 363	4	105
B. Aktywa obrotowe		31 835	27 026	22	118
1.	Zapasy	51	28	-	182
2.	Należności krótkoterminowe, w tym: - należności czynszowe	2 443	3 023	2	81
3.	Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)	2 094	1 998	1	105
4.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	25 768	22 002	18	117
		3 573	1 973	2	181
	Razem aktywa	147 017	147 261	100	100

Lp.	Pasywa	Stany na		Struktura kol. 3%	Dynamika kol.3/koL4 %
		31.12.2011	31.12.2010		
1	2	3	4	5	6
A. Kapitał/fundusz własny		113 845	119 803	78	95
1.	Fundusz podstawowy	92 626	96 705	63	96
2.	Nie wniesione kapitały	- 1 564	- 3 324	-1	47
3.	Fundusz zasobowy	21 858	24 345	15	90
4.	Fundusz z aktualizacji wyceny	1	1	-	100
5.	Zysk z lat ubiegłych	-	1 136	1	-
6.	Zysk	923	940	1	98
B. Zobowiązania i rezerwy		33 172	27 458	22	121
1.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	256	336	-	76
2.	Zobowiązania długoterminowe – kredyty bankowe	9 628	9 658	7	100
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	9 628	9 658	7	100
4.	Fundusze specjalne, w tym fundusz remontowy	9 215	5 740	6	161
5.	Rozliczenia międzyokresowe	10 484	8 636	7	121
		9 721	7 871	7	124
		3 589	3 088	2	116
	Razem pasywa	147 017	147 261	100	100

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

Treść	Rok		Dynamika kol.2/koL3
	2011	2010	
1	2	3	4
A. Przychody ze sprzedaży, w tym:	28 557	27 318	105
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	26 928	26 864	100
2. Zmiana stanu produktów	739	- 164	-
3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	890	618	144
B. Koszty działalności operacyjnej	28 381	27 188	104
1. Amortyzacja	43	43	100
2. Zużycie materiałów i energii	10 303	11 629	89
3. Usługi obce	6 386	4 978	128
4. Podatki i opłaty	450	450	100
5. Wynagrodzenia	3 508	3 212	109
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	529	497	106
7. Pozostałe koszty rodzajowe	7 162	6 385	112
w tym: odpis na fundusz remontowy	6 921	6 157	112
C. Zysk / Strata ze sprzedaży (A-B)	176	130	135
D. Pozostałe przychody operacyjne	160	326	49
1. Zysk ze sprzedaży środków trwałych	0	104	-
2. Pozostałe przychody operacyjne	160	222	72
E. Pozostałe koszty operacyjne	238	222	107
1. Odpisy aktualizujące należności	91	69	132
2. Pozostałe koszty operacyjne	147	153	96
F. Zysk z działalności operacyjnej	98	234	42
G. Przychody finansowe	1 491	1 240	120
1. Odsetki	1 491	1 240	120
H. Koszty finansowe	387	247	157
1. Odsetki	387	247	157
I. Zysk z działalności	1 202	1 227	98
J. 1. Zyski nadzwyczajne	-	-	-
2. Straty nadzwyczajne	-	-	-
K. Zysk brutto	1 202	1 227	98
L. Podatek dochodowy	279	287	97
M. Zysk netto	923	940	98

2010 rok - 108,2 procent.

2011 rok - 76 dni,
2010 rok - 58 dni.

III. Wskaźniki efektywności zarządzania.

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

- 2011 rok - 36 dni,
- 2010 rok - 35 dni.

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

- 2011 rok - 6,50 procent,
- 2010 rok - 6,79 procent.

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

- 2011 rok - 8,47 procent,
- 2010 rok - 6,17 procent.

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

(W.G.)

Koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej kalkulują 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, ogólnej 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 poniższa tabela:

Lp.	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	-

Zgodnie z obowiązującymi w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wewnętrznymi uregulowaniami (statut, regulaminy),

nieruchomości przedstawiono w tabelach obok.

(M.K.)

Rozliczamy wodę

Zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków dostawca wody (w Jeleniej Górze jest nim Spółka „Wodnik”) obciąża Spółdzielnię za pobraną wodę w ilości odpowiadającej różnicy wskazań pomiędzy wodomierzem głównym danego budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych (w poszczególnych mieszkaniach) w tym budynku. Skąd biorą się te różnice? Przyczyn może być kilka: brak odczytu indywidualnego wodomierza, zaniżona (podawana przez lokatora np. na pozostawionej w drzwiach karteczce) wartość odczytu, niejednoczesność odczytu wodomierzy mieszkaniowych i wodomierza głównego, nieszczerne urządzenie wodnokanalizacyjne jak kran lub spłuczka, czy wreszcie ingerencja lokatora w urządzenie pomiarowe. Od kilku lat Spółdzielnia działa na rzecz urealnienia odczytów poboru wody. Aktualnie kończymy akcję wymiany tradycyjnych wodomierzy na wodomierze odczytywane drogą radiową, które pozwolą na jednoczesny odczyt w tym samym czasie wszystkich wodomierzy mieszkaniowych i wodomierza głównego. A zatem z wyżej wymienionych przyczyn powstawania różnic wskazań wodomierzy znikną trzy: brak odczytu, zaniżona wartość odczytu wodomierza indywidualnego oraz niejednoczesność odczytu wodomierzy.

Członkowie naszej Spółdzielni wielokrotnie postulowali o rzetelne i realne rozliczanie wnoszonych przez nich wpłat na pokrycie przez Spółdzielnię kosztów dostarczonej do budynku wody, wg wskazań wodomierza głównego, a nie opłaconej przez odbiorców indywidualnych, wg wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach. Sądymy, że jesteśmy coraz bliżej sprostania tym postulatom. System rozliczania kosztów wody staje się szerszy.

Dlatego Zarząd Spółdzielni, po dogłębnej analizie kosztów i przychodów z tytułu różnic wskazań wodomierzy w każdym budynku z osobna, opracował kalkulację stawek opłat za różnicę wody pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wodomierzy indywidualnych, która obowiązuje od 1 kwietnia 2012 roku.

Przyjęty schemat działania na rok 2012 i lata następne pozwolił na jednorazowy zwrot nadwyżki na ogólną kwotę 181.138 złotych (wg stanu na 31 grudnia 2011 roku) użytkownikom lokali w pięćdziesięciu budynkach, poprzez jej przekazanie na zmniejszenie opłaty bieżącej za użytkowanie lokali. Lokatorzy ujęci na liście „do zwrotu” zostali o tym powiadomieni odrębnym pismem.

Nadrzędnym celem jest chęć wprowadzenia od 1 stycznia 2013 roku prostego i komunikatywnego sposobu ustalania stawek opłat za różnicę wskazań wodomierzy w poszczególnych budynkach. Stawka byłaby skalkulowana w oparciu o realne zużycie wody w 2012 roku i zaktualizowana o wskaźnik wzrostu cen poboru wody i

odprowadzenia ścieków.

Rok 2012 będzie rokiem przelomowym. Na koniec roku 2011 rozliczyliśmy zużycie wody w każdym budynku. Faktyczne zużycie roku 2011 pomnożyliśmy przez ceny wody i ścieków obowiązujące w roku 2012: w styczniu i lutym – 10,81 zł/m³, od marca do grudnia – 11,54 zł/m³. Dokonałiśmy korekty tych przeliczeń uwzględniając wynik roku ubiegłego dla każdego budynku z osobna. Przy czym – nie chcąc zbyt obciążać lokatorów – założyliśmy, że maksymalna wysokość opłaty nie może przekroczyć kwoty 7,50 złotych za osobę na miesiąc.

Tu trzeba dodać, że generalnie obciążenia kosztami dostarczonej do budynku wody, wynikającymi z różnicy wskazań pomiędzy wodomierzem głównym danego budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w tym budynku, dokonuje się w przeliczeniu na ilość osób zamieszkałych w lokalu. Jeżeli w lokalu nikt nie mieszka przeliczamy te koszty na metry kwadratowe lokalu, a jeśli jest to wyodrębniona własność ustaloną stawkę mnożymy przez udział właściciela w nieruchomości. Dlatego dla poszczególnych budynków ustalone są trzy stawki opłat miesięcznych: na osobę, na jeden metr kwadratowy lokalu, na jeden udział. Obowiązujące od 1 kwietnia 2012 roku nowe stawki opłat, w porównaniu do stawek obowiązujących od 1 września 2011 roku są:

- wyższe w 36. budynkach,
- niższe w 61. budynkach
- utrzymane na dotychczasowym poziomie w 38. budynkach.

Informacje o nowych stawkach zostały umieszczone na tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach. Ponadto lokatorzy, którym stawka uległa zmianie (została podwyższona lub obniżona) otrzymali wyliczenia nowej wysokości opłat za użytkowanie lokalu.

Zapewniamy, że służby techniczne Spółdzielni nadal będą prowadziły kontrolę instalacji wodociągowej, tak aby zapobiec ewentualnym przeciekom. Nadal będziemy monitorowali różnice w poborze wody pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych. Przewidujemy, że zastosowanie nowych wodomierzy – odczytywanych drogą radiową – pozwoli dokładnie rozliczać każdy budynek i przyczyni się do zmniejszenia tych różnic.

Zwracamy jednak uwagę na fakt, że różnice wskazań pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych będą występowały zawsze. Przyczyna leży przede wszystkim po stronie samych urządzeń pomiarowych. Wodomierze główne produkowane są w wyższej klasie dokładności niż dostępne na rynku europejskim wodomierze lokalowe.

(G.T.)

Zabobrze I

Wykonanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2011 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	337 076	351 070	14 288	3 995	332 787	13 994
2.	Karłowicza 3	84 566	85 958	3 211	520	82 227	1 392
3.	Karłowicza 4	225 712	227 248	1 059	1 647	224 542	1 536
4.	Karłowicza 15, 17	153 394	159 245	7 377	936	150 932	5 851
5.	Karłowicza 19, 21, 23, 27, 29, 31	720 676	753 151	21 344	6 071	725 735	32 474
6.	Karłowicza 39	112 372	114 833	926	867	113 041	2 461
7.	Karłowicza 41	72 321	77 961	5 538	1 352	71 071	5 639
8.	Kolberga 3	272 514	289 398	6 656	11 872	270 871	16 884
9.	K. Trzczińskiego 4	91 091	97 283	4 762	3 499	89 022	6 192
10.	K. Trzczińskiego 8,10	335 130	347 335	6 420	6 893	334 022	12 205
11.	Paderewskiego 12, 14, 16, 18	351 503	363 780	14 429	6 000	343 351	12 277
12.	Różyckiego 1	141 085	147 933	2 883	3 670	141 380	6 848
13.	Różyckiego 9, 13	331 352	338 992	5 285	4 091	329 617	7 640
14.	Różyckiego 10, 12	267 841	272 480	8 844	4 354	259 281	4 638
15.	Różyckiego 15	31 132	33 678	1 123	416	32 139	2 546
16.	Różyckiego 25, 27	269 235	281 208	9 035	100	272 074	11 973
	Razem	3 797 002	3 941 553	113 179	56 282	3 772 092	144 551

Zabobrze II

Wykonanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2011 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	255 994	258 593	10 125	7 554	240 914	2 598
2.	Elsnera 1	78 758	72 525	- 1 548	208	73 865	- 6 234
3.	Elsnera 2	211 617	220 898	7 569	6 865	206 464	9 281
4.	Elsnera 5	154 454	151 207	847	1 715	148 645	- 3 248
5.	Elsnera 4, 6	168 645	178 544	7 409	2 912	168 223	9 898
6.	Elsnera 8, Ogińskiego 15	292 743	303 062	2 488	8 986	291 587	10 318
7.	Moniuszki 1, 3	172 367	180 889	1 770	3 646	175 473	8 522
8.	Moniuszki 2	239 513	254 405	8 046	1 437	244 921	14 892
9.	Moniuszki 4, 6	180 597	188 550	5 709	7 872	174 969	7 953
10.	Moniuszki 5, 7	186 161	188 380	- 831	3 422	185 789	2 219
11.	Moniuszki 8	216 473	233 323	8 485	4 707	220 131	16 850
12.	Moniuszki 10	87 283	91 794	2 349	4 424	85 021	4 511
13.	Noskowskiego 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10	3 485 799	3 441 234	- 18 602	66 864	3 392 973	- 44 545
14.	Noskowskiego 6	398 217	403 596	3 395	9 345	390 856	5 379
15.	Noskowskiego 11, 12	213 710	222 459	8 217	25 321	188 920	8 748
	Razem	6 342 313	6 389 457	45 426	155 279	6 188 752	47 144

Zabobrze III

Wykonanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2011 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	216 174	224 958	- 701	6 603	219 056	8 783
2.	Kiepury 30, 32	230 090	225 102	- 1 908	2 411	224 599	- 4 988
3.	Kiepury 2,4,6,8,14,16,18,20; Wilkomirskiego 1, 3	822 924	835 787	11 677	30 734	793 375	12 863
4.	Kiepury 22,24,26,28,34,36,38,40; Wilkomirskiego 5, 7	838 493	844 369	695	13 550	830 125	5 876
5.	Kiepury 42, 44, 46, 48; Wilkomirskiego 9	441 151	440 725	- 1 750	7 643	434 832	- 426
6.	Kiepury 54, 56, 58, 60; Wilkomirskiego 15	394 686	401 386	2 033	7 998	391 355	6 700
7.	Sygietyńskiego 1, 3, 5	336 118	332 954	- 4 521	8 290	329 185	- 3 164
	Razem	3 279 637	3 305 280	5 525	77 229	3 222 526	25 644

Śródmieście

Wykonanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2011 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	51 704	56 940	4 864	1 669	50 407	5 236
2.	Galczyńskiego 16, 18, 20	151 551	167 270	12 421	2 958	151 891	15 718
3.	Malczewskiego 13, 15	128 954	131 267	4 535	-	126 732	2 313
4.	Malczewskiego 14, 16, 18	392 870	421 744	21 613	2 391	397 740	28 874
5.	Malczewskiego 17	59 767	63 574	4 077	-	59 497	3 807
6.	Morcinka 38	19 399	21 831	1 088	-	20 743	2 432
7.	Kopernika 4	63 037	73 383	8 992	416	63 976	10 347
8.	Krasickiego 10, 12; Słowackiego 21	33 618	35 988	1 654	687	33 647	2 370
9.	Obronców Westerplatte 1,3,5,7	123 376	129 437	11 394	208	117 835	6 061
10.	Ptasia 10, 11, 12, 13	117 622	127 321	9 326	2 142	115 853	9 699
11.	Ptasia 14	29 772	36 138	4 813	-	31 324	6 366
12.	Sądowa 7	29 239	31 931	3 536	-	28 395	2 692
13.	Snycerska 3, 5, 7	25 664	27 790	2 560	293	24 937	2 125
14.	Studencka 10	7 278	7 699	57	-	7 642	420
15.	Studencka 14	9 091	10 052	1 135	-	8 918	962
16.	Transportowa 13, 13a, 15, 17	127 999	121 937	- 1 406	-	123 344	- 6 061
17.	Transportowa 21a, b	64 637	70 770	3 716	2 162	64 892	6 133
18.	Transportowa 22, 24; Zachodnia 6	156 615	150 903	- 6 623	-	157 526	- 5 712
19.	Traugutta 10	18 890	19 492	636	350	18 506	602
20.	Kossaka domki	2 192	1 540	- 748	-	2 288	- 652
	Razem	1 613 276	1 707 008	87 641	13 274	1 606 092	93 731

ZAKUPY NA TELEFON

75 64 35 493

Możesz też płacić kartą w domu!

TYLKO **5zł*** DOWÓZ

OFERUJEMY:

- wędliny
- nabiał
- owoce i warzywa
- artykuły spożywcze
- napoje
- art. papierniczo-biurowe
- prasa
- alkohol
- papierosy
- chemia gospodarcza
- karty doładowujące (wszystkich sieci)

www.zakupynatelefon.jgora.pl

KONTAKT:
tel. 603 055 948
Sklep spożywczy "Valdi"
ul. Wolności 63
Jelenia Góra
e-mail zakupynatelefon@onet.pl

Rewolucji nie będzie

Dokończenie ze str. 1

koszty samej inwestycji są jeszcze dość wysokie. Przekonałem się o tym osobiście w spółdzielniach mieszkaniowych w Raciborzu, Lesznie i Dzierżonowie. W Raciborzu zainstalowano solary na budynku istniejącym, a w Lesznie i Dzierżonowie zaplanowano je dla nowych budynków. Z całą pewnością instalowanie solarów na etapie realizowania inwestycji budowlanej jest tańsze. A przecież w naszej Spółdzielni w grę wchodzi budynki istniejące. Prezesi spółdzielni w Raciborzu, Lesznie i Dzierżonowie zgodnie jednak stwierdzają, że przy obecnych kosztach instalowania solarów czasokres zwrotu tej inwestycji jest bardzo długi i wręcz nieopłacalny. I choć kuszą późniejsze niskie koszty eksploatacji i obniżki kosztów pozyskania ciepłej wody użytkowej lub w ogóle ciepła to trzeba mieć na uwadze, że przy obecnym poziomie cen i bez wsparcia zewnętrznymi funduszami taka inwestycja w naszej Spółdzielni narazie nie jest możliwa.

- Jak Spółdzielnia radzi sobie z dłużnikami?

- Czasy nie są lekkie. Dlatego nie podnosimy kosztów eksploatacyjnych. A i tak są osoby, które z różnych przyczyn nie wnoszą do Spółdzielni należnych opłat. Czynności windykacyjne prowadzimy na bieżąco. Wskaźnik zadłużenia wynosi 6,5 procenta. O 3,5 procenta poniżej wskaźnika bezpieczeństwa, który wynosi 10 procent. A zatem w skali naszego Kraju nie wygląda to najgorzej. Od szeregu lat funkcjonują w Spółdzielni ugody, na mocy których zadłużeni mieszkańcy spłacają swoje długi. To jednak trochę za mało, bo nie uwzględnia tych lokatorów, którzy – mimo chęci – nie są w stanie spłacać długu, nawet w ratach, z prostego

powodu – braku jakichkolwiek środków. Dlatego aktualnie ruszył program pomocowy, polegający na możliwości odpracowania zadłużenia. Kilku chętnych już pracuje: trzy osoby – w SIMEKO, dwie – w MPGK i jedna osoba w Spółdzielni SIMET. Jeżeli program się sprawdzi, to te przedsiębiorstwa zatrudnią większą liczbę chętnych. Ponadto na przestrzeni od maja do października, JSM zatrudni trzy, cztery osoby do prac porządkowych na naszych zasobach.

Żeby jednak nie było tak słodko chcę podkreślić, że zaostaliśmy działania windykacyjne i egzekucyjne. Przystąpiliśmy do Biura Informacji Gospodarczej, które prowadzi Centralną Ewidencję Dłużników. Wpisanie dłużnika do tej ewidencji skutecznie utrudni mu codzienne funkcjonowanie. Ponadto na tablicach ogłoszeń, w poszczególnych klatkach schodowych, będziemy wywieszać bieżące informacje o stanie zadłużenia zamieszkałych w niej lokatorów. Zaproponujemy taką zmianę statutu JSM, aby każdy członek naszej Spółdzielni mógł w rejestrze członków sprawdzić, kto – znany z imienia i nazwiska – zalega z opłatami. Oczywiście wszystkie działania przeprowadzane będą zgodnie z prawem. Mamy przede wszystkim na uwadze zrównanie praw naszych lokatorów. Ci, którzy są obowiązkowi i regularnie płacą należności wobec Spółdzielni nie mogą odczuwać dyskomfortu z powodu niepłacących, przysłówiowych: Nowaka czy Kowalskiego, bowiem wśród tych Nowaków i Kowalskich są też i cwaniacy, jeżdżący autami drogich marek, korzystający z zagranicznych usług biur podróży. To dłużnik powinien być napiętnowany, choćby świadomością, że o jego długu może dowiedzieć się każdy zainteresowany członek

Spółdzielni. Chcemy też zapraszać dłużników, raz w miesiącu, na posiedzenie Zarządu Spółdzielni i rozmawiać z nimi. Zaproponujemy członkom naszej Spółdzielni zatrudnienie firmy windykacyjnej, której wynagrodzeniem byłaby prowizja z odzyskanego długu.

- Zbliżają się obrady Walnego Zgromadzenia Członków JSM. Co Pan – nowy prezes Spółdzielni – powie zebranym?

- Przede wszystkim podkreślam, że nie jestem debiutantem. Jako kierownik administracji wielokrotnie uczestniczyłem w obradach walnych zgromadzeń, na których często zabierałem głos, udzielając odpowiedzi na pytania dotyczące administracji. Części mieszkańcom jestem więc znany. Z racji wieloletniego zatrudnienia w Spółdzielni wiem na czym polega zarządzanie nieruchomością. Przedstawię więc mieszkańcom najbliższe plany i zamierzenia na przyszłość. Powiem o działaniach mających na celu poprawę jakości zarządzania i gospodarowania ich pieniędzmi. Bo choć jest dobrze to przecież zawsze może być jeszcze lepiej. Chcemy, ja i moi współpracownicy, prowadzić politykę przyjazną mieszkańcom. Tak na co dzień. Sprawne windy, czyste klatki schodowe, ład i porządek na posesjach, bezpieczne dojścia do budynków i place zabaw – to tylko niewielka część spraw, którymi się zajmujemy, ale jakże ważna dla mieszkańców.

Życzę mieszkańcom, a i sobie również, dobrego zarządzania Spółdzielnią, które – uwzględniając moje chęci, mój zapał na teraz i na przyszłość – jest jak najbardziej możliwe.

**Dziękujemy za rozmowę.
Redakcja.**

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia w 2012 roku

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór przewodniczącego i członków prezydium.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Wybory komisji:
 - 1) 1) mandatowo-skrutacyjnej,
 - 2) 2) wnioskowej.
5. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2011 rok, w tym informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.
6. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2011 rok.
8. Przedstawienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2011 rok. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2011 rok.
9. Omówienie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2011 rok i przedstawienie opinii biegłego rewidenta. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2011 rok.
10. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni za 2011r.
11. Przeprowadzenie wyboru przedstawiciela Spółdzielni na zjazd przedkongresowy V Kongresu Spółdzielczości.

12. Podjęcie uchwał w sprawie zmiany statutu Spółdzielni.
13. Informacja Zarządu o możliwości wprowadzenia alternatywnych źródeł ciepła tj. kolektorów słonecznych dla przygotowania ciepłej wody użytkowej.
14. Podjęcie uchwały w sprawie kierunków działalności gospodarczej Spółdzielni.
15. Podjęcie uchwały w sprawie zasad termomodernizacji budynków na osiedlu Zabobrze III oraz przy ul. Gałczyńskiego w Jeleniej Górze.
16. Podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku Spółdzielni za 2011 rok.
17. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
18. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia nieruchomości lokalowych JSM.
19. Podjęcie uchwały w sprawie wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie i przystąpienia w poczet członków Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze.
20. Sprawozdanie komisji mandatowo-skrutacyjnej z wyboru przedstawiciela Spółdzielni na zjazd przedkongresowy V Kongresu Spółdzielczości. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru przedstawiciela.
21. Sprawozdanie komisji wnioskowej.
22. Zamknięcie obrad.

Komunikat

W imieniu pracowników JSM prosimy o dokładne i komunikatywne wypełnianie dowodów wpłaty, a w szczególności tytułu wpłaty. Sama informacja, że opłacamy np. czynsz za dany miesiąc jest niewystarczająca. Często bowiem osoba wpłacająca mieszka pod innym adresem lub posiada dwa lokale i tak opisana wpłata nie wpływa na właściwe konto. Księgowana jest wówczas na inne konto „do wyjaśnienia” lub zwracana na konto wpłacającego. Dlatego w tytule wpłaty należy wpisać:

- indeks lokalu,
- imię i nazwisko lokatora,
- adres lokalu,
- określenie czego wpłata dotyczy (czynsz, termomodernizacja itp.)
- miesiąc i rok, za które płacimy

Dokładne wypełnienie dowodu wpłaty przyczyni się do sprawnego przepływu informacji i uniknięcia stresu oraz straty czasu na wyjaśnienia.

Ponadto prosimy o aktualizowanie adresów do korespondencji. Spółdzielnia ma statutowy obowiązek informowania każdego członka naszej Spółdzielni o terminie i tematyce Walnego Zgromadzenia Członków JSM. Niedostarczona korespondencja wraca do Spółdzielni z zapiskami listonoszy, że adresat „tu nie mieszka” lub „jest nieznany” itp. Jesteśmy wtedy bezradni. A przecież w interesie nas wszystkich jest możliwość utrzymywania kontaktu, choćby listowego.

Dłużników nie chcemy

W marcu bieżącego roku Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa podjęła współpracę z Biurem Informacji Gospodarczej InfoMonitor S.A., której celem jest skuteczniejsza windykacja zaległych opłat. Zadłużeni w naszej Spółdzielni mieszkańcy mogą zostać wpisani do Centralnej Ewidencji Dłużników w BIG InfoMonitor. Konsekwencją tego wpisu może być utrata wiarygodności płatniczej, a tym samym np. odmowa udzielenia kredytu, odmowa usługi telefonii komórkowej, podłączenia internetu czy telewizji kablowej itp.

BIG InfoMonitor ściśle współpracuje z Biurem Informacji Kredytowej oraz ze Związkiem Banków Polskich oferując weryfikację konsumentów i przedsiębiorców. Informacje o dłużni-

kach pobierają banki, firmy pożyczkowe, telekomunikacyjne i inne. To realnie utrudnia dłużnikom funkcjonowanie. Dlatego warto na bieżąco uiszczać wszelkie płatności.

Ale – jak wiadomo – życie niesie wiele niespodzianek i może zdarzyć się sytuacja kryzysowa, uniemożliwiająca bieżące regulowanie należności. Wówczas należy zgłosić się do naszego działu windykacji i podjąć współpracę ze Spółdzielnią np. poprzez spisanie ugody o ratach spłaty zadłużenia lub wyrażenie woli jego odpracowania. Pozwoli to łagodnie przejść przez trudny okres i zapobiegnie wpisaniu na listę w Centralnej Ewidencji Dłużników.

(G.T.)

Ważna informacja dla właścicieli samochodów z klimatyzacją

Klimatyzacja w samochodzie – wróg czy przyjaciel?

W upalne dni nawet nie wyobrażamy sobie podróży w nieklimatyzowanym samochodzie. Z drugiej strony, ciągle słyszymy, że klimatyzacja jest szkodliwa i może być przyczyną wielu chorób. Dowiedz się, jak korzystać z klimatyzacji, aby podróż samochodem była przyjemna i bezpieczna dla zdrowia.

Odpowiednia temperatura

Wsiadając do samochodu w upalny dzień zwykle nastawiamy klimatyzację na jak najniższą temperaturę. Tymczasem, jeśli różnica temperatur między powietrzem wewnątrz pojazdu a otoczeniem jest zbyt duża, zwiększamy swoją podatność na przeziębienia. Dlatego też osoby używające klimatyzacji w niewłaściwy sposób łatwiej łapią infekcje i zapadają na różne choroby. Aby tego uniknąć, należy pamiętać, że najodpowiedniejsza temperatura otoczenia to dla człowieka 20 – 24 stopnie Celsjusza. Taką właśnie temperaturę powinniśmy utrzymywać w swoim samochodzie. Warto również wiedzieć, że różnica temperatur między powietrzem wewnątrz pojazdu a otoczeniem nie powinna przekraczać 5 stopni Celsjusza.

Groźna Legionelloza

Legionelloza zwana także chorobą legionistów została rozpoznana po raz pierwszy w 1976 roku, gdy podczas zjazdu organizacji kombatanckiej w Filadelfii ponad 200 osób zaczęło odczuwać objawy przypominające ciężkie zapalenie płuc. Okazało się, że za tajemniczą chorobę odpowiedzialne są bakterie legionelli, które rozwinęły się w hotelowym systemie klimatyzacji. Badania wykazały, że powszechnie stosowane urządzenia do klimatyzacji stwarzają idealne warunki dla rozwoju tych bakterii. Legionelloza to groźna choroba, której początkowe

objawy podobne są do grypy i zapalenia płuc. Aby ustrzec się przed zachorowaniem, należy pamiętać o okresowej dezynfekcji klimatyzacji i wymianie filtrów. Warto też przeprowadzać kontrole na obecność bakterii legionelli.

Uwaga na grzyby

Klimatyzacja, oprócz chłodzenia powietrza, oczyszcza je także z kurzu, zarodników pleśni i innych zanieczyszczeń. Jeśli filtry nie są wymieniane ani czyszczone odpowiednio często, zgromadzone w nich drobnoustroje zaczynają się rozmnażać. Najbardziej niebezpieczne są grzyby, które mogą powodować infekcje i reakcje alergiczne. Stąd właśnie często spowodowane przez klimatyzację bóle gardła, katar i pieczenie oczu. Aby uniknąć tych przykrych objawów, powinniśmy pamiętać o serwisowaniu klimatyzacji dwa razy do roku. Urządzenie jest wtedy odgrzybiane, filtry czyszczone, a te zużyte – wymieniane na nowe. Do serwisu powinniśmy się zgłosić także za każdym razem, kiedy klimatyzacja przestanie działać lub wydobywa się z niej nieprzyjemny zapach. Świadczy to zwykle o zapchaniu filtrów, a stąd już prosta droga do rozprzestrzenienia się groźnych drobnoustrojów we wnętrzu naszego samochodu.

Adrianna Słubik / wieszak.pl



Legionella pneumophila jeden z dzikich lokatorów klimatyzacji w samochodzie

klimatyzacja samochodowa

Wszystko w jednym miejscu

przeeglądy serwisowe
diagnostyka usterek
odgrzybianie / dezynfekcja

od 50zł

75 640 60 44
75 76 49 150

JELCAR
AUTOCENTRUM

Jelenia Góra, ul. Spółdzielcza 38 | www.jelcar.pl

Mercedes Radio TAXI

800 333 333 (bezpłatnie ze stacjonarnych)
75 76 76 550

Connect

Serwis komputerowy
alarmy i zabezpieczenia, kamery
tel. 75 75 224 97 lub 75 640 61 20

Psycholog.eu

Szkolenia psów, „psia psychologia”
Wycie, szczekanie w mieszkaniu,
agresja wobec dzieci, niszczenie mebli
tel. 790 547 428

Pomoc drogowa

Pomoc na drodze, pomoc powypadkowa,
holowanie na terenie miasta 100,- zł
tel. 510 310 110

Zakupy na telefon

dowóz tylko 5 zł
płatność kartą (w domu)
tel. 75 64 35 493, 603 055 948

Pizzeria Palermo

Sygietyńskiego 1
10:00 - 23:00
tel. 75 75 432 95

Multiagencja Ubezpieczeniowa

ubezpieczenia mieszkań oraz komunikacyjne
pomoc przy zgłaszaniu szkód i odszkodowaniach
AGENT ZABOBRZE tel. 519 321 210

Przechowalnia opon

komplet kół za 60,- zł
dodatkowe rabaty dla członków JSM i Związkowiec
tel. 75 640 60 44