

ZaBOBREM

Gazeta Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

www.jsmjg.pl

Nr 2(28)

Czerwiec 2015 r.



Obrady Walnego Zgromadzenia Członków JSM to czas podsumowań ubiegłego roku i czas podejmowania strategicznych decyzji na przyszłość.

Dlatego zapraszamy wszystkich Państwa, członków naszej Spółdzielni, do wzięcia udziału w obradach, które rozpoczynają się już w poniedziałek – 8 czerwca.

Zarząd Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Harmonogram części Walnego Zgromadzenia Członków Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jeleniej Górze w 2015 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 16⁰⁰. Porządek obrad prezentujemy na stronie 4 gazety.

Data	Nr części	Wyszczególnienie	
		Lp.	Nieruchomość
08.06.2015r. poniedziałek	I	1.	Galczyńskiego 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.	Syncerska 3, 5, 7
		14.	Studencka 10
		15.	Studencka 14
		16.	Sudecka 51 – lokal użytkowy
		17.	Transportowa 13, 13a, 15, 17
		18.	Transportowa 21 A i B
		19.	Transportowa 22, 24, Zachodnia 6
		20.	Traugutta 10
		21.	Domki jednorodzinne – ul. Kossaka
		22.	Garaże ul. Ptasia – kw 66774
		23.	Garaże ul. Ptasia – kw 62340
10.06.2015r. środa	II	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
11.06.2015r. czwartek	III	1.	Karłowicza 2
		2.	Karłowicza 4
		3.	Karłowicza 39
		4.	Karłowicza 41
		5.	Kolberga 3
		6.	Komedy Trzcńskiego 4
		7.	Komedy Trzcńskiego 8, 10
		8.	Komedy Trzcńskiego 12 – lokale użytkowe
		9.	Moniuszki 1, 3
		10.	Moniuszki 2
		11.	Moniuszki 4, 6
		12.	Moniuszki 5, 7
		13.	Moniuszki 8
		14.	Moniuszki 10
15.06.2015r. poniedziałek	IV	1.	Elsnera 1
		2.	Elsnera 2
		3.	Elsnera 4, 6
		4.	Elsnera 5
		5.	Elsnera 8, Ogińskiego 15
17.06.2015r. środa	V	1.	Bacewicz 1, 3, 5
		2.	Noskowskiego 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10
		3.	Noskowskiego 6
		4.	Noskowskiego 11, 12
		5.	Członkowie oczekujący
18.06.2015r. czwartek	VI	1.	Kiepur 2, 4, 6, 8, 14, 16, 18, 20, Wilkomirskiego 1, 3
		2.	Kiepur 10, 12
		3.	Kiepur 22, 24, 26, 28, 34, 36, 38, 40
		4.	Wilkomirskiego 5, 7
		5.	Kiepur 30, 32
		6.	Kiepur 42, 44, 46, 48, Wilkomirskiego 9
		7.	Kiepur 54, 56, 58, 60, Wilkomirskiego 15
7.	Sygietyńskiego 1, 3, 5		

To był kolejny dobry rok

Rozmowa z Miroslawem Garbowskiem – Prezesem Zarządu JSM



Spotykamy się kilka dni przed obradami Walnego Zgromadzenia Członków Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. To czas rozliczenia Spółdzielni za 2014 rok. Jak Pan ocenia ów miniony rok?

To już trzeci rok działalności Spółdzielni, zarządzanej przez Zarząd pod moim przewodnictwem. Rok wyjątkowej i ciężkiej pracy całego zespołu pracowników Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Ale też rok oddanej pracy członków Rady Nadzorczej i wszystkich społecznie pracujących przedstawicieli rad nieruchomości, a także wszystkich tych, którzy na co dzień utożsamiają się ze swoją spółdzielnią. Im wszystkim należy się szacunek i podziękowanie za dobrą pracę.

Z punktu widzenia zarządcy nieruchomości rok 2014 był kolejnym dobrym rokiem dla naszej Spółdzielni. Konsekwentnie realizowaliśmy wytyczone przez poprzednie Walne Zgromadzenie Członków JSM cele. Niektóre z nich będą nadal realizowane.

Kontynuujemy proces likwidacji junkersów i doprowadzenia do mieszkań ciepłej wody użytkowej. Do chwili obecnej, z 5878 mieszkań objętych programem, zrealizowaliśmy zadanie w 3732 mieszkaniach. W roku bieżącym doprowadzimy ciepłą wodę użytkową do kolejnych blisko 700 mieszkań.

Kontynuujemy proces termomodernizacji budynków na osiedlu Zabobrze III. Cieszymy się, że termomodernizacja na tym osiedlu nabiera tempa. Ale też cieszymy się z rosną-

cego uznania i zrozumienia ze strony mieszkających tam członków naszej Spółdzielni.

Kontynuujemy program budowy osłon śmieciowych i uporządkowania gospodarki śmieciowej w zasobach spółdzielni. Dziś śmiało mogę powiedzieć, że przyjęta przez nas strategia działania okazała się być słuszną. Z wielką przyjemnością odbieram głosy zadowolenia naszych mieszkańców w tej kwestii. Ale też mogę się pochwalić, że przyjęty przez Zarząd Spółdzielni program znajduje uznanie wśród spółdzielców z innych miast. Po wizytach w Spółdzielni, na Zabobrze, przenoszą nasze rozwiązania na swój grunt.

Kontynuujemy również program rewitalizacji terenów zielonych. Szczególny nacisk kładziemy na zmianę wizerunku terenów zielonych przed budynkami, a zwłaszcza od strony wejść do klatek schodowych. Tu również, z nieukrywana satysfakcją, przyjmujemy akceptację i zadowolenie naszych mieszkańców.

Kończymy proces kompleksowej wymiany pokryć dachowych na naszych budynkach. Jak

ważne jest to przedsięwzięcie wiedzą zwłaszcza mieszkańcy ostatnich kondygnacji. Ale ważne jest to również dla Spółdzielni jako zarządcy, gdyż dobry, szczelny dach pozwala utrzymać inne elementy wspólne budynku w odpowiednim standardzie technicznym.

Oprócz wyżej wymienionych zadań kluczowych na bieżąco prowadzimy gospodarkę remontową. Z myślą o naszych członkach dokonaliśmy szeregu zmian w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni, które pozwoliły rozwiązać wielu z nich, niejednokrotnie, życiowe problemy. Cały czas, we wszystkich naszych działaniach, staraliśmy się poczynić takie zmiany, które pozwoliłyby naszej Spółdzielni stać się spółdzielnią przyjazną dla swoich członków.

W realizowanych pracach remontowo-modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych wprowadziliśmy szereg nowych technologii, które spowodowały, że prace wykonywane były szybciej i efektywniej. I choć nieco droższe – w końcowym rozrachunku, z ekonomicznego punktu widzenia, ich wprowadzenie okazało się

Dokończenie na str. 4

Zarząd Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zaprasza

7 czerwca br. do wspólnej zabawy z okazji Dnia Dziecka.

Drugi Zabobrzański Festyn Osiedlowy odbędzie się na naszym 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.

Tematem przewodnim tegorocznego festynu będzie „Pidżama Party, czyli wielki skok w XX wiek”.

Hity dnia:

- bajka cyrkowa w wykonaniu „Cyrklandu”, z udziałem Katji – dziewczynki-kobry,
- pełen śmiechu i spektakularnych zwrotów akcji turniej piłki nożnej Bubble Football (zapraszamy 5-osobowe drużyny),
- koncert zespołu The Beatmen.

Ponadto konkurs na najfajniejszą pidżamę i bitwa na poduszki. Szczegółowy program festynu prezentujemy na plakatach, które są rozwieszane na tablicach ogłoszeń we wszystkich klatkach schodowych naszych budynków.

Początek imprezy o godzinie 14:00. Zapraszamy całe rodziny.

ZAPRASZAMY NA JAZDĘ PRÓBNĄ

NOWY CROSSOVER

FIAT 500X



TEL. 519 321 212

Autocentrum JELCAR, ul. Spółdzielcza 38

Kupimy od Ciebie **KAŻDE** auto

lub **wymienimy** na inne



519-321-213 | 519-321-211

www.jelcar.pl/komis

Autokomis Jelcar | Jelenia Góra, ul. Spółdzielcza 38

JELCAR
AUTOCENTRUM

WSZYSTKO W JEDNYM MIEJSCU

Sytuacja ekonomiczno-finansowa spółdzielni

Funkcję zastępcy prezesa Zarządu ds. ekonomiczno-finansowych sprawują od 1 stycznia bieżącego roku, ale w JSM pracują od 35 lat. Dlatego znane mi są zasady funkcjonowania Spółdzielni i jej problemy. Pieczęć nad finansami Spółdzielni przejąłem po Władysławie Grecz, która zajmowała się tymi sprawami 30 lat i która pozostawiła Spółdzielnię w dobrej sytuacji finansowej, o czym z przyjemnością informuję. Świadczą o tym przedstawione w tabelach obok: skrócony bilans oraz wariant porównawczy uproszczonego rachunku zysków i strat JSM.

Tak jak w ubiegłych latach, także w roku 2014 Spółdzielnia wygospodarowała zysk w wysokości netto 1 mln 45 tys. złotych, który chcemy przegzać na realizację wspólnych zadań, uchwalonych przez Walne Zgromadzenie Członków JSM.

Głównym źródłem zysku Spółdzielni jest oprocentowanie środków na rachunku lokat.

W 2015 roku oprocentowanie lokat znacznie się zmniejszyło z powodu podjęcia przez Radę Polityki Pieniężnej, w marcu bieżącego roku, decyzji o dalszym obniżeniu stóp procentowych (główna stopa procentowa wynosi obecnie 1,5 procenta). Z pewnością wpłynie to na zmniejszenie przychodów finansowych Spółdzielni za rok 2015.

Dla członków Spółdzielni mam następujące ważne informacje:

1. W roku 2014 zakończyliśmy spłatę kolejnych 14 kredytów zaciągniętych na ogrzewanie budynków wraz z robotami towarzyszącymi. Do uregulowania pozostały nam jeszcze kredyty zaciągnięte na ogrzewanie 11 budynków i nie występują zagrożenia uniemożliwiające ich terminową spłatę.

2. Na koniec 2017 roku bank umorzy pozostałe zadłużenie z tytułu odsetek bankowych i budżetowych dla mieszkań, które się do tego kwalifikują. A więc na dzień 31 grudnia 2017 roku, w przypadku

większości mieszkań w JSM, nastąpi spłata kredytów wraz z odsetkami, zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe.

3. Spółdzielnia terminowo reguluje wszystkie faktury za dostawy, roboty i usługi. A to oznacza, że członkowie mogą czuć się bezpiecznie i nie muszą się obawiać, że któregoś dnia w mieszkaniu będzie, na przykład, zimno, bo – z powodu braku zapłaty faktury przez Spółdzielnię – nie dostarczono do budynku ciepła.

W ubiegłym roku rozpoczęliśmy wdrażanie w Spółdzielni zintegrowanego systemu informatycznego (ZSI). W pierwszym terminie ZSI wdrożono właśnie w księgowości, w której znajdują odbicie wszystkie operacje gospodarcze, zachodzące w Spółdzielni. Cały proces nie przebiega bez kłopotów i wymaga dostosowywania programu do specyfiki JSM oraz czasu i dużego zaangażowania ze strony pracowników. Ale po całkowitym jego wdrożeniu, zarówno pracownicy jak i członkowie Spółdzielni, odczują korzyści z jego wprowadzenia.

Sprawą najważniejszą dla mnie, jako nowego członka Zarządu JSM, jest zapewnienie – do czego zobowiązana była również moja poprzedniczka – stabilizacji i bezpieczeństwa finansowego Spółdzielni. A to wymaga podejmowania odpowiedzialnych i trafnych decyzji przez cały Zarząd oraz Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Mam nadzieję, że w najbliższym czasie zakończą się prace nad zmianami przepisów dotyczących spółdzielni mieszkaniowych i będziemy mogli w spokoju, znając zasady funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej w perspektywie przynajmniej kilku lat, podejmować racjonalne i korzystne dla mieszkańców decyzje gospodarcze, które pozytywnie wpłyną na dalszy rozwój naszej Spółdzielni.

Aleksandra Chrzanowska-Frątczak
Zastępca prezesa Zarządu
ds. ekonomiczno-finansowych

Ocena struktury bilansu i jego zmian

Aktywa

Suma bilansowa na koniec badanego okresu, odzwierciedlająca wartość majątku Spółdzielni oraz źródeł sfinansowania, wynosi 135 548 tys. zł i uległa zmniejszeniu w stosunku do roku ubiegłego o 3 630 tys. zł, co stanowi 3 procent zmniejszenia, z tego:

- aktywa trwałe zmniejszyły się o 4 909 tys. zł, co stanowi 5 procent zmniejszenia,
- aktywa obrotowe zmniejszyły się o 1 279 tys. zł, co stanowi 4 procent zwiększenia.

Podstawową przyczyną zmniejszenia majątku trwałego są przekształcenia własnościowe dokonane w wyniku realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, polegające na przeniesieniu we własność wyodrębnioną 45 lokali mieszkalnych, co spowodowało zmniejszenie majątku trwałego i funduszy własnych o kwotę 688 tys. zł. W badanym okresie został zbyty jeden lokal użytkowy, zmniejszając wartość majątku trwałego o kwotę 57 tys. zł.

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

O 289 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 11 budynkach i wynoszą 1 494 tys. zł. Koszty te finansowane były kredytem bankowym i podlegają spłacie w okresie: do 2016 roku – 6 budynków, do 2017 roku – 2 budynki, do 2018 roku – 1 budynek oraz budynki przy ul. Kiepur 10 i 12 do 2023 roku.

W **aktywach obrotowych** nastąpiło zwiększenie w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 1 279 tys. zł, z tego:

1) stan środków pieniężnych zwiększył się o 2 772 tys. zł i wynosi na koniec roku 33 308 tys. zł, 2) zmniejszyły się rozliczenia międzyokresowe kosztów do kwoty 1 739 tys. zł (co stanowi spadek o 35 procent), które na koniec roku 2014 obejmują przede wszystkim przypadające do spłaty w 2015 roku:

- koszty termomodernizacji i robót towarzyszących - 1 648 tys. zł,
- niedobory gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz różnice wody - 32 tys. zł,
- pozostałe - 59 tys. zł,
3) należności krótkoterminowe uległy zmniejszeniu o 21 procent, co stanowi 579 tys. zł. Należności czynszowe, obejmujące lokale mieszkalne i użytkowe, zmniejszyły się o 617 tys. zł i wynoszą na koniec roku 1 962 tys. zł.

Pasywa

Kapitały (fundusze) własne (z wyłączeniem zysku) na koniec okresu sprawozda-

wczego wynoszą 103 334 tys. zł i finansują z nadwyżką rzeczowe aktywa trwałe, które - dźwigi - wzrosło o 1,4 procenta. wynoszą 94 005 tys. zł. Zrealizowana jest w pełni uznawana w literaturze „złota zasada” sfinansowania majątku trwałego funduszami własnymi.

Kapitały własne – tak jak i rzeczowe aktywa trwałe – na przestrzeni 2014 roku zmniejszyły się głównie w wyniku przekształceń spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność, a także w wyniku umorzenia środków trwałych.

Należne wpłaty na poczet kapitału własnego stanowią zadłużenia członków z tytułu ratalnej spłaty kredytów wykorzystanych na budownictwo mieszkaniowe. Stan nie wniesionych kapitałów wynosi 68 tys. zł i uległ zmniejszeniu w stosunku do ubiegłego roku o 44 tys. zł.

Udział funduszy własnych w strukturze pasywów bilansu wynosi 77 procent.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w łącznej kwocie 31 169 tys. zł uległy w stosunku do roku ubiegłego nieznacznie zwiększeniu, tj. o 431 tys. zł.

Z ogólnej kwoty zobowiązań, zobowiązania długoterminowe wynoszą 4 060 tys. zł i uległy zmniejszeniu o 1 744 tys. zł z powodu bieżącej spłaty części kredytów. Zobowiązania długoterminowe stanowią kredyty bankowe i obejmują:

- kredyt na budownictwo mieszkaniowe - 2 570 tys. zł,
- kredyt na termomodernizację - 1 490 tys. zł.

Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług, zwane zobowiązaniami krótkoterminowymi, wynoszą 8 566 tys. zł i uległy zwiększeniu o 691 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego. Zwiększenie jest skutkiem powstania nadpłat z tytułu centralnego ogrzewania w wyniku dokonanego rozliczenia.

Fundusze specjalne wynoszą na koniec roku 13 146 tys. zł i zwiększyły się w stosunku do stanu na początek roku o 1 559 tys. zł.

Fundusze specjalne obejmują między innymi:
- fundusz remontowy nieruchomości ze stanem 8 769 tys. zł,
- fundusz remontowy Spółdzielni ze stanem 4 365 tys. zł.

Rozliczenia międzyokresowe uległy zmniejszeniu w stosunku do stanu na początek roku o 107 tys. zł. Wynoszą na koniec roku 5 011 tys. zł i obejmują między innymi:
- nadwyżkę przychodów nad kosztami w nieruchomościach 1 558 tys. zł,
- premie termomodernizacyjne do rozliczenia w czasie z kosztami obsługi kredytów bankowych 697 tys. zł.

Przychody. Koszty. Wynik finansowy.

Przychody ze sprzedaży netto produktów i usług oraz obrotów wewnętrznych wyniosły za rok sprawozdawczy 34 113 tys. zł i były niższe o 2 procenty oraz kwotę 575 tys. zł od

ubiegłego roku.

Poszczególne pozycje kształtujące przychody zmieniły się odpowiednio:

- eksploatacja podstawowa - wzrost o 0,1 procenta,
- centralne ogrzewanie i ciepła woda - spadek o 5,5 procenta,

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

Tytuł	2014 r.	2013 r.	Procent 2014 / 2013
Eksploatacja g.z.m.	21 769	21 737	100
Centralne ogrzewanie i ciepła woda	10 347	10 949	95
Dźwigi	1 083	1 068	101
Pozostałe	48	37	130
Usługi zespołu konserwatorów rozliczane z funduszem remontowym	866	897	97
Razem	34 113	34 688	98

Koszty działalności operacyjnej wyniosły w 2014 roku 33 259 tys. zł i nieznacznie zmniejszyły się w badanym okresie tj. o 306 tys. zł, co stanowi niespełna 1 procent.

Największą pozycję kosztów (36 procent całości) stanowią koszty zużycia materiałów i energii, w tym głównie energii cieplnej. W badanym okresie koszty te uległy zmniejszeniu w stosunku do roku ubiegłego o 468 tys. zł, tj. 4 procent.

Dalszemu zmniejszeniu, bo o 1 166 tys. zł uległy koszty usług obcych, co zostało spowodowane m.in. przejęciem przez gminę od 01 lipca 2013 roku usług związanych z wywozem odpadów komunalnych. Zmiana ta wpłynęła jednocześnie na wielkość podatków i opłat, które wzrosły w porównaniu do roku ubiegłego o 1 083 tys. zł.

Na pozostałej działalności finansowej i operacyjnej osiągnięto zysk brutto w wysokości 1 355 tys. zł. Zysk ten wygospodarowany został przede wszystkim na operacjach finansowych, stanowiących lokowanie w bankach wolnych środków finansowych na lokatach oraz z dochodu ze zbycia lokalu użytkowego, a także odsetek za nieterminowo uregulowane należności Spółdzielni.

Podatek dochodowy od osób prawnych wynosi 310 tys. zł.

Zysk netto wynosi 1 045 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 2014 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.
3. Wskaźniki efektywności zarządzania wskazują na prawidłowe relacje wskaźników rotacji należności oraz zobowiązań. Poprawie uległy wskaźniki zaległości czynszowych: o 1,58 punktu na lokalach mieszkalnych oraz o 0,05 punktu na lokalach użytkowych.

I. Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynności przekraczają optymalną wielkość, jaką jest wielkość „1”, uznawana w literaturze ekonomii zarządzania

Skrócony Bilans Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Stany na		Struktura kol. 3 w procentach	Dynamika kol.3/kol.4 w procentach
		31.12.2014	31.12.2013		
1	2	3	4	5	6
AKTYWA					
A.	Aktywa trwałe	98 208	103 117	72	95
1.	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego)	6 318	6 392	4	99
2.	Wartości niematerialne i prawne	149	0	0	-
3.	Budynki i budowle	87 605	90 797	65	96
4.	Pozostałe środki trwałe	83	52	0	2
5.	Środki trwałe w budowie	0	0	0	-
6.	Należności długoterminowe	2 559	2 849	2	90
7.	Inwestycje długoterminowe	0	13	0	-
8.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 494	3 014	1	50
B.	Aktywa obrotowe	37 340	36 061	28	104
1.	Zapasy	63	28	0	225
2.	Należności krótkoterminowe, w tym: - należności czynszowe	2 230 1 962	2 809 2 579	2 1	79 76
3.	Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)	33 308	30 536	25	109
4.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 739	2 688	1	65
Razem aktywa	135 548	139 178	100	97	
PASYWA					
A.	Kapitał/fundusz własny	104 379	108 440	77	96
1.	Fundusz podstawowy	84 253	87 111	62	97
2.	Nie wniesione kapitały	-68	- 112	0	61
3.	Fundusz zasobowy	19 149	20 214	14	95
4.	Fundusz z aktualizacji wyceny	-	1	0	-
5.	Zysk z lat ubiegłych	-	-	0	-
6.	Zysk	1 045	1 226	1	85
B.	Zobowiązania i rezerwy	31 169	30 738	23	101
1.	Rezerwa na zobowiązania	386	354	0	109
2.	Zobowiązania długoterminowe – kredyty bankowe	4 060 4 060	5 804 5 804	3 3	70 70
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	8 566	7 875	6	109
4.	Fundusze specjalne, w tym fundusz remontowy	13 146 13 134	11 587 10 817	10 10	113 121
5.	Rozliczenia międzyokresowe	5 011	5 118	4	98
Razem pasywa	135 548	139 178	100	97	

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

Treść	Rok		Dynamika kol.2/kol.3 w procentach
	2014	2013	
1	2	3	4
A. Przychody ze sprzedaży, w tym:	33 441	33 908	99
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	33 247	33 791	98
2. Zmiana stanu produktów	- 294	- 376	78
3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	866	897	97
4. Nadwyżka roku ubiegłego na g.z.m.	1 180	947	125
5. Nadwyżka roku obrotowego na g.z.m.	- 1 558	- 1 351	115
B. Koszty działalności operacyjnej	33 274	33 739	99
1. Amortyzacja	44	36	122
2. Zużycie materiałów i energii	11 812	12 280	96
3. Usługi obce	3 602	4 768	76
4. Podatki i opłaty	3 160	2 077	152
5. Wynagrodzenia	3 414	3 358	102
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	577	582	99
7. Pozostałe koszty rodzajowe	10 650	10 464	102
w tym: odpis na fundusz remontowy	10 342	10 113	102
8. Niedobór roku ubiegłego na g.z.m.	47	221	21
9. Niedobór roku obrotowego na g.z.m.	-32	-47	68
C. Zysk / Strata ze sprzedaży (A-B)	167	169	99
D. Pozostałe przychody operacyjne	450	352	128
1. Zysk ze sprzedaży środków trwałych	142	120	118
2. Pozostałe przychody operacyjne	308	232	133
E. Pozostałe koszty operacyjne	344	300	115
1. Odpisy aktualizujące należności	152	93	163
2. Pozostałe koszty operacyjne	192	207	93
F. Zysk z działalności operacyjnej	273	221	124
G. Przychody finansowe	1 271	1 630	78
1. Odsetki	1 271	1 630	78
H. Koszty finansowe	189	292	65
1. Odsetki	176	292	60
2. Aktualizacja wartości inwestycji	13	-	-
I. Zysk z działalności	1 355	1 559	87
J. 1. Zyski nadzwyczajne	-	-	-
2. Straty nadzwyczajne	-	-	-
K. Zysk brutto	1 355	1 559	87
L. Podatek dochodowy	310	333	93
M. Zysk netto	1 045	1 226	85

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 1,77 punktu.

Wskaźnik płynności szybkiej, stanowiący stosunek majątku obrotowego ogółem pomniejszonego o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych wynosi na koniec roku 1,68 punktu.

Wskaźnik płynności natychmiastowej, stanowiący stosunek środków pieniężnych do zobowiązań krótkoterminowych wynosi na koniec roku 1,51 punktu.

II. Relacje pomiędzy strukturą majątku i kapitałów

Pierwszy stopień pokrycia, liczony jako stosunek procentowy kapitałów własnych do majątku trwałego wynosi: 2014 rok – 106,3 procent, 2013 rok – 105,2 procent.

Drugi stopień pokrycia, liczony jako stosunek procentowy kapitałów własnych wraz z kapitałem obcym (kredytem długoterminowym) do majątku trwałego wynosi: 2014 rok – 110,8 procent, 2013 rok – 111,1 procent.

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

III. Wskaźniki efektywności zarządzania

Wskaźniki efektywności zarządzania uległy w 2014 roku dalszej poprawie w stosunku do roku 2013.

Wskaźnik rotacji należności (należności krót-

koterminowe x 360 dni / sprzedaż netto) wynosi:

2014 rok - 27 dni,

2013 rok - 31 dni.

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

2014 rok - 4,85 procent,

2013 rok - 6,43 procent.

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

2014 rok - 7,12 procent,

2013 rok - 7,17 procent.

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

2014 rok - 69 dni,

2013 rok - 66 dni.

Ogólna ocena

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało zbadane przez Kancelarię Biegłych Rewidentów „Kontysta” spółka z o.o. w Bobrowie. Biegli wydali pozytywną opinię o badanym sprawozdaniu finansowym.

Przedstawiając ogólną ocenę działalności biegli stwierdzili, że poziom podstawowych wskaźników ekonomicznych wskazuje na dobrą sytuację ekonomiczną – finansową Spółdzielni.

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

(A.Ch.-F., M.K.)

Reklama na stronie internetowej JSM

Zapraszamy zainteresowanych do umieszczania swoich reklam na naszej stronie internetowej www.jsmjg.pl. Za niewielką opłatę umieścimy Waszą reklamę na stronie głównej, na bocznym banerze (pod menu głównym).

Szczegółowe informacje zawarte są w Regulaminie publikowania reklam/ogłoszeń na stronie internetowej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, uchwalonym przez Zarząd JSM 3 kwietnia 2015 roku, umieszczonym na naszej stronie internetowej w zakładce „Regulaminy”.

Uwaga: ogłoszenia mieszkańców dotyczące zamiany, zbycia lub nabycia lokalu są darmowe.

Zmiany w regulaminie porządku domowego

14 kwietnia 2015 roku Rada Nadzorcza JSM uchwaliła nowy regulamin porządku domowego. Zwracamy uwagę na najważniejsze zmiany:

- Nalożono na użytkownika lokalu obowiązek ogrzewania, wietrzenia i zapewnienia ciągłego nawiewu powietrza z zewnątrz do lokalu w celu zapewnienia prawidłowych warunków eksploatacji lokalu oraz życia mieszkańców.
- Określono tryb postępowania w przypadku zamiaru dokonania zmian w mieszkaniu polegających nie tylko na usuwaniu ale też na przestawianiu ścian działowych.
- Zakazano przebudowy lokalu mieszkalnego, zmieniającej jego funkcję; na przykład przenoszenia funkcji kuchennych do pokoju.
- Zakazano „zabudowy” balkonów i loggii, a także montażu otwieranych w stronę klatki schodowej drzwi wejściowych do lokalu, jeżeli ograniczy to wymaganą szerokość drogi komunikacyjnej i ewakuacyjnej.
- Określono nowe godziny, pomiędzy którymi zabrania się wykonywania prac i prowadzenia działalności hałaśliwej lub uciążliwej dla współmieszkańców – od 19⁰⁰ do 8⁰⁰ w dni powszednie (przy całkowitym zakazie ich

wykonywania w niedziele i święta).

- Zmieniono godziny, w których można trzepać dywany i chodniki – od poniedziałku do soboty, w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰. Przypominamy o całkowitym zakazie trzepania czegokolwiek na balkonach, logiach, klatkach schodowych i z okien.
- Doprecyzowano zagadnienia związane z segregowaniem odpadów komunalnych, zwłaszcza wielkogabarytowych oraz szkodliwych lub niebezpiecznych dla środowiska jak: zużyte baterie, termometry rtęciowe, puszki po farbach, przeterminowane leki – dostosowując je do obowiązujących w tym zakresie unormowań.
- Doprecyzowano zagadnienia związane z parkowaniem samochodów osobowych w miejscach do tego wyznaczonych, zakazując parkowania na drogach pożarowych i w strefach pożarowych budynków oraz całkowicie zakazując parkowania samochodów dostawczych powyżej 1,5 tony, camperów i przyczep campingowych. Zalecono parkowanie samochodów przodem do okien.
- Określono gdzie i w jakich godzinach należy zgłaszać awarie.
- Zobowiązano administrację do informowania mieszkańców o planowanej wycince drzew.

Nowy regulamin dostosowaliśmy do potrzeb użytkowników lokali w spółdzielczych domach.

Zapisy w regulaminie wynikają zarówno z obowiązujących przepisów jak i wieloletniej obserwacji osiedlowej codzienności i braku zgody na wiele zachowań, które bywają – jeśli nie szkodliwe – to przynajmniej dokuczliwe i uprzykrzające codzienne życie w wielorodzinnym budynku, gdzie spotykają się różne ludzkie postawy. Każdy z nas ma inne wymagania i inne oczekiwania. Stąd konieczność unormowania praw i obowiązków mieszkańców. Coś, co dla jednego będzie obowiązkiem (na przykład zakaz wykonywania hałaśliwych prac w określonych dniach i godzinach), dla drugiego staje się prawem (prawo domagania się zachowania ciszy w tych dniach i godzinach).

Pełny tekst regulaminu jest dostępny na stronie internetowej www.jsmjg.pl.

Zachęcamy wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży do zapoznania się z nowymi uregulowaniami.

(A.B.)

Parkujemy tylko samochody osobowe

W ostatnich latach Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa wybudowała na swoich terenach blisko 350 miejsc postojowych. Obecnie nie ma już możliwości budowania takich nowych miejsc z uwagi na brak terenów. Nie można w nieskończoność pozbywać się zieleni, okalającej nasze budynki.

Wszędzie tam, gdzie była możliwość, miejsca postojowe są zrobione. Mimo to mieszkańcy odczuwają dramatyczny ich brak dla samochodów osobowych. Szczególnie problem ten dotyka osoby niepełnosprawne, które powinny mieć możliwość zaparkowania jak najbliżej „swojej” klatki schodowej. Skrajnym przykładem egoizmu niektórych mieszkańców jest zaparkowanie „na stałe”, niemal przez cały rok, przyczepy campingowej lub nieużywanego samochodu-grata, który już dawno powinien być oddany na złomowisko i który, dla niepoznaki, pozbawiony jest nawet tablic rejestracyjnych.

Codziennie szukanie miejsca postojowego po powrocie z pracy to już niemal rutyna. Dlatego mieszkańcy – nierzadko – parkują w strefie pożarowej budynku czy też na drogach pożarowych. Jest to całkowicie zakazane ze względów bezpieczeństwa. Wyobraźmy sobie pożar i brak możliwości

dojazdu straży pożarnej do budynku. Straż, zamiast ratować ludzi i ich dobytek, będzie musiała najpierw uporać się z usuwaniem samochodów-przeszkód. Skutki opóźnionej przez to akcji ratowniczej mogą być fatalne.

Dlatego bardzo ważna jest samodyscyplina mieszkańców. Miejsca postojowe na terenach Spółdzielni przeznaczone są tylko i wyłącznie dla samochodów osobowych. Wszelkie przyczepy campingowe, campery i samochody dostawcze powyżej 1,5 tony muszą zniknąć z naszych miejsc postojowych. Temat ten był omawiany przez Radę Nadzorczą JSM, która w zmienionym regulaminie porządku domowego umieściła niezbędne postanowienia. Piszemy o tym obok.

Nowy regulamin porządku domowego stanowi podstawę do domagania się przez mieszkańców opróżniania miejsc postojowych przez pojazdy inne niż samochody osobowe.

Dużą rolę mogą tu odegrać rady nieruchomości. Na ich wniosek, w miejscu przez nich wskazanym, Spółdzielnia umieści znaki zakazu parkowania samochodów dostawczych powyżej 1,5 tony, camperów i przyczep campingowych.

(MaSz)

Koszty eksploatacji i utrzymania lokali

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 centralnego ogrzewania i ciepłej wody, 9) koszty różnicy wody.

Zasoby mieszkaniowe Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostały podzielone na nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Sposób podziału przedstawia tabela obok.

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 § 44.2¹ 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 2014 roku wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości obejmujących lokale mieszkalne wynoszą ogółem:

- nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości - 56 nieruchomości na łączną kwotę 986 978,60 zł,
- niedobór przychodów w stosunku do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości – 2 nieruchomości na łączną kwotę 5 837,43 zł.

Zestawienie kosztów, przychodów oraz wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi (bez c.o. i c.w., różnic wody, eksploatacji i remontów dźwigów) za rok 2014, w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawiono w poniższych tabelach.

(M.K.)

Lp.	Nieruchomości	z tego:				
		Ilość nieruchomości	Zabobrze I	Zabobrze II	Zabobrze III	Śródmieście
1	jednobudynkowe	26	12	4	-	10
2	dwubudynkowe	14	8	3	2	1
3	trzybudynkowe	7	-	1	1	5
4	czterobudynkowe	4	1	-	-	3
5	pięciobudynkowe	2	-	-	2	-
6	powyżej pięciu budynków	4	1	1	2	-

Zabobrze I Wykonanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2014 roku Lokale mieszkalne (w złotych)

Lp.	Nieruchomość	Razem koszty	Przychody			Przychody z opłat	Wynik (kol. 4-3)
			Razem przychody (kol. 5+6+7)	Wynik z lat ubiegłych	Pożytki z roku ubiegłego		
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Karłowicza 2	328 995	361 361	21 112	4 746	335 504	32 366
2.	Karłowicza 3	127 738	132 173	4 111	598	127 464	4 434
3.	Karłowicza 4	217 606	224 733	6 831	1 674	216 228	7 126
4.	Karłowicza 15, 17	180 099	193 015	6 033	1 293	185 689	12 916
5.	Karłowicza 19, 21, 23, 27, 29, 31	1 111 694	1 234 638	89 229	6 720	1 138 689	122 944
6.	Karłowicza 39	104 466	116 368	7 868	957	107 544	11 902
7.	Karłowicza 41	95 137	105 913	4 836	1 435	99 642	10 776
8.	Kolberga 3	502 013	555 372	38 131	9 130	508 111	53 358
9.	K. Trzcńskiego 4	145 899	151 714	3 570	3 808	144 336	5 815
10.	K. Trzcńskiego 8,10	359 846	382 919	18 163	7 648	357 107	23 073
11.	Paderewskiego 12, 14, 16, 18	424 691	443 757	15 094	7 439	421 224	19 066
12.	Różyckiego 1	136 182	164 201	18 547	4 576	141 078	28 020
13.	Różyckiego 9, 13	339 002	377 302	24 892	4 591	347 819	38 300
14.	Różyckiego 10, 12	262 384	273 848	7 208	5 127	261 513	11 463
15.	Różyckiego 15	36 228	43 908	7 065	478	36 364	7 680
16.	Różyckiego 25, 27	486 352	509 871	25 150	97	484 624	23 519
17.	Moniuszki 1, 3	392 040	402 199	11 271	4 686	386 242	10 159
18.	Moniuszki 2	317 282	332 761	15 989	2 092	314 680	15 479
19.	Moniuszki 4, 6	379 270	391 476	12 597	8 428	370 451	12 207
20.	Moniuszki 5, 7	312 834	313 686	1 831	4 388	307 467	852
21.	Moniuszki 8	308 395	339 047	29 008	5 666	304 373	30 652
22.	Moniuszki 10	140 033	157 393	12 331	4 719	140 343	17 360
	Razem	6 708 186	7 207 655	380 868	90 295	6 736 491	499 469

Zabobrze II Wykonanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2014 roku Lokale mieszkalne (w złotych)

Lp.	Nieruchomość	Razem koszty	Przychody			Przychody z opłat	Wynik (kol. 4-3)
			Razem przychody (kol. 5+6+7)	Wynik z lat ubiegłych	Pożytki z roku ubiegłego		
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Bacewicz 1, 3, 5	413 678	436 011	22 096	6 477	407 438	22 333
2.	Elsnera 1	105 092	110 436	1 407	336	108 692	5 344
3.	Elsnera 2	287 968	318 040	20 608	6 889	290 542	30 072
4.	Elsnera 5	223 136	230 123	7 267	1 922	220 934	6 987
5.	Elsnera 4, 6	265 754	263 613	- 7 213	3 415	267 411	- 2 141
6.	Elsnera 8, Ogińskiego 15	489 802	543 115	39 485	9 536	494 094	53 312
7.	Noskowskiego 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10	4 345 865	4 400 487	3 097	75 694	4 321 696	54 622
8.	Noskowskiego 6	609 678	623 841	6 358	15 171	602 312	14 163
9.	Noskowskiego 11, 12	358 373	354 677	11 711	9 617	333 349	- 3 696
	Razem	7 099 346	7 280 343	104 817	129 057	7 046 469	180 997

Zabobrze III Wykonanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2014 roku Lokale mieszkalne (w złotych)

Lp.	Nieruchomość	Razem koszty	Przychody			Przychody z opłat	Wynik (kol. 4-3)
			Razem przychody (kol. 5+6+7)	Wynik z lat ubiegłych	Pożytki z roku ubiegłego		
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Kiepury 10, 12	368 502	409 468	31 822	6 338	371 309	40 966
2.	Kiepury 30, 32	251 662	255 944	- 478	2 769	253 653	4 282
3.	Kiepury 2, 4, 6, 8, 14, 16, 18, 20; Wilkomirskiego 1, 3	1 055 371	1 089 154	34 021	31 233	1 023 899	33 783
4.	Kiepury 22, 24, 26, 28, 34, 36, 38, 40; Wilkomirskiego 5, 7	1 000 775	1 012 219	17 314	11 316	983 588	11 444
5.	Kiepury 42, 44, 46, 48; Wilkomirskiego 9	491 619	510 206	12 143	7 241	490 823	18 587
6.	Kiepury 54, 56, 58, 60; Wilkomirskiego 15	436 209	444 585	12 507	2 686	429 392	8 376
7.	Sygietyńskiego 1, 3, 5	376 245	376 772	6 170	9 771	360 832	528
	Razem	3 980 383	4 098 348	113 499	71 354	3 913 496	117 965

Śródmieście Wykonanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2014 roku Lokale mieszkalne (w złotych)

Lp.	Nieruchomość	Razem koszty	Przychody			Przychody z opłat	Wynik (kol. 4-3)
			Razem przychody (kol. 5+6+7)	Wynik z lat ubiegłych	Pożytki z roku ubiegłego		
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Curie-Skłodowskiej 13	52 346	60 085	6 204	1 848	52 032	7 738
2.	Galczyńskiego 16, 18, 20	163 207	189 670	23 501	- 143	166 313	26 464
3.	Malczewskiego 13, 15	134 804	137 010	2 087	97	134 826	2 206
4.	Malczewskiego 14, 16, 18	372 295	435 774	49 411	1 852	384 511	63 479
5.	Malczewskiego 17	63 104	65 897	4 323	-	61 574	2 793
6.	Morcinka 38	21 283	26 196	3 892	-	22 303	4 913
7.	Kopernika 4	82 268	101 562	16 122	511	84 929	19 294
8.	Krasickiego 10, 12; Słowackiego 21	36 870	39 181	2 840	615	35 726	2 311
9.	Obróńców Westerplatte 1, 3, 5, 7	177 064	184 069	4 655	179	179 235	7 006
10.	Ptasia 10, 11, 12, 13	223 341	235 737	11 816	3 591	220 330	12 396
11.	Ptasia 14	57 348	64 760	9 523	-	55 237	7 412
12.	Sądowa 7	54 730	60 874	5 196	-	55 678	6 144
13.	Snycerska 3, 5, 7	23 973	26 124	1 716	262	24 146	2 151
14.	Studencka 10	8 096	9 445	1 117	-	8 327	1 349
15.	Studencka 14	9 533	9 866	590	-	9 275	333
16.	Transportowa 13, 13a, 15, 17	185 232	188 513	2 146	-	186 367	3 281
17.	Transportowa 21a, b	75 116	85 147	13 645	2 281	69 221	10 031
18.	Transportowa 22, 24; Zachodnia 6	144 032	146 755	2 300	97	144 357	2 723
19.	Traugutta 10	28 956	29 480	232	360	28 888	524
20.	Kossaka domki	2 366	2 529	- 54	-	2 583	163
	Razem	1 915 964	2 098 675	161 264	11 551	1 925 859	182 711

To był kolejny dobry rok

Dokończenie ze str. 1

opłacalne. Jest takie powiedzenie „Kto tanio buduje, dwa razy buduje”. Dlatego unikamy bylejakości. Lepiej zrobić raz a dobrze.

Wszelkie prace remontowe finansowane są ze środków spółdzielców. Czy istnieje szansa pozyskania przez Spółdzielnię mieszkaniową środków unijnych?

Rok 2014 to rok intensywnej walki o możliwości pozyskiwania przez spółdzielczość mieszkaniową środków unijnych na przynajmniej częściowe pokrywanie wydatków technicznego utrzymania zasobów. O ile w pierwszych miesiącach roku wydawało się, że spółdzielczość mieszkaniowa została zakwalifikowana jako beneficjent tych środków, o tyle koniec roku okazał się mniej przyjazny, w tym zakresie, dla ruchu spółdzielczego. Ze swojej strony mogę zapewnić, że Zarząd naszej Spółdzielni nie ustaje w działaniach zmierzających do pozytywnego finału sprawy.

Walka o środki unijne wpłynęła na pełną integrację środowiska spółdzielczego w regionie dolnośląskim. Wspólnie ze spółdzielniami z Wrocławia, Legnicy, Głogowa, Wałbrzycha, Bielawy oraz Złotoryi podejmujemy inicjatywy promujące istotne dla naszego środowiska problemy.

Za to miniony rok to rok dobrej współpracy z władzami Miasta i pozyskania środków na wspólną inwestycję.

O, tak. Wiele wydarzeń w życiu naszej Spółdzielni w minionym roku było dla mnie istotnych. Ale to, wspólna z Miastem budowa centrum sportu, rekreacji i wypoczynku na terenie Zabobrza III, to wręcz wydarzenie historyczne. Na zaniedbanym i opuszczonym dotychczas terenie powstał piękny obiekt, który – ku mojemu zadowoleniu – został przez mieszkańców przyjęty z wielkim uznaniem i od chwili jego oddania do użytku cieszy się niesłabnącą popularnością. Z przyjemnością patrzę na seniorów, którzy – niejednokrotnie w niesprzyjających warunkach pogodowych – intensywnie z niego korzystają, ćwicząc na zainstalowanych tam urządzeniach.

Jak widać, nie zawsze te największe i najdroższe przedsięwzięcia remontowe, choć wiodące, przynoszą największą satysfakcję. Wspólna realizacja placu rekreacji osiedlowej z Miastem dała mi naprawdę dużą satysfakcję.

Drugim zdarzeniem, z którego osobiście jestem bardzo zadowolony – choć jestem pewny, że i członkowie naszej Spółdzielni je docenią – jest wypracowanie na koniec 2014

roku mniejszego wskaźnika zadłużenia czynszowego. Kiedy trzy lata temu obejmowałem stanowisko prezesa Zarządu wskaźnik ten wynosił blisko 9 procent. Dziś, dzięki ogromnemu wysiłkowi wszystkich nas, wskaźnik ten, po raz pierwszy od wielu lat, osiągnął poziom poniżej 5 procent. I tu winien jestem wszystkim członkom Spółdzielni podziękowania za samodyscyplinę we wnoszeniu opłat czynszowych, w niełatwych przecież ekonomicznie czasach. Pozwala nam to na spokojne i bezpieczne gospodarowanie wnoszonymi środkami pieniężnymi.

Czy owa współpraca z Miastem i jego władzami to było wydarzenie jednorazowe?

Z nieukrywanym zadowoleniem i satysfakcją odpowiadam, że nie. Śmiało mogę mówić o modelowej wręcz współpracy na linii Miasto – Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa. Bardzo prężnie działa wspólna komisja powołana w 2013 roku. Wiele nierozwiązywalnych i niezłażliwych dotychczas spraw i problemów stało się normalnymi problemami, które przy dobrej woli można było rozwiązać. W tym miejscu, wódrarżom Miasta a szczególnie wiceprezydentowi Jerzemu Łuźniakowi, chciałbym za to bardzo serdecznie podziękować. Jednocześnie mam nadzieję, że ta owocna współpraca, dla dobra Miasta i naszej Spółdzielni, będzie z powodzeniem kontynuowana.

Jakie są zamierzenia Spółdzielni na najbliższy rok?

Nie ukrywam, że 2015 rok nie jest i nie będzie, jak pokazuje życie, łatwym rokiem. Najtrudniejszym i najbardziej pracochłonnym, z organizacyjnego punktu widzenia, jest proces zakończenia, rozpoczętego w drugiej połowie 2014 roku, wdrażania zintegrowanego systemu informatycznego, obejmującego wszystkie zagadnienia występujące w działalności Spółdzielni. Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest jedną z ostatnich, o ile nie ostatnią ze znaczących, spółdzielnią w naszym regionie, gdzie tak ważny dla sprawnego działania program jest dopiero wprowadzany. Jest to ogromne wyzwanie dla całej załogi JSM, ale też i dla wszystkich naszych kontrahentów. Ogólnie rzecz biorąc rok 2015 to rok kontynuacji rozpoczętych w latach poprzednich przedsięwzięć gospodarczych, o czym wcześniej już wspominałem.

Będziemy zatem kontynuowali program likwidacji junkersów i doprowadzenia do mieszkań ciepłej wody użytkowej, termomodernizację zasobów mieszkaniowych na

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków JSM w 2015 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 2014 rok oraz z realizacji zalecenia polustracyjnego.
6. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2014 rok.
8. Przedstawienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2014 rok i podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.
9. Omówienie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 rok i przedstawienie opinii biegłego rewidenta. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 rok.
10. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni za 2014 rok.
11. Podjęcie uchwały w sprawie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni.
12. Podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia niewykorzystanego zysku Spółdzielni za 2008 rok.
13. Podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia niewykorzystanego zysku Spółdzielni za 2009 rok.
14. Podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku Spółdzielni za 2014 rok.
15. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały nr 13/2005 Zebrania Przedstawicieli Członków JSM z dnia 25 czerwca 2005 roku w sprawie zbycia nieruchomości przy ulicy Wiejskiej 2 w Jeleniej Górze.
16. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały nr 9/2010 Walnego Zgromadzenia Członków JSM odbywanego w 2010 roku w sprawie zbycia nieruchomości lokalowych w Spółdzielni.
17. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia nieruchomości lokalowych przy ulicy K. Komedy-Trzcirskiego 12 w Jeleniej Górze.
18. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia nieruchomości lokalowych przejmowanych na własność w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym z udziałem Spółdzielni.
19. Podjęcie uchwały w sprawie obciążania kosztami windykacji prowadzonej przez Centrum Usług Finansowych w Kielcach.
20. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
21. Informacja o stanie zieleni osiedlowej. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na wycinkę drzew.
22. Sprawozdanie komisji wnioskowej.
23. Zamknięcie obrad.

osiedlu Zaborze III oraz program budowy osłon śmietnikowych i uporządkowania gospodarki śmieciowej na naszych zasobach.

Ponadto zamierzamy wybudować dwa małe osiedlowe place rekreacji przy ulicach: Transportowej i Jacka Malczewskiego.

Duży nacisk położymy na rewitalizację terenów zieleni osiedlowej oraz ogólnie – na wizerunek estetyczny spółdzielczych zasobów. Chcemy, aby mieszkańcy naszych osiedli mieli coraz piękniejsze skrawki zieleni i strefy wypoczynku. Czy to nam się uda – zobaczymy.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom członków naszej Spółdzielni, celem usprawnienia bezpośredniego kontaktu pomiędzy mieszkańcami a Spółdzielnią, do końca 2015 roku chcemy uruchomić biuro obsługi mieszkańców. Pozwoli ono na szybki i łatwy kontakt członków z etatowymi pracownikami JSM.

A plany w dalszej perspektywie działalności Spółdzielni?

Na pewno kontynuowanie tych wszystkich działań, które spotykają się z aprobatą mieszkańców, a których nadrzędnym celem jest poprawa jakości życia w spółdzielczych domach. Domach estetycznych i sprawnych technicznie. W radykalny sposób chcielibyśmy zmienić wizerunek Spółdzielni na jeszcze bardziej przyjazny dla swoich członków.

W perspektywie kolejnych lat stajemy przed ważnymi i kapitałochłonnymi zadaniami natury technicznej. Myślę tu o dwóch zasadniczych sprawach, a mianowicie o przystosowaniu budynków, a zwłaszcza wieżowców, do zmieniających się przepisów przeciwpożarowych oraz o wymianie i konserwacji wind.

Już niedługo Spółdzielnia będzie musiała zmierzyć się z problemem pawilonu przy ulicy Krzysztofa Komedy-Trzcirskiego 12, w którym obecnie działa Osiedlowy Dom Kultury. W momencie przeniesienia przez Miasto jego siedziby do remontowanego „pałacyku” przy ulicy Jana Pawła II Spółdzielnia stanie przed problemem zagospodarowania obiektu i jego technicznego utrzymania.

Czy Spółdzielnia przygotowała na rok bieżący ofertę sportowo-rekreacyjną dla swoich członków?

Oczywiście. Zapraszamy całe rodziny do czynnego udziału w imprezach sportowo-rekreacyjnych, które zamierzamy w tym roku zorganizować. Planujemy imprezy pod hasłami: „Niesportowiec też sportowiec”, „Zabobrzańska liga 2015” oraz „Zabobrzańska mila”. A w najbliższym czasie – w niedzielę 7 czerwca – serdecznie zapraszamy na organizowany w tym dniu, już po raz drugi, Zabobrzański Festyn Osiedlowy z okazji Dnia Dziecka, który

odbędzie się na terenach rekreacyjnych przy ulicy Zygmunta Noskowskiego 7-8.

Myślę, że przygotowany program imprezy pozwoli każdemu, niezależnie od wieku, miło i przyjemnie spędzić niedzielne popołudnie. Bardzo serdecznie zapraszam.

Ale zapraszam też do czynnego udziału w obradach Walnego Zgromadzenia Członków naszej Spółdzielni. W tym wydaniu gazety – jak corocznie o tej porze roku – prezentujemy harmonogram i porządek obrad, a nade wszystko prezentujemy sytuację finansową JSM, która jest bardzo dobra i zapewnia bezpieczeństwo ekonomiczne Spółdzielni. Bezpieczeństwo, które umożliwia Zarządowi i Radzie Nadzorczej efektywną realizację wytyczonych przez Walne Zgromadzenie celów gospodarczych.

Kończąc chciałbym naszych spółdzielców zapewnić o pełnym zaangażowaniu wszystkich pracowników JSM w realizowaniu powierzonych im zadań.

Chciałbym, aby każdy z naszych członków, z dumą i uznaniem, mógł powiedzieć „mieszkam w spółdzielczym domu, domu zarządzanym przez JSM”.

Dziękuję za rozmowę.
Redakcja

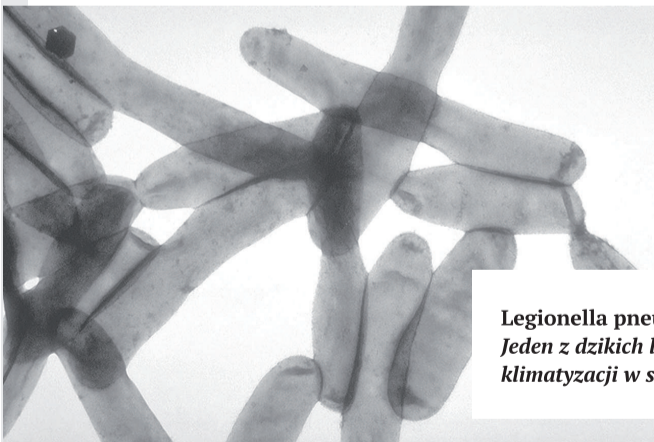
REKLAMA W GAZECIE

tel. 601 755 593

Ważna informacja dla właścicieli samochodów z klimatyzacją

Systemy klimatyzacyjne mają wyjątkową podatność na gromadzenie się w ich wnętrzu niechcianych mikroorganizmów. Dopuszczenie do rozwoju niektórych grzybów lub bakterii (np. Legionella pneumophila) to już nie tylko nieprzyjemny zapach, ale przede wszystkim realne zagrożenie trudnymi w leczeniu chorobami układu oddechowego, szczególnie u dzieci lub osób z obniżoną odpornością.

Długotrwałe zaniedbania mogą przy okazji powodować korozję parownika pracującego w układzie klimatyzacji.



Legionella pneumophila
Jeden z dzikich lokatorów klimatyzacji w samochodzie.

Coroczne czyszczenie i dezynfekcja systemu klimatyzacyjnego zabezpieczy Twoje auto przed rozwijaniem się grzybów i bakterii.

Umów się na przegląd i zadbaj o swoją klimatyzację przed sezonem. Posiadamy najnowsze, w pełni automatyczne urządzenia do dezynfekcji i przywracania wydajności klimatyzacji samochodowej.

Autocentrum Jelcar
Jelenia Góra, ul. Spółdzielcza 38
tel. 75 640 60 44

Zapraszamy po czyste, zimne powietrze

Serwis Klimatyzacji Samochodowej

napełnianie | oczyszczanie | odgrzybianie

📞 75 640 60 44

na wynos