

# Za BOBREM

Gazeta Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

www.jsmjg.pl

Nr 2(32)

Maj 2016 r.



Zarząd Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej serdecznie zaprasza członków Spółdzielni do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia, które rozpoczynają się już za kilka dni – w poniedziałek 23 maja. Miło nam będzie spotkać się z Państwem w liczonym gronie i porozmawiać o spółdzielczych sprawach. Zachęcamy do brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni. Liczymy na Państwa obecność i kreatywność. Wasze mądre propozycje chętnie przedyskutujemy. Wspólnie decydujemy o przyszłości naszej Spółdzielni.

Zarząd Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

## Przed Walnym Zgromadzeniem Członków JSM

Rozmowa z Mirosławem Garbowskiem – Prezesem Zarządu JSM



Zbliżają się obrady Walnego Zgromadzenia Członków naszej Spółdzielni. To czas podsumowań i rozliczeń działalności Spółdzielni za ubiegły rok. Ale też czas wyznaczania kierunków działania na przyszłość.

Jak ten czas leci. Rok temu, w czerwcowym wydaniu gazety, dzieliłem się z czytelnikami informacjami o działalności Spółdzielni za 2014 rok. Dziś mam zaszczyt zaprosić członków JSM na najbliższe walne zgromadzenie, na którym wspólnie podsumujemy rok 2015. A trzeba tu podkreślić, że był to kolejny dobry rok dla naszej Spółdzielni. Osiągnęliśmy więcej niż dobry wynik finansowy. Zysk brutto wyniósł

1.351 tysięcy złotych. Po odprowadzeniu podatku pozostał nam do podziału zysk netto w wysokości 1.088 tysięcy złotych. O jego przeznaczeniu zdecydują członkowie naszej Spółdzielni właśnie na Walnym Zgromadzeniu. Pomimo, iż już czwarty rok z rzędu nie podnosiliśmy stawek opłat eksploatacyjnych Spółdzielnia nie ma problemów z bieżącym regulowaniem należności a wszystkie wskaźniki ekonomiczne są więcej niż zadawalające. Wyraz temu dała w swojej ocenie biegła rewident, badająca sprawozdanie finansowe JSM za 2015 rok. Uważam, że naszym dużym sukcesem jest utrzymanie niezbilansowanej wody na niskim poziomie.

**Na co przeznaczony będzie zysk? Co Zarząd Spółdzielni zaproponuje członkom?**

Bez wątplenia najważniejszą będzie uchwała o kierunkach działania Spółdzielni na następny rok a niekiedy i na lata następne. Uwzględnić będzie najważniejsze dla naszych członków sprawy. Wskaże sposoby ich realizacji i finansowania. Zdajemy sobie sprawę, że oczekiwania członków JSM są różne, w zależności od miejsca zamieszkania. W każdym naszym działaniu przyświeca nam myśl, że to my jesteśmy dla członków, a nie członkowie dla nas. Dlatego musimy z rozwagą podchodzić do każdej naszej propozycji.

Na tegorocznym Walnym Zgromadzeniu proponujemy członkom przeznaczenie zysku na:  
- sfinansowanie wszystkim członkom Spółdzielni wymiany wodomierzy lokalowych,  
- w ramach kontynuacji programu podłączania ciepłej wody użytkowej utrzymanie na niezmiennym poziomie dofinansowania członkom Spółdzielni kosztów likwidacji junkersów,  
- kontynuację napraw głównych dźwigów osobowych,  
- dofinansowanie funduszu zasobowego, z przeznaczeniem na wykup mieszkań licytowanych w postępowaniu komorniczym.

Dokończenie na str. 4

## Harmonogram części Walnego Zgromadzenia Członków Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jeleniej Górze w 2016 roku

Walne Zgromadzenie Członków Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbędzie się w sześciu częściach w dniach 23 maja – 1 czerwca 2016 roku. Miejsce obrad: sala konferencyjna szpitala przy ulicy Michała Kleofasa Ogińskiego 6 w Jeleniej Górze.

Każdorazowo obrady rozpoczynają się o godzinie 16.30.

Porządek obrad prezentujemy na stronie 2 gazety.

Data	Nr części	Wyszczególnienie	
		Lp.	Nieruchomość
23.05.2016r. poniedziałek	I	1.	Gałczyńskiego 16, 18, 20
		2.	Kopernika 4
		3.	Krasickiego 10, 12, Słowackiego 21
		4.	Malczewskiego 13, 15
		5.	Malczewskiego 14, 16, 18
		6.	Malczewskiego 17
		7.	Morcinka 38
		8.	Obróńców Westerplatte 1, 3, 5, 7
		9.	Ptasia 10, 11, 12, 13
		10.	Ptasia 14
		11.	Sądowa 7
		12.	Skłodowskiej-Curie 13
		13.	Snycerska 3, 5, 7
		14.	Studencka 10
		15.	Studencka 14
		16.	Transportowa 13, 13a, 15, 17
		17.	Transportowa 21 A i B
		18.	Transportowa 22, 24, Zachodnia 6
		19.	Traugutta 10
		20.	Domki jednorodzinne – ul. Kossaka
		21.	Garaże ul. Ptasia – kw 66774
		22.	Garaże ul. Ptasia – kw 62340
24.05.2016r. wtorek	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
25.05.2016r. środa	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
30.05.2016r. poniedziałek	IV	1.	Bacewicz 1, 3, 5
		2.	Elsnera 1
		3.	Elsnera 2
		4.	Elsnera 4, 6
		5.	Elsnera 5
		6.	Elsnera 8, Ogińskiego 15
		7.	Członkowie oczekujący
31.05.2016r. wtorek	V	1.	Noskowskiego 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10
		2.	Noskowskiego 6
		3.	Noskowskiego 11, 12
1.06.2016r. środa	VI	1.	Kiepury 2, 4, 6, 8, 14, 16, 18, 20, Wilkomirskiego 1, 3
		2.	Kiepury 10, 12
		3.	Kiepury 22, 24, 26, 28, 34, 36, 38, 40 Wilkomirskiego 5, 7
		4.	Kiepury 30, 32
		5.	Kiepury 42, 44, 46, 48, Wilkomirskiego 9
		6.	Kiepury 54, 56, 58, 60, Wilkomirskiego 15
		7.	Sygietyńskiego 1, 3, 5

Zarząd Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
zaprasza  
w sobotę 4 czerwca br.  
do wspólnej zabawy z okazji Dnia Dziecka.

Trzeci zabobrzański Festyn Rodzinny odbędzie się na placu sportu i rekreacji oraz w jego najbliższej okolicy, na przyległych terenach zielonych, przy ulicy Alfreda Wilkomirskiego w Jeleniej Górze.

Uczestników zabawy czeka mnóstwo atrakcji, między innymi:

- wloty balonem,
  - piłka wodna w wielkim basenie,
  - pokazy Policji, Państwowej Straży Pożarnej,
  - miasteczko ruchu drogowego Straży Miejskiej,
  - pokaz tresury psów,
  - gry, zabawy i mecze,
  - występy i koncerty amatorów, ale też i profesjonalistów.
- Uczestników zabawią także klaun Ruffi Rafi.  
Na zakończenie festynu odbędzie się dyskoteka dorosłego człowieka.

Szczegółowy program festynu prezentujemy na 4 stronie gazety.  
Początek imprezy – o godzinie 14<sup>00</sup>.  
Przewidywane zakończenie – o godzinie 21<sup>00</sup>.

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

**Bardzo ważne: rodziców prosimy o zapewnienie opieki swoim dzieciom.**

Zapraszamy po czyste,  
zimne powietrze

klimatyzacja  
samochodowa

przeglądy serwisowe  
diagnostyka usterek  
oczyszczanie/odgrzybianie

Zadzwoń i umów się na przegląd

75 640 60 44

Autocentrum Jelcar | Jelenia Góra ul. Spółdzielcza 38

www.jelcar.pl

JELCAR  
AUTOCENTRUM

WSZYSTKO W JEDNYM MIEJSCU

na wynos

# Sytuacja ekonomiczno-finansowa spółdzielni

na dzień 31 grudnia 2015 roku

## Ocena struktury bilansu i jego zmian

### Aktywa

Suma bilansowa na koniec badanego okresu, odzwierciedlająca wartość majątku Spółdzielni oraz źródeł sfinansowania, wynosi 131 329 tys. zł i uległa zmniejszeniu w stosunku do roku ubiegłego o 4 219 tys. zł, co stanowi 3 procent zmniejszenia.

**Aktywa trwałe** zmniejszyły się o 4 477 tys. zł, co stanowi niecałe 5 procent zmniejszenia.

Podstawową przyczyną zmniejszenia majątku trwałego są przekształcenia własnościowe dokonane w związku z realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, polegające na przeniesieniu we własność wyodrębnioną kolejnych lokali, co spowodowało zmniejszenie majątku trwałego i funduszy własnych o kwotę 980 tys. zł.

Drugą przyczyną zmniejszenia majątku trwałego i funduszy własnych jest ich normalne zużycie, zwane umorzeniem, naliczane według obowiązujących przepisów. W badanym okresie został zbyty także jeden lokal użytkowy, zmniejszając wartość majątku trwałego o kwotę 55 tys. zł.

O 220 tys. zł zmniejszyły się, z powodu ich spłaty przez lokatorów, **nałeżności długoterminowe** obejmujące skapitalizowane odsetki od kredytów bankowych, wykorzystanych na budownictwo mieszkaniowe.

W stosunku do roku ubiegłego **długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów**, spowodowane spłatą, uległy zmniejszeniu o 793 tys. zł. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów na dzień 31 grudnia 2015 roku wynoszą 701 tys. zł i stanowią poniesione koszty termomodernizacji wraz z robotami towarzyszącymi na 5 budynkach. Koszty te finansowane były kredytem bankowym i podlegają spłacie w okresie: do 2017 roku – 2 budynki (przy ulicy Noskowskiego 8 i 12), do 2018 roku – 1 budynek (przy ulicy Sądowej 7) oraz 2 budynki (przy ulicy Kiepur 10 i 12) do 2023 roku.

**Udział aktywów trwałych** w strukturze aktywów bilansu wynosi 71 procent.

**Aktywa obrotowe** zwiększyły się o 1 procent w stosunku do roku ubiegłego tj. o kwotę 258 tys. zł, z tego:

1) **nałeżności krótkoterminowe** uległy zmniejszeniu o 5 procent, co stanowi 107 tys. zł. Nałeżności czynszowe obejmujące lokale mieszkalne zmniejszyły się o 332 tys. zł i wynoszą na koniec roku 1 630 tys. zł; 2) **inwestycje krótkoterminowe** (obejmujące środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych i lokatach) zwiększyły się o 1 067 tys. zł i wynoszą na koniec roku 34 375 tys. zł, przy czym:

- środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych i na lokatach do 3 miesięcy zmniejszyły się o kwotę 21 503 tys. zł, - środki na lokatach bankowych o terminie zapadalności powyżej 3 miesięcy zwiększyły się o kwotę 22 569 tys. zł **co spowodowane zostało wydłużeniem okresów lokat terminowych z uwagi na ich korzystniejsze oprocentowanie;**

3) zmniejszyły się do kwoty 1 066 tys. zł (co stanowi spadek o 39 procent) **krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów**, które na koniec roku 2015 obejmują przypadające do spłaty w 2016 roku:

- koszty termomodernizacji i robót towarzyszących 809 tys. zł,  
- niedobory gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz różnice wody 30 tys. zł,  
- pozostałe rozliczenia kosztów 226 tys. zł.

### Pasywa

**Kapitały (fundusze) własne** (z wyłączeniem zysku) na koniec okresu sprawozdawczego wynoszą 95 512 tys. zł i finansują z nadwyżką rzeczowe aktywa trwałe, które wynoszą 90 538 tys. zł. Zrealizowana jest w pełni, uznawana w literaturze fachowej, „złota zasada” sfinansowania majątku trwałego funduszami własnymi.

Kapitały własne – tak jak i rzeczowe aktywa trwałe – na przestrzeni 2015 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 29 tys. zł i uległ zmniejszeniu w stosunku do ubiegłego roku o 39 tys. zł.

**Udział funduszy własnych** w strukturze pasywów bilansu wynosi 77 procent.

**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** w łącznej kwocie 30 729 tys. zł uległy w stosunku do roku ubiegłego nieznacznie zmniejszeniu, tj. o 440 tys. zł.

Z ogólnej kwoty zobowiązań, **zobowiązania długoterminowe** wynoszą 3 543 tys. zł i uległy zmniejszeniu o 517 tys. zł z powodu bieżącej spłaty części kredytów. Zobowiązania długoterminowe obejmują:  
- kredyty i pożyczki na budownictwo mieszkaniowe oraz termomodernizację budynków wraz z robotami towarzyszącymi na kwotę 2 948 tys. zł,  
- zobowiązania z tytułu kaucji powyżej 12 miesięcy zabezpieczających roboty budowlane w wysokości 595 tys. zł.

### Zobowiązania krótkoterminowe

**Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, kredytów krótkoterminowych**, z tytułu podatków i ubezpieczeń oraz kaucji z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, kaucji gwarancyjnych z tytułu robót do 12 miesięcy wynoszą 7 978 tys. zł i uległy zmniejszeniu o 588 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego.

**Fundusze specjalne** wynoszą na koniec roku 13 753 tys. zł i zwiększyły się w stosunku do stanu na początek roku o 607 tys. zł.

Fundusze specjalne to:  
- fundusz remontowy nieruchomości ze stanem 9 006 tys. zł,  
- fundusz remontowy Spółdzielni ze stanem 4 687 tys. zł,  
- fundusz społeczno-wychowawczy ze stanem 60 tys. zł.

**Rozliczenia międzyokresowe przychodów** uległy zwiększeniu w stosunku do stanu na początek roku o 80 tys. zł. Wynoszą na koniec roku 5 091 tys. zł i obejmują między innymi:

- nadwyżkę przychodów nad kosztami w nieruchomościach 1 873 tys. zł,  
- premie termomodernizacyjne do rozliczenia w czasie z kosztami obsługi kredytów bankowych 457 tys. zł,  
- środki z zysku przeznaczone na pokrycie zwiększonych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz na pokrycie kosztów gospodarki odpadami komunalnymi 1 187 tys. zł.

### Przychody, Koszty, Wynik finansowy.

**Przychody ze sprzedaży netto produktów i usług oraz obrotów wewnętrznych** wyniosły za rok sprawozdawczy 34 465 tys. zł i były wyższe o 1 procent oraz o kwotę 343 tys. zł od przychodów ubiegłego roku.

Poszczególne pozycje kształtujące przychody zmieniły się odpowiednio:  
- eksploatacja podstawowa – spadek o 2,3 procent,  
- centralne ogrzewanie i ciepła woda – wzrost o 7,2 procent,  
- dźwigi – spadek o 2,8 procent.

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

Tytuł	2015 r.	2014 r.	Procent 2015 / 2014
Eksploatacja g.z.m.	21 267	21 789	98
Centralne ogrzewanie i ciepła woda	11 090	10 347	107
Dźwigi	1 053	1 083	97
Pozostałe	44	48	92
Usługi zespołu konserwatorów rozliczane z funduszem remontowym	1 002	866	116
Razem	34 456	34 113	101

**Koszty działalności operacyjnej** wyniosły w 2015 roku 33 895 tys. zł i nieznacznie – o 636 tys. zł – wzrosły w badanym okresie, co stanowi niespełna 2 procent.

Największą pozycję kosztów (37 procent całości) stanowią koszty zużycia materiałów i energii, w tym głównie energii cieplnej. W badanym okresie koszty te uległy zwiększeniu w stosunku do roku ubiegłego o 630 tys. zł, tj. o 5 procent.

Nieznacznie zwiększeniu w stosunku do roku ubiegłego, bo o 154 tys. zł, uległy także koszty usług obcych.

Na **pozostałej działalności finansowej i operacyjnej** osiągnięto zysk brutto w wysokości 1 351 tys. zł. Zysk ten wygosparowany został przede wszystkim na operacjach finansowych, polegających na lokowaniu w bankach wolnych środków finansowych na lokatach terminowych, z dochodu ze zbycia lokalu użytkowego i lokali mieszkalnych, a także z odsetek z nieterminowo uregulowane przez lokatorów nałeżności Spółdzielni.

Po uregulowaniu podatku dochodowego od osób prawnych, który wyniósł 263 tys. zł, zysk netto wynosi 1 088 tys. zł.

Decyzję o sposobie jego przeznaczenia 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 2015 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 nałeżności oraz zobowiązań. Poprawie uległ wskaźnik zaległości czynszowych na lokalach mieszkalnych o 0,54 punktu procentowego, natomiast pogorszył się o 1,65 punktu procentowego – na lokalach użytkowych.

### I. Wskaźniki płynności

Wskaźnik płynności bieżącej, mierzony stosunkiem majątku obrotowego ogółem do zobowiązań krótkoterminowych, wynosi na koniec roku 1,73 punktu procentowego.

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

Wskaźnik płynności natychmiastowej, stanowiący stosunek środków pieniężnych do zobowiązań krótkoterminowych, wynosi na koniec roku 0,47 punktu procentowego. Spadek wskaźnika o 1,04 punktu procentowego w stosunku do roku ubiegłego wynika z wydłużenia okresów, na jakie lokowane są środki pieniężne (ze względu na spadek stóp procentowych; lokowanie środków na dłuższe terminy pozwala uzyskać wyższe oprocentowanie).

### II. Relacje pomiędzy strukturą majątku i kapitałów

Pierwszy stopień pokrycia, liczony jako stosunek procentowy kapitałów własnych do majątku trwałego, wynosi: 2015 rok – 107,3 procent, 2014 rok – 106,3 procent.

Drugi stopień pokrycia, liczony jako stosunek procentowy kapitałów własnych wraz z kapitałem obcym (kredytem długoterminowym) do majątku trwałego, wynosi: 2015 rok – 111,5 procent, 2014 rok – 110,8 procent.

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

### III. Wskaźniki efektywności zarządzania

Wskaźniki efektywności zarządzania uległy w 2015 roku dalszej poprawie w stosunku do roku 2014.

Wskaźnik rotacji nałeżności (nałeżności krótkoterminowe x 360 dni/sprzedaż netto) wynosi: 2015 rok – 22 dni, 2014 rok – 27 dni.

Wskaźnik zaległości czynszowych na lokalach mieszkalnych, liczony jako stosunek zadłużenia do rocznego wymiaru opłat, wynosi: 2015 rok – 4,31 procent, 2014 rok – 4,85 procent.

Wskaźnik zadłużenia na lokalach użytkowych, liczony jako stosunek zadłużenia do rocznego wymiaru opłat, wynosi: 2015 rok – 8,77 procent, 2014 rok – 7,12 procent.

Wskaźnik rotacji zobowiązań (zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 360 dni/sprzedaż netto) wynosi: 2015 rok – 71 dni, 2014 rok – 69 dni.

### Ogólna ocena

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało zbadane przez Zespół Biegłych Rewidentów FABER Sp. z o.o. z Wrocławia. Biegli wyдали pozytywną opinię o sprawozdaniu finansowym Spółdzielni.

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno-finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego i zdarzeń, jakie nastąpiły po dniu bilansowym biegli stwierdzili, że sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni jest dobra i nie występują zagrożenia dla kontynuowania jej działalności.

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

(A.Ch.-F.)

## Porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków JSM w 2016 roku

- Otwarcie obrad.
- Wybór przewodniczącego i członków prezydium.
- Przyjęcie porządku obrad.
- Wybory komisji: mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej. Przedstawienie sprawozdania
- Zarządu z działalności Spółdzielni za 2015 rok oraz z realizacji zalecenia polustracyjnego.
- Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
- Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2015 rok.
- Przedstawienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2015 rok i podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.
- Omówienie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok i przedstawienie opinii biegłego rewidenta. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok.
- Przeprowadzenie wyboru delegata i zastępcy delegata Spółdzielni na VI Kongres Spółdzielczości.
- Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni za 2015r rok.
- Podjęcie uchwały w sprawie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni.
- Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) Spółdzielni za 2015 rok.
- Podjęcie uchwały w sprawie zbycia nieruchomości lokalowych przejmowanych na własność w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym z udziałem Spółdzielni.
- Podjęcie uchwały w sprawie zbycia lokalu niemieszkalnego garażu numer 4 przy ulicy Krasickiego 12 w Jeleniej Górze.
- Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
- Sprawozdanie komisji mandatowo-skrutacyjnej z wyboru delegata i zastępcy delegata Spółdzielni na VI Kongres Spółdzielczości. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru delegata i zastępcy delegata na VI Kongres Spółdzielczości.
- Sprawozdanie komisji wnioskowej.
- Zamknięcie obrad.

### Skrócony Bilans Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Stany na		Struktura kol. 3 w procentach	Dynamika kol.3/kol.4 w procentach
		31.12.2015	31.12.2014		
1	2	3	4	5	6
<b>AKTYWA</b>					
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>93 731</b>	<b>98 208</b>	<b>71,4</b>	<b>95</b>
1.	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego)	6 231	6 318	4,7	99
2.	Wartości niematerialne i prawne	152	149	0,1	102
3.	Budynki i budowle	84 205	87 605	64,1	96
4.	Pozostałe środki trwałe	102	83	0,1	123
5.	Środki trwałe w budowie	-	-	-	-
6.	Nałeżności długoterminowe	2 340	2 559	1,8	91
7.	Inwestycje długoterminowe	-	-	-	-
8.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	701	1 494	0,5	47
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>37 598</b>	<b>37 340</b>	<b>28,6</b>	<b>101</b>
1.	Zapasy	34	63	-	54
2.	Nałeżności krótkoterminowe, w tym: - nałeżności czynszowe	2 123 1 630	2 230 1 962	1,6 1,2	95 83
3.	Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)	34 375	33 308	26,2	103
4.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 066	1 739	0,8	61
<b>Razem aktywa</b>		<b>131 329</b>	<b>135 548</b>	<b>100,0</b>	<b>97</b>
<b>PASYWA</b>					
<b>A.</b>	<b>Kapitał/fundusz własny</b>	<b>100 600</b>	<b>104 379</b>	<b>76,6</b>	<b>96</b>
1.	Fundusz podstawowy	81 226	84 253	61,8	96
2.	Nie wniesione kapitały	-29	-68	-	43
3.	Fundusz zasobowy	18 315	19 149	13,9	96
4.	Fundusz z aktualizacji wyceny	-	-	-	-
5.	Zysk z lat ubiegłych	-	-	-	-
6.	Zysk	1 088	1 045	0,8	104
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy</b>	<b>30 729</b>	<b>31 169</b>	<b>23,4</b>	<b>99</b>
1.	Rezerwa na zobowiązania	364	386	0,3	94
2.	Zobowiązania długoterminowe – kredyty bankowe	3 543	4 060	2,7	87
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 948	4 060	2,2	73
4.	Fundusze specjalne, w tym fundusz remontowy	7 978	8 566	6,1	93
5.	Rozliczenia międzyokresowe	13 753	13 146	10,5	105
		13 693	13 134	10,4	104
		5 091	5 011	3,9	102
<b>Razem pasywa</b>		<b>131 329</b>	<b>135 548</b>	<b>100,00</b>	<b>97</b>

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

Treść	Rok		Dynamika kol.2/kol.3 w procentach
	2015	2014	
1	2	3	4
<b>A. Przychody ze sprzedaży, w tym:</b>	<b>33 997</b>	<b>33 441</b>	<b>102</b>
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	33 454	33 247	101
2. Zmiana stanu produktów	- 10	- 294	3
3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	1 002	866	116
4. Nadwyżka roku ubiegłego na g.z.m.	1 424	1 180	121
5. Nadwyżka roku obrotowego na g.z.m.	- 1 873	- 1 558	120
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>33 897</b>	<b>33 274</b>	<b>102</b>
1. Amortyzacja	98	44	223
2. Zużycie materiałów i energii	12 442	11 812	105
3. Usługi obce	3 756	3 602	104
4. Podatki i opłaty	3 022	3 160	96
5. Wynagrodzenia	3 517	3 414	103
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	616	577	107
7. Pozostałe koszty rodzajowe	10 444	10 650	98
w tym: odpis na fundusz remontowy	10 143	10 342	98
8. Niedobór roku ubiegłego na g.z.m.	32	47	68
9. Niedobór roku obrotowego na g.z.m.	-30	-32	94
<b>C. Zysk / Strata ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>100</b>	<b>167</b>	<b>60</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>844</b>	<b>450</b>	<b>188</b>
1. Zysk ze sprzedaży środków trwałych	160	142	113
2. Pozostałe przychody operacyjne	684	308	222
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>266</b>	<b>344</b>	<b>77</b>
1. Odpisy aktualizujące nałeżności	65	152	43
2. Pozostałe koszty operacyjne	201	192	105
<b>F. Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>687</b>	<b>273</b>	<b>248</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>757</b>	<b>1 271</b>	<b>60</b>
1. Odsetki	757	1 271	60
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>84</b>	<b>189</b>	<b>44</b>
1. Odsetki	84	176	48
2. Aktualizacja wartości inwestycji	-	13	-
<b>I. Zysk z działalności</b>	<b>1 351</b>	<b>1 355</b>	<b>100</b>
<b>J. 1. Zyski nadzwyczajne</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2. Straty nadzwyczajne</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>K. Zysk brutto</b>	<b>1 351</b>	<b>1 355</b>	<b>100</b>
<b>L. Podatek dochodowy</b>	<b>263</b>	<b>310</b>	<b>85</b>
<b>M. Zysk netto</b>	<b>1 088</b>	<b>1 045</b>	<b>104</b>

## Koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych

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

- 1) eksploatację podstawową, na którą składają się koszty: administracji osiedla, utrzymania czystości, koszenia i konserwacji zieleni, energii, ogólne, obsługi technicznej oraz koszty pozostałe,
- 2) odpis na fundusz remontowy,
- 3) podatek od nieruchomości,
- 4) konserwację domofonów,
- 5) konserwację anten,
- 6) eksploatację i remonty dźwigów,
- 7) wywóz nieczystości,
- 8) gospodarkę 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 poniższa tabela:

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	-

Ogółem 57 nieruchomości plus domki jednorodzinne przy ulicy Kossaka.

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 i kosztów różnicy zużycia wody (rozliczanych na poszczególnych budynkach), kosztów eksploatacji i remontów dźwigów (rozliczanych w skali całej Spółdzielni) oraz kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej (rozliczanych na poszczególnych węzłach cieplnych).

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 2015 roku wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości obejmujących lokale mieszkalne wynoszą ogółem:

- nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości – 55 nieruchomości plus domki jednorodzinne przy ulicy Kossaka – na łączną kwotę 1 241 999,04 złotych,
- niedobór przychodów w stosunku do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości – 2 nieruchomości – na łączną kwotę 6 865,76 złotych.

Zestawienie kosztów, przychodów oraz wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi (bez centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, różnic zużycia wody, eksploatacji i remontów dźwigów) za rok 2015, w podziale na poszczególne nieruchomości, przedstawiono w poniższych tabelach.

(M.K.)

### Zabobrze I

Wykonanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2015 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	323 520	368 050	32 366	4 873	330 811	44 530
2.	Karłowicza 3	126 068	132 399	4 434	598	127 367	6 331
3.	Karłowicza 4	214 543	225 199	7 126	1 644	216 429	10 656
4.	Karłowicza 15, 17	171 626	188 075	12 916	1 439	173 720	16 449
5.	Karłowicza 19, 21, 23, 27, 29, 31	919 234	1 079 431	122 944	6 752	949 735	160 197
6.	Karłowicza 39	102 657	118 913	11 902	996	106 014	16 255
7.	Karłowicza 41	94 072	110 141	10 776	1 435	97 930	16 069
8.	Kolberga 3	317 531	383 398	53 358	7 936	322 103	65 867
9.	K. Trzczińskiego 4	173 685	185 994	5 815	3 699	176 480	12 309
10.	K. Trzczińskiego 8,10	357 105	394 619	30 073	19 380	352 166	37 514
11.	Paderewskiego 12, 14, 16, 18	477 558	495 371	19 066	7 884	468 421	17 814
12.	Różyckiego 1	134 359	171 404	28 020	4 754	138 630	37 045
13.	Różyckiego 9, 13	318 426	371 019	38 300	4 687	328 033	52 593
14.	Różyckiego 10, 12	284 650	303 625	11 463	5 122	287 039	18 976
15.	Różyckiego 15	43 824	53 593	7 680	478	45 435	9 769
16.	Różyckiego 25, 27	385 603	417 154	23 519	243	393 392	31 551
17.	Moniuszki 1, 3	311 809	327 945	10 159	6 290	311 496	16 136
18.	Moniuszki 2	309 430	326 895	15 479	2 270	309 146	17 464
19.	Moniuszki 4, 6	341 599	360 396	12 207	8 905	339 284	18 797
20.	Moniuszki 5, 7	297 731	301 465	852	5 360	295 252	3 734
21.	Moniuszki 8	295 684	335 087	30 652	6 045	298 390	39 403
22.	Moniuszki 10	156 707	178 173	17 360	4 722	156 090	21 465
<b>Razem</b>		<b>6 157 422</b>	<b>6 828 345</b>	<b>499 469</b>	<b>105 513</b>	<b>6 223 363</b>	<b>670 923</b>

## Biuro Obsługi Mieszkańców zaprasza

Oficjalne otwarcie Biura Obsługi Mieszkańców w siedzibie Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ulicy Ludomira Różyckiego 19 w Jeleniej Górze odbyło się 30 marca 2016 roku. W otwarciu uczestniczyli członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej JSM oraz członkowie Zarządu i zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej Banku Spółdzielczego w Kamiennej Górze a także wykonawca robót remontowych i pracownicy Spółdzielni.



Otwarcie BOM-u. Przed okienkami kasowymi.  
Fot. Grażyna Tęcza

Stoją od lewej:  
Alina Buczek – zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej Banku Spółdzielczego,  
Mirosław Garbowski – prezes zarządu Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,  
Edward Buczek – prezes zarządu Banku Spółdzielczego,  
Sławomira Kubacka – zastępca prezesa zarządu ds. ekonomicznych Banku Spółdzielczego,  
Henryk Chocimski – zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.



Pierwszy interesant w BOM-ie  
Fot. Krzysztof Kozik

Biuro Obsługi Mieszkańców rozpoczęło działalność 1 kwietnia, punktualnie o godzinie 7<sup>00</sup>. Już 10 minut później do biura wszedł pierwszy klient. Przywitał go Prezes Zarządu JSM – Mirosław Garbowski. Wręczył zaskoczonemu mieszkańcowi Zabobrza drobny upominek i zaprosił do stanowiska obsługi mieszkańców. Obsłużony przez uśmiechniętą pracownicę Spółdzielni, po kilku minutach, pierwszy interesant opuścił biuro.

W ciągu całego dnia przez biuro przewinęło się sporo osób, z tego znacząca część korzystała z usług bankowych.

Zgodnie z wcześniejszymi zapowiedziami w kwietniu, we wszystkie poniedziałki, w biurze pełnił dyżur pracownik Urzędu Skarbowego w Jeleniej Górze i służył pomocą, wszystkim tym, którzy się zgłosili, przy rozliczaniu podatku dochodowego za ubiegły rok.

### Zabobrze II

Wykonanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2015 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	397 836	420 295	22 333	6 002	391 960	22 459
2.	Elsnera 1	98 675	112 361	5 344	482	106 535	13 687
3.	Elsnera 2	288 958	321 442	30 072	8 159	283 211	32 484
4.	Elsnera 5	208 904	220 602	6 987	2 105	211 510	11 697
5.	Elsnera 4, 6	258 535	264 195	- 2 141	3 650	262 686	5 659
6.	Elsnera 8, Ogińskiego 15	561 145	616 742	53 312	10 371	553 059	55 598
7.	Noskowskiego 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10	4 007 295	4 103 449	54 622	84 561	3 964 266	96 154
8.	Noskowskiego 6	861 271	874 496	14 163	15 408	844 925	13 225
9.	Noskowskiego 11, 12	344 938	341 585	- 3 696	7 365	337 916	- 3 353
<b>Razem</b>		<b>7 027 557</b>	<b>7 275 166</b>	<b>180 997</b>	<b>138 103</b>	<b>6 956 066</b>	<b>247 610</b>

### Zabobrze III

Wykonanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2015 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	357 014	399 564	40 966	6 484	352 114	42 550
2.	Kiepury 30, 32	244 524	255 841	4 282	3 755	247 804	11 317
3.	Kiepury 2,4,6,8,14,16,18,20; Wilkomirskiego 1, 3	1 142 094	1 156 905	33 783	31 959	1 091 163	14 812
4.	Kiepury 22,24,26,28,34,36,38,40; Wilkomirskiego 5, 7	1 082 638	1 079 125	11 444	10 899	1 056 783	- 3 512
5.	Kiepury 42, 44, 46, 48; Wilkomirskiego 9	536 764	559 975	18 587	5 031	536 358	23 212
6.	Kiepury 54, 56, 58, 60; Wilkomirskiego 15	441 669	448 956	8 376	2 883	437 697	7 287
7.	Sygietyńskiego 1, 3, 5	359 350	365 049	528	10 354	354 168	5 700
<b>Razem</b>		<b>4 164 052</b>	<b>4 265 417</b>	<b>117 965</b>	<b>71 364</b>	<b>4 076 088</b>	<b>101 365</b>

### Śródmieście

Wykonanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2015 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	51 877	62 734	7 738	1 923	53 073	10 858
2.	Gałczyńskiego 16, 18, 20	200 510	229 672	26 464	545	202 663	29 162
3.	Malczewskiego 13, 15	97 286	99 651	2 206	243	97 202	2 365
4.	Malczewskiego 14, 16, 18	307 962	377 985	63 479	1 953	312 553	70 023
5.	Malczewskiego 17	50 814	53 746	2 793	-	50 953	2 933
6.	Morcinka 38	19 633	26 188	4 913	-	21 275	6 555
7.	Kopernika 4	95 430	118 429	19 294	483	98 652	22 999
8.	Krasickiego 10, 12; Słowackiego 21	35 657	38 631	2 311	639	35 681	2 974
9.	Obrońców Westerplatte 1,3,5,7	170 740	181 332	7 006	139	174 187	10 592
10.	Ptasia 10, 11, 12, 13	179 140	193 432	12 396	3 783	177 253	14 293
11.	Ptasia 14	45 364	54 871	7 412	-	47 459	9 507
12.	Sądowa 7	54 341	61 576	6 144	-	55 432	7 235
13.	Snycerska 3, 5, 7	26 670	28 646	2 151	388	26 106	1 976
14.	Studencka 10	7 644	9 982	1 349	-	8 633	2 337
15.	Studencka 14	8 146	8 684	333	-	8 351	539
16.	Transportowa 13, 13a, 15, 17	181 287	186 828	3 281	-	183 547	5 541
17.	Transportowa 21a, b	71 259	80 096	10 031	2 291	67 774	8 837
18.	Transportowa 22, 24; Zachodnia 6	138 495	143 695	2 723	243	140 728	5 200
19.	Traugutta 10	28 269	29 218	524	375	28 318	949
20.	Kossaka domki	2 382	2 746	163	-	2 583	364
<b>Razem</b>		<b>1 772 905</b>	<b>1 988 142</b>	<b>182 711</b>	<b>13 006</b>	<b>1 792 425</b>	<b>215 237</b>

W maju, również w poniedziałki, dyżur pełni przedstawiciel firmy ubezpieczeniowej UNIQA. Można z nim omówić i załatwić sprawy związane z ubezpieczeniami lokalu, mienia lub samochodu.

(G.T.)

#### Godziny otwarcia BOM-u:

- w poniedziałki – w godzinach od 7<sup>00</sup> do 17<sup>00</sup>,  
- od wtorku do piątku – w godzinach od 7<sup>00</sup> do 15<sup>00</sup>.

**Okienka kasowe w Biurze Obsługi Kasowej czynne są od poniedziałku do piątku – w godzinach od 8<sup>15</sup> do 15<sup>30</sup>.**

## Przed nami wakacje, a licho nie śpi...

Zbliża się okres wzmożonych wyjazdów wakacyjnych. Prosimy o zastosowanie najprostszycych działań, które sprawią, że Państwa pobyt poza domem będzie spokojniejszy.

Prosimy o zamknięcie przed wyjazdem głównych zaworów instalacji wodnej i gazowej. Prosimy też o podanie w swojej administracji lub najbliższemu sąsiadowi numeru telefonu opiekuna Państwa mieszkania.

Szybka interwencja odpowiednich służb zminimalizuje skutki ewentualnej awarii domowej instalacji wodnej lub gazowej i innych nieprzewidzianych zdarzeń.

I wprawdzie licho nie śpi – Państwo na urlopie możecie spać spokojnie, jeśli chociaż w minimalnym stopniu zabezpieczycie swoje mieszkania.

## Przed Walnym Zgromadzeniem Członków JSM

Dokończenie ze str. 1

w celu odzyskania długu. Tu muszę dodać, że ten fundusz jest w stałym obrocie; mówiąc popularnie „nie znika ze spółdzielczego portfela”, a decyzja o jego uruchomieniu – na dany moment, na wykupienie licytowanego mieszkania – podejmowana jest po rozważeniu opłacalności tej operacji. Wydane pieniądze, po sprzedaży takiego mieszkania i odzyskaniu długu, wracają na fundusz zasobowy.

Już z podziału zysku wynika nasz program na przyszłość. A więc: wymiana blisko 15 tysięcy wodomierzy ciepłej i zimnej wody, dalszy ciąg – z założeniem zakończenia tego programu w bieżącym roku – likwidacji junkersów i montaż instalacji ciepłej wody użytkowej, naprawy główne dźwigów osobowych. Ale też kontynuacja budowy wiat śmietnikowych, termomodernizacja budynków na Zabobrze III, a w śródmieściu Jeleniej Góry – przy ulicy K.I. Gałczyńskiego 16, 18 i 20. Trzeba tu dodać, że naprawy główne dźwigów osobowych oraz dostosowanie wysokich budynków do obowiązujących przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej to dwa niezmiernie ważne zadania gospodarcze nie tylko na bieżący rok, ale też na wiele lat następnych. Te kapitałochłonne prace wymagają przyjęcia i realizacji specjalnych programów, tylko im poświęconych. Będziemy musieli się z tym zmierzyć.

**A jak obecnie spółdzielcy regulują swoje należności wobec Spółdzielni?**

Dużym problemem są niewątpliwie zaległości w opłatach eksploatacyjnych, których całkowite nie udało się wyeliminować. Często ludziom żyje się trudno, a to wpływa na rozrachunki ze Spółdzielnią. Nieopłacone tak zwane „czysze”, w stosunku do naliczonych, stanowiły na koniec 2015 roku 4,31 procenta i jest to jeden z najniższych, o ile nie najniższy, wskaźnik w historii naszej Spółdzielni. Mam wielką przyjemność podzielić się z czytelnikami informacją, że pierwszy kwartał 2016 roku

zamknął się rewelacyjnym, bo niespełna czteroprocentowym, wskaźnikiem zadłużenia. W tym miejscu serdecznie dziękuję tym wszystkim z Państwa, którzy terminowo i systematycznie wnoszą swoje opłaty „czysze”.

**Co wpływa na tak niski wskaźnik osiągnięty w JSM?**

Bezwzględne, aczkolwiek uwzględniające możliwości finansowe lokatorów (stąd zawieranie umów na ratalną spłatę zadłużenia), egzekwowanie należności. To jedna z najmniej lubianych sfer naszej działalności. Mamy tego świadomość. Dobrze, że nasza praca ma też jaśniejsze strony.

**W ostatnim okresie do takich niewątpliwie należało otwarcie Biura Obsługi Mieszkańców.**

Jesteśmy zadowoleni z tego przedsięwzięcia. Tym bardziej, że obserwujemy duże zainteresowanie nowym biurem. O jego roli i zadaniach informowaliśmy naszych lokatorów w każdy możliwy sposób. Mam więc nadzieję, że już wszyscy mieszkańcy spółdzielczych domów o BOM-ie wiedzą i z niego korzystają. A kto jeszcze tu nie zaglądał to serdecznie zapraszamy. Miło jest w sympatycznej atmosferze załatwiać urzędowe sprawy z całą pewnością każdy interesant spotka się tu z kulturalną i serdeczną obsługą.

**Dużą popularnością cieszy się Biuro Obsługi Kasowej.**

O, tak. Swoje okienka kasowe otworzył u nas Bank Spółdzielczy w Kamiennej Górze – ten sam, który ma swój punkt w Kauflandzie, a więc znany zabobrzańskiej społeczności. Zanim to się jednak stało prowadziliśmy rozmowy i negocjacje z szeregiem instytucji finansowych. Zależało nam na wynegocjowaniu dla naszych członków jak najlepszych warunków współpracy z bankiem. W końcu, po długich negocjacjach, udało nam się namówić do współpracy właśnie ów bank z Kamiennej Góry,

który zainwestował swoje środki, dzięki czemu można było uruchomić dwa okienka kasowe. W nich nasi członkowie mogą wpłacać wszelkie swoje należności wobec Spółdzielni bez uiszczania opłaty bankowej, a inne – nie spółdzielcze, na przykład za prąd, gaz, wodę – na preferencyjnych warunkach, po okazaniu spółdzielczej książeczki opłat. To spotkało się z pozytywnym odbiorem ze strony naszych członków. Jednocześnie, żeby nie zablokować okienek kasowych w BOM-ie Bank Spółdzielczy poszedł dalej i te same zasady wnoszenia opłat przez członków naszej Spółdzielni stosuje również w punkcie w Kauflandzie, gdzie nasi członkowie opłacają czynsz bez dodatkowej prowizji, a inne opłaty – po preferencyjnej cenie – po okazaniu książeczki opłat JSM.

Mamy nadzieję, że współpraca pomiędzy bankiem a JSM będzie się układała pomyślnie i Bank Spółdzielczy z Kamienną Górą na dłuższą gościny w naszym BOM-ie.

Tu muszę dodać, że oprócz zmian wizerunkowo-organizacyjnych, Spółdzielnia osiągnęła również wymierną korzyść ekonomiczną. Likwidacja spółdzielczych kas pozwalała zaoszczędzić w skali roku ponad 50.000 złotych.

**A propos zmian wizerunkowo-organizacyjnych, a właściwie organizacyjnych. Jak Spółdzielnia poradziła sobie z wdrożeniem zintegrowanego systemu informatycznego?**

Wdrażanie systemu, obejmującego wszystkie dziedziny działalności spółdzielni, którego głównym zadaniem jest usprawnienie pracy, rozpoczęliśmy w drugiej połowie 2014 roku. Od 1 stycznia 2015 roku pracujemy już w tym systemie pełną parą i dzisiaj, z około półtorarocznej perspektywy czasu, mogę stwierdzić, że decyzja o wdrożeniu zintegrowanego systemu informatycznego była słuszną. Załoga JSM stanęła przed dużym wyzwaniem nauczenia się systemu, poznania jego tajników oraz zmiany sposobu pracy. I udało się. Praca

jest nie tylko przyjemniejsza, ale przede wszystkim efektywniejsza. Dzisiaj, tak sądzę, już żaden z pracowników nie wyobraża sobie pracy w poprzednich uwarunkowaniach.

**W pierwszym wywiadzie udzielonym przez Pana naszej gazecie w maju 2012 roku rozmawialiśmy o niekonwencjonalnych źródłach pozyskania taniej energii. Czy w tej sprawie coś drgnęło?**

O niekonwencjonalnych źródłach taniej energii myślę od dawna. Ja i moi współpracownicy robiliśmy rozważanie, czy w ogóle, a jeżeli tak – to jak to jest zorganizowane w innych spółdzielniach mieszkaniowych, zarówno pod względem technicznym jak i finansowym. Na razie na przeszkodzie stać mogą tylko finanse, bowiem ani zapata, ani chęci do działania, ani tym bardziej odwagi przy podejmowaniu śmiałych wyzwań nam nie brakuje. Montaż solarów wciąż jest jednak nieopłacalny. Ale coraz poważniej myślimy o pozyskaniu ekologicznej energii elektrycznej poprzez montaż na dachach naszych budynków baterii fotowoltaicznych. Darmowa energia elektryczna, wytworzona przez te baterie z promieni słonecznych, byłaby zużywana do oświetlenia klatek schodowych, piwnic i innych pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz do zasilania wind. Oczywiście realizacja tak poważnej inwestycji wymaga szeregu przygotowań. Od przejścia całej procedury projektowej, poprzez pozyskanie środków na jej sfinansowanie aż do samej budowy instalacji. Efektem naszej pracy byłoby znaczące obniżenie kosztów energii elektrycznej a także – co też nie jest bez znaczenia – ochrona środowiska naturalnego poprzez zmniejszenie zużycia energii elektrycznej wytwarzanej tradycyjnie. To by było coś! Szczerze sobie, a przede wszystkim Państwu, realizacji tego zamierzenia życzę.

**Dążenie do obniżenia kosztów i zwiększenia wydajności energetycznej w budynkach wielorodzinnych jest naturalnym działaniem dobrego zarządcy.**

Jednym z największych wyzwań naszych czasów jest odpowiedzialne wykorzystywanie zasobów energii i dążenie do obniżania emisji dwutlenku węgla. Nie można nie dostrzegać nowoczesnych rozwiązań, nowych technologii. W dzisiejszych czasach nawet stanie w miejscu oznacza cofanie się. Świat tak szybko biegnie do przodu. Dlatego – w miarę możliwości finansowych – staramy się podążać za europejskimi standardami. Jeszcze w bieżącym roku wyposażymy całe zasoby Spółdzielni w system radiowy 'memonic', który będzie pełnił funkcje administracyjne, komunikacyjne i informacyjne instalacji wodnej, a w przyszłości również instalacji centralnego ogrzewania. Dzięki niemu – mając na uwadze możliwość zdalnego odczytu – zarówno pracownicy Spółdzielni, jak i w przyszłości nasi mieszkańcy, będą mogli na bieżąco, na swoich komputerach, za pośrednictwem Internetu, monitorować zużycie wody, a z czasem i ciepła. Bieżące pozyskanie danych, pozwalających określić ich wykorzystywanie. O niektórych rzeczach mówię w czasie przyszłym, ponieważ trzeba będzie jeszcze spełnić kilka warunków. Ale o tym, w stosownym czasie, poinformujemy mieszkańców.

**Od ponad dwóch lat jest pan członkiem Rady Nadzorczej Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczpospolitej Polskiej w Warszawie. O czym się rozmawia w stolicy naszego kraju na spółdzielczym forum? Na co mogą liczyć spółdzielcy?**

Choć jest to funkcja społeczna, pozwala mi na uczestniczenie w najważniejszych wydarzeniach związanych ze spółdzielczością mieszkaniową w Polsce i na bieżące śledzenie tendencji i kierunków, w które zmierza spółdzielczość mieszkaniowa. W styczniu bieżącego roku uczestniczyłem w spotkaniu prezesów spółdzielni mieszkaniowych z całego kraju z Kazimierzem Smolińskim – sekretarzem stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa, który od razu na wstępie podkreślił, że choć jest z rządu, to wcale to nie oznacza, że jest z drugiej, przeciwnej strony. Podkreślił pozytywne nastawienie władzy rządowej do spółdzielczości w ogóle, w tym do spółdzielczości mieszkaniowej. Jego zdaniem spółdzielnie bardzo dobrze i tanio administrują swoimi budynkami, ale budują stanowczo za mało. Dodał, że rząd pracuje nad programem budowy tanich mieszkań. Obecnie, aby móc zamieszkać w swoim mieszkaniu trzeba się zadłużyć, często ponad miarę. Większość młodych ludzi nie jest w stanie udźwignąć takiego ciężaru. Dlatego rząd będzie szukał sprzymierzeńców do realizacji programu mieszkaniowego. Liczy na współpracę ze spółdzielniami mieszkaniowymi przy tworzeniu nowego prawa spółdzielczego, które – na przykład – umożliwi budowę domów z mieszkańcami pod wynajem albo umożliwi powrót do budowy mieszkań z lokatorskim spółdzielczym prawem do lokalu.

**A to ciekawe. Taki powrót do przeszłości. To jest tym bardziej ciekawe, że jeszcze**

nie tak dawno spółdzielniom mieszkaniowym groziła likwidacja, że przypomnę projekt prawa spółdzielczego przewidującego automatyczne utworzenie wspólnoty w budynku, w którym choćby jedno mieszkanie było odrębną własnością z ułamkową częścią części wspólnych nieruchomości, w tym i gruntu. Na szczęście środowisko spółdzielcze zdołało przekonać spore grono posłów do spółdzielczej zasady samodecydowania o sobie i nowe prawo spółdzielcze, w brzmieniu przewidującym likwidację spółdzielni mieszkaniowych, nie zostało uchwalone. A trzeba dodać, że chyba tylko spółdzielnie mieszkaniowe są w stanie podjąć się zadania budowania mieszkań lokatorskich, wpisując się w program budownictwa społecznego, w program budowy tanich domów. Oczywiście przy założeniu, że nowe prawo spółdzielcze będzie temu sprzyjać.

**Na takie inwestycje potrzebne są niemałe pieniądze.**

Owszem, ale tym na razie nie będziemy zaprzęcać sobie głowy. Zobaczmy, z jakimi propozycjami wyjdzie do spółdzielni mieszkaniowych rząd. Na obecną chwilę spółdzielnie borykają się z problemem ich nieuznania jako beneficjentów środków unijnych. Szeroko o tym mówił, w grudniowym wydaniu gazety „ZA BOBREM”, prezes Marian Szczęśniak. I choć sprawa nie wygląda zbyt różowo – nie poddajemy się. Znaczna część spółdzielni mieszkaniowych z Dolnego Śląska, w tym i nasza, przystąpiła do Stowarzyszenia „Razem Ciepłej” z siedzibą w Legnicy. Stanowimy konkretną siłę. Zabiegamy o uznanie prawa spółdzielców do korzystania ze środków unijnych. Pojawiła się maleńka szansa, pod warunkiem wpisania się spółdzielni do gminnego programu gospodarki niskoemisyjnej. Oczywiście spełniliśmy ten warunek wpisując się do Planu Gospodarki Niskoemisyjnej Miasta Jeleniej Góry. Teraz, aby uzyskać dofinansowanie ze środków unijnych do termomodernizacji budynku musimy uzyskać efekt energetyczny powyżej 30 procent (jeszcze do niedawna było to 25 procent). Sygnalizuję czytelnikom ten problem, bo sprawa jest złożona. W każdym razie nadal będziemy działać w kierunku pozyskania środków unijnych na spółdzielcze inwestycje.

**Często słychać pochwały pod adresem Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

Można odpowiedzialnie twierdzić, że jesteśmy spółdzielnią dobrze odbieraną w naszym mieście. Czy to oznacza, że nie mamy żadnych problemów? Ależ mamy. Tak jak wszyscy. Twierzę jednak, że w porę i dobrze je rozwiązujemy. Jedno jest pewne: w każdym naszym działaniu przyszłością nam cel podnoszenia standardu życia naszych mieszkańców. I mam tu na myśli nie tylko sprawy czysto techniczne, namacalne jak na przykład utrzymanie budynku i wszystkich jego instalacji w należytym stanie, ale też – nazwę to umownie „duchowe” – takie jak estetyka otoczenia, sport i zabawa, które przywołują tę radośniejszą stronę życia. Stąd tak duży nacisk na utrzymanie zieleni, na budowę estetycznych wiat śmietnikowych czy wreszcie na budowę placów sportu i rekreacji oraz organizowanie, przynajmniej raz w roku, masowej imprezy integracyjnej.

**W bieżącym roku odbędzie się już trzeci festyn z okazji Dnia Dziecka.**

Tak – 4 czerwca. Ale tym razem będziemy się bawić na Zabobrze III. Program festynu będzie równie bogaty i różnorodny jak ten ubiegłoroczny. Nie mamy zamiaru obniżyć poziomu. A przypomnę, że ubiegłoroczny festyn był wspaniale odbierany przez mieszkańców Zabobrza. Na realizację tegorocznego festynu otrzymaliśmy z Urzędu Miasta, w ramach Budżetu Obywatelskiego, kwotę 50.000 złotych.

Wcześniej, jeszcze przed festynem, serdecznie wszystkim Państwu zapraszam do nauki gry w bule, czyli petankę, aby później – 11 czerwca – móc z powodzeniem wziąć udział w turnieju, który odbędzie się na placu rekreacji przy ulicy Zygmunta Noskowskiego. Na drugi dzień – 12 czerwca – organizujemy biegi, na różnych dystansach, w ramach II Zabobrzańskiej Mili, na które zapraszamy całe rodziny.

W miesiącach wakacyjnych chcemy zorganizować regularne treningi dla najmłodszych piłkarzy, zakończone pod koniec wakacji albo na początku roku szkolnego turniejem. O szczegółach poinformujemy naszych lokatorów w stosownym czasie. W każdym razie zależy nam na aktywności fizycznej wszystkich naszych mieszkańców, niezależnie od wieku.

A teraz, jako że rozmawiamy tu przed Walnym Zgromadzeniem, zapraszam Państwa – członków naszej Spółdzielni – do udziału w obradach. To dobry czas na podsumowanie roku ubiegłego, przedyskutowanie Państwa propozycji na przyszłość, różnorodnych sugestii, z których każda może okazać się cenna. Do zobaczenia na Walnym Zgromadzeniu.

**Dziękuję za rozmowę. Redakcja.**



**FESTYN RODZINNY**  
z okazji  
**DNIA DZIECKA**  
4 czerwca godz. 14.00 – 21.00  
Plac zabaw i tereny zielone przy ul. A. Wiłkomirskiego

**Atrakcje:**

- Fotobudka
- Bezpłatne dmuchańce i inne super urządzenia
- Basen z łódeczkami i kulami wodnymi
- Miasteczko średniowieczne dla najmłodszych
- Zabawy z Minionkami dla starszych dzieci
- Chodzące maskotki
- Malowanie twarzy
- Balonowe ZOO
- Małe i wielkie bańki mydlane
- Zabawy klockami LEGO przygotowane przez PCKK
- Mobilne boiska do piłki nożnej i koszykówki
- Myśliwskie atrakcje
- Szachy Wikingów
- Maszyna kleksograficzna
- Warsztaty cyrkowe
- Eksperymenty naukowe dla dzieci
- Miasteczko ruchu drogowego Straży Miejskiej
- Pokazy w wykonaniu Policji
- Pokazy Państwowej Straży Pożarnej
- Występy jeleniogórskich przedszkolaków
- Koncert uczniów Państwowej Szkoły Muzycznej I i II stopnia w Jeleniej Górze
- Koncert zespołu wokalnego Głosowanie
- Koncert Jacka Szreniawy i Łukasza Perka
- Konkursy z nagrodami dla dzieci i dorosłych

**HITY DNIA:**  
Klaun Ruffi Rafi \* Lot balonem na uwięzi \* Bezpłatny poczęstunek dla dzieci  
Piłka wodna w wielkim basenie (konieczne stroje kąpielowe i ręczniki)  
Super gra STRZELEC - pocuj się jak Robin Hood w godz. 15.00 - 18.00  
Pokaz tresury psów w wykonaniu Karkonoskiego Klubu Owczarka Niemieckiego  
19.30-21.00 dyskoteka dorosłego człowieka

**UWAGA!** Podczas festynu dzieci powinny się znajdować pod opieką rodziców lub innych opiekunów prawnych. Organizator zastrzega sobie możliwość zmiany programu imprezy ze względu na niekorzystne warunki atmosferyczne, jakie mogą wystąpić w dniu 04.06.2016.

ORGANIZATOR: PARTNER GŁÓWNY: PARTNERZY:

