

PLAN REALIZACJI
głównych kierunków działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni na 2018r.

Lp	Kierunki działania	Sposób realizacji	Termin realizacji	Odpowiedzialni za realizację
I.	<p><u>W zakresie gospodarki remontowej zasobów mieszkaniowych:</u></p> <p>1. Utrzymywanie zasobów Spółdzielni we właściwym stanie technicznym, w tym kontynuowanie działań zmierzających do zwiększenia termoizolacyjności budynków i ograniczenia strat ciepła, poprawy bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania oraz estetyki budynków i ich otoczenia, poprzez pełną realizację zadań przyjętych do planu remontów w zakresie, m. in.:</p> <p>a) remont 28 klatek schodowych w 8 budynkach: Konarskiego 8, 10, Źródłowa 21, Zagórska 45, Bohaterów Warszawy 15, Chopina 15, Jesionowa 11, Jarzębinowa 4</p> <p>b) wymiana okien na klatkach schodowych, strychach i piwnicach w bud.: Kostki 9a, 11a, 13, Chopina 11, Jesionowa 11, Nowowiejska 22 (kl. V i VI), Nowowiejska 5 (kl. III-VI)</p> <p>c) remont pokrycia dachowego na bud. Zagórska 19, Konarskiego 8, Szczecińska 17, Zagórska 64, Nowowiejska 5 (finansowanie 2018/2019)</p> <p>d) remont elewacji z ociepleniem:</p>	<p>Przygotowanie specyfikacji istotnych warunków zamówień i zorganizowanie przetargów na roboty remontowe zgodnie z planem.</p> <p>Realizacja nw. robót, zgodnie z zawartymi umowami na ich wykonanie, w określonych terminach:</p> <p>a) remont 28 klatek schodowych w 8 budynkach: Konarskiego 8, 10, Źródłowa 21, Zagórska 45, Bohaterów Warszawy 15, Chopina 15, Jesionowa 11, Jarzębinowa 4</p> <p>b) wymiana okien na klatkach schodowych, strychach i piwnicach w bud.: Kostki 9a, 11a, 13, Chopina 11, Jesionowa 11, Nowowiejska 22 (kl. V i VI), Nowowiejska 5 (kl. III-VI)</p> <p>c) remont pokrycia dachowego na bud. Zagórska 19, Konarskiego 8, Szczecińska 17, Zagórska 64, Nowowiejska 5 (finansowanie 2018/2019)</p> <p>d) remont elewacji z ociepleniem:</p>	<p></p> <p>31.10.2018</p> <p>31.10.2018</p> <p>28.09.2018</p> <p>31.10.2018</p>	<p>TE/AO I-IV</p>

<ul style="list-style-type: none"> - zakończenie remontów elewacji na budynkach: Włoszka 3, Nowowiejska 24, Romualda 2 - wykonanie remontów elewacji na budynkach: Spółdzielcza 3, Konarskiego 13, Bohaterów Warszawy 7, - rozpoczęcie remontów elewacji na budynkach: Źródłowa 21 (ściana zachodnia), Daleka 25 i 27 (ściany północne i szczytowe), Sandomierska 158 (szczyt południowy) <p>e) wymiana suchych pionów pożarowych na nawodnione w budynkach:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Szymanowskiego 3 - 2 piony - Nowowiejska 22 – kl. 5 i 6 - 2 piony <p>f) remonty główne 19 pionów instalacji elektrycznych w 5 budynkach: Konarskiego 8, Konarskiego 10, Chopina 17, Jarzębinowa 4, Jesionowa 11</p> <p>g) remonty główne dźwigów w budynkach: Szymanowskiego 3(2 kl.), Nowowiejska 5 (3 kl.), Nowowiejska 15(3 kl.), Sandomierska 76</p> <p>2. Wybór wykonawców robót remontowych w drodze przetargów oraz stosowanie nowoczesnych technologii i materiałów w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wykonanych zadań remontowych oraz racjonalnego wydatkowania przeznaczonych na nie środków finansowych.</p> <p>3. Kontynuowanie działań zmierzających do pozyskania środków finansowych przeznaczonych</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zakończenie remontów elewacji na budynkach: Włoszka 3, Nowowiejska 24, Romualda 2 - wykonanie remontów elewacji na budynkach: Spółdzielcza 3, Konarskiego 13, Bohaterów Warszawy 7, - rozpoczęcie remontów elewacji na budynkach: Źródłowa 21 (ściana zachodnia), Daleka 25 i 27 (ściany północne i szczytowe), Sandomierska 158 (szczyt południowy) <p>e) wymiana suchych pionów pożarowych na nawodnione w budynkach:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Szymanowskiego 3 - 2 piony - Nowowiejska 22 – kl. 5 i 6 - 2 piony (prace zrealizowane) <p>f) remonty główne 19 pionów instalacji elektrycznych w 5 budynkach: Konarskiego 8, Konarskiego 10, Chopina 17, Jarzębinowa 4, Jesionowa 11</p> <p>g) remonty główne dźwigów w budynkach: Szymanowskiego 3(2 kl.), Nowowiejska 5 (3kl.) Nowowiejska 15(3 kl.), Sandomierska 76</p> <p>Wykonawcy robót remontowych wybierani są w drodze przetargów, co zapewnia uzyskanie korzystnych cen - poniżej kosztorysów inwestorskich. Opracowywane specyfikacje istotnych warunków zamówień określają rodzaje materiałów, które będą stosowane przy wykonywaniu robót. Ponadto zawsze wymagane są stosowne deklaracje zgodności i atesty na wykorzystywane materiały i urządzenia. Takie postępowanie gwarantuje dobrą jakość wykonywanych robót.</p> <p>Wykonanie audytów dla budynków, których termomodernizacja zostanie zaplanowana na 2019 r. wraz ze złożeniem wnio-</p>	<p>28.09.2018</p> <p>28.09.2018</p> <p>31.10.2018</p> <p>wykonano</p> <p>28.09.2018</p> <p>31.07.2018</p> <p>cały rok</p>	<p>TE/ZEC</p>
--	---	---	---------------

	na przyspieszenie procesu termomodernizacji, m. in. w ramach przepisów ustawy o efektywności energetycznej z dn. 20 maja 2016 r.	sku do Urzędu Regulacji Energetyki w celu pozyskania „białych certyfikatów”		
II.	<p><u>W zakresie inwestycji:</u></p> <p>1. Przebudowa skweru Sandomierska/Źródłowa – roboty brukarskie towarzyszące pracom realizowanym w ramach Budżetu Obywatelskiego.</p> <p>2. Prace przygotowawcze do nowych inwestycji mieszkaniowych.</p>	<p>Wykonanie robót brukarskich zgodnie z zawartą umową.</p> <p>Na mocy porozumienia z grudnia 2008 r. pomiędzy Gminą Kielce i KSM w sprawie zamiany nieruchomości położonych w Kielcach, Gmina miała przejąć od Spółdzielni tereny stanowiące jej własność, a znajdujące się pod obiektami poza spółdzielczymi. W zamian Spółdzielnia miała otrzymać działki pod inwestycje mieszkaniowe. Propozycja przekazania dla Spółdzielni działki nr ewid. 58 i 59 w obrębie 0010 w Kielcach przy ul. Sabinówek była kolejną w ciągu ostatnich kilku lat. W ramach przygotowania inwestycji zlecono wykonanie koncepcji architektonicznej planowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią garażową i uzyskano w dniu 16 listopada 2015 r. decyzję o warunkach zabudowy, która uprawomocniła się 07.12.2015 r. Ponieważ Gmina Kielce nie przekazała do tej pory Spółdzielni w.w. działek, nie można przystąpić do kolejnego etapu związanego z przygotowaniem inwestycji, tj.: zlecenia wykonania dokumentacji projektowej i uzyskania pozwolenia na budowę. Obecnie wyjaśniane są kwestie doliczenia podatku VAT do ceny sprzedaży określonych działek. W związku z powyższym Spółdzielnia wystąpiła do Urzędu Miasta o przesłanie materiałów źródłowych (pozwolenie na użytkowanie i protokół odbioru budynków przy ul. St. Kostki 4a i Chopina 3). Po otrzymaniu wyżej wymienionych materiałów, możliwe będzie jednoznaczne określenie stawki podatku VAT.</p>	31.10.2018	TE

III.	<p><u>W zakresie ciepłownictwa:</u></p> <p>1. Wymiana sieci ciepłowniczej o najdłuższym okresie eksploatacji i złym stanie technicznym na sieć wykonaną w technologii rur preizolowanych w celu ograniczenia strat przesyłowych oraz ubytku wody z sieci.</p> <p>2. Kontynuacja remontu urządzeń w kotłowniach w celu podniesienia sprawności kotłowni i obniżenie kosztów produkcji ciepła.</p>	<p>1. Remonty sieci</p> <ul style="list-style-type: none"> – Remont magistrali ciepłowniczej 2x Dn 250 mm o długości ok 40 mb, na terenie kotłowni przy ul. Szczecińskiej. Sieć uległa awarii przed sezonem grzewczym 2017/2018. Jest ona eksploatowana od 1968r. – Remont odcinka sieci ciepłowniczej o dł. ok. 150 mb 2x Dn 80 mm przy ul. Rolnej w rejonie kotłowni „Żniwna”. <p>2. W kotłowni przy ul. Szczecińskiej wykonana zostanie modernizacja stacji odpylania spalin przy kotle Nr 2, która zakończy cykl prac w obu kotłowniach związanych z dostosowaniem kotłów do nowych przepisów. Modernizacja stacji odpylania spalin przy kotłach polega na montażu instalacji filtrobicyklonu z systemem filtrów workowych, co gwarantuje obniżenie emisji pyłów do atmosfery poniżej 100 mg/Nm³ w warunkach normalnych w gazach suchych przy zawartości tlenu 6%. Dzięki temu kotły będą spełniały restrykcyjne wymagania dla pyłów, które obowiązują od 01.01.2016r. zgodnie Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 22.04.2011r. w sprawie standardów emisyjnych z instalacji (Dz. U 2011 Nr 95 poz. 558) i Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/75/UE z dnia 24.11.2010r. w sprawie emisji przemysłowych. Jest to dwustopniowa, sprawdzona już na rynku ciepłowniczym instalacja odpylania z wykorzystaniem filtrobicyklonu oraz zamontowanego w poprzednich latach multi-</p>	<p>31.07.2018r.</p> <p>II kwartał 2018r.</p>	<p>Dyrektor ZEC</p> <p>Dyrektor ZEC</p>

	<p>3. Pozyskiwanie nowych odbiorców ciepła w celu zwiększenia sprzedaży ciepła dla odbiorców zewnętrznych.</p>	<p>cyklonu, którego zadaniem jest oddzielanie już na początku, jak najbliżej kotła grubych cząstek w spalinach powodujących nadmierne zużycie erozyjne</p> <p>3. Sposób realizacji kierunku zostanie określony Uchwałą Rady Nadzorczej po przedstawieniu wyników prac powołanego przez RN zespołu technicznego.</p>	<p>IV kwartał 2018r.</p>	<p>Dyrektor ZEC</p>
<p>IV. <u>W zakresie zagadnień ekonomicznych:</u></p>	<p>1. Kontynuacja działań windykacyjnych zgodnie z wnioskami polustracyjnymi oraz zasadami postępowania w zakresie windykacji zadłużeń w opłatach wprowadzonymi zarządzeniem nr 5/2010 r. Prezesa Zarządu KSM z dnia 25.06.2010 r. poprzez:</p> <p>a) wzmożenie działań zmierzających do bezpośredniego kontaktu z dłużnikami poprzez wzrost liczby wysyłanych wezwań na rozmowy w siedzibie Spółdzielni oraz liczby przeprowadzanych wizyt domowych;</p> <p>b) kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego oraz do egzekucji komorniczej, użytkowników nie podejmujących żadnych działań zmierzających do spłaty swoich zaległości;</p>	<p>Kierowanie większej liczby wezwań na rozmowy oraz liczby przeprowadzanych wizyt domowych u dłużników, celem dokonania oceny ich sytuacji materialnej i finansowej, a tym samym pozwalających ustalić realne możliwości spłaty powstałych zaległości w ewentualnych ratach na podstawie przeprowadzonego wywiadu. Przedstawienie informacji o możliwości uzyskania pomocy finansowej i materialnej z MOPR. Informowanie dłużnika o konsekwencjach dalszego uchylania od płacenia czynszu tj. przekazania należności na drogę sądową, a w dalszych działaniach do wszczęcia egzekucji z wierzytelności, jak również z nieruchomości.</p> <p>Comiesięczne przygotowywanie i przekazywanie wniosków do Radców Prawnych o skierowanie spraw na drogę postępowania sądowego, a po otrzymaniu klauzuli wykonalności kierowanie prawomocnych nakazów zapłaty do egzekucji komorniczej.</p> <p>W przypadku bezskutecznej egzekucji komorniczej z wierzytel-</p>	<p>na bieżąco po zamknięciu każdego miesiąca kalendarzowego</p> <p>na bieżąco po zamknięciu każdego miesiąca kalendarzowego</p> <p>w okresach kwartalnych</p>	<p>CW</p> <p>CW</p> <p>CW</p>

<p>c) intensyfikowanie działań zmierzających do egzekucji długów z ograniczonego prawa rzeczowego, stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu poprzez zbywanie zadłużonych lokali mieszkalnych w drodze licytacji komorniczej;</p> <p>d) kontynuowanie działań zmierzających do ustalenia kręgu spadkobierców, po zgonach właścicieli lokali mieszkalnych, w których występują zaległości w opłatach za mieszkanie;</p> <p>e) kontynuacja działań zmierzających do obniżenia zaległości w lokalach mieszkalnych, w których w sposób ciągły opłaty uiszczane są z 1 i 2 miesięcznym opóźnieniem;</p> <p>f) bieżące monitorowanie zadłużeń najemców lokali użytkowych, wzywianie na rozmowy najemców zalegających z opłatami za najem lokali oraz prowadzenie działań windykacyjnych zgodnie z przyjętymi zasadami.</p> <p>2. Intensyfikowanie działań z wykorzystaniem form usług świadczonych przez Biuro Informacji Gospodarczej zgodnie z zawartą umową z InfoMonitor S.A:</p> <p>a) intensyfikacja liczby wezwań do zapłaty wysyłanych do dłużników na wzorach BIG InfoMonitor S.A.;</p> <p>b) intensyfikacja liczby dłużników zgłaszanych do rejestru dłużników.</p>	<p>ności i brakiem dobrowolnej spłaty zadłużenia przez właściciela/i danego lokalu mieszkalnego kierowanie wniosków do komornika o wszczęcie egzekucji z nieruchomości w drodze licytacji publicznej.</p> <p>W przypadku wystąpienia zaległości w lokalach mieszkalnych po zgonach ich właścicieli bieżące występowanie z wnioskami do Radców Prawnych o kierowanie spraw do Sądu o ustalenie kręgów spadkobierców.</p> <p>Bieżące kierowanie upomnień i wezwań do zapłaty do dłużników, u których w sposób ciągły występują zaległości 1-2 miesięczne.</p> <p>Comiesięczne sporządzanie informacji o zadłużeniach z tytułu najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów. W przypadku dłużników posiadających zaległości 2 miesięczne i powyżej – kierowanie wezwań do zapłaty i ewentualnie wniosków do Radcy Prawnego o skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.</p> <p>W stosunku do dłużników notorycznie zalegających z opłatami, wystosowanie wezwań do zapłaty na drukach BIG InfoMonitor SA, zawierających informację o możliwości umieszczenia dłużnika w rejestrze BIG. Umieszczanie w rejestrze dłużników najemców, którzy mimo otrzymanych wezwań do zapłaty nie dokonali spłaty swoich zaległości.</p>	<p>w okresach kwartalnych</p> <p>na bieżąco po zamknięciu każdego miesiąca kalendarzowego</p> <p>na bieżąco po zamknięciu każdego miesiąca kalendarzowego</p> <p>na bieżąco po zamknięciu każdego miesiąca kalendarzowego</p> <p>cały rok</p>	<p>CW</p> <p>CW</p> <p>CW</p> <p>CW</p>
--	--	---	---

	<p>3. Stosowanie, w zakresie gospodarki finansowej mechanizmów zapewniających utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni na bezpiecznym poziomie.</p> <p>4. Utrzymanie na właściwym poziomie funduszy własnych Spółdzielni.</p> <p>5. Eksploatacja systemu informatycznego: a) dokończenie wymiany przestarzałego oprogramowania użytkowego systemów Środki Trwałe oraz obsługa wspólnot w związku z przejściem na nowe, bezpieczniejsze bazy danych typu SQL oraz wprowadzeniem plików kontrolnych JPK; b) sukcesywna wymiana wyeksploatowanego sprzętu drukującego na nowy i oszczędniejszy w użytkowaniu; c) zakup i instalacja aktywnych urządzeń sieciowych (routery, switche) poprawiających bezpieczeństwo danych (w tym przesyłanych</p>	<p>3. Ustalenie właściwego poziomu opłat czynszowych. Naliczanie odsetek od nieterminowych płatności. Utrzymanie na właściwym poziomie funduszu zasobowego Spółdzielni. Dostosowanie wydatków Spółdzielni do wpływów finansowych, racjonalne oszczędności kosztowe i racjonalna gospodarka zapasami. Przestrzeganie terminów płatności. Pomnażanie środków pieniężnych poprzez lokowanie niezaangażowanych środków pieniężnych na najbardziej korzystnych lokatach bankowych.</p> <p>4. Stałe przestrzeganie terminów płatności zobowiązań Spółdzielni , zgodnie z zawartymi umowami na roboty remontowe, inwestycyjne i pozostałe usługi. Zasilanie funduszu zasobowego i funduszu remontowego kwotą wynikającą z podziału zysku z roku ubiegłego.</p> <p>a) instalacja, uruchomienie i wdrożenie wraz z przeszkoleniem użytkowników przez firmę „Zubix”.</p> <p>b) analiza zużycia i kosztów eksploatacji poszczególnych urządzeń drukujących i na tej podstawie wymiana na nowe.</p> <p>c) audyt urządzeń wpływających na bezpieczeństwo danych, rozpoznanie dostępnych rozwiązań i zakup z uwzględnieniem optymalizacji kosztów.</p>	<p>cały rok</p> <p>program do obsługi wspólnot działa od końca maja 2018. Program ST – od lipca 2018 r.</p> <p>sukcesywnie przez cały rok.</p> <p>sukcesywnie przez cały rok.</p> <p>sukcesywnie</p>	<p>GK</p> <p>GK</p> <p>INF</p> <p>INF</p> <p>INF</p>
--	--	--	--	--

	<p>przez Wi-Fi) związane z wprowadzeniem przepisów wykonawczych RODO (Europejskie Rozporządzenie o Ochronie Danych Osobowych);</p> <p>d) wdrożenie w Spółdzielni Nowej Ustawy o Ochronie Danych Osobowych (nuodo) i przepisów wykonawczych z nią związanych po ich uchwaleniu i opublikowaniu.</p>	<p>d) Ustawa uchwalona pod koniec maja 2018 r. Wraz z pojawieniem się kolejnych rozporządzeń, stosowanie ich w odpowiednim zakresie w spółdzielni oraz zapoznanie z nowymi przepisami wszystkich pracowników.</p>	<p>przez cały rok.</p>	<p>INF</p>
<p>V.</p>	<p><u>W zakresie realizacji zadań związanych z wdrażaniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. ze szczególnym uwzględnieniem nowelizacji z dnia 20 lipca 2017r.</u></p> <p>1. Stwierdzanie powstawanie lub ustawianie członkostwa osób, które nabyły lub zbyły spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w zasobach Spółdzielni.</p> <p>2. Realizacja postanowień w zakresie wyłonienia członka Spółdzielni spośród współwłaścicieli, którym w udziałach przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu poprzez:</p> <p>a) zobowiązanie współwłaścicieli do zgodnego wyboru członka spółdzielni;</p> <p>b) dokonanie wyboru członka Sp-ni przez Spółdzielnię, w przypadku braku wskazania osoby,</p>	<p>1. Członkostwo w spółdzielni powstaje/ustaje z chwilą nabycia/zbycia lokalu w zasobach sp-ni na skutek dokonanego obrotu wolnorynkowego lokali. Czynności te (stwierdzanie powstawania i ustawiania członkostwa) dokonywane są na cotygodniowych posiedzeniach Zarządu Spółdzielni.</p> <p>2. Przepisy wynikające z art. 3 ust. 5 ustawy o sm stanowią, że prawo do lokalu może należeć do kilku osób, lecz członkiem może być tylko jedna z nich. W związku z tym:</p> <p>a) wystosowane zostaną pisma zobowiązujące współwłaścicieli, którym przysługują wspólnie udziały w lokalach do dokonania wyboru członka spółdzielni, który reprezentował będzie prawa wszystkich współwłaścicieli w spółdzielni.</p> <p>b) dokonany zostanie wybór członka sp-ni spośród kilku współwłaścicieli, którym przysługuje wspólnie lokal, jeżeli bezskutecznie upłynął wyznaczony przez spółdzielnię termin</p>	<p>cały rok</p> <p>wykonano</p> <p>wykonano</p>	<p>CM</p> <p>CM</p> <p>CM</p>

	<p>która ma być członkiem Sp-ni przez współwłaścicieli.</p> <p>3. Przeanalizowanie spraw osób pozbawionych członkostwa w związku z zaległościami z tytułu opłat mieszkaniowych za używany lokal mieszkalny w kontekście ich roszczeń o ponowne ustanowienie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu wynikające z art. 7 ww. ustawy.</p> <p>4. Organizowanie przetargów na odzyskane lokale spółdzielcze.</p> <p>5. Kontynuowanie czynności zmierzających do zawierania aktów notarialnych w sprawie przenoszenia własności lokali mieszkalnych, garażowych na rzecz zainteresowanych członków Spółdzielni.</p>	<p>na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dokonanie zgodnego wyboru członka przez współwłaścicieli, - złożenie dowodu wszczęcia postępowania sądowego w tej sprawie. <p>3. Stosownie do postanowień art. 7 ust. 1 nowelizacji ustawy, zostaną podjęte uchwały o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na rzecz osób, które utraciły to prawo z powodu nieuiszczenia opłat mieszkaniowych, a które obecnie nie posiadają już żadnych zaległości względem Spółdzielni w związku z ich spłatą.</p> <p>4. W przypadku odzysku lokalu spółdzielczego, będą organizowane przez spółdzielnię przetargi, celem wyłonienia nabywcy lokalu.</p> <p>5. Kontynuowane będą czynności zmierzające do zawierania aktów notarialnych w sprawie przenoszenia własności lokali mieszkalnych i garaży na rzecz zainteresowanych osób. Czynności te, realizowane są sukcesywnie w przypadku złożenia przez osoby uprawnione wniosków o przeniesienie własności lokalu.</p>	<p>wykonano</p> <p>w chwili odzysku lokalu</p> <p>cały rok</p>	<p>CM</p> <p>CM</p> <p>CM</p>
--	--	--	--	-------------------------------

		<p>6. konkursy i przeglądy artystyczne dla dzieci i do-rostych, koncerty muzyczne</p> <p>7. organizacja festynu osiedlowego</p> <p>8. organizacja działań aktywizujących dzieci, młodzieży, dorosłych w ramach imprez otwartych i form warsztatowych.</p>		
--	--	---	--	--

KIELCE, czerwiec 2018r.

ZARZĄD