



# My z KSM

Kwartalnik Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej (ukazuje się od 1992 r.) Nr 1/94/2018

## 60 pięknych lat

*I znowu na torcie  
Przybyło świeczek  
Sześć dekad minęło  
Lecz co to za wiek  
Zaczęła zwyczajnie  
Ale z rozmachem  
Blok, skwer, ulice, sklep  
I skrót: KSM  
Nie tylko osiedle  
To miasto w mieście  
I tu przenieść ratusz  
To byłyby wieści...*

PaS



„Moje osiedle” Rys. Ola Szafranec 5 lat

## „Fakultet z życia”

Prawie pół wieku temu otrzymałam swoje pierwsze upragnione mieszkanie. Wówczas biura KSM mieściły się na parterze bloku przy ulicy Źródłowej. Do prezesa Zdzisława Kalemby zawsze było wielu interesantów. *Czytaj na str. 19*

## Dumni z sukcesów



Nasza Jubilatka – Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa znana pod obiegową nazwą KSM obchodzi w tym roku 60. urodziny. Przez lata budowała swój pozytywny wizerunek. „Diamentowe” gody spółdzielczej rodziny, to wielkie święto całej społeczności KSM. To również święto Kielc.

KSM to najstarsza i największa spółdzielnia mieszkaniowa w regionie świętokrzyskim, a jej historia stanowi ważny fragment w dziejach miasta. Podzielona na cztery bogato nasycone zielenią osiedla, każde ze specyficznym charakterem zabudowy i przestrzennego zagospodarowania, doskonale wpisuje się, a właściwie tworzy obraz miasta.

KSM w ciągu 60 lat działalności wybudowała 141 budynków wielokondygnacyjnych, blisko 120 domów jednorodzinnych, prawie 600 garaży, ponad 240 lokali użytkowych wolnostojących i w parterach budynków mieszkalnych. *Czytaj na str. 3-4*

## Ciepła woda bez piecyka

Podgrzewanie wody użytkowej ciepłem z sieci zyskuje na popularności ponieważ zapewnia wygodę, komfort i bezpieczeństwo za rozsądną cenę. Są to główne argumenty świadczące za tym by zlikwidować indywidualne gazowe ogrzewanie wody w mieszkaniach.

Przekonanie mieszkańców do tej zmiany leży w interesie wszystkich. Warto więc poznać proces z tym związany.

*Czytaj na stronach 6-7*

## Życzenia od prezydenta Kielc

Z okazji jubileuszu 60-lecia KSM składam serdeczne gratulacje przedstawicielom Rady Nadzorczej, wszystkim Pracownikom oraz Mieszkańcom.

Jesteście Państwo dla nas wyjątkowym i niezwykle ważnym partnerem. Dlatego dziękujemy za wieloletnią, owocną współpracę i troskę o nasze miasto – napisał prezydent Wojciech Lubawski.

*Pelny tekst listu na stronie 2*

Szanowny Pan  
Piotr Wójcik  
Prezes Zarządu  
Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej



Szanowny Panie Prezesie !

Z okazji jubileuszu 60-lecia istnienia Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej na Pana ręce składam serdeczne gratulacje przedstawicielom Rady Nadzorczej, wszystkim Pracownikom oraz Mieszkańcom.

Każdy jubileusz jest okazją do oceny dotychczasowych osiągnięć oraz wyznaczania nowych celów i zadań. Minione 60 lat to intensywny, dynamiczny rozwój Spółdzielni, zmierzający do stałej poprawy bezpieczeństwa i jakości życia jej Mieszkańców.

Dziś KSM to nowoczesne i wygodne do życia miejsce. Jako najstarsza i największa w regionie świętokrzyskim spółdzielnia mieszkaniowa jest mocno związana z historią i życiem naszego miasta. Jesteście Państwo dla nas wyjątkowym i niezwykle ważnym partnerem. Dlatego dziękujemy za wieloletnią, niezwykle owocną współpracę i troskę o nasze miasto. Dzięki temu w ciągu ostatnich lat udało nam się wspólnie zrealizować wiele cennych i potrzebnych kielczanom inicjatyw. Zmiany, jakie dokonują się na terenie osiedli sprawiają, że mieszkańcom żyje się wygodniej i bezpieczniej, a Kielce stają się coraz piękniejsze.

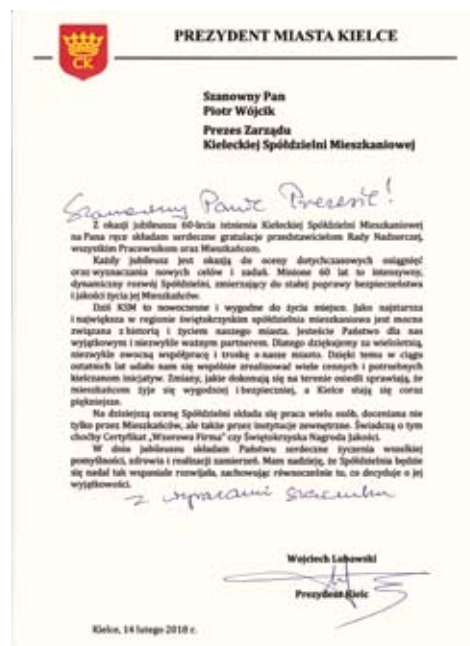
Na dzisiejszą ocenę Spółdzielni składa się praca wielu osób, docenia-na nie tylko przez Mieszkańców, ale także przez instytucje zewnętrzne. Świadczą o tym choćby Certyfikat „Wzorowa Firma” czy Świętokrzyska Nagroda Jakości.

W dniu jubileuszu składam Państwu serdeczne życzenia wszelkiej pomyślności, zdrowia i realizacji zamierzeń. Mam nadzieję, że Spółdzielnia będzie się nadal tak wspaniale rozwijała, zachowując równocześnie to, co decyduje o jej wyjątkowości.

Z wyrazami szacunku

Wojciech Lubawski  
Prezydent Kielc

Kielce, 14 lutego 2018 r.



## Spółdzielczość w Unii Europejskiej

Jak wynika z danych Biura Analiz i Dokumentacji Sejmu RP, w państwach członkowskich Unii Europejskiej działa około 250 tysięcy spółdzielni zrzeszających ponad 163 miliony członków i dających zatrudnienie prawie 5,5 miliona osób. Spółdzielnie odgrywają bardzo istotną rolę w życiu Europejczyków:

- w Finlandii aż 75% obywateli należy do jakiejś spółdzielni;
- w Belgii co 10. apteka funkcjonuje w formie spółdzielni;
- co trzeci Polak mieszka w lokalu spółdzielczym;
- we Francji przedsiębiorstwa spółdzielcze zatrudniają ponad milion osób, co stanowi 4,5% wszystkich miejsc pracy;
- w Niemczech banki spółdzielcze zrzeszają 16 milionów członków;
- we Włoszech spółdzielnie konsumenckie mają jedną trzecią udziału w rynku dystrybucji żywności. Spółdzielnie socjalne obsługują 7 milionów osób, a wszystkie spółdzielnie tworzą 7,3% PKB;
- w UE 38 tysięcy spółdzielni rolniczych odpowiada za ponad 40% obrotów agrobiznesu.

Zdrowych, spokojnych Świąt Wielkiej Nocy  
Członkom, Mieszkańcom i Przyjaciołom  
Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
życzą  
Rada Nadzorcza, Rady Osiedla,  
Zarząd i Pracownicy KSM



# Dumni z sukcesów



60 lat  
KSM

Osiedle Sandomierskie Zdjęcie: Jarosław Kubalski

**Nasza Jubilatka – Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa znana pod obiegową nazwą KSM obchodzi w tym roku 60. urodziny. Przez lata budowała swój pozytywny wizerunek. „Diamentowe” gody spółdzielczej rodziny, to wielkie święto całej społeczności KSM. To również święto Kielc.**

KSM to najstarsza i największa spółdzielnia mieszkaniowa w regionie świętokrzyskim, a jej historia stanowi ważny fragment w dziejach Kielc. Podzielona na cztery bogato nasyczone zielenią osiedla, każde ze specyficznym charakterem zabudowy i przestrzennego zagospodarowania doskonale wpisuje się, a właściwie tworzy obraz miasta.

KSM w ciągu 60 lat działalności wybudowała 141 budynków wielokondygnacyjnych, blisko 120 domów jednorodzinnych, prawie 600 garaży, ponad 240 lokali użytkowych wolnostojących i w parterach budynków mieszkalnych. Spółdzielnia jest również wykonawcą 5 kotłowni wytwarzających rocznie ponad 400 tys GJ energii cieplnej na potrzeby własnych zasobów mieszkalnych i zewnętrznych odbiorców. Dziś w Spółdzielni zrzeszonych jest 10.168 członków zamieszkujących tyle samo lokali, do których 75% posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, a 24% notarialnie ustanowione odrębne prawo własności.

Już w latach 90. ubiegłego wieku Spółdzielnia zrealizowała pełny zakres dociepleń budynków, a od 2010 r. realizuje proces dociepleń przez pogrubienie warstwy izolacyjnej ścian zewnętrznych wszystkich budynków, dostosowując je do nowej normy cieplnej. Po 23 latach prac remontowych w 2017 r. zakończono wymianę 34.400 szt. okien tj. 93% ogółu na nowe drewniane, jednoramowe, na co wydatkowano ze środków Spółdzielni ponad 30 mln zł. Cały czas prowadzone są prace związane z poprawą stanu otoczenia budynków, terenów zielonych i małej architektury. Zwiększa się sukcesywnie liczba wyremontowanych klatek schodowych, chodników zastępowanych nową kolorową kostką brukową, prowadzi się stałą wymianę w budynkach oświetlenia na energooszczędne i remonty dźwigów zapewniających bezpieczne z nich korzystanie.

Realizując od 2005 r. planową budowę dróg pożarowych w rejonie 25 wieżowców, zwiększono także o ponad 400 nowych miejsc parkingowych we wszystkich osiedlach. Równoległe z pracami remontowymi zmodernizowano węzły cieplne i opomiarowano zużycie energii cieplnej we wszystkich budynkach i wody przez

co członkowie spółdzielni uzyskali spore oszczędności w kosztach eksploatacji mieszkań.

KSM po kilkunastoletniej przerwie w inwestowaniu budownictwa mieszkaniowego przystąpiła do nowych prac w tym zakresie. Wybudowano m.in. 3 kotłownie olejowe w tym po w jednej w zespołach budynków spółdzielczych w Bielinach i Bodzentynie, przyczyniając się do poprawy ochrony środowiska w rejonie Gór Świętokrzyskich i znacznie usprawniając gospodarkę cieplną.

Za środki własne członków zorganizowano budowę nowoczesnych domów mieszkalno-usługowych przy ul. Zagórskiej 35, Chopina 18, Dębowej 1 i Warszawskiej 49 oraz wyróżniające się estetyką i funkcjonalnością 72 boksy garażowe przy ul. Romualda 14. Konieczną inwestycją było również stworzenie czterech nowoczesnych i bezpiecznych placów zabaw dla dzieci i młodzieży.

Zróżnicowane, nowoczesne i kolorowe budynki, obiekty kulturalne i oświatowe, handlowe i usługowe, bezpieczne rozwiązania architektoniczne oraz dogodny układ komunikacyjny czynią osiedle KSM przyjaznym miejscem zamieszkania i wypoczynku dla blisko 30 tys. kielczan.

Nie da się jednym zdaniem podsumować minionych lat. Działalność KSM w gospodarczym i społecznym wymiarze jest wielowątkowa, związana z pomysłami, zaangażowaniem i doświadczeniem działaczy samorządu spółdzielczego, ale także z odpowiedzialnością pracowników Spółdzielni. Z drugiej strony, działalność KSM podlega uwarunkowaniom ekonomicznym i prawnym kreowanym przez organy administracji państwowej i parlament. Plany i działalność Spółdzielni musiały być zatem często weryfikowane. Kolejne dekady zmieniały i dostosowywały realia pracy KSM do uwarunkowań zewnętrznych.

Członkowie spółdzielni są liczną grupą społeczną, która jest najbardziej zainteresowana uporządkowaniem przez państwo prawno-ekonomicznych podstaw polityki mieszkaniowej. Państwo dziś nie dopłaca do działalności spółdzielni mieszkaniowych, która przynosi budżetowi znaczne wpływy np. z podatku dochodowego od osób prawnych czy podatku VAT. Mimo wielu przeciwności nasze spółdzielcze osiedla są zadbane, kolorowe i czyste. Słyną w Kielcach z bogactwa zieleni, a 21 dębów w Osiedlu Sady, Rada Miasta Kielc w 2004 r. uznała za pomniki przyrody.

Działacze samorządu, pracownicy i władze spółdzielni

dbają o stałą poprawę warunków zamieszkiwania. Dobry stan techniczny budynków to zasługa kadry zarządzającej zasobami mieszkaniowymi i działającej od lat bazy remontowej i konserwacyjnej.

Pracownicy KSM dbają o majątek spółdzielców, prowadzą gospodarkę finansową spółdzielni z korzyścią dla członków, zapewniają określone standardy bezpieczeństwa ich rodzin. Członkowie spółdzielni są dla nas najważniejsi i traktowani jednako troskliwie. Jesteśmy dumni ze swojej Spółdzielni, która w znaczący sposób wpisała się w pejzaż miasta, wzbogacając oblicze Kielc, stolicy województwa. Jest stabilnym i rzetelnym partnerem handlowym i dla władz samorządowych w mieście. Aktywnie działa w niej około 200 członków samorządu spółdzielczego. W zasobach KSM mieszkało i nadal mieszka wielu wspaniałych, znanych ludzi – artystów, sportowców, nauczycieli, dziennikarzy, urzędników i polityków. Z KSM wciąż identyfikują się tysiące kielczan. Około 300 osób rocznie kupuje mieszkania w budynkach Spółdzielni.

KSM od początku działalności prowadzi w trzech osiedlowych klubach kultury program społeczno-kulturalny, przeznaczając znaczne środki finansowe na jego realizację. Mieszkańców łączy bowiem nie tylko zamieszkiwanie i sąsiedztwo w w budynku, ale także kontakty towarzyskie, uczestnictwo w imprezach i spotkaniach kulturalnych.

W ciągu minionych 60 lat z KSM – największej w mieście i regionie, wydzielili się dwie odrębne spółdzielnie.

W 1980 r. przekazaliśmy Świętokrzyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej 3428 lokali mieszkalnych w 50 budynkach i 11 tys. członków, a w 1990 r. Spółdzielni Mieszkaniowej Bocianek 2470 lokali w 32 budynkach i kolejnych 2400 członków, 50 lokali użytkowych oraz Osiedlowy Klub Kultury „Kumak”.

Obecnie jest nas wielokrotnie więcej niż 60 lat temu, a przecież drugie tyle kielczan, na przestrzeni minionych lat przeszło przez nasze szeregi. Dzisiaj są w gronie członków innych spółdzielni mieszkaniowych: „Świętokrzyskiej”, „Bocianka”, „Domatora”, czy „Słonecznej”. W domach, które wówczas wybudowała KSM zamieszkiwało co najmniej 50 tys. osób.

Tak wiele jest dokonań i tak dużo jest osób, które swoje życie zawodowe i społeczne poświęciły Spółdzielni i pracy dla dobra ogółu. To tysiące wspaniałych postaci i niezwykłych w swej treści życiorysów. Nie można dopuścić do dewastacji dorobku spółdzielczości mieszkaniowej przez krótkowzrocznych legislatorów i naprawiaczy ustawodawstwa spółdzielczego.

To m.in. dzięki temu dorobkowi trudno sobie wyobrazić Kielce bez KSM, która im starsza, tym lepsza i potrzebna ludziom. Za te wszystkie dokonania za 60 lat trudu, kłaniamy się tym wszystkim, którzy KSM powołali, rozwijali i tworzą po dzień dzisiejszy.

Dziękujemy członkom i mieszkańcom spółdzielczych osiedli, a także tym, którzy pracą zawodową i działalnością społeczną związali się z KSM, którzy nas i naszą działalność wspierają.

Życzymy naszej wspaniałej Jubilatce szczęśliwych 100 lat – by trwała i nada służyła kielczanom.

REDAKCJA



Osiedle Sandomierskie Zdjęcie: Jarosław Kubalski

## Sprostowanie

Informujemy, że w kwartalniku Nr 4/93/2017 „My z KSM” z grudnia 2017 r. w artykule „Stawki opłat za użytkowanie mieszkań zależne od Spółdzielni w 2018 r.” (str.15) błędnie napisaliśmy, że miesięczna stawka opłat na remonty dla członków Spółdzielni wynosi **1,56 zł/m<sup>2</sup>/m-c**, a dla osób niebędących członkami **2,06 zł/m<sup>2</sup>/m-c**. Poprawnie powinno być: stawka opłat na remonty dla członków Spółdzielni zamieszkałych w zasobach kieleckich i w Bodzentynie wynosi **1,65 zł/m<sup>2</sup>/m-c**, natomiast dla osób niebędących członkami w zasobach kieleckich i w Bodzentynie **2,05 zł/m<sup>2</sup>/m-c**.

Za pomyłkę przepraszamy  
Redakcja

## Ogłoszenie

Zarząd KSM informuje, że od 26 lutego 2018 r. wpłat za czynsz i innych wpłat na rzecz KSM można dokonywać we wszystkich punktach Agencji Bankowej MONETIA sp. z o.o.

Najbliżej zlokalizowane punkty znajdują się przy:

– ul. Wojewódzkiej 2, – ul. Sandomierskiej 105

Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa, największa w mieście i regionie świętuje Jubileusz 60-lecia. Przez lata zdobyła pozycję dobrze zarządzanej spółdzielni, stanowiącej przykład gospodarności i zaangażowania na rzecz poprawy warunków zamieszkiwania blisko 30 tysięcy kielczan. Jak jest dziś Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa?

Z prezesem Zarządu KSM Piotrem Wójcikiem rozmawia Kazimierz Skup

**- Panie Prezesie, KSM kończy 60 lat działalności. Ma za sobą dobre i złe czasy. Do tych złych dla wielu spółdzielni należą ostatnie lata – wiele z nich nie przetrwało zmian ustrojowych. W państwa przypadku jest inaczej – nie tylko przetrwaliście, ale wciąż rozwijacie się i umacniacie dorobek spółdzielni. W czym upatrywałby Pan źródła stabilnej i dobrej pozycji KSM?**

– Niewątpliwie stan i pozycję na tle innych jednostek tego typu zawdzięczamy rozważnej polityce gospodarczo-finansowej prowadzonej przez lata przez Zarząd Spółdzielni.

Posiadanie aktualnej wiedzy dotyczącej sytuacji prawnej w zarządzanym obszarze, realne plany wydatków remontowych i inwestycyjnych, dyscyplina w zakresie kosztów bieżących to zachowania pozwalające na ciągłą kontrolę sytuacji KSM na dość dynamicznie zmieniającym się rynku spółdzielczym.

Ważnym elementem zarządzania w spółdzielni mieszkaniowej jest uzasadniona asertywność wobec bardzo szerokich oczekiwań mieszkańców oraz umiejętność wypracowania kompromisów w zakresie rozdziału środków finansowych na prowadzone prace remontowe.

Zrozumienie przez obie strony (mieszkańców oraz kierownictwo spółdzielni) realiów i transparentność w zarządzaniu to nasz sposób na uniknięcie poważnych konfliktów i niedopuszczenie do wydawania pieniędzy „ponad miarę”.

Kontynuacja tego sposobu zarządzania, szczególnie w czasie kiedy zmiany przepisów wprowadzają wiele niekorzystnych zmian ustawowych dla spółdzielczości mieszkaniowej, daje szansę na uniknięcie zagrożeń wynikających m.in. z niejasnych przepisów nowego prawa.

**– Z czym w najbliższej przyszłości musi zmierzyć się prezes zarządu spółdzielni, co utrudnia działalność?**

– Sprawami codziennymi zarządu – poza bieżącymi kontaktami z mieszkańcami – jest dostosowanie statutu Spółdzielni do zmienionych przepisów ustawy, zaplanowanie remontów budynków wg opracowywanych kryteriów kolejności oraz przewidywanych wpływów środków na ten cel, analiza i optymalizacja kosztów funkcjonowania KSM na rynku mieszkaniowym.

Jeżeli chodzi o najbliższą przyszłość, to coraz więcej problemów sprawia trudny rynek wykonawców robót budowlanych. Nie ma zbyt wielu chętnych na realizację ogłaszanych w przetargach prac, ceny – z uwagi na minima płacowe – rosną i często nie idą w parze z jakością. I trzeba będzie się z tym zmierzyć w najbliższym czasie.

**– Co z inwestycjami budowlanymi? Czy KSM ma wolne grunty pod budownictwo mieszkaniowe?**

– Na dzień dzisiejszy prowadzimy działania zmierzające do zamiany gruntów z Urzędem Miasta Kielce. Polega to na tym, że Spółdzielnia zamierza przekazać miastu grunty będące pod drogami oraz kilka działek ewidencyjnych, których wykorzystanie nie jest możliwe dla celów inwestycyjnych ze względu na ich wielkość, kształt i położenie. W zamian miasto ma przekazać spółdzielni działki nadające się na cele budowlane, co potwierdzają warunki zabudowy. Proces ten trwa już jakiś czas i nadal jest w trakcie uzgodnień.

Po dokonaniu zamiany będzie możliwe przystąpienie do opracowania dokumentacji projektowej dla potrzeb wybudowania nowej inwestycji mieszkaniowej. Nie planujemy na chwilę obecną „dogęszczania” przestrzeni naszych osiedli, gdyż z punktu widzenia urbanistyki osiedli możliwości są już bez mała na wyczerpaniu.



W głównej mierze działania systemowe Spółdzielni koncentrują się obecnie na efektywnych remontach istniejących nieruchomości, które są w naszym zarządzaniu.

**– Od 9 września 2017 roku weszły w życie ważne przepisy nowelizujące ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. Jakie zmiany w funkcjonowaniu spółdzielni są związane z wprowadzeniem tych przepisów w życie?**

– Zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przyniosła szereg zapisów, które niestety w większości utrudniają funkcjonowanie spółdzielni. Środowiska związane ze spółdzielczością mieszkaniową bardzo krytycznie zrecenzowały te przepisy.

Przede wszystkim pozbawiono spółdzielnie zasilenia tzw. funduszem udziałowym, który był istotnym elementem finansowania jej działalności. Po zmianach dotyczących członkostwa w Spółdzielni bardzo dużo pracy musieliśmy włożyć w aktualizację rejestrów członków i nieczłonków, aby na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w tym roku, wszyscy uprawnieni otrzymali terminowo informacje. Przy liczebności kilku tysięcy członków jest to zadanie niezwykle czasochłonne.

Niekorzystną zmianą ustawową jest również zapis mówiący, że dopiero po sześciu miesiącach niewnoszenia opłat za mieszkanie Spółdzielnia będzie mogła wystąpić do sądu o wygaszenie praw dłużnika do zajmowanego lokalu (dotychczas decyzja ta leżała w gestii Spółdzielni).

Kolejne zmiany to: nowe zasady rozliczania funduszu remontowego z powstającymi wspólnotami mieszkaniowymi, ograniczenia dotyczące lustratorów, nowe zasady powstawania wspólnot, wprowadzenie możliwości ustanowienia pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu, nowe kompetencje dla Ministra Budownictwa wobec Spółdzielni mieszkaniowych.

Podsumowując – szereg tych nowych uregulowań jest na tyle niejednoznaczna, że dopiero orzecznictwo sądów, w trakcie obowiązywania ustawy, pozwoli rozwiać wątpliwości, które mają zarządzający mieniem spółdzielczym.

**– Z okazji Jubileuszu życzę pracownikom, działaczom i członkom KSM dalszych sukcesów.**

KAZIMIERZ SKUP

# Ciepła woda bez piecyka

Wszystkie mieszkania w budynkach zasobów KSM wyposażone były od początku ich powstania w piecyki gazowe, służące do przygotowania ciepłej wody jako indywidualne źródła ciepła. Dla zapewnienia bezpiecznego ich użytkowania zastosowano zgodnie z obowiązującymi wtedy przepisami systemu wentylacji i odprowadzenia spalin. Systemy te funkcjonowały przez wiele lat w miarę poprawnie, co nie znaczy, że nie zdarzały się pojedyncze sytuacje powodujące wypadki związane z podtruciem lub zatruciem ludzi ze skutkiem śmiertelnym w związku z pojawieniem się niebezpiecznych stężeń tlenku węgla w łazienkach.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na funkcjonowanie wentylacji i odprowadzenia spalin przy naturalnej infiltracji powietrza przez nieszczelności ówczesnie produkowanej stolarki okiennej i drzwiowej.

Zużycie energii cieplnej do ogrzewania mieszkań, w tym ciepła na cele wentylacyjne, nie rozliczano na podstawie rzeczywistego zużycia, a jedynie na podstawie stawki ustalonej corocznie przez ministra finansów wyrażonej w zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Koszt wynikał z iloczynu tej stawki przez powierzchnię lokalu. Nie stymulowało to odbiorców do oszczędzania ciepła bo nie istniał bezpośredni związek zużycia energii cieplnej przez mieszkania z jego rzeczywistymi kosztami.

Ciepłochronność zewnętrznych przegród budowlanych była niska z uwagi na normy dopuszczające relatywnie wysokie wartości współczynników przenikania ciepła przegród.

Z roku na rok koszty ciepła mieszkań (stawki ustalone przez ministra finansów) rosły coraz szybciej i stanowiły zwiększający się udział w kosztach eksploatacyjnych mieszkań, przekraczając 50 i więcej procent.

Z praktyki eksploatacyjnej systemu wentylacyjno-spalinowego wynika, że po wprowadzeniu przez Prawo energetyczne w drugiej połowie lat 90 XX w. wymogu rozliczania kosztów ciepła na podstawie pomiaru zużytej energii cieplnej w budynkach oraz w mieszkaniach na podstawie tzw. podzielników kosztów ciepła nastąpiło zdecydowane pogorszenie się jego funkcjonowania.

Wynikało to z drastycznego ograniczania ogrzewania mieszkań przez użytkowników w ramach oszczędzania ciepła. Zapoczątkowany został proces wymiany istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej na stolarkę nowej generacji (z tworzywa PCV) o prawie doskonałej szczelności, uniemożliwiającej odpowiedni napływ powietrza wentylacyjnego, zaczęły występować lawinowo problemy z utrzymaniem wymaganych wartości ciągów w kanałach wentylacyjnych i spalinowych w mieszkaniach.

Pojawiło się pojęcie ciągu wstecznego, który w przypadku wystąpienia w kanałach spalinowych, stanowił bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi w mieszkaniach w momencie używania piecyków gazowych.

Z czasem wprowadzono obowiązek montażu w stolarce okien-

nej tzw. nawietrzaków, montowanych na ramie okien, których zadaniem było utrzymanie dopływu powietrza w odpowiedniej ilości do celów wentylacji mieszkań i spalania gazu w piecykach gazowych. Część użytkowników mieszkań dokonuje blokady napływu powietrza przez nawietrzaki uważając, że powoduje to wychładzanie lokalu i zwiększa koszty ciepła.

Wszystkie problemy eksploatacyjne systemu kanałów wentylacyjno-spalinowych związane z użytkowaniem piecyków gazowych można wyeliminować dokonując zmiany sposobu przygotowania ciepłej wody użytkowej z zastosowaniem instalacji ciepłej wody z centralnym podgrzewaniem w wymiennikowni zlokalizowanej w budynku. W tym celu należy rozbudować istniejące wymiennikownie centralnego ogrzewania o moduł cewu. oraz wykonać instalację cewu. w budynku, która zostanie podłączona do istniejących instalacji ciepłej wody w mieszkaniach, zasilanych dotychczas z piecyków gazowych.

Dokonanie zmiany sposobu przygotowania ciepłej wody oprócz poniesienia kosztów dałoby niżej wymienione korzyści:

- eliminacja zagrożenia życia i zdrowia zatruciem tlenkiem węgla po likwidacji piecyków gazowych,
- zwiększenie kubatury łazienki po zdemontowanym piecyku i części instalacji gazowej,

- możliwość zabudowy w łazience kabiny prysznicowej zamiast wanny ( przy obecności piecyka gazowego było to niebezpieczne i nie zalecane),
- zwiększenie komfortu termicznego i higienicznego – sanitarnego w pomieszczeniu łazienki,
- zwiększenie komfortu użytkowania cewu. (bardziej stabilne temperatury wody i możliwość korzystania z mniejszych wydatności wody z punktów poboru w porównaniu do minimalnych wydajności, które były wymagane



przy uruchomieniu piecyka gazowego – oszczędniejsze korzystanie z wody,

- eliminacja zwiększonego dopływu powietrza zewnętrznego koniecznego do prawidłowego spalania gazu w piecykach, a tym samym zmniejszenie zapotrzebowania na powietrze i mniejsze zużycie energii do celów grzewczych w okresie zimowym (wymierne oszczędności w zużyciu ciepła).

## **Proponowane rozwiązania techniczne**

W istniejących budynkach w zależności od konstrukcji kanałów wentylacyjno-spalinowych można wyróżnić następujące możliwości wykonania instalacji cewu.

### **Wariant I**

W lokalach gdzie występują kanały spalinowe przez całą wysokość budynku w sposób ciągły w pionie pomieszczeń łazienek – np. budynki w rejonie ul. Leszczyńskiej nr 66, 68 na Osiedlu Sandomierskie, czy też tam gdzie występują tzw. „szachty” w budynkach realizowanych w technologii W-70, po likwidacji piecyków gazowych przewody zasilające i cyrkulacyjne ciepłej wody można poprowadzić w tych kanałach, które jako piony zostaną połączone z poziomami w piwnicy.

Do każdego lokalu należy przewidzieć odgałęzienie. Instalację cewu. proponuje się wykonać z rur PE wielowarstwowych łączo-

nych metodą zgrzewania. Każdy lokal zostanie przyłączony do instalacji cewu. poprzez opomiarowane wodomierzem odgałęzienie podłączone do istniejącej instalacji ciepłej wody w mieszkaniu, w miejscu gdzie obecnie zasilają ją piecyk gazowy. Wiąże się to z wykonaniem dodatkowych przeróbek budowlano-instalacyjnych w łazienkach, które po zakończeniu będą wymagać naprawy i uzupełnienia istniejącej glazury lub odtworzenia powłoki malarskiej na ścianach.

W wariantcie tym wymagana byłaby zgoda na przeróbkę wszystkich użytkowników w budynku. Warunek ten wynika z założenia wykorzystania kanałów spalinowych do poprowadzenia pionów cewu. i w 100% wyeliminowania z użytkowania w budynku podgrzewaczy gazowych.

### **Wariant II**

Alternatywnym rozwiązaniem byłoby poprowadzenie instalacji pionów cewu. po klatce schodowej. Znalazłoby ono zastosowanie gdyby pomieszczenia łazienek graniczyły bezpośrednio z klatką schodową i byłyby odpowiednie warunki do umiejscowienia pionów. W innym przypadku tj. gdy łazienka jest oddalona od klatki, minusem takiego rozwiązania byłby zbyt długi odcinek łączący pion z instalacją w mieszkaniu, co przyczyniłoby się do znacznych strat wody ze względu na brak cyrkulacji przy każdym odbiorniku – baterii oraz konieczność przejścia przewodami przez pokoje. Przekładałoby się to również na konieczność spustu wody z tego odcinka i związane z tym utrudnienia w użytkowaniu połączone ze stratami wody. W tym wariantcie istnieje możliwość realizacji zmiany systemu cewu. bez konieczności 100% zgody wszystkich użytkowników. Dopuszczalne jest kilkuprocentowe odstępstwo.

### **Wariant III**

Wariant III byłby odmianą wariantu II i polegałby na poprowadzeniu pionów cewu. przez przedpokój w mieszkaniach zamiast na klatkę schodową. W tym przypadku wymagana byłaby co najmniej zgoda wszystkich użytkowników lokali na przejście pionami przez przedpokój. Część użytkowników (kilka procent) może odstąpić od zmiany systemu ciepłej wody mimo danej zgody na przejście pionami cewu. przez przedpokój.

Przyjęte rozwiązanie przez projektanta będzie uzależnione od warunków technicznych w konkretnym budynku. W budynkach wieloklatkowych można zastosować różne warianty w poszczególnych klatkach w zależności od deklaracji użytkowników oraz usytuowania pomieszczeń łazienek w konfiguracji z klatką schodową.

### **Realizacja i koszty zmiany sposobu przygotowania ciepłej wody**

Jak wcześniej wspomniano instalacja cewu. zasilana byłaby z dodatkowo dobudowanego modułu cewu. w istniejących wymiennikowniach w budynkach.

Warunkiem koniecznym do zrealizowania zmiany sposobu przygotowania cewu. jest dostęp do lokali mieszkalnych w budynku w zakresie wykonania koniecznych robót związanych z wykonaniem instalacji cewu. Stan techniczny podgrzewaczy gazowych i wieloletnie ich użytkowanie w większości przypadków kwalifikuje je do wymiany. Koszt wymiany to min. 1000 – 1200 zł za szt. Przystąpienie do wykonania zmiany systemu przygotowania ciepłej wody może nastąpić po uprzednim wykonaniu dokumentacji projektowej instalacji cewu. oraz projektu rozbudowy i przystosowania węzła cieplnego c.o. do przygotowania cewu. Koszty związane z realizacją projektu i wykonaniem instalacji ponieśliby użytkownicy mieszkań. Orientacyjny koszt wyniesie ok. 2000 zł za 1 lokal mieszkalny netto.

Koszty związane z rozbudową węzła cieplnego obciążałyby dostawcę ciepła tj. Kielecką Spółdzielnię Mieszkaniową.

Orientacyjny koszt przystosowania wymiennikowni do celów dostawy z systemu cewu. dla jednego budynku wyniesie ok. 70 tys. zł netto.

W przypadku budynków zasilanych z węzła grupowego tj. takich w których nie ma węzła wymiennikowego c.o. a podawane są tylko niskie parametry c.o. do rozdzielaczy w piwnicy z węzła grupowego, należy dokonać odrębnej analizy, czy istniałaby możliwość zasilania modułu cewu. niskimi parametrami przy pozostawieniu bez zmian średnic istniejących rurociągów sieciowych.

### **Podsumowanie**

Zmiana systemu przygotowania ciepłej wody jest przedsięwzięciem możliwym do zrealizowania po spełnieniu wszystkich warunków jakie wyżej przedstawiono. Największe trudności i niespodzianki pojawią się w trakcie realizacji tego zadania. Wiele zależy będzie od profesjonalizmu ze strony wykonawcy jaki i zrozumienia ze strony użytkowników.

Tego typu przedsięwzięcia zostały zrealizowane np. w Radomiu, Tarnowie czy w Krakowie. Instalacje prowadzone były - w piwnicach (poziomy cewu.) i po klatkach schodowych (piony cewu.) Do realizacji przyjęto takie rozwiązania aby wykorzystać istniejący stan instalacji ciepłej wody w mieszkaniach, unikając naruszenia okładzin ścian i wyposażenia w łazienkach.

Ponadto dodatkowym czynnikiem, mającym negatywny wpływ na funkcjonowanie wentylacji i odprowadzenia spalin są postępujące zmiany klimatu. Okresy bardzo wysokich temperatur zewnętrznych w czasie letnim w praktyce osłabiają ciągi kominowe tak, że użytkowanie piecyków gazowych stanowi realne zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi.

Przyszłościowo należy też wziąć pod uwagę pogarszający się stan kanałów wentylacyjnych i spalinowych, licząc się z koniecznością ich remontu.

Biorąc pod uwagę wszystkie uwarunkowania na początek proponuje się podjęcie działań w celu zmiany systemu ciepłej wody w budynkach posiadających węzły wymiennikowe oraz zawierające do 30-40 lokali mieszkalnych.

Na początek do realizacji zmiany systemu cewu. proponuje się następujące budynki – po jednym z każdego osiedla gdzie dostawcą ciepła jest Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa i w budynkach gdzie zlokalizowane są węzły ciepłne:

- Konarskiego 13 – Osiedle Zagórka Północ
- Karłowicza 2 - Osiedle Zagórka Południe
- Wielkopolska 7 – Osiedle Sandomierskie

Biorąc pod uwagę konieczność przeprowadzenia konsultacji w powyższej sprawie z Radami Osiedli oraz przyjęcia i zatwierdzenia zmiany systemu dostawy ciepłej wody uchwałą Rady Nadzorczej Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a także przeprowadzenia procedury projektowej wraz z uzyskaniem uzgodnień z przyszłymi użytkownikami i wymaganych pozwoleń urzędowych, przystąpienie do przetargów i realizacji zadań możliwe będzie najwcześniej w 2019 r.

Niniejsza wyczerpująca informacja skierowana do użytkowników będzie stanowić podstawę do przeprowadzenia ankiety w celu uzyskania opinii w sprawie przejścia z dotychczasowego indywidualnego przygotowania ciepłej wody w piecykach gazowych na system ogrzewania wody bytowej energią z osiedlowej sieci ciepłowniczej poprzez zmodernizowanie istniejących wymiennikowni w budynkach.

Uzyskanie pozytywnej opinii w tej sprawie od co najmniej 70 % mieszkańców, z wybranych do realizacji budynków, warunkuje przystąpienie Zarządu Spółdzielni do dalszych działań.

GRZEGORZ KLIMEK

# Co zrobić z książeczką mieszkaniową PKO?

Jeżeli posiadasz książeczkę mieszkaniową wciąż możesz z niej skorzystać. Dotyczy to tzw. starych książeczek założonych w Banku PKO przed 24.X.1990 r. Ich posiadacze mogą się starać o wypłatę premii gwarancyjnej czyli pieniędzy, które będą swoistą rekompensatą za to, że po zmianach ustrojowych w Polsce, gdy ceny poszły w górę, oszczędności zgromadzone na tych książeczkach straciły swoją wartość i zamieniły się w symboliczne kwoty.

Premia gwarancyjna wypłacana jest właścicielom książeczek mieszkaniowych na ściśle określone cele mieszkaniowe ze środków budżetu państwa i obliczana w/g specjalnego wzoru podanego w ustawie z dnia 30.XI.1995 r. o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz.763), w której określono tryb i zasady wypłaty premii gwarancyjnej. Właściciel książeczki w każdej chwili może poprosić (złożyć wniosek) w oddziale Banku PKO BP o informacje dot. wysokości zgromadzonego wkładu, na książeczce mieszkaniowej, należnych odsetek oraz ewentualnej premii gwarancyjnej lub zlikwidować książeczkę bez wypłaty premii.

## Warunki uzyskania premii gwarancyjnej

Właściciel książeczki mieszkaniowej powinien złożyć w oddziale PKO Banku Polskiego SA wniosek o likwidację książeczki i wypłatę premii gwarancyjnej oraz odpowiednio udokumentować dokonanie czynności uprawniającej do jej wypłaty. Wniosek ten powinien zostać złożony w terminie 90 dni od dnia wystąpienia czynności uprawniającej do wypłaty premii gwarancyjnej np. zakup mieszkania, budowa domu czy wymiana okien. Przedłożenie przez właściciela książeczki mieszkaniowej wniosku o likwidację książeczki i wypłatę premii gwarancyjnej nie jest równoznaczne z jej wypłatą. Przyjęty wniosek wraz z dokumentacją podlega weryfikacji merytorycznej w zakresie nabycia uprawnień do wypłaty premii.

W przypadku nienależytego udokumentowania wniosku Bank wyznacza termin na uzupełnienie dokumentów, nie dłuższy niż 30 dni. Po bezskutecznym upływie tego terminu Bank zwraca właścicielowi książeczki mieszkaniowej wniosek bez rozpatrzenia.

## Jak wyliczana jest premia gwarancyjna?

Bank oblicza premię gwarancyjną od oszczędności zgromadzonych na książeczkach mieszkaniowych, zgodnie z wzorem podanym w załączniku do Ustawy. Premia gwarancyjna przysługuje od wpłat dokonywanych w poszczególnych latach/kwartalach na rachunek bankowy. Na wysokość premii gwarancyjnej mają wpływ takie czynniki jak: wysokość dokonywanych poszczególnych wpłat, cena 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego obowiązująca w kwartale/roku wniesienia wpłaty, cena ostatnio ogłoszona przed kwartałem złożenia wniosku o likwidację książeczki, jak również rodzaj budownictwa, na jaki zostaną wykorzystane środki z książeczki.

Na potrzeby obliczania premii gwarancyjnej Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza w Komunikatach i publikuje w Dziennikach Urzędowych GUS, cenę 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

## Niektóre czynności uprawniające do wypłaty premii gwarancyjnej.

1) Uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej,

2) Nabycie w drodze zakupu lub zamiany spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, z wyjątkiem nabycia tego prawa w części ułamkowej.

3) Nabycie w drodze zakupu lub zamiany, własności lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, lub domu jednorodzinnego, z wyjątkiem nabycia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na zasadach współwłasności w częściach ułamkowych.



KSM lata 70. Zdjęcie z wydawnictwa Spółdzielczego Instytutu Badawczego Krajowej Rady Spółdzielczej luty 1980 r.

Poszukujemy autora i osób na fotografii. Chcemy opisać Waszą historię. Prosimy o kontakt z redakcją.

4) Przystąpienie do użytkowania wybudowanego własnego domu jednorodzinnego na warunkach określonych odrębnymi przepisami,

5) Uzyskanie własności domu jednorodzinnego lub odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, w związku z wykonaniem umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu jednorodzinnego lub budynku wielorodzinnego bądź w związku z budową budynku wielorodzinnego na gruncie stanowiącym własność właściciela książeczki mieszkaniowej (budowa lokalu/domu dewelopera),

6) Uzyskanie odrębnej własności lokalu mieszkalnego powstałego w drodze przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynku mieszkalnego bądź pomieszczeń niemieszkalnych,



7) Uzyskanie własności domu jednorodzinnego lub odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, wybudowanym przez spółdzielnię mieszkaniową w celu przeniesienia na członków własności domów jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym, w trybie art. 18 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 1222),

8) Dokonanie remontu polegającego na wymianie: okien lub instalacji gazowej czy instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym lub domu jednorodzinnym, którego właścicielem jest właściciel ksiąteczki mieszkaniowej, lub do którego przysługuje właścicielowi ksiąteczki mieszkaniowej spółdzielcze prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego.

9) Dokonanie przez właściciela ksiąteczki mieszkaniowej wpłaty na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej kwoty należnej za okres 12 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o likwidację ksiąteczki pod warunkiem, że kwota wydatków wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej poniesionych w okresie 24 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o likwidację ksiąteczki na remont części wspólnych budynku jest co najmniej równa tej kwocie.

Opłata za likwidację ksiąteczki mieszkaniowej z wypłatą premii gwarancyjnej wynosi 40 zł.

Przepisanie (cesja) praw do wkładu ksiąteczki mieszkaniowej (z prawem do premii gwarancyjnej). Jeżeli sami nie chcemy likwidować ksiąteczki lub nie spełniamy warunków, aby do-

stać premię, istnieje możliwość dokonania na rzecz wskazanej osoby z kręgu najbliższej rodziny przepisania (cesji) praw do wkładu na ksiąteczce mieszkaniowej. Księteczka może być przedmiotem cesji pomiędzy: małżonkami (również rozwiedzionymi), rodzicami, dziećmi (również przysposobianymi i przysposabiającymi), dziadkami i wnukami, rodzeństwem rodzonym i przyrodnim, oraz pomiędzy powinowatymi (macochą lub ojczymem i pasierbami).

Księteczka mieszkaniowa, podobnie jak inne składniki majątku, w razie śmierci jej właściciela podlega dziedziczeniu. Można ją zapisać w testamentie, a jeśli tego nie uczynimy będzie podlegać regułom dziedziczenia ustawowego. Za czynność dokonania przepisania (cesji) praw do wkładu na ksiąteczce mieszkaniowej, pobrana zostanie opłata w wysokości – 70 zł.

Osoby zainteresowane czyli cedent oraz cesjonariusz, powinni zgłosić się do Oddziału PKO BP SA z dokumentami stwierdzającymi tożsamość, dokumentami potwierdzającymi stopień pokrewieństwa oraz przedmiotową ksiąteczką mieszkaniową.

Uprawnienie do złożenia wniosku o likwidację ksiąteczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej właściciel ksiąteczki mieszkaniowej uzyskuje zależnie od roku, w jakim wystawiono ksiąteczkę mieszkaniową.

Obecnie o premię mogą występować posiadacze ksiąteczek wystawionych w latach 1989-1990.

RYSZARD GĘBSKI  
Dyrektor II O/PKO BP S.A  
w Kielcach

## Papier wrzucaj do niebieskiego pojemnika



**Od marca br. wrzucamy papier do osobnych, niebieskich pojemników w altanach śmietnikowych. Dodanie kolejnego pojemnika przeznaczonego na odpady segregowane nie spowoduje zmian cen za odbiór odpadów. Mieszkańcy nie muszą również składać nowych deklaracji.**

Dotychczasowe zasady dotyczące zbiórki odpadów pozostają bez zmian. Odpady selektywne takie jak szkło w dalszym ciągu wrzucamy do pojemnika zielonego, plastik i metal – żółtego, bioodpady – brązowego. Pozostałe odpady (zmieszane) wrzucimy do pojemnika w kolorze czarnym.

Nowe pojemniki zaczną być dostawiane do altan od początku marca, a cała akcja zajmie na terenie Kielc około 90 dni. Odpady od mieszkańców będą odbierane zakupionymi na początku 2018 r., nowoczesnymi śmieciarkami – oszczędnyimi i ekologicznymi.

Z powodu odbioru nowej frakcji – papieru, od 1 marca zmieniają się nieznacznie terminy odbioru odpadów. Ulotki z harmonogramami odbioru odpadów będą dostarczane przez pracowników ENERIS Surowce do końca lutego.

Datę odbioru można również sprawdzić w każdym momencie, wchodząc na stronę internetową Urzędu Miasta Kielce ([www.um.kielce.pl/harmonogram-wywozu-odpadow](http://www.um.kielce.pl/harmonogram-wywozu-odpadow)) bądź stronę ENERIS Surowce ([www.grupa-eneris.pl/kielce](http://www.grupa-eneris.pl/kielce)).

Aby upewnić się co do daty odbioru odpadów, należy wejść w zakładkę z harmonogramem, wybrać rodzaj zabudowy, w której mieszkamy, a następnie naszą ulicę. Można również zadzwonić do biura obsługi klienta, pod numer 801 00 38 38.

### Jaki papier nadaje się do odzysku?

Opakowania z papieru, tekturę, karton, katalogi, ulotki, prospekty, gazety, papier szkolny i biurowy, zadrukowane kartki, zeszyty i książki, papier pakowy, torby i worki papierowe – wszystkie te rodzaje papieru należy wrzucać do niebieskiego pojemnika.

Do recyklingu nie nadaje się natomiast papier zatłuszczony (np. papier po kanapce) – powinniśmy go wrzucić do odpadów zmieszanych. Papierem nie są również opakowania wielomateriałowe takie jak karton po mleku i soku, kubki papierowe po kawie, koperty z okienkiem – te powinny trafić do plastików, a więc do pojemnika żółtego.

Wydzielenie w naszym mieście papieru jako piątej frakcji odpadów segregowanych wynika z rozporządzenia Ministra Środowiska, które stopniowo jest wprowadzane w Polsce od 1 lipca 2017 r. Zakłada ono ujednocnienie w całym kraju systemu odbierania odpadów komunalnych.

Zmiana przełoży się na zwiększenie zbiórki odpadów surowcowych, a więc na skuteczniejszą ochronę środowiska i wykorzystanie surowców.

W przypadku wszelkich pytań, uwag czy spostrzeżeń prosimy o zgłaszanie ich przez formularz na stronie [www.grupa-eneris.pl/kielce](http://www.grupa-eneris.pl/kielce), infolinię ENERIS Surowce: 801 00 38 38 lub na adres mailowy [ok@grupa-eneris.pl](mailto:ok@grupa-eneris.pl)

# W 2018 r. remonty po nowemu

**20 lipca 2017 r. Sejm przyjął ustawowe zmiany w zasadach działania spółdzielni mieszkaniowych. Najwięcej zmian dotyczy nabywania członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych. Wprowadzono zasadę powstania „z mocy prawa” członkostwa w przypadku nabycia spółdzielczego czy własnościowego prawa do lokalu i zawarcia umowy o budowę lokali.**

Zasada ta radykalnie zmniejszyła wpływy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w związku z ujednoczeniem naliczania środków na ten fundusz od członków i osób, które przed 9.09.2017 r. tj. datą wejścia w życie znowelizowanej ustawy posiadały prawo własnościowe lub wyodrębnioną własność lokalu, a nie były członkami spółdzielni.

Do dnia wejścia ustawy osoby nie będące członkami spółdzielni obciążani byli podwyższonym odpisem na fundusz remontowy. Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spowodowała liczne wątpliwości interpretacyjne i niedomówienia, które utrudniają działalność spółdzielni. Wprowadzono obowiązek ewidencjonowania wpływów i wydatków, ale również rozliczania funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach.

Czy to ma oznaczać, że należy tworzyć fundusz remontowy dla każdej nieruchomości?

Obowiązek utworzenia w spółdzielni funduszu remontowego wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem, spółdzielnia tworzy jeden fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczeń na fundusz dotyczy zarówno członków spółdzielni, jak i właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni (szerzej o funduszu remontowym na str.12-13).

Środki pieniężne zgromadzone na tym funduszu wydatkowane są przez zarząd spółdzielni na podstawie rocznego planu gospodarczego uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Zgodnie bowiem z art. 56 § 1 pkt 1 ustawy prawo spółdzielcze do zakresu działania Rady Nadzorczej należy uchwalanie planów gospodarczych.

Wyjątkowo wcześniej bo już w październiku 2017 r. Zarząd KSM przystąpił do konstruowania wstępnego projektu planu remontów na rok 2018. Takie działania wymusiła bardzo trudna sytuacja na lokalnym rynku pracy. Wysokość zaś nakładów na remonty ograniczyła się wyłącznie do naliczeń na fundusz remontowy na 2018 r. Nie uwzględniono środków uzyskanych z działalności gospodarczej spółdzielni (najem lokali i terenu oraz produkcja ciepła) i ze sprzedaży posiadanych białych certyfikatów w ilości 550 szt. z terminem ważności do 30.06.2019 r. Sprzedane dotychczas na giełdzie pozyskane z Urzędu Regulacji Energetyki świadectwa efektywności energetycznej tj. białe certyfikaty uzyskały wartość giełdową 971 zł/szt. brutto. Zwiększenie funduszu remontowego o środki uzyskane z ich sprzedaży nastąpi po podjęciu stosownej uchwały przez Walne Zgromadzenie Członków.

Ograniczone zatem tylko do naliczeń środki na remonty na 2018 rok w wysokości 7 875 837zł po pomniejszeniu o kwoty przeznaczone na:

- 130 000zł – na remonty podłogi skażonych substancjami szkodliwymi dla zdrowia (papy i lepiki smołowe oraz inne substancje zawierające fenole) oraz
  - 680 000zł – na remonty dźwigów
- rozdzielone zostały proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w poszczególnych osiedlach:



Nowe elewacje wieżowców przy ul. Sandomierskiej

os. Zagórska-Północ	1 991 566 zł
os. Zagórska-Południe	1 852 879 zł
os. Sady	1 590 820 zł
os. Sandomierskie	1 630 572 zł
<b>Razem:</b>	<b>7 065 837 zł</b>

Administracje i Rady Osiedli opracowując projekt planu remontów na 2018 rok przyjęły następujące założenia uwzględniające: • Zadania ujęte w planie perspektywicznym na lata 2016-2018, • Remonty elewacji z dostosowaniem parametrów izolacyjności cieplnej do aktualnych wymogów, • Przebudowę pionów pożarowych wynikających z decyzji Państwowej Straży Pożarnej, • Wymiany głównych pionów instalacji elektrycznych w budynkach, • Roboty wynikające z jesienno-przebiegu zasobów mieszkaniowych.

Dodatkowo, po raz pierwszy uwzględniono saldo funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach wynikającego z prowadzonej od 1.01.2008 r. ewidencji wpływów i wydatków.

Ma to na celu wyrównywanie stanu technicznego budynków. Rada Nadzorcza przyjęła w grudniu 2017 r. wstępny projekt planu remontów co umożliwiła służbom technicznym rozpisanie przetargów na te roboty w m-cu styczniu-lutym 2018 r. Przewidujemy do wykonania:

1. Wymiany okien w łatkach schodowych – budynki przy ulicach Św. St. Kostki 9a, 11a, 13, Chopina 11, Jesionowa 11, Nowowiejska 22 kl. V, VI, Nowowiejska 5 kl. V-VII, Śląska 34

2. Roboty dekarские i docieplenie stropów – Zagórska 19, 46, 64, Szczecińska 17, Konarskiego 8, 13, Nowowiejska 5 (rozpoczęcie)

3. Malowanie klatek schodowych – Konarskiego 8,10, Źródłowa 21, Zagórska 45, Chopina 15, Boh.W-wy 15, Jesionowa 11, Jarzębinowa 4

4. Remonty – docieplania elewacji – Spółdzielca 3, Konarskiego 13, Źródłowa 21 – dwie ściany, Włoszka 3-ściana wschodnia,

Boh. W-wy 7, Nowowiejska 24-ściana wschodnia, Romualda 2-dokończenie, Sandomierska 158-rozpoczęcie, Daleka 25,27. Realizacja przez okres 2 lat.

5. Roboty instalacyjne – wymiana pionów instalacji elektrycznej w budynkach: Konarskiego 8,10, Chopina 17(1kl.), Jesionowa 11, Jarzębinowa 4, remont pionów p.poż – Nowowiejska 22 kl. V, VI, Szymanowskiego 3 (kl. I, II)

Ponadto zostaną wykonane remonty cząstkowe nawierzchni asfaltowych, naprawy instalacji odgromowej po przeglądzie 5-cioletnim.

W swoich działaniach nie pomijamy prac gwarantujących bezpieczeństwo mieszkańców i komfort zamieszkania. Przeznaczamy 680 tys. złotych na remonty dźwigów osobowych w tym remonty główne dźwigów osobowych Szymanowskiego 3, Nowowiejska 5/ kl.3 oraz Nowowiejska 15/ kl.3 i Sandomierska 76- duży dźwig.

Planujemy zakończenie robót dociepleniowych w budynkach Romualda 2 oraz Nowowiejska 24 i Włoszka 3 co pozwoli na pozyskanie ok. 200 dalszych certyfikatów. Środki z ich sprzedaży zasila fundusz remontowy Spółdzielni w następnych latach.

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni na zbliżające się Walne Zgromadzenie Członków zostanie przygotowany projekt uchwały dotyczącej podziału wypracowanego zysku z działalności za 2017 r. Dodatkowo środki pozwolą na korektę planu remontów o roboty wynikające ze zgłoszonych przez członków wniosków oraz realizację zadań z wiosennego przeglądu zasobów mieszkaniowych.

Ten zakres robót remontowych w 2018 roku jest kompromisem potrzeb i możliwości finansowych funduszu remontowego Spółdzielni. Rzeczywistą zaś wartość robót określą przetargi, które corocznie ogłaszane są przez Zarząd w celu wybrania wykonawców tych remontów.

HENRYK WILK

## Podstawowe dane o sytuacji mieszkaniowej w Kielcach

### Zasoby mieszkaniowe w 2016 r.

1. mieszkania ogółem – 83.684
2. mieszkania na 1000 ludności – 423
3. powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie – 4.906.000 m<sup>2</sup>
4. przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania – 58,6 m<sup>2</sup>
5. powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę – 24,8 m<sup>2</sup>
6. przeciętna liczba osób w mieszkaniu – 2,4

### Podmioty rynku nieruchomości w Kielcach – 2016 r.

1. deweloperzy – 44
2. biura pośredników – 46
3. kancelarie notarialne – 31
4. biura rzeczoznawców majątkowych – 72
5. spółdzielnie mieszkaniowe – 15
6. wspólnoty mieszkaniowe 774

### Budownictwo mieszkaniowe w Kielcach – 2016 r.

1. Pozwolenia na budowę mieszkań:
  - indywidualne – 360
  - na sprzedaż - 964
2. Mieszkania oddane do użytkowania – 755, w tym:
  - indywidualne – 169
  - spółdzielcze – 96
  - na sprzedaż – 482
  - komunalne - 6

Pośród budujących mieszkania nadal najbardziej zaangażowane były firmy deweloperskie, których udział w liczbie oddanych mieszkań do użytkowania wyniósł - 64%, zaś w rozpoczętych budowę - 60% i w przypadku wydanych pozwoleń - 60%.

### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania oraz średnia stawka najmu m<sup>2</sup> mieszkania

Notowania	Rynek pierwotny cena ofert./cena trans.	Rynek wtórny cena ofert./cena trans.	Stawka najmu
IV kw. 2016	4679 zł/4559 zł	4008 zł/3456 zł	21,2 zł
III kw. 2017	4780 zł/4547 zł	4117 zł/3653 zł	22,5 zł

Transakcje na rynku mieszkaniowym w Kielcach wg danych Izby Administracji Skarbowej

W 2016 r. zawarto 1332 umowy kupna mieszkań na 253 mln zł. Za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw na rynku pierwotnym można kupić 0,80 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania, zaś na rynku wtórnym 1,0 m<sup>2</sup>.

1) Dane wg Raportu NBP O/Kielce z września 2017 r.

# Fundusz remontowy po nowelizacji

Wejście w życie 9 września 2017 r. ustawy nowelizującej ustawę z 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadziło szereg kontrowersyjnych przepisów i wątpliwości interpretacyjnych utrudniających działalność spółdzielni mieszkaniowych m. in. w zakresie organizacji i rozliczania funduszu remontowego spółdzielni. Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa dokonało w listopadzie 2017 r. analizy poszczególnych, nowych przepisów tej ustawy, udostępniając ją na stronie internetowej.

**Przedstawiając najważniejsze kwestie zmienionych zasad funkcjonowania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych spółdzielni, posiłkowałem się opinią ministerstwa.**

## **Wprowadzenie**

Obecna treść art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej usm) przesądza o tym, że spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącym jej mienie oraz mienie członków nabyte na podstawie ustawy.

Treść tą uzupełnia regulacja art. 27 usm, a wyjątki ustalają art. 24<sup>1</sup> i 26 usm. Oznacza to, że spółdzielnia sprawuje zarząd i administrację zasobów własnych i uwłaszczonych zasobów członków i osób nie będących członkami, stosownie do przepisów Prawa Spółdzielczego, usm i regulacji statutowych.

W tak istniejących nieruchomościach wspólnych nie powstaje wspólnota mieszkaniowa, a obowiązującym zarządcą powierniczym (umownym) jest spółdzielnia, która reprezentuje właścicieli lokali w stosunkach zewnętrznych i wewnętrznych.

Formuła podejmowania przez organa spółdzielni uchwał dotyczących czynności zwykłego zarządu zasobami oraz przekraczających zwykły zarząd, poza wyjątkami regulowanymi ustawowo, powstaje w gestii rozwiązań statutowych.

Można zatem przyjąć, że w zakresie jakim ustawodawca nie pozbawił Rady Nadzorczej spółdzielni kompetencji do uchwalania planu gospodarczo-finansowego przepisów ustawy o własności lokali nie stosuje się.

Połączenie więc funkcji spółdzielni jako zarządcy zasobów własnych budynków z lokalami należącymi do członków na zasadzie spółdzielczych praw do lokalu (lokatorskie i spółdzielcze własnościowe) oraz zarządcy zasobów należących do członków na zasadach odrębnej własności lokalu znajdujących się w tych samych budynkach, a także prowadzenia działalności inwestycyjnej i gospodarczej, wymaga od spółdzielni precyzyjnego rozdzielenia w statucie kosztów na poszczególne grupy użytkowników lokali oraz określenia kompetencji organów i uprawnień członków w zakresie podejmowania czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną.

## **Powstanie funduszu remontowego**

Obowiązek utworzenia w Spółdzielni funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych wynika z art. 6 ust. 3 usm. Przepis ten stanowi również, że odpisy na fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a do świadczenia na ten fundusz obciążeni są członkowie spółdzielni i właściciele lokali niebędący członkami.

Fundusz remontowy powstaje zatem z wpłat dokonywanych w celu realizacji ustawowego i statutowego obowiązku członków i osób niebędących członkami uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i współwłaścicieli nieruchomości wspólnych, których wykorzystanie jest ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

Fundusz ten przeznaczony jest wyłącznie na pokrycie kosztów całości remontów zasobów mieszkaniowych, w tym także lokali użytkowych, co potwierdza wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 20.04.2012 r. I S.A./BK-Lex nr. 1145210. Fundusz nie powinien służyć do finansowania zadań inwestycyjnych, których nie można zaliczyć do remontu.

Przepisy regulujące działalność spółdzielni mieszkaniowych nie określają jednak zasad tworzenia funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, ani nie wskazują zasad gospodarowania nim. Kwestie te powinny być uregulowane w statucie i na jego podstawie szczegółowo określone w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia ma obowiązek utworzyć co najmniej jeden fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dla całej spółdzielni, choć nie ma prawnych przeszkód do prowadzenia dodatkowo odrębnych funduszy remontowych dla poszczególnych nieruchomości, jeżeli takie postanowienie znajdzie się w statucie spółdzielni.

## **Ewidencja i zasady gospodarowania funduszem**

Do dnia 9 września 2017 r. tj. wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. nowelizującej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 2 usm zobowiązywał spółdzielnię do prowadzenia wyłącznie ewidencji wpływów i wydatków związanych z funduszem remontowym dla poszczególnych nieruchomości.

Ewidencja ta prowadzona była w granicach środków zbieranych w ramach jednego funduszu remontowego, który służył pokrywaniu wydatków na prace remontowe całości zasobów mieszkaniowych spółdzielni objętych planem remontowym przyjętym na dany rok przez radę nadzorczą.

Nowelizacja ustawy w dotychczasowym art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 2 usm wprowadziła zmianę polegającą na dodaniu obowiązku prowadzenia przez spółdzielnię odrębnie dla poszczególnych nieruchomości rozliczenia wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości. Powstaje więc potrzeba założenia kont funduszu remontowego dla każdej nieruchomości odrębnie, bowiem każda nieruchomość będzie miała własny fundusz remontowy.

Nowela ustawy o zmianie usm nie zawiera jednak przepisów nakazujących wpływy z danej nieruchomości na fundusz remontowy, przeznaczyć tylko na remonty tej nieruchomości. Przyjęcie takiej zasady może wynikać z uregulowań w statucie spółdzielni, co mogłoby ułatwić rozliczanie funduszu w przypadkach powstania wspólnoty mieszkaniowej w trybie art. 24<sup>1</sup> i 26 usm.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 5 lutego 2015 r. (K. 60/13) Trybunał Konstytucyjny orzekł m.in. iż „obowiązek ewidencjonowania wpłat na fundusz remontowy w podziale na nieruchomości nie oznacza nakazu przeznaczenia zgromadzonych środków na remonty wyłącznie tej nieruchomości, której lokatorzy dokonywali wpłat.(...) Spółdzielnia nie powinna uzależniać prowadzenia prac remontowych w danej nieruchomości od środków zgromadzonych z wpłat jej mieszkańców, lecz kierować się realnymi potrzebami i kolejnością prac przyjętych w planie remontów. Przeciwnie nakłady na remonty w niektórych nieruchomościach mogą znacznie przekraczać środki zaewidencjonowane na funduszu remontowym pochodzące z wpłat jej mieszkańców. Zatem środki zgromadzone na funduszu remontowym, niezależnie od

przypisania do danej nieruchomości, mogą być angażowane w koszty remontów innych nieruchomości. Finansowanie remontów w spółdzielni odbywa się bowiem w sposób zbliżony do zasady solidarności i współdziałania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i wyłączona jest zasada pełnej ekwiwalentności dokonywanych wpłat do podjętych prac remontowych w danej nieruchomości (...)"

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa stoi na stanowisku, że w tym zakresie ustawodawca przyjął zasadę powiązania wpływów funduszu remontowego nieruchomości z jego wydatkami w dłuższym okresie czasu w odniesieniu do danej nieruchomości.

Zgodnie z tym spółdzielnia może finansować prace remontowe ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym jednej

również wskazuje, że w terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, większość właścicieli w nieruchomości wspólnej może podjąć uchwałę, że nieruchomość pozostaje zarządzana przez spółdzielnię.

Do podjęcia tej uchwały stosować się będzie odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Z chwilą powstania wspólnoty mieszkaniowej w nieruchomości ustaje członkostwo w spółdzielni właściciela lokalu.

Na podstawie nowego brzmienia przepisów art. 24<sup>1</sup> ust. 3-5 usm oraz art. 26 ust. 4 usm ustawa reguluje również kwestie rozliczania środków zgromadzonych na funduszu remontowym wskazując, że właściciel lokalu staje się współwłaścicielem (cokolwiek miało by to oznaczać) środków zgromadzonych na funduszu remontowym nieruchomości w wysokości odpowiadają



nieruchomości w innej, wchodzącej w skład zasobu spółdzielni. Środki pieniężne zaewidencjonowane na kontach funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach, mogą być bowiem traktowane jako pomocniczy mechanizm bilansowania całego funduszu remontowego spółdzielni.

Zarząd spółdzielni, jako dysponent tych środków ma jednak obowiązek rozliczania wydatków z tego funduszu z uwzględnieniem poszczególnych nieruchomości. Istotą bowiem prowadzenia ewidencji wpłat i wydatków dotyczących danej nieruchomości jest także ich zindywidualizowany charakter.

Rozliczanie funduszu po ustaniu członkostwa w spółdzielni  
W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej w danej nieruchomości w trybie:

a) art. 24<sup>1</sup> ust. 1 usm tj., gdy większość właścicieli lokali w danej nieruchomości podejmie uchwałę, że oto w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, to spółdzielnia utraci przywilej wykonywania ustawowego zarządu nieruchomością wspólną w tej nieruchomości lub

b) art. 26 ust. 1 usm tj; gdy w danej nieruchomości zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali, to po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu powstaje z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa, a do jej działalności stosuje się przepisy ustawy o własności lokali. W skład powstałej w ten sposób wspólnoty mieszkaniowej wchodzi wszyscy właściciele lokali znajdujących się w tej nieruchomości. Członkiem wspólnoty jest także spółdzielnia jako właściciel lokali niewyodrębnionych. Przepis

jącej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość ta ustalona jest na podstawie prowadzonej przez spółdzielnię ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego wg stanu na dzień ustania członkostwa w spółdzielni.

Zatem z chwilą ustania członkostwa właściciela lokalu, spółdzielnia bez zbędnej zwłoki dokonuje rozliczenia zewidencjonowanych wpływów i wydatków środków zgromadzonych na funduszu remontowym danej nieruchomości.

Co do zasady, sposób rozliczenia tych środków powinien uwzględniać nie tylko wysokość kwoty zaewidencjonowanej na rachunku występującego ze spółdzielni członka, ale także nakłady poczynione na remonty nieruchomości, w której znajduje się lokal, w tym zaciągnięte na ten cel i niespłacone kredyty.

Zasadę tą stosuje się także do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni. Warto zauważyć, że gdy spółdzielnia wykona remont w danej nieruchomości np. o dużym koszcie, nie można wykluczyć ujemnego salda tego rozliczenia po stronie właściciela lokalu. Wówczas spółdzielnia ma roszczenie wobec właściciela lokalu, które można dochodzić w postępowaniu windykacyjnym, jak z dłużnikiem zalegającym z opłatami za używanie lokalu. Analogiczna zasada obowiązywać będzie w przypadku powstania na funduszu remontowym nieruchomości nadpłaty, rozumianej jako różnica między kwotą wniesioną przez właściciela lokalu, a kwotą stanowiącą sumę nakładów poniesionych przez spółdzielnię. Wtedy spółdzielnia zobowiązana będzie do jej zwrotu.

MACIEJ SOLARZ

# Spółdzielnia zarabia czy dopłaca do kosztów utrzymania mieszkań?

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000r. regulując w art. 4 obowiązki majątkowe członków i osób niebędących członkami, ale posiadających tytuł prawny do lokalu, nakłada na nich obowiązek okresowego wnoszenia (co miesiąc) opłat i uczestniczenia w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Ponieważ ustawa nie reguluje w sposób jednolity dla wszystkich kategorii podmiotów, o których mowa w art.4 ust 1-2,4 i 5 ustawy, zasad uczestnictwa w tych kosztach, kwestie te rozstrzyga statut i wydany na jego podstawie przez Radę Nadzorczą regulamin wewnętrzny.

Spółdzielnia mieszkaniowa jest organizacją, której działalność gospodarcza, ze względu na specyfikę zadań, odmiennie niż w innych branżach spółdzielczych, nie jest obliczona na osiągnięcie zysku. Oznacza to, że spółdzielnia mieszkaniowa działa non profit. Może ona jednak podjąć działalność gospodarczą nastawioną na zysk, jeżeli skorzysta z uprawnień i jej statut określi jakie rodzaje działalności gospodarczej związane z celem podstawowym, poza ustalonymi w art.1 ust. 2,3,5 i 6 ustawy o sm. spółdzielnia może prowadzić np. wynajmowanie lokali użytkowych i terenów wg cen rynkowych, czy zarządzanie cudzymi nieruchomościami na zlecenie.

Dochody spółdzielni mieszkaniowej muszą być dostosowane do jej wydatków, co powoduje, że nie może ona uchwalać obciążeń finansowych członków, które prowadziłyby do gromadzenia tych zasobów, nieuzasadnionych jej bieżącymi potrzebami. Realizacja podstawowych zadań spółdzielni mieszkaniowej wynika z ustawowo określonej zasady finansowej- jakie koszty ponosi spółdzielnia na zaspokojenie potrzeb swoich członków, takie są obciążenia finansowe członków z tego tytułu.

W art.4 ustawy osm wyodrębnione zostały cztery powody okresowych świadczeń pieniężnych członków na rzecz spółdzielni, a mianowicie:

1. uczestnictwo w pokrywaniu kosztów budowy lokalu przez wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

2. opłaty eksploatacyjne

3. koszty związane z działalnością społeczno-kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię

4. wpłaty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

W doktrynie prawniczej podkreśla się, że w przepisach art.6 ust.1 osm została wyrażona zasada tzw. bezwynikowej, w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, działalności spółdzielni. Spółdzielnia nie tworzy więc nadwyżki bilansowej, w związku z czym różnica między przychodami i kosztami w tej gospodarce nie stanowi dochodu, ale zwiększa odpowiednio przychody lub koszty gzm w roku następnym.

Tym samym uzyskanie przez spółdzielnię w danym roku nadwyżki przychodów (opłat za mieszkanie) nad kosztami utrzymania nieruchomości, nie stanowi bezpodstawnego wzbogacenia spółdzielni, jeśli nadwyżka ta w roku następnym została włączona do przychodów roku następnego i jest bilansowana z kosztami utrzymania nieruchomości w roku następnym. W wyroku z dnia 11 stycznia 2006r (sygn. akt II CSK 30/05) Sąd Najwyższy podkreślił, że art. 6 ust. 1 ustawy o sm wyrażającej zasadę bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej, nie upoważnia Rady Nadzorczej, ani Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały obciążającej członków obowiązkiem pokrycia nadwyżki nad przychodami gzm spółdzielni. Art.6 ust.1 ustawy o sm dotyczy wyników całej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej i nie może być interpretowany jako dotyczący wyłącznie kosztów i przychodów spółdzielni określonych w przepisach art.4 ust.1, 1<sup>1</sup>,2 i 4 ustawy, a nie związanych eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z 28.06.2007r IV CSK 78/17.

Tak więc wszystko sprowadza się do tego, że spółdzielnia nie może ani zarabiać, ani dopłacać do utrzymania mieszkań użytkowanych przez członków i inne osoby posiadające tytuł prawny do mieszkania.

MACIEJ SOLARZ

## Czy zamontowanie kolców na ptaki wymaga zgody wspólnoty mieszkaniowej?

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.) wyraźnie przewiduje wyższość woli właścicieli lokali rozumianych jako wszyscy właściciele (wspólnota mieszkaniowa) nad wolą właścicieli lokali wyrażoną na zebraniu wspólnoty. Wspólnota mieszkaniowa zarządza wspólnym majątkiem właścicieli lokali (nieruchomością wspólną) zaś w stosunkach wewnętrznych dotyczących właścicieli lokali, prawa wspólnoty do nakładania obowiązków majątkowych na członków wspólnoty wynikają z art. 12-15 ustawy o wł. lok. Są to przepisy bezwzględnie obowiązujące.

We wspólnotach mieszkaniowych istnieją zatem dwa rodzaje nieruchomości: – wspólna, którą stanowi grunt oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz lokale stanowiące odrębny majątek właścicieli. Taki podział wyznacza zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej i określa zobowiązania, za które wspólnota i właściciele lokali odpowiadają. Zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej związane są z gospodarowaniem tą nieruchomością, wynikającym z normalnego jej

funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu np: (zapłata za usługi dot. mediów komunalnych) i z umów zawieranych przez wspólnotę w ramach gospodarowania tą nieruchomością np.: remont nieruchomości wspólnej czy ocieplanie budynku. Oczywiście koszty tych czynności ponoszą wszyscy właściciele lokali, proporcjonalnie do wysokości udziałów w tej nieruchomości. Tymczasem wszelkie naprawy, remonty, czy wyposażenie w dodatkowe urządzenia odrębnych lokali, należy do ich właścicieli i to oni ponoszą koszty tych czynności.

W związku z tym podziałem, okna czy balkony są elementami powierzchni wewnętrznej lokali, a nie nieruchomości wspólnej. Wyposażenie zatem okien czy balkonów w odrębnych lokalach w kolce na ptaki należy do indywidualnej decyzji właścicieli lokali i to oni ponoszą koszty tych przedsięwzięć. Wspólnota mieszkaniowa nie ma prawa podejmować decyzji o montażu kolców na oknach czy balkonach w lokalach należących do właścicieli, a tym bardziej pokrywać kosztów z tym związanych ze środków wspólnoty. Wspólnota może zająć się organizacją i sfinansowaniem montażu kolców na elementach należących do nieruchomości wspólnej np. dachu, kominów czy gzymsów na elewacjach budynku.

(MaS)

## Zagórska, KSM i ja

W planie urbanistycznym miasta Kielc, ulica Zagórska stanowiła jedno z wielkich ramion „wielkiego krzyża”, wokół którego w miarę upływu lat, od nadania jej nazwy (1902 – ulica Zagórska), rozbudowywała się dzielnica dalekiego przedmieścia. W połączeniu z ulicą Sienkiewicza stanowiła ważną arterię wyjazdową z miasta. Przecinała dawne Wielkie Pole w kierunku południowo-wschodnim. Wielopole zostało przyłączone do Kielc w 1887 roku. Jan L. Adamczyk w pracy „Kielce na mapach z lat 1797-1804, próba rekonstrukcji układu komunikacyjnego miasta z 1800 roku” pokazał układ komunikacyjny z tego okresu. Widnieje tam droga wiodąca z centrum do miejscowości Zagórze. Pisze: „... pozostałe ulice były dość luźno zabudowywanymi wylotami z Kielc w kierunku okolicznych wsi jak Zagórze...”

Urodziłam się na ulicy Zagórskiej pod numerem 62 (obecny SAM Spółem) w budynku mojego wujostwa, którzy w 1926 roku wybudowali 2 domki drewniane, usytuowane frontem do ulicy. W podwórku była oficyna, gdzie zamieszkali moi rodzice. Posesja miała wyгородzony ogródek, od strony ulicy kwitły sezonowe kwiaty, w głębi podwórka stały zabudowania gospodarcze. Zagórska w latach 40. i 50. XX wieku była typową ulicą z jednym rozgałęzieniem. – ulicą Źródłową. Zabudowę stanowiły drewniane, parterowe budynki nieraz uzupełniane pojedynczymi jednopiętrowymi budynkami murowanymi.

Ulica Zagórska – południowa strona o parzystej numeracji posesji – nie miała w latach powojennych chodników, tylko wydeptaną szeroką ścieżkę, którą zimą należało dokładnie odśnieżać. Po drugiej stronie ulicy były podobne zabudowania, ale w większości murowane. Naprzeciw naszego domu stała kamienica mojej ciotki (Zagórska 35), obok której było przejście do szkoły „na górce” (od roku 1956 Szkoła Podstawowa i Liceum Ogólnokształcące). Między ulicą Zagórską a szkołą były łany zbóż, później wytyczono ulicę o nazwie Małopolska. Idąc w kierunku miasta mijano się rzeźnię miejską (1902-1970), lecznicę dla zwierząt na rogu z ulicą Źródłową i drewniany mostek położony nad naturalnym ciekkiem (rzeczka Silniczka). Wody wpływały do dołów przy cegielni Siekluckiego. Domy były nieskanalizowane, rzadko miały wodę z wodociągów miejskich. Ulicę Zagórską zamieszkiwali głównie urzędnicy miejscy, nauczyciele, rzemieślnicy i kupcy.

W lutym 1958 roku powstała Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa, do której zapisałam się w 1960/61 już jako osoba dorosła i pracująca, po zapoznaniu się z planami rozbudowy i po rozmowach z prezesami KSM – Stanisławem Syską i Janem Jakobsche. Trzeba podkreślić, że w latach 1960/61 budownictwo spółdzielcze było w fazie pionierskiej, a KSM był pierwszą spółdzielnią w województwie kieleckim.

Ulica Zagórska zaczęła się zmieniać; zlikwidowano mostek, zaczęto stawiać bloki przy ul. Wawrzyńskiej (dzisiaj Św. Stanisława Kostki), powstawało osiedle na polach po południowej stronie ul. Zagórskiej. W 1963 roku i ja zamieszkałam na tym osiedlu w bloku Kujawska 34d (obecnie Karłowicza 9). Były to bloki ekskluzywne jak na tamte czasy – budowane z cegły, posiadały duże balkony, kuchnie były widne, a w pokojach kładziono parkiety. Blok ten stał obok posesji na której mieszkałam, (było to „za plotem”). Po wyburzeniu budynków, po obu stronach Zagórskiej, powstawały bloki bardziej nowoczesne, z pomieszczeniami pod sklepy i punkty usługowe. Wiązało to się również z wyburzeniem rzeźni. Wytyczano nowe ulice jak np. Fryderyka Chopina, Stanisława Konarskiego, Bohaterów Warszawy i inne. Mieszkańcy dbali



Lata.70. Budowa bloków przy ul. Zagórskiej 66, 68, 70.  
Zdjęcie z archiwum KSM

o swoje osiedle, podlewali kwiaty pod oknami, malowali ławki, powstawały place zabaw, nawiązywano miłe stosunki towarzyskie. Ulica Zagórska była kiedyś ulicą peryferyjną, częścią Wielopola, ulicą małych domków, ogrodów, ulicą o małym ruchu pojazdów samochodowych, ale z czasem stawała się inna, chociaż nosiła wciąż tę samą nazwę. Była główną ulicą Osiedla KSM rozdzielającą Osiedla Zagórska Północ i Zagórską Południe, z dużym natężeniem ruchu samochodowego.

Powstała poczta, biblioteka, świetlica środowiskowa i dużo różnych punktów handlowych i usługowych. Zmieniali się również mieszkańcy, przybywało dzieci, stąd nowe szkoły, przedszkola. Dzielnica się zmieniała. Stawała się coraz bardziej nowoczesna, załudniona i sympatyczniejsza.

W początkowym okresie mego zamieszkania na KSM słyszałam jeszcze kumkanie zab na „dołach Siekluckiego” albo jak też mówiono „gliniankach Siekluckiego”. Brakowało mi potem tej zabiej muzyki. Teren zasypano, zabudowano, a i ja w 1999 roku wyprowadziłam się na inną dzielnicę.

Jak wspomniałam, mieszkałam przy ulicy spokojnej, cichej, gdzie mleko przynosiła zaprzyjaźniona rolniczka z Zagórze, a kiedy się wyprowadzałam, to po przyłączeniu wsi Zagórze stała się jedną z najdłuższych ulic Kielc. o wysokiej zabudowie i pełnej infrastrukturze.

O ulicy Zagórskiej nadal mówię jako o mojej ulicy, o mojej dzielnicy. Często ją odwiedzam, oglądam i podziwiam, dostrzegam korzystne zmiany. Bloki są odnowione, kolorowe, sklepy przyciągają neonami i ciekawymi wystawami. Zieleni jest dużo, przez tyle lat wyrosła, powstały piękne rabaty kwiatowe, nadal dzieciom służą place zabaw, a także urządzenia sportowe dla poprawy tężyzny fizycznej dla ludzi w różnym wieku.

Ale ulica jest wąska – czyżby wcześniej była szersza? A może mnie się tylko tak wydaje? W rozmowach ze znajomymi wciąż chwalebę się tą „swoją” dzielnicą. Mieszkałam na niej przecież 60 lat.

W tym roku – 2018 – Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa, najstarsza i największa w rejonie obchodzi Jubileusz 60-lecia istnienia.

Czego życzę zarządowi KSM? Życzę, aby w następnych latach wytrwale dbał o tę moją dzielnicę, aby się nadal rozwijała, jednoczyła ludzi, żeby jej mieszkańcy byli dumni ze swego miejsca zamieszkania – swojego własnego miejsca na planecie Ziemia, i pokochali go tak jak ja.

## KSM - MOJE OSIEDLE

Z okazji Jubileuszu 60-lecia Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Osiedlowy Klub Kultury „Miniatura” zorganizował dwa konkursy – plastyczny dla dzieci i fotograficzny dla dorosłych, pod wspólnym tytułem „KSM – MOJE OSIEDLE”

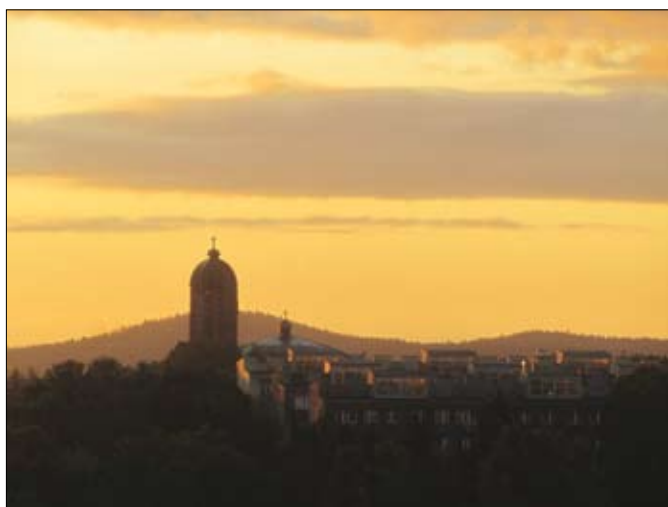
W konkursie plastycznym w grupie wiekowej 3-6 lat I miejsce zdobyła Aleksandra Szafraniec, II miejsce – Aleksandra Zygmunt, a III miejsce – Hanna Maciantowicz; natomiast w grupie wiekowej 7-10 lat I miejsce zdobyła Laura Gołębiowska, II miejsce – Gabriela Kustra, III miejsce – Adrian Pańczyk.

Jury oceniało wszystkie prace według następujących kryteriów: samodzielność wykonania, oryginalność pomysłu, stopień trudności (odpowiednio do wieku autora pracy) oraz ogólny wyraz artystyczny.

W konkursie fotograficznym nagrodzono 3 prace. I miejsce zdobyła Danuta Rembalska, II miejsce – Jolanta Taporowska i III miejsce – Danuta Lewandowska.

Natomiast Osiedlowy Klub Kultury „Słoneczko” zorganizował konkurs literacki pt. „MY z KSM”. Komisja po przeczytaniu utworów, w toku dyskusji, postanowiła przyznać następujące nagrody: I miejsce zdobyła Daniela Kowalska, II miejsce Maria Irena Piotrowicz, a III miejsce Bronisława Ryś. Wyróżnienie – Lidia Jędrocha-Kubicka.

LIDIA BERNATEK



Zdjęcia: Danuta Rembalska I miejsce, niżej Danuta Lewandowska - III miejsce



Rys. Laura Gołębiowska 8 lat



Laureraci konkursu plastycznego z prezesem KSM Piotrem Wójcikiem

### ***Tam gdzie pasły się kozy***

*Spróchniały płot  
okalał pagórki i doły  
w dzień targowy  
zjeżdżały się fury z wiejskim towarem  
plac dudnił gwarem  
a w zwykły dzień tygodnia  
na najwyższym wzgórzu  
pod dziką gruszą w cieniu  
Dzidka siadała  
pasła kozy i grała  
harmonia była ciężka  
zastawiała jej pół ciała  
a Dzidka grała i śpiewała*



Rys. Ola Zygmunt 6 lat

*Tych piosenek nikt by nie zliczył  
rozchodziły się echem po Zagórskiej ulicy  
może w ten sposób  
żegnała się z trawiastą sceną  
w jej życiu jedną jedyną*

*Ulubiony jej teren ten  
dźwigi zrównały  
zbudowano nowe domy  
Osiedle KSM  
o którym teraz piszą wieszczce*

*A Dzidka?  
Może ona wciąż cieszy ludzi muzyką  
i na osiedlu KSM gra i śpiewa jeszcze...*

Daniela Kowalska



W konkursie plastycznym „Moje osiedle”, który klub „Polonez” zorganizował w Szkole Podstawowej nr. 19, wzięło udział 31 dzieci.

Wyróżniono sześć prac: Wiktorii Kula, Kacpra Grębosz, Natalii Szczepańskiej, Zosi Ciesielskiej, Oli Łagan i Zbyszka Stepnia, które będą zaprezentowane na wernisażu wystawy podczas jubileuszu KSM 23 marca w Wojewódzkim Domu Kultury.

Wszystkie prace konkursowe zostały oprawione i zaprezentowane będą na wystawie w Klubie Polonez. Autorzy prac otrzymali dyplomy i nagrody.

EWA KRASKA



Rys. Gabrysia Kustra 6 lat

### OSIEDLE KSM PO LATACH

Tam gdzie były pola  
Wiatr owiewał trawy  
W dołach pełnych wody  
Rechotały żaby

Temu miejscu nowe życie  
Dał niejeden człowiek  
Budowano bloki, domy  
Dla ludzi spragnionych

Przybywali młodzi ze wsi do miasta  
Gdzie tworzone przyjazne miejsca  
Do pracy i radosnych zdarzeń  
By mogli po latach  
Zbierać plony marzeń

Budowano szkoły,  
firmy usługowe  
a wszędzie tam był w parze  
uszcześliwiony człowiek

Powstały kluby  
Gdzie można rozruszać kości  
Poznać poetów  
Posłuchać o przeszłości

Skwerki, obsadzono drzewami  
I kwitnącymi krzewami  
By urokiem powstrzymywały  
Zabieganych ludzi  
Bo przecież piękno  
W sercach radość budzi

Ci co tak wiele robili i robią  
Pewnie chodzą alejkami  
Często dla nas są nieznanymi  
Ale my o nich wiemy  
I my ich kochamy

Pamiętasz jak skakaliśmy  
Przez zwały błota  
Jak cieszyliśmy się swobodą  
Nie wiedzieliśmy wiele o sobie  
A lata przepływały usiane przygodą

Wiesz ile to już lat minęło?  
Sześćdziesiąt!!  
Niemożliwe!!  
Pamiętam przecież każdą chwilę...  
Tak. Mieszkamy tu już tyle lat  
a KSM to już 60-letni JUBILAT

Maria Irena Piotrowicz



Rys. Zosia Ciesielska 13 lat



Rys. Natalia Szczepańska 12 lat



Rys. Ola Łagan 13 lat

## Między światłem a kolorem

Na wernisaż wystawy malarstwa Bronisławy Ryś do Klubu „Miniatura” przybyła liczna grupa znajomych artystki, sympatyków malarstwa oraz aktywnych uczestników życia kulturalnego w naszym mieście.

Wszystkich gości powitała kierowniczka klubu Lidia Bernatek, po czym głos zabrał kurator wielu wystaw, artysta plastyk, poeta Marek Sabat. W obydwu wystąpieniach mówcy bardzo ciepło odnieśli się do przygody z malarstwem autorki wystawy. Sama autorka, w krótkim wystąpieniu, opowiedziała o swoich początkach, inspiracjach i potrzebie tworzenia na płótnie.

Obrazy zaprezentowane na wystawie to głównie pejzaże i architektura, malowane z głębokiej wewnętrznej potrzeby, a kolory w obrazach odzwierciedlają wewnętrzne ciepło i pogodę ducha artystki.

Prace Bronisławy Ryś to barwna opowieść o pięknie natury. Obecnie swoją pasję rozwija na warsztatach Klubu Artystów Plastyków „KAP65” oraz na plenerach malarskich.

Imprezę uświetnił występ Pawła Kręcisz – gitarzysty, aranżera, kompozytora – muzyka z Klubu „Miniatura”. Wszyscy ulegli



Uczestnicy wernisażu w Klubie Miniatura

urokowi brzmienia gitary. Rozmowy i dyskusje miłośników sztuki trwały do późnych godzin wieczornych.

LIDIA BERNATEK

## Magiczny czas ferii

Jak co roku kluby Miniatura i Słoneczko prowadziły zajęcia dla dzieci i młodzieży w ramach Nieobozowej Akcji Zima. Ferie w klubach KSM to wiele pomysłów i dobra organizacja zajęć, różnorodność miejsc i form. Uczestnicy korzystali z różnych propozycji klubowych: wyjazdy na basen, spotkania ze sztuką, wizytą w ośrodku jazdy konnej MAAG, Parku Technologicznym czy Geoparku. Ponadto dzieci uczestniczyły w zajęciach w klubowych takich jak zajęcia plastyczne, muzyczne, taneczne i sportowe.

W Biurze Wystaw Artystycznych zgłębialiśmy tajniki sztuki japońskiej „Origami”. Towarzyszyły tym spotkaniom warsztaty plastyczne. Odbywały się także klubowe warsztaty malarskie. Głównym celem było stworzenie w grupach prac malarskich opartych na obrazach prezentowanych na wystawie klubowej. To dobry sposób na odkrycie w sobie talentu, przekonania się że każdy może malować. Potrzeba tylko czasu, pracy i wytrwałości.

W tym roku miały miejsce wspólne zajęcia integracyjne obu klubów, zabawy integracyjne, plastyczne, ruchowe tworzyły poczucie wspólnoty. Dobra muzyka, znakomite humory, konkursy, drobne upominki przysporzyły dzieciom wiele radości.

W Ośrodku Jazdy Konnej i Hipoterapii dzieci uczyły się m.in. empatii do zwierząt, dodatkowe przyjemności to jazda konna, zabawy na śniegu, a na zakończenie kielbaski z ogniska z gorącą herbatą.

Praktyczne informacje i umiejętności z zakresu bezpieczeństwa, dzieci uzyskiwały podczas warsztatów organizowanych wspólnie z IV komisariatem Policji w Kielcach, natomiast umiejętność udzielania pierwszej pomocy dzieci uzyskiwały podczas warsztatów z ratownikami PCK. Na wycieczce do Państwowej Straży Pożarnej został zaprezentowany sprzęt stanowiący wyposażenie jednostki Straży Pożarnej. Oglądaliśmy wozy strażackie, sprzęt do gaszenia pożarów. Dzieci zapoznały się z zadaniami realizowanymi przez Straż Pożarną, sposobami alarmowania oraz zachowania się w przypadku zagrożenia. Dzieci utrwaliły sobie numer telefonu do Straży Pożarnej – 998 i numer alarmowy – 112. Celem wycieczki było opanowanie przez dzieci niezbędnych umiejętności w sytuacjach zagrożenia

oraz wiedzy z zakresu edukacji przeciwpożarowej. Taka wiedza i umiejętności powinny być nabywane przez dzieci już w wieku przedszkolnym.

Podczas prowadzonych różnych form aktywności, dzieci zdobywały punkty które były podstawą do otrzymania nagród oraz słodkich upominków na zakończenie Akcji Zima. Niezależnie od rodzaju zajęć, każda forma aktywności stanowiła okazję do poszerzenia horyzontów i zdobycia nowych doświadczeń.

Pozostaną miłe wspomnienia udokumentowane zdjęciami.

LIDIA BERNATEK



## „Fakultet z życia” na KSM

Prawie pół wieku temu otrzymałam swoje pierwsze upragnione mieszkanie. Wówczas biura KSM mieściły się na parterze budynku mieszkalnego przy ulicy Źródłowej. Do prezesa Zdzisława Kalemby zawsze było wielu interesantów.

Pamiętam jak to by było wczoraj w słotny rozplakany dzień październikowy 1969 roku, wprowadziliśmy się do własnego wymarzonego mieszkania wówczas M3 o powierzchni aż 37,1 m<sup>2</sup> (zgodnie z przepisami, rozwojowe dla małżeństwa z jednym dzieckiem) z ciemną kuchnią, małym balkonem (mieściło się w nim krzesło) w wieżowcu. Otrzymałam mieszkanie resortowe PKP na osiedlu KSM Zagórska - Południe. Wieżowiec zbudowany z wielkiej pyty, dwuklatkowy, 110 mieszkań, 5 na każdym piętrze. Nasze upragnione mieszkanie posiadało wiele niedoróbek tak jak i inne wówczas. Mimo to radość była ogromna stopniowo usuwane były usterki (te które można było usunąć) urządzaliśmy je, umieliśmy cieszyć się z najdrobniejszej rzeczy, poznawaliśmy ludzi, a trzeba było przyznać, że była to mieszanina charakterów, przyzwyczajęń, nawyków przyniesionych z różnych stron do tego bloku. Założony domofon za nasze wspólne pieniądze nie przetrwał, był niszczone w końcu podpalony. Nie było łatwo zgrać się tak by wszystkim było miło, dobrze, wymagało to czasu, ludzie powoli się docierali, dojrzewali do tego by docenić wspólne dobro, tak jest do dzisiaj, Mimo to, żyje się tu w miarę spokojnie i bez strachu. Mam nadzieję, że będzie coraz lepiej. Obecnie jest to wspólne z mężem mieszkanie własnościowe.

Teraz wspominam tamte czasy z rozrzewnieniem. Swoją półtoraroczną córkę nosiłam na biodrze pod pachą niczym bieliznę do magła (którego już nie ma, bo nie ma zapotrzebowania na te usługi) z czego żartowali sąsiedzi. Ale jakie było inne wyjście stał wieżowiec, żadnej infrastruktury wokół, krajobraz istic księżycowy, dojście do klatki schodowej to jedno wielkie błoto z grubsza „utwardzone” jakimś czarnym miałem węglowym czy szlaką.

W miarę upływu lat, osiedle piękniało, przybywało ulic, skwerów pełnych drzew, krzewów, placów zabaw i oczywiście osiedlowych klubów kultury, w których można było spotykać się z różnymi ciekawymi ludźmi. Bardzo szybko włączyliśmy się czynnie w życie członków spółdzielni. Mężowi nigdy nie jest obojętne co się dzieje na osiedlu, społecznie udzielał się w Radzie Osiedla później Radzie Nadzorczej KSM. Mógł się tam realizować. Wyniki z pracy, spotkania z ludźmi cieszyły go i dawały mu ogromną satysfakcję. Ja działałam w „pionie” kultury. Wszystkie kluby „Miniatura”, „Słoneczko”, „Polonez” od lat są mi bardzo bliskie jak i ludzie których tam spotykam. W klubach mogłam rozwijać swoje pasje, zainteresowania, dzielić się z innymi swoimi umiejętnościami artystycznymi. Na wielu spotkaniach recytowałam wiersze własne i innych poetów. Ogrom wzruszeń i niezapomnianych chwil doznawałam na własnych wieczorach poetycko- malarzkich gdzie byłam bardzo serdecznie przyjmowana przez kierownictwo klubów, jak i przez przybyłą publiczność i to nie tylko z naszego osiedla czy z KSM-u. Słyszac słowa podziękowania za dostarczone wzruszenia, trudno było się opanować i nie uronić łez radości. Prezentowanie własnej twórczości jest dla mnie zawsze stresujące, ale daje mi to dużą satysfakcję. Bardzo cenię uwagi krytyczne. Zdając sobie sprawę, że po każdym moim spotkaniu ludzie wynoszą coś miłego, coś co odczuli, przeżyli, a może tylko to, że mogli zjeść kawałek dobrego ciasta upieczonego przeze mnie. W gronie ludzi z pasją tworzenia jest dla mnie ogromnie ważne i cenne.

Zawsze starannie przygotowuję się do każdego spotkania z zaproszonymi gośćmi.

Organizowane koncerty w klubie jak i poza nim – w kościele to nieopisane doznania artystyczne, które umożliwiają nam spotkania z rzeszą życzliwych ludzi, wdzięcznych za to, że zostawiamy im cząstkę siebie, tego co potrafimy zrobić dla innych najlepiej jak umiemy. Dzielić się z innymi naszą radością tworzenia, przeżywania tego co robimy dla nich. Napawa mnie to satysfakcją i szcunkiem dla tych osób, uczy pokory w przygotowaniu następnego występu i zobowiązuje do tego by był zawsze lepszy.

W klubie „Miniatura” działa już od lat Sekcja Tkaniny Artystycznej, prowadzonej przez p. Wandę Rabanową. Pani Lidia Bernatek kierownik klubu chciała utworzyć z goszczących w klubie z wystawami – malarzy, klub malarski. Na pierwsze zakupy po farby, pastele, papier i inne potrzebne artykuły do pracy malarzy z towarzyszącym nam podnieceniem wybrałyśmy się razem, ponieważ od lat już malowałam, jeździłam na plenery byłam zorientowana gdzie co można tanio kupić. Tak w niedługim czasie powstał Klub Artystów Plastyków „KAP 65”, dlaczego „65” bo klub znajduje się przy ulicy Zagórskiej 65.

Niezapomniane są nasze spotkania świąteczne „Jajeczko” i „Wigilia”. Mają one swoisty rodzinny charakter.

Dużo radości sprawia mi czytanie własnych wierszy niejednokrotnie zamieszczanych w kwartalniku „My z KSM”. Cieszy to, że podchodzą ludzie gratulują, że nie jestem anonimowa. Nieraz głupio mi, że nie znam tej osoby ale ona zaraz tłumaczy, „pani mnie może nie kojarzyć, ale ja znam pani prace, wiersze, słuchałam niejednokrotnie pani recytacji w klubach i kościele. Panią jedną łatwiej zapamiętać niż mnie zmieszaną w tłumie. Jest to wzruszające i zobowiązujące o czym ciągle pamiętam.

Teraz gdy jestem już na „stypendium ZUS-owskim” (dla informacji młodych członków KSM – dodatku pielęgnacyjnym) najczęściej przychodzę do klubu „Miniatura” bo mam najbliższą prawie po drugiej stronie ulicy. I tak całe swoje dotychczasowe dorosłe życie spędzam na osiedlu KSM, które może poszczycić się swoim pięknem. Bloki nie są tak mocno zagęszczone jak budowane w osiedlach deweloperskich gdzie prawie sąsiad sąsiadowi zagląda w okno. Biblioteka, sklepy, ulice, skwery są przyjazne mieszkańcom. Minęło już trzy pokolenia jak tu mieszkamy. Kluby przez ten czas udoskonaliły swoją działalność dostosowując się do potrzeb i zainteresowań mieszkańców. Posiadają dorobek w promowaniu uzdolnionej młodzieży i osób starszych.

Są niezastąpioną odskocznią od trudów życia, to w pełni relaks i przyjemność przebywania w nich.

Doceniam systematyczną dbałość i wysiłek zarządu KSM pod przewodnictwem obecnie emerytowanego prezesa Macieja Solarza i kolejnych Rad Nadzorczych z długoletnim przewodniczącym Zdzisławem Wójtowiczem na rzecz kultury, szczególnie w ciągu ostatnich 25 lat działalności KSM, za to że nie jesteśmy tylko mieszkańcami czynszowych domów, ale możemy korzystać z dobrze działających Klubów Osiedlowych oferujących zajęcia dla osób w każdym wieku.

Czas szybko leci, Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa obchodzi Jubileusz 60 lecia. Ja mieszkam tu od 49 lat, cieszę się, że mogę tu mieszkać, że właśnie tu upływa moje dorosłe, szczęśliwe życie.

Rozmawiając z wnukami które nas odwiedzają mówię, że babci przybywa siwych włosów, tak jak kwiatów i zieleni na osiedlu ale w wielkiej symbiozie z przyrodą, ludźmi, ich życzliwością i warunkami jakie tu panują, to tu zrobiłam nowy fakultet.

– To ty babciu jeszcze się uczysz? Jaki fakultet?

– Tak uczyć się żyć pełnią życia, mimo iż mam coraz mniej lat do „setki”, zrobiłam „fakultet z życia”, czego Wam i wszystkim z całego serca życzę.

ELŻBIETA MARIA FESTERKIEWICZ  
Mieszkanca Osiedla KSM  
Zagórska – Południe

Kielce, dnia 3 lutego 2018

## Ludzie i liczby

### Niektóre uwarunkowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi i informacje wizerunkowe dotyczące Spółdzielni na koniec 2017 roku.

Istniejąca od 1958 roku Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa ma status przedsiębiorcy, mimo że jej statutowa działalność nie zmierza do osiągnięcia zysku. Jako korporacja osób fizycznych Spółdzielnia ma zaspokajać potrzeby mieszkaniowe swych członków i ich rodzin oraz ich potrzeby gospodarcze, kulturalne i społeczne, wynikające z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku, w którym członkowie mają spółdzielcze prawa do lokali lub są ich właścicielami, a Spółdzielnia zarządza tymi lokalami.

Skutkiem wysokiej jakości działania Spółdzielni jest permanentna poprawa warunków zamieszkiwania w osiedlach i budynkach stanowiących mienie Spółdzielni lub mienie jej członków i ich rodzin, między innymi poprzez:

- realizację nowych inwestycji, stosowanie przyjaznych środowisku technologii, dostarczanie wysokiej jakości usług, utrzymywanie w dobrym stanie technicznym budynków, lokali i infrastruktury osiedlowej oraz zapobieganie spadkowi ich wartości,
- prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni w sposób pozwalający na realizację strategicznego celu, jakim jest maksymalizacja korzyści dla członków i ich rodzin,
- zaangażowanie ogółu pracowników w tworzenie systemu wartości, ukierunkowanego na rozwój kultury korporacyjnej oraz wykorzystywanie potencjału intelektualnego w celu utrzymania wysokiej pozycji Spółdzielni na kieleckim rynku zarządzania i administrowania nieruchomościami,
- rozszerzanie form i metod działalności społeczno-kulturalnej w osiedlach oraz organizowanie współpracy z kompetentnymi instytucjami w zakresie integracji mieszkańców i poprawy bezpieczeństwa w miejscu zamieszkania.

Innowacyjność i zarządzanie jakością to stałe rozpoznawanie potrzeb członków i ich rodzin – mieszkańców spółdzielczych osiedli i budynków oraz dostarczanie im w oczekiwanym zakresie nowoczesnej techniki i usług najlepszej jakości. To opracowanie wewnętrznych zasad, norm i procedur postępowania w celu stałej poprawy jakości i ulepszeń organizacji pracy. To



Bloki wśród zieleni przy ul. Boh. Warszawy



Budowa bloków przy ul. Chopina 15 i 17 Fot. archiwum KSM

wreszcie stałe szkolenie kierownictwa i pracowników, stwarzanie zachęt do podnoszenia kwalifikacji oraz przekazywanie wartości z zakresu kultury i etyki stosunków międzyludzkich.

### Charakterystyka zasobów mieszkaniowych

1. Na koniec 2017 roku Spółdzielnia posiadała 10.168 członków, a zasoby mieszkaniowe wybudowane w latach 1958 – 2010 obejmowały:

- 141 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o pow. użytkowej 396.481 m<sup>2</sup> i łącznej liczbie 9.209 mieszkań, co stanowi 11% zasobów miasta Kielce.

- W okresie od 1995 roku nastąpił przyrost zasobów mieszkaniowych o 5 budynków (Zagórska 36, Chopina 18, Zagórska 35, Dębowa 1, Warszawska 49), tj. o 100 lokali mieszkalnych, 48 lokali użytkowych, 19 garaży i 72 miejsca postojowe. Z tych zasobów powstały 3 wspólnoty mieszkaniowe: Zagórska 35 – w 2010 roku, Dębowa 1 – w 2011 roku i Warszawska 49 – w 2017 roku. W zasobach Spółdzielni pozostały obiekty: Zagórska 36 i Chopina 18.

- W 2003 roku za środki własne członków Spółdzielnia wybudowała zespół 73 boksów garażowych przy ul. Romualda 14, wyróżniających się estetyką i funkcjonalnością zagospodarowania. W 2000 roku ze środków Spółdzielni zaadaptowano budynek przy ul. Zagórskiej 65 na Osiedlowy Klub Kultury „Miniatura”.

- Zarządzanie gospodarką zasobami mieszkaniowymi prowadzone jest dla 71 nieruchomości w 4 organizacyjnie wyodrębnionych osiedlach w Kielcach oraz 2 zespołach budynków w Bielinach i Bodzentynie.

- Spółdzielnia administruje na podstawie zawartych umów 6 wspólnotami mieszkaniowymi, posiadającymi 151 mieszkań, 36 lokali użytkowych, 72 miejsca postojowe i 19 garaży (Zagórska 35, Dębowa 1, Warszawska 49, Pociuszka 15, Ślaska 18 i Leszczyńska 64).

- W latach 1976 – 1980 Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa wybudowała 117 domów jednorodzinnych, które w 2006 roku wraz z własnością gruntu notarialnie przekształcone zostały w samodzielne podmioty prawne i przekazane poszczególnym właścicielom.

2. Struktura zasobów mieszkaniowych wg wieku eksploatacji i tytułów prawnych do lokali:

a) 11 – 30 lat – 1 budynek, w tym 13 mieszkań, tj. 0,14% (Zagórska 36),

b) 31 – 40 lat – 15 budynków, w tym 1.075 mieszkań, tj. 11,67% (Wielkopolska 7, Śląska 8, 10, 34, 36, Daleka 3, 19, 21, 23, 25, 27, Romualda 2, 4, Leszczyńska 66, 68),

c) powyżej 41 lat (najstarszy budynek z 1958 roku) – 125 budynków, w tym 8.121 mieszkań, tj. 88,19%,

d) 6.876 lokali, tj. 74,67% posiada status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

e) 2.221 lokali, tj. 24,12% posiada status odrębnej własności. Notarialnego wyodrębnienia swojego lokalu z zasobów Spółdzielni w 2015 roku dokonało 50 osób, w 2016 roku – 30 osób, a w 2017 roku – 43 osoby, w tym 39 aktów notarialnych dotyczyło lokali mieszkalnych, 2 akty notarialne – garaży, a 2 akty notarialne – lokali użytkowych.

f) 95 lokali, tj. 1,03% ma charakter spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

g) 17 osób, które nie są członkami Spółdzielni, tj. 0,18% jest najemcami spółdzielczych mieszkań,

h) 3.562 mieszkania, tj. 38,67% znajduje się w 29 budynkach wyższych niż 5 kondygnacji wyposażonych w windy,

i) całość administrowanych zasobów wyposażona jest w instalację centralnego ogrzewania (z wyjątkiem budynku przy ul. Wesolej 29a – 19 mieszkań), wodnokanalizacyjną, gazową i elektryczną,

j) Spółdzielnia posiada we władaniu 68,3 ha gruntów, w tym 52,9 ha stanowią własność Spółdzielni, a 15,4 ha użytkowanie wieczyste. Grunty wspólnot mieszkaniowych powstałych z zasobów KSM obejmują 0,72 ha.

3. Roczne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2017 wyniosły 39.189.206 zł i obejmowały:

- obsługę eksploatacyjną nieruchomości,
- zużycie wody i odprowadzenie ścieków,
- odpis na fundusz remontowy,
- wywóz śmieci,
- podatki od nieruchomości i wieczyste użytkowanie terenów,
- centralne ogrzewanie,
- eksploatację dźwigów osobowych.

4. W latach 1980 – 2000 wszystkie budynki wielorodzinne



Osiedle Sandomierskie z lotu ptaka Fot. archiwum KSM



Samolot na skwerze w osiedlu Sandomierskim. Fot. archiwum KSM

zostały docieplone – zgodnie z obowiązującą wówczas normą cieplną. Zmiana normy cieplnej w 2008 roku wymusiła pogrubienie warstwy izolacyjnej tak, aby przegrody zewnętrzne spełniały zmieniające się współczynniki przenikania ciepła określone w rozporządzeniu Ministra Budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W związku z tym od 2010 roku przystąpiono do realizacji dociepleń budynków wg nowej normy cieplnej. W okresie od 2010 r. do 2017 r. wykonano prace na 37 budynkach, tj. 26% potrzeb, wydatkując na ten cel 14.306.875 zł. W 2018 roku zakończone będą prace dociepleniowe na kolejnych 6 budynkach i rozpoczęte na następnych 4 budynkach.

Pozostałe zasoby Spółdzielni.

5. 20 wolnostojących obiektów użytkowych o pow. łącznej 20.246 m<sup>2</sup>, w tym na potrzeby własne Spółdzielni, tj. biuro zarządu, biura administracji osiedli, biuro ZEC, OKK Miniatura i zaplecze techniczne AO Sady – 7 obiektów o pow. 3.659,20 m<sup>2</sup>.

6. 227 lokali użytkowych o pow. 25.142 m<sup>2</sup> (w obiektach wolnostojących i w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych).

7. 569 garaży, w tym 540 garaży w 17 zespołach (nieruchomościach) garażowych oraz 29 garaży w przyziemiach budynków mieszkalnych (Mazurska 18/20, Chopina 4, 8, 12). Z dniem 1.01.2016. powstała wspólnota garażowa Mazurska 62A – 6 garaży.

8. 5 kotłowni, w tym 2 kotłownie osiedlowe:

a) przy ul. Żniwnej w Kielcach o mocy 35 MW – produkcja ciepła ze sezon grzewczy 2016/2017 – 198.297 GJ,

b) przy ul. Szczecińskiej w Kielcach o mocy 23 MW – produkcja ciepła za sezon 2016/2017 – 110.656 GJ,

c) 1 kotłownia gazowa przy ul. Krakowskiej w Kielcach o mocy 0,12 MW na potrzeby 2 budynków, 28 mieszkań – produkcja ciepła za sezon 2016/2017 – 678 GJ,

d) 1 kotłownia olejowa w Bodzentynie o mocy 0,13 MW na potrzeby 1 budynku, 20 mieszkań – produkcja ciepła za sezon 2016/2017 – 457,9 GJ,

e) 1 kotłownia olejowa w Bielinach o mocy 0,16 MW na potrzeby 2 budynków, 24 mieszkania – produkcja ciepła za sezon 2016/2017 – 640 GJ.

Wszystkie kotłownie w sezonie 2016/2017 dostarczyły do lokali energię cieplną w ilości 311.368,9 GJ, wykorzystując 52% energii na ogrzewanie zasobów własnych Spółdzielni, a 48% sprzedając ciepło wraz z ciepłą wodą użytkową dla odbiorców zewnętrznych.

9. W 140 budynkach mieszkalnych jest opomiarowanie zużycia ciepła, w 141 – zużycia wody. Indywidualne opomiarowanie ciepła posiada 9.101 lokali mieszkalnych i 50 lokali użytkowych. Opomiarowanie wody ma 6.760 lokali, tj. 71% ogółu. ▶



Widok na Osiedle Sady z okien Politechniki Świętokrzyskiej

10. W roku 2017 zakończona została wymiana okien w mieszkaniach wg zgłoszonych wniosków. W okresie od 1994 roku do 2017 roku na 37.170 szt. okien w mieszkaniach – sfinansowano wymianę 34.400 szt., tj. 92,5% na kwotę blisko 30 mln zł.

11. Dodatkowe informacje:

a) fundusze własne – 66.637.025,11 zł, w tym zysk za 2017 rok w wys. 575.117 zł,

b) wartość majątku trwałego – 150 mln zł,

c) płynność finansowa – 2,00%,

d) wskaźnik na możliwość kontynuacji działania Spółdzielni wg Altmana – 5,42%.

12. Biuro Zarządu Spółdzielni stanowią:

a) Działy: Organizacji, Spraw Pracowniczych i Ogólnych, Członkowsko-Mieszkaniowy z Punktem Informacyjno-Obsługowym, Techniczno-Eksploatacyjny, Czyszący i Windykacji, Ekonomiczny, Finansowo-Księgowy;

b) Samodzielni specjaliści na stanowiskach pracy: radcy prawnego, informatyka, BHP, kontroli wewnętrznej i obrony cywilnej;

c) Jednostki wyodrębnione: 4 Administracje Osiedli (Zagórska – Północ, Zagórska – Południe, Sady i Sandomierskie), w których funkcjonują Rady Osiedli jako statutowe organy samorządu Spółdzielni, Zakład Energetyki Ciepłej z 5 kotłowniami i 3 Osiedlowe Kluby Kultury: Miniatura, Polonez i Słoneczko.

W minionych 60 latach działalności Spółdzielni składy osobowe Zarządu zmieniały się 24 razy, a składy Rady Nadzorczej – 37 razy.

13. W 2017 roku średnioroczne zatrudnienie łącznie wynosiło 239,75 etatów, w tym:

a) fizyczne: 158,25 etatów na stanowiskach: konserwatorów różnych branż (38 etatów), konserwatorów c. o. (36,5 etatu), gospodarzy domowych (57,75 etatu), pozostałych (26 etatów);

b) umysłowe: 81,5 etatu, z których 72% posiada wykształcenie wyższe, 6% - policealne, 22% - średnie.

Spośród ogólnej liczby zatrudnionych aż 24% to osoby w wieku od 41 – 50 lat, 46% to pracownicy od 51 do 60 lat, a 13% stanowi grupa pracowników powyżej 60 roku życia. 43% pracowników ma ponad 20 lat stażu pracy w KSM.

14. Zakład Energetyki Ciepłej w strukturze organizacyjnej posiada 11 etatów pracowników umysłowych oraz 61 etatów pracowników fizycznych, w tym:

– 37 etatów konserwatorów (w tym palacze),

– 8,75 etatów pomocników palaczy c. o. – pracownicy sezonowi,

– 10,5 etatu – pracownicy obsługi kotłowni,

– 4,75 etatu – kierowcy i operatorzy.

15. Zarząd Spółdzielni od 1992 roku, tj. od 25 lat wydaje raz w kwartale bezpłatny biuletyn informacyjny „My z KSM” w nakładzie 2.000 egzemplarzy. W marcu 2018 roku ukazał się 94 numer pisma. Z okazji Złotego Jubileuszu Spółdzielni w 2008 roku wydany został album „50 lat KSM”, w którym zawarto wiele szczegółowych informacji i danych o działalności Spółdzielni.

16. KSM jest członkiem organizacji i stowarzyszeń: Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie i FORUM Kieleckich Spółdzielni Mieszkaniowych. Spółdzielnia współpracuje z władzami różnych instytucji w mieście, ze szkołami, przedszkolami, żłobkami, drużynami harcerskimi czy placówkami opiekuńczymi, znajdującymi się na terenie osiedli KSM, z Towarzystwem Przyjaciół Sztuk Pięknych, Stowarzyszeniem Artystów Plastików Świętokrzyskich, Stowarzyszeniem Przewodników Świętokrzyskich, Grupą Ratownictwa PCK, Świętokrzyskim Uniwersytetem Trzeciego Wieku, Zespołem Państwowych Szkół Muzycznych I i II stopnia w Kielcach, Muzeum Narodowym w Kielcach, Komendą Policji i Strażą Miejską. Od niektórych z ww. organizacji Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymała wyróżnienia i podziękowania, których przykłady opisano niżej w ust. 18.

17. W KSM działają dwa związki zawodowe: NSZZ Solidarność oraz Związek Zawodowy „Budowlani”, które zrzeszają 33% etatowych pracowników Spółdzielni.

18. W okresie 60 lat działalności KSM otrzymała blisko 100 pisemnych wyrazów uznania, podziękowań, prestiżowych nagród i wyróżnień. Prezentujemy czytelnikom „My z KSM” tylko niektóre z nagród, wyróżnień i podziękowań.

Wszystkie wysoko cenimy i bardzo za nie dziękujemy.



Lider Spółdzielczości Mieszkaniowej



Świętokrzyska Nagroda Jakości



Tytuł Dobra Spółdzielnia przyznany w 2013 roku



Wzorowa Firma



Lider Budownictwa



# Ubezpieczenie mieszkania ze składką płatną miesięcznie

– propozycja dla mieszkańców Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej

## Szanowni Mieszkańcy

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej co roku ubezpiecza majątek Spółdzielni, czyli budynki mieszkalne, lokale użytkowe, wyposażenie techniczne. Ochrona **nie obejmuje jednak mienia mieszkańców**, które znajduje się w ich lokalach mieszkalnych.

Dlatego tak istotne jest, aby każdy z Państwa zadbał o ubezpieczenie własnego mieszkania i zgromadzonego w nim majątku.

UNIQA od ponad 20 lat posiada w swojej ofercie ubezpieczenie mieszkania ze składką płatną miesięcznie wraz z czynszem. Jest to produkt dedykowany mieszkańcom spółdzielni mieszkaniowych. W całym kraju z tej formy ubezpieczenia korzysta obecnie ponad **500 000 klientów** w ponad **1 000 spółdzielni mieszkaniowych**.

Ubezpieczenie to gwarantuje kompleksową ochronę mienia znajdującego się w mieszkaniu a także piwnicy oraz garażu w zakresie najczęściej występujących szkód:

- od ognia i innych zdarzeń losowych (np. pożar, odymienie, wybuch gazu, zalanie, grad, śnieg, deszcz nawalny, uderzenie pioruna)
- kradzieży z włamaniem do mieszkania, piwnicy czy garażu
- przepięć, przetężeń
- wandalizmu

Dodatkowo ubezpieczenie zapewnia ochronę z tytułu odpowiedzialności cywilnej w życiu prywatnym np. zalanie sąsiada, nieumyślne zniszczenie przez nas lub nasze dziecko cudzego mienia, szkód spowodowanych przez nasze zwierzęta, jak też wyrządzonych w związku z rekreacyjnym uprawianiem sportów.

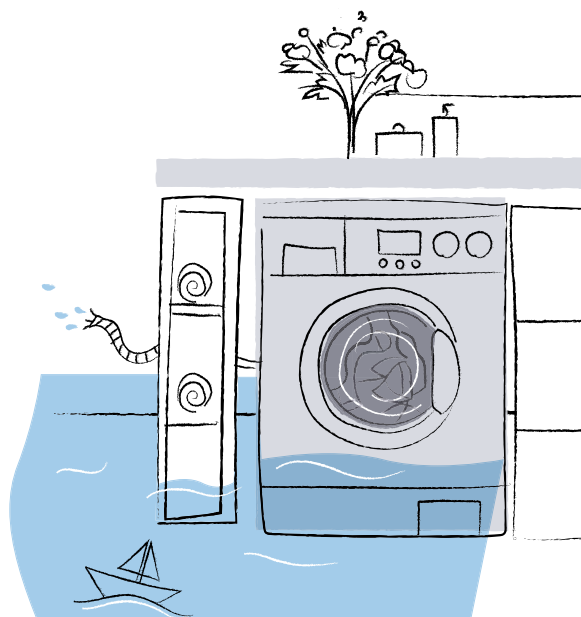
Ubezpieczenie obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po zapłacie składki. Zawierane jest na czas nieokreślony i na pisemny wniosek ubezpieczonego może zostać przerwane z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.

### ! Warto wiedzieć

Rocznie występuje ok. 12 000 szkód **pożarowych**. Niejednokrotnie z tego typu zdarzeniem wiąże się utrata majątku całego życia.

Najbardziej powszechne szkody to **zalania**. Stanowią ponad 60% wszystkich szkód. Zalanie zawsze wiąże się z koniecznością remontu, co wiąże się z dużymi wydatkami i stresem, zarówno poszkodowanych jak i sprawców.

W 2016 roku w Polsce doszło do 77 190 **kradzieży z włamaniem**.



## Czy wiesz, że...

W sezonie grzewczym 2016/2017 średnia temperatura zewnętrzna zmalała z 4,59°C do 2,55°C co spowodowało wzrost zużycia ciepła w zasobach spółdzielni o ok. 12,4%. To z kolei miało wpływ na wzrost średniego kosztu ogrzewania, który wyniósł 2,73zł/m<sup>2</sup>/m-c i był wyższy od poprzedniego sezonu o 17 groszy/m<sup>2</sup>/m-c. Minimalny koszt ogrzewania – 1,28-1,90zł/m<sup>2</sup>/m-c poniosło 2356 lokali (25,9% ogółu). W przedziale kosztów 1,91-2,40zł/m<sup>2</sup>/m-c znalazło się 1933 lokali (21,2% ogółu), a w przedziale 2,41-2,73zł/m<sup>2</sup>/m-c 1108 lokali (12,2% ogółu). Powyżej 2,73zł/m<sup>2</sup>/m-c do maksymalnego kosztu 7,57zł/m<sup>2</sup> znalazły się 3692 lokale tj 40,6% ogółu lokali.

W 5573 lokalach (61,3%) zużyto ciepła poniżej minimalnej opłaty zaliczkowej (2,80 zł/m<sup>2</sup>/m-c) obowiązującej w sezonie grzewczym. W grupie zaś lokali o najwyższych kosztach ogrzewania (powyżej 4zł/m<sup>2</sup>/m-c) znalazło się 1174 lokali (12,9%).

x x x

Sejm ustawą z 20 lipca 2017 r. nowelizując ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadził nowe rozwiązania w zakresie stosunku członkostwa. Skonstruowano katalog przyczyn, kiedy z mocy prawa ustaje członkostwo w spółdzielni tj:

- wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- zbycie spółdzielczego lokatorskiego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- zbycie prawa odrębnej własności lokalu lub udziału o tym prawie,
- zbycie ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- wygaśnięcie roszczenia o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu,
- rozwiązanie umowy o budowie lokalu na zasadzie odrębnej własności.

Ustawodawca pominął jednak istotną okoliczność jaką jest:

- zrzeczenie się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędące zbyciem praw
- ustania członkostwa w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej w zasobie spółdzielczym.

x x x

We wspaniałej dacie 1410 (jedna z największych bitew średniowiecza i pokonanie krzyżaków) zapisany jest także pewien przepis kulinarny: kilogram cukru cztery litry wody i 10 deko drożdży piekarskich. Daje to produkt może niezgodny z ustawami, ale w trudnych czasach pomagający wielu Polakom bardziej, niż leki psychotropowe na receptę. (MaS)

## NA WESOŁO

- Siema, kope lat ! Co słyhać. Czym się teraz zajmujesz ?
- A, siedzę w nieruchomościach.
- Jesteś agentem?
- Nooo, niezupełnie – nocnym stróżem.

x x x

Rozmawia mąż z żoną przy obiedzie:

- Nigdy nie lubiłem psa naszych sąsiadów – mówi mąż
- Żona na to:
- To nie jedz.

x x x

- Co u ciebie nowego ?
- Żona mnie zdradza !
- Nie zrozumiałeś mnie. Ja pytam co nowego!

x x x

Chłopak do dziewczyny:

- Masz samochód?
- Mam.
- Dasz mi wieczorem?
- Dam. Ale dlaczego pytasz o samochód?

x x x

Do taksówki w Sztokholmie wsiada pasażer z hot dogiem.

- Przepraszam pana, ale to nie jest restauracja.
- Dobrze o tym wiem i dlatego wziąłem jedzenie ze sobą.

x x x

- Kelner, ta zupa mnie nie odpowiada.

Kelner: – A o co ją pan zapytał?

x x x

Rozmowa w sprawie pracy:

- Ma pan jakieś wady?
- Lubię wypić.
- A zalety?
- Mogę dużo wypić.

x x x

Teściowa do zięcia:

- Nigdy się nie zrozumiemy. Ja jestem zagorzałą katoliczką.
- Ale ja przecież też jestem za gorzałą.

x x x

Rozmowa dwóch facetów:

- Chodź ze mną pogratulować Stefanowi. Dziecko mu się urodziło.
- Tak ? A co ma ?
- Wyborową.

x x x

- Dlaczego nie ratował pan tonącej żony?

- A skąd mogłem wiedzieć, że tonie? Darła japę jak zwykle.

x x x

Wyłowił wędkarz starą butelkę. Patrzy, a w środku siedzi dzin. Zaczyna więc pocierać szkło. Trze, trze i nic.

Nagle słyszy przytłumiony głos z butelki: – Korek wyjmij debilu!

x x x

Mąż pyta żonę:

- Kochanie, może napiszemy list do bociana?
- Po co, skoro twoje pióro i tak nie pisze!

x x x

Przywieźli do szpitala rolnika z wypadku.

- Co się stało? – pyta lekarz
- Panie doktorze, kombajn mi worek urwał.
- Mosznowy?
- Ni mom!

x x x

- Dmuchaj pan! – poleca policjant zatrzymanemu kierowcy.

- Chętnie! A gdzie się pan władza oparzył?

(MaS)