

My z KSM

Kwartalnik Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Nr 39/2/2004

Zebrania osiedlowe

W maju członkowie KSM corocznie spotykają się w obecności przedstawicieli organów spółdzielczych aby poddać ocenie sprawy Spółdzielni. W tym roku statutowe Zebrania Grup Członkowskich, zwane inaczej zebraniem osiedlowymi, odbędą się od 10 do 18 maja. O terminie, miejscu i porządku obrad zawiadomimy dodatkowo w formie ogłoszeń na tablicach we wszystkich klatkach schodowych budynków KSM, a także w administracjach osiedli i w biurze zarządu.

Tegoroczne zebrania będą ważne z racji kończącej się 4-letniej kadencji organów spółdzielczych wybranych w 2000 r. Na zebraniach będą wybierani członkowie rad osiedlowych oraz delegaci na Zebranie Przedstawicieli KSM. Ponadto, sprawozdania ze swej działalności złożą przedstawiciele organów spół-

dzielczych tj. Rady Nadzorczej, Zarządu i rad osiedlowych.

Na spotkaniach będzie omawiany stan przygotowania Spółdzielni do przekształcania praw do lokali w prawo własności oraz problematyka wykupu gruntów od miasta.

Na stronie 2. podajemy termin i miejsce organizacji poszczególnych zebrań.



Niedługo wakacje...

Ballada o nieszczęśliwym Lwie

*Przyszedł Lew do Adama
I stąd afera znana.
Nie bacząc na Lwi pazur,
Nie dał mu Adam od razu,
Lecz Jak w filmie ze szpiegiem
Wziął i nagrat koleję.
Zaraz potem zdradziecko
Wszczął odpowiednie śledztwo,
Czy Lew wysoko siegał,
Czy też tak tylko gęgał.
Jakby nie było, w ten sposób
Umoczył parę osób...
A każda czysta jak lza,
Bo nic nie chciała od Lwa.
Więc zgodnie ze zwyczajem,
Jak w owej bajce starej
- Przyjaciół wielu mając,
Zjedzony został zając -
To w tej najnowszej bajce
Lew poszedł na porzecz,*

Stefan Kabziński

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej

(skróót)

W 2003 r. RN odbyła 13 posiedzeń plenarnych poprzedzonych zebraniem prezydium. Przedmiotem obrad RN były sprawy związane z realizacją ustalonych przez Zebranie Przedstawicieli na 2003 r. głównych kierunków działania KSM, analiz i wniosków przedstawianych przez Zarząd w zakresie podstawowych zagadnień działania Spółdzielni, a także bieżące sprawy wnoszone przez członków KSM oraz innych organów samorządu Spółdzielni.

Rada podjęła w tym okresie 89 uchwał o podstawowym znaczeniu dla efektywności działania Spółdzielni, które wymagały dużej wiedzy fachowej z zakresu prawa, organizacji, ekonomiki, finansów, a także techniki. Spośród tych uchwał: 62 dotyczyło spraw członkowsko-mieszkaniowych, 14 związane było z problematyką ekonomiczno-gospodarczą, 13 było

związanych ze sprawami organizacyjno-samorządowymi.

Podstawową problematyką, którą rozpatrywała Rada Nadzorcza były sprawy członkowsko-mieszkaniowe, w tym notoryczni dłużnicy. Po wyczerpaniu środków perswazyjno-ostrzegawczych, które nie zawsze są skuteczne, Zarząd skierował 57 wniosków do Rady o wykluczenie ze Spółdzielni. Rada po wysłuchaniu zainteresowanych osób, podjęła uchwały o wykluczeniu 48 członków, natomiast w stosunku do 9 z nich, z uwagi na złożone wiarygodne deklaracje spłaty zadłużenia, wstrzymano postępowanie wykluczające.

Decyzje o wykluczeniu powodują, iż niektórzy z byłych członków spłacając zadłużenie czynszowe i ubiegają się o przywrócenie praw członkowskich.

dokończenie na stronach 3-4

Od kilku miesięcy dyskutujemy o wykupieniu gruntów będących w wieczystym użytkowaniu spółdzielni. Ankieta przeprowadzona w KSM, wykazała, że prawie 1/3 członków wyraża gotowość pokrycia kosztów wykupu gruntów przez spółdzielnię. W wypowiedziach spółdzielcy wyrażali obawy, że po wejściu Polski do UE powstanie zagrożenie wykupu spółdzielni przez cudzoziemców.

Na nie zdały się zaprzeczenia, że jest to niemożliwe. Powstały grupy inicjatywne, mające na celu przekonanie o konieczności wykupu gruntów przez spółdzielnię.

Przeprowadziliśmy w gronie zarządu i Rady Nadzorczej wiele rozmów, dokonaliśmy symulacji wydatków i możliwości pozyskania pieniędzy na wykup gruntów. Jako przewodniczący Rady Nadzorczej KSM przedstawiłem wniosek o wykup gruntów w nieruchomościach budynkowych naszych osiedli od Gminy Kielce.

Wykup objęłoby 48,88 ha, na ogólną powierzchnię 73 ha. Na podstawie informacji z Urzędu Miasta w Kielcach opracowano przewidywany koszt wykupu, który wyniesie około 2.224 tys. zł. z czego: • nieruchomości wielorodzinne 1.970 tys. zł. • nieruchomości jednorodzinne 254 tys. zł

Zakup gruntów, odbywałby się sukcesywnie (przewidujemy, że nastąpi to w okresie od 6 do 12 miesięcy) i zostanie sfinansowany ze środków funduszu zasobowego spółdzielni.

Wydatenie takiej kwoty, przy jednoczesnym finansowaniu bieżących wydatków jest niemożliwe. Dlatego postanowiono, że kwota na zakup gruntów zostanie zwrócona przez członków spółdzielni.

Obecnie członkowie spółdzielni w ramach czynszu ponoszą opłaty za użytkowanie wieczyste: 14 gr za m². Pieniądże

Jednocześnie osoby te od dnia wykupu gruntu nie będą ponosić opłat za wieczyste użytkowanie terenu.

Członkowie spółdzielni, którzy wyrazili, lub wyrażą zgodę na sfinansowanie zakupu gruntów w formie jednorazowej wpłaty nie będą płacić w czynszu dotychczasowej kwoty za użytkowanie wieczyste.

Jak będzie przebiegać to „uwłaszczenie spółdzielców?”

Zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Kielce, na koszt KSM rzeczoznawcy majątkowi dokonają wyceny gruntów. Później zostaną wszczęte formalności i decyzje w konkretnych sprawach.

Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie nabycia na własność gruntów będących w użytkowaniu wieczystym spółdzielni została podjęta 31 marca 2004 r.

Upoważnia ona zarząd KSM do dokonania wszelkich czynności formalnoprawnych związanych z nabyciem gruntów na własność spółdzielni.

Wyrażam przekonanie, że członkowie spółdzielni, przyjmując z zadowoleniem decyzję o rozpoczęciu uwłaszczenia, która ukróci spekulacje na temat własności w KSM. Pamiętajmy - spółdzielnia to nasze wspólne dobro.

ZDZISŁAW WÓJTOWICZ

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Ważna decyzja

te są odprowadzane do budżetu gminy. Po wykupieniu gruntów powyższa opłata będzie zwrócona na spłatę należności za wykup gruntu, a jednocześnie zostanie zaliczona członkom, na zwiększenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Natomiast, członkowie przenoszący prawo do lokalu w odrębną własność (zgodnie z ustawą z grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych) w ramach rozliczeń finansowych ze spółdzielnią, pokryją w całości koszt wykupu gruntów przed datą zawarcia aktu notarialnego.

Zebrań Grup Członkowskich

Porządek obrad:

Lp.	Osiedle	Termin	Miejsce zebrania	Godz
1.	Osiedle II „Zagórska – Południe”	10 maja poniedziałek	Szkoła Podstawowa nr 28 ul.Szymanowskiego 5	17 ⁰⁰
2.	Osiedle I „Zagórska - Północ”	12 maja środa	Zespół Szkół Ogólnokształcących nr 12, ul. Kujawska 18	17 ⁰⁰
3.	Osiedle III „Sady”	14 maja piątek	OKK „Polonez” ul. Pociuszka 17	17 ⁰⁰
4.	Osiedle IV „Sandomierskie”	17 maja poniedziałek	OKK „Słoneczko” ul. Romualda 3	17 ⁰⁰
5.	Bieliny	18 maja wtorek	Szkoła Podstawowa w Bielinach	17 ⁰⁰
6.	Bodzentyń	18 maja wtorek	Budynek KSM w Bodzentyńcu	17 ⁰⁰
7.	Domki jednorodzinne	18 maja wtorek	Klub Kultury „Uroczysko-Wrzos” Sp-ni Mieszkańcowej „Świętokrzyska”	17 ⁰⁰

- Otwarcie zebrania i wybór prezydium.
- Przyjęcie porządku i zapoznanie z regulaminem obrad.
- Wybór komisji: wnioskowej i skrutacyjnej.
- Sprawozdanie z działalności za 2003 rok:
 - Rady Osiedla oraz informacja o realizacji wniosków z poprzedniego Zebrania Grupy Członkowskiej;
 - Zarządu Spółdzielni;
 - Rady Nadzorczej.
- Dyskusja nad złożonymi sprawozdaniami.
- Wybór:
 - delegatów na Zebranie Przedstawicieli KSM,
 - członków Rady Osiedla.
- Przyjęcie wniosków zgłoszonych podczas zebrania.
- Informacja o terminie i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli KSM.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej

dokończenie ze strony I

Rada Nadzorcza w minionym roku podjęła uchwały przywracające prawa członkowskie 12 osobom.

Nowela ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przywróciła z dniem 15 stycznia 2003 r. uchyloną wcześniej możliwość przekształcania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom członków zainteresowanych skorzystaniem z tego prawa Rada Nadzorcza wprowadziła 60% bonifikatę dla członków przekształcających prawo do mieszkania.

Dobre wyniki

Stałym przedmiotem zainteresowania Rady Nadzorczej była realizacja zadań wynikających z rocznego planu gospodarczo-finansowego. Rada oceniała realizację planu w okresach kwartalnych, podejmując uchwały korygujące bieżące działania Zarządu w zakresie remontów i modernizacji obiektów.

Dobre wyniki finansowe spółdzielni spowodowały, że RN podjęła decyzję o pozostawieniu opłat za użytkowanie mieszkań w 2004 r. na niezmiennym poziomie.

Największym zainteresowaniem członków Spółdzielni jest funkcjonowanie systemu rozliczania za co. oraz warunki zamieszkiwania w osiedlach.

Rada oceniała system rozliczeń za ciepło. Akceptując jego funkcjonowanie, zaleciła Zarządowi rozważenie możliwości zastosowania podzielników elektronicznych.

Zadania związane z remontami i utrzymaniem obiektów oraz terenów spółdzielczych należą do kompetencji rad osiedli, które podejmują uchwały ustalające zakres, rodzaj i terminy wykonania remontów. Realizacja tych ustaleń spoczywa na administracjach osiedlowych. Rada Nadzorcza określała główne kierunki działań w tym zakresie i okresowo oceniała realizację planów remontów.

Okna najważniejsze

Przedmiotem szczególnego zainteresowania RN nadal pozostaje problem wymiany okien. Dla zwiększenia środków przeznaczonych na ten cel rada podjęła uchwałę o wyrażeniu zgody na przeznaczenie środków z funduszu zasobowego Spółdzielni na zwiększenie funduszu re-

montowego z przeznaczeniem na przyspieszenie wymiany okien. Pozwoliło to na dodatkową wymianę i refundację nakładów łącznie ponad tysiąca okien. Uwzględniając zmianę warunki prawne Rada Nadzorcza uchwałała nowe regulaminy przeprowadzania przetargów; pozwoliła one na dalszą racjonalizację gospodarki spółdzielni.

Jubileusz 45-lecia

Rok 2003 r. był dla wszystkich organów KSM szczególnym okresem do podjęcia przedsięwzięć w sferze organizacyjno-samorządowej, bowiem obchodziliśmy jubileusz 45-lecia KSM, Rada Nadzorcza powołała społeczny Komitet Organizacyjny obchodów tego jubileuszu. W ramach obchodów m.in. zorganizowano uroczyste spotkania z zasłużonymi działaczami w poszczególnych osiedlach oraz centralną uroczystość jubileuszową w KCK, w ramach których wyróżniono 150 osób dyplomami okolicznościowymi, 74 odznaczeniami państwowymi i 63 odznakami spółdzielczymi, a 50 upominkami książkowymi. Poza tym rada podjęła uchwałę o jubileuszowym prezencie dla najmłodszych mieszkańców naszych osiedli, w postaci trzech nowoczesnych placów zabaw, do sfinansowania których włączyły się firmy ubezpieczeniowe współdziałające z KSM.

Rada Nadzorcza na każdym posiedzeniu zapoznawała się informacjami Zarządu o regulacji praw do gruntów na terenach spółdzielczych. W 2003 r. sprawy te zostały uregulowane, co umożliwiła zawieranie z zainteresowanymi członkami umów w zakresie przekształcania ich dotychczasowych praw do lokali w prawo odrębnej własności.

Nowelizacja statutu

Jednym z najważniejszych zadań związanych z nowymi uwarunkowaniami organizacyjno-prawnymi była nowelizacja przepisów Statutu KSM. W tym celu rada powołała Komisję Statutową pod kierownictwem swego przewodniczącego Zdzisława Wójtowicza, która odbyła 5 posiedzeń. Ostateczny zakres zmian statutowych, w tym kilka ujętych wariantowo. Komisja przedstawiła do rozstrzygnięcia Zebrańmi Przedstawicieli, które w czerwcu 2003 r. po dyskusji przyjęto uchwałę wprowadzając 103 tytuły zmian

do obowiązującego Statutu i ogłosiła jego tekst jednolity. Zmiany w Statucie zostały zarejestrowane i 4 grudnia 2003 r. wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego; w tym dniu weszły w życie. Treść Statutu zamieszczono m.in. na stronie internetowej KSM.

Postulowane przez RN uproszczenie struktury organizacyjnej biura zarządu zostało poprzedzone wszechstronną analizą. Na podstawie przedstawionych przez Zarząd propozycji Rada Nadzorcza podjęła we wrześniu 2003 r. uchwałę zmieniającą (począwszy od 2004 r.) dotychczasową strukturę organizacyjną. Zmniejszono o 4 liczbę komórek organizacyjnych biura oraz o 9,5 ilość etatów osobowych. W ramach usprawnienia obsługi członków spółdzielni utworzono Punkt Informacyjny-Obsługowy, którego pracownicy udzielają informacji we wszystkich podstawowych sprawach załatwianych w Spółdzielni oraz przyjmują podania i pisma.

Z końcem 2003 r. roku zlikwidowano dotychczasową komórkę ds. transportu wewnętrznego i zaopatrzenia oraz magazyn centralny; niezbędne zadania przejęły inne komórki organizacyjne.

Działania te (wraz z podjętymi w latach poprzednich) pozwoliły na zmniejszenie w okresie 2000 – 2003 zatrudnienia w Spółdzielni o 22,5 etatu.

Prezydium i komisje

Organem wewnętrznym Rady Nadzorczej jest Prezydium. W 2003 r. odbyło się 14 posiedzeń Prezydium.

Rada Nadzorcza wyłoniła ze swego grona 4 stałe komisje problemowe: • Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, • Społeczną Komisję Mieszkania • Komisję Rewizyjną, • Komisję Społeczno-Samorządową, które w 2003 r. odbyły 34 posiedzenia.

Komisje poddawały ocenie zasadność, celowość i legalność spraw proponowanych przez Zarząd do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczej. Analizując przedstawiane materiały Komisje spełniają w tym zakresie funkcję kontrolną Rady.

Przedmiotem analiz komisji, były indywidualne wnioski, skargi i listy kierowane do rady przez członków KSM.

W 2003 roku zarejestrowano 23 takie sprawy, z których 17 rozpatrywała Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, 3 Społeczna Komisja Mieszkania

Sami dla siebie zrobili

scenografia, scenariusz i reżyseria: lokatorzy bloku przy ul. Boh. Warszawy 7 klatka 8



wa i 2 Komisja Rewizyjna. Sprawozdania z czynności wyjaśniających dokonywanych przez komisje były wraz z wnioskami poddawane analizie na posiedzeniach Rady Nadzorczej, która zajmowała ostateczne stanowisko. Wnioskodawca otrzymywał każdorazowo pisemną odpowiedź zawierającą merytoryczną ocenę możliwości załatwienia wniosku wraz ze stosownym uzasadnieniem.

Tematyka listów członków Spółdzielni dotyczyła głównie: • rozliczeń za ciepło w mieszkaniach, • terminów wymiany okien, • utrzymania budynków.

Członkowie Rady Nadzorczej działają jednocześnie w macierzystych radach osiedli stanowiąc naturalny łącznik między tymi organami. Pozwala to na przenoszenie z jednej strony wniosków na oczekiwania członków zgłaszanych na najniższym szczeblu władz samorządowych, a z drugiej – na przekazywanie ogólnych kierunków oraz ustaleń dotyczących ogółu członków Spółdzielni. W ramach kontaktów ze Spółdzielcami członkowie Rady odbywają indywidualne spotkania wysłuchując ich uwag i wniosków oraz wyjaśniając problemy związane z wdrażaniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W 2003 r. przedstawiciele Rady Nadzorczej pełnili w każdy wtorek miesiąca dyżury w ramach których przyjęli 23 członków Spółdzielni zgłaszających indywidualne problemy wynikające z warunków zamieszkania. Najwięcej spraw dotyczyło wymiany okien (7), wentylacji (5) i rozliczeń za centralne ogrzewanie (4).

Przewodniczący Rady Nadzorczej, Zdzisław Wójtowicz jednocześnie kieruje pracami społecznego Forum Kieleckich Spółdzielni Mieszkaniowych, które w 2003 r. rozpatrywało istotne dla wszystkich członków społeczności spółdzielczej m. Kielec sprawy: propozycje wysokości opłat za wodę i odprowadzenie ścieków, strategii działania MPEC, zapewnienia mieszkań socjalnych dla osób eksmitowanych z lokali spółdzielczych za zadłużenie czynszowe.

Przekształcenia własnościowe

Dwukrotnie uczestnicy Forum zajmowali się tematyką sprzedaży gruntów przez miasto Kielce, na rzecz spółdzielni mieszkaniowych i systemem możliwych w tym zakresie bonifikat cenowych. Sprawa ta, dzięki działaniom Forum, znalazła korzystne dla spółdzielni rozstrzygnięcie w przyjętej przez Radę Miasta Kielce uchwale z 22 października

2003 r., zgodnie z którą możliwe jest zastosowanie 95% bonifikaty przy sprzedaży tych gruntów.

Rok 2003 był końcowym etapem prac związanych z przygotowaniem warunków organizacyjno-prawnych do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

Zarząd przedstawiał Radzie informacje o działaniach w tym zakresie w okresach kwartalnych i na tej podstawie podjęto rozstrzygnięcia dotyczące: • kosztów wykupu prawa własności gruntu w poszczególnych nieruchomościach przez członków tam zamieszkałych, • zwrotu proporcjonalnej części kosztów poniesionych wcześniej przez Spółdzielnię na wykup gruntów przez członków wyodrębniających swoje prawo własności.

Ważne inicjatywy

Rada Nadzorcza, niezależnie od propozycji zgłaszanych przez Zarząd, występowała z własnymi wnioskami dotyczącymi poprawy warunków funkcjonowania Spółdzielni i życia jej mieszkańców.

Z inicjatywy Rady Nadzorczej zakończono budowę i przekazano do użytku młodym mieszkańcom trzech osiedli atrakcyjne place zabaw. Dzięki środkom przekazanim w ramach pożyczki, udzielonej Radzie Osiedla Sandomierskie, zakończona została modernizacja wewnętrznoosiedlowego odcinka ul. Dalekiej.

Posiedzenia Rady Nadzorczej oraz jej komisji odbywały się przy dużej, bo 89% frekwencji ich członków, którzy przejawiali pełną aktywność. Członkowie Rady uczestniczyli we wszystkich zebraniach grup członkowskich, a także w zebraniach organizowanych w osiedlach dla omawiania zagadnień przekształceń prawa do lokali spółdzielczych.

Informacje o pracach Rady Nadzorczej za 2003 r. były zamieszczane w kwartalniku „My z KSM”, a w numerach majowych i grudniowych – znalazły się sprawozdania z jej działalności.

RNpozytywnie ocenia współpracę z Zarządem, która pozwoliła, przy prawidłowej i racjonalnej gospodarce uzyskać dobre wyniki ekonomiczne, potwierdzone opinią biegłych rewidentów, badających sprawozdanie finansowe za 2003 r., a także oceną przeprowadzonej lustracji Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie. Osiągnięte wyniki pozwoliły na utrzymanie w 2004 r. stawek czynszowych na poziomie roku ubiegłego.

RADA NADZORCZA

Gospodarowanie na swoim i za swoje

Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa jest największą w regionie i jedną z prężnie działających w Polsce. Znajduje się w gronie „seniorów” spółdzielni mieszkaniowych, które powstały w latach 50. KSM ma już 46 lat i postrzegana jest jako nadająca ton kierunkom rozwoju i działalności spółdzielczości mieszkaniowej w regionie.

W okresie transformacji ustrojowej w latach 90., które charakteryzowały się uchwalaniem wielu nowych aktów prawnych, mających na celu podział istniejących spółdzielni mieszkaniowych, a nie rzadko ich likwidację, również w KSM nastąpiło wiele zmian. Ster objęła nowa grupa członków tak w Zarządzie jak i organach samorządu społecznego - radach osiedlowych i Radzie Nadzorczej.

Nowoczesna struktura

Zaistniałe przemiany trwają do dziś i moim zdaniem sprowadzają się do metafori „male jest piękne, ale duży może więcej”.

KSM zawiera w sobie obie treści. Małe, piękne są osiedla, a ponieważ jest ich siedem, spółdzielnia jest wielka i przez to może więcej zrobić dla mieszkających w nich członków i ich rodzin.

Od prawie 12 lat ukształtowana struktura z pewnymi zmianami trwa nadal. Stabilizacja obsady etatowej zarządu spółdzielni, poza jedną zmianą na stanowisku gł. księgowej w związku z jej odejściem na emeryturę.

Zarząd współdziała z radą nadzorczą i radami osiedlowymi dla możliwie najlepszego planowania zadań i wykorzystania środków finansowych będących w dyspozycji spółdzielni; nie zajmuje się szukaniem argumentów usprawiedliwiających swoje istnienie.

Podjęte w ostatnich 4 latach działania mające na celu restrukturyzację KSM pozwoliło zmniejszyć zatrudnienie o 28,5 etatów.

Zmniejszenie zatrudnienia - na życzenie członków możliwe było przez likwidację grupy budowlano remontowej, zespołu zaopatrzenia i transportu, magazynów oraz zmian organizacyjnych w samym biurze zarządcy (6 etatów). Pamiętajmy, że w tym czasie wzrosły zadania wynikające z przepisów nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Są to prace związane z podziałem spółdzielni na nieruchomości, ujednoczeniem terminów wieczystego użytkowania terenów i szereg innych czynności podejmowanych dla umożliwienia ustanawiania prawa odrębnej własności lokali członkom, którzy wyrażą wolę zmiany tytułu prawnego do lokalu.

Samodzielność rad osiedlowych

Rada Nadzorcza, której w czerwcu br. upływa 4-letnia kadencja, w swej pracy dążyła do tego, aby członek spółdzielni był podmiotem, a nie przedmiotem działań Spółdzielni.

Przekazaliśmy szereg uprawnień radom osiedlowym, które pozostając w związku spółdzielczym, zachowują w wielu dziedzinach dużą samodzielność. Mają one określone zadania i środki do ich realizacji. Rady osiedli ustalają zadania do wykonania w określonym roku, dysponują środkami przeznaczonymi na utrzymanie stanu technicznego budynków, tworzenie lepszych warunków zamieszkiwania, na samopomoc finansową dla członków spółdzielni najczęściej potrzebujących. Rady osiedlowe ustalają kolejność mieszkań, w których dokonywana jest wymiana okien itd.

Dlaczego przyjęliśmy taki system organizacyjny zarządzania KSM? Bo członkowie rad osiedlowych są najbliższą członków spółdzielni, znają potrzeby mieszkańców swoich osiedli. Jest to, moim zdaniem, najlepszy sposób przepływu informacji w obie strony, a jednocześnie możliwość szybkiego reagowania na potrzeby i prawa członków spółdzielni.

Jeżeli dodamy do tego udział przewodniczących rad osiedli w posiedzeniach rady nadzorczej (są członkami lub są zapraszani) to jest możliwość, u nas stanowi to zasadę, że rada nadzorcza informowana jest na bieżąco o występujących problemach w osiedlach i sama ma możliwość podjęcia określonych działań.

Przykładem jest zwiększenie w ostatnich trzech latach środków na wymianę okien, ponad środki gromadzone w funduszu remontowym Spółdzielni. Innym przykładem współdziałania wszystkich organów samorządu spółdzielni jest uchwalenie na początku kadencji rady nadzorczej, czteroletniego programu remontów. Program ten z jednej strony stanowi podstawę do opracowania planów rocznych, z drugiej podstawę do rozliczenia z działania w okresie kadencji rad. W uzasadnionych przypadkach program jest korygowany o wnioski z osiedlowych zebrań członków, czy zadania wynikające z wdrażania nowych przepisów.



Taki kierunek zarządzania jest podstawą strategii naszego działania i fundamentem zasad ruchu spółdzielczego.

Najważniejsze są remonty

Nakłady na remonty zasobów mieszkaniowych finansowane są ze wspólnego funduszu remontowego Spółdzielni, bowiem pokrycie kosztów np. termomodernizacji bloku, czy wymiany windy wymaga dużych pieniędzy. Wszyscy zatem składają się na fundusz remontowy, ale nie wszyscy jednocześnie z niego korzystają. Dla ścisłości przypomnijmy, że wpłaty na fundusz remontowy w naszej spółdzielni wnoszone są dopiero od 7 lat (od 1 marca 1997 r.). Trudno sobie wyobrazić, co by było, gdyby rada nadzorcza ówczesnej kadencji nie wprowadziła obowiązku odpisów na ten fundusz. Opłaty te wnoszone są we wszystkich spółdzielniach mieszkaniowych w kraju. Pozwala to na zabezpieczenie remontów i przeglądów obowiązkowych (instalacje gazowe, przewody dymowe, wod.-kan. i inne) pozwalających utrzymać budynki w należytym stanie technicznym. Środki te zabezpieczają wykonanie remontów ujętych w planie finansowo-gospodarczym spółdzielni.

Rada Nadzorcza i Zarząd starannie analizują możliwości finansowe KSM i jej członków by opłaty umożliwiły realizację zamierzeń remontowych, a jednocześnie nie przekroczyły progno możliwości płatniczych członków Spółdzielni.

Dobre funkcjonowanie KSM jest potwierdzeniem poprawności wyboru kierunku działania.

Nasi członkowie, często postulują zwiększenie tempa remontów, nowych inwestycji garażowych i mieszkaniowych. Postulaty są słuszne. Musimy jednak pamiętać, że „tak krawiec kraje, jak mu materii staje”. Każde zwiększenie zakresu remontów związane jest z rezygnacją z innych

prac remontowych, bądź podwyższeniem stawki odpisów na remonty. Jesteśmy otwarci na propozycje, które są realne do wprowadzenia i uzyskują zgodę większości członków Spółdzielni.

Czynsze bez zmian

Sytuacja społeczno-gospodarcza kraju ma bezpośredni wpływ na gospodarke spółdzielni. Średni wiek członków naszej spółdzielni jest dość zaawansowany. Ludzie żyją z emerytur i rent. Wiele osób nie posiada źródeł stałego dochodu.

Wszystko to i wiele innych czynników powoduje, że w spółdzielni rosną zaległości w opłatach czynszowych. Zaległości te wynoszą 2,3 mln zł. Stanowi to dług ponad jednonmiesięcznego czynszu wszystkich lokatorów, czyli jakby mieszkańcy płacili za niepełne 11 miesięcy w roku.

Wychodząc naprzeciw tym problemom ponad 2 lata temu Rada Nadzorcza KSM (jako jedna z pierwszych w kraju, o czym pisałem w „My z KSM”) wprowadziła fundusz samopomocy członkowskiej przeznaczony na doraźną pomoc w opłatach za mieszkania członkom spółdzielni znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej.

Z funduszu, którego dysponentem są rady osiedli, skorzystało już 214 członków na kwotę 105 tys. zł. Jest to pomoc doraźna, gdyż spółdzielnia nie jest organizacją socjalną i świadcząca swym członkom stałą pomoc finansową. Znając sytuację wielu rodzin mieszkających w Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej bezrobocie, choroby, wypadki i inne kłopoty, które dotykają rodziny naszych spółdzielców, a także ze względu na dobrą sytuację finansową Spółdzielni - po raz pierwszy nie podniesione zostały opłaty czynszowe na 2004 rok. Było to możliwe również dlatego, że poza Wodociągami Kieleckimi (podwyżka 7 % za m3 wody i kanalizacji) inni kontrahenci nie zmienili opłat i wysokości podatków. Również i my nie uczyniliśmy tego. I nie jest to, jak niektórzy określają „kielebsa wyborcza”. Była taka możliwość i Rada Nadzorcza wspólnie z zarządem z niej skorzystała. Myślę, że z pozytywnym dla naszych członków.

Spółdzielnia jest nadal samodzielna i samofinansująca. Dotacje z budżetu państwa przydzielane dla spółdzielni mieszkaniowych na początku lat 90. skończyły się dawno temu.

Także KSM musiała stanąć na własnych nogach. Stała i funkcjonuje. Minione lata nie zostały zamarnowane. Umieć gospodarować za swoje i dla siebie.

Statut od nowa

Członkowie aktywnie uczestniczący w życiu spółdzielni pamiętają, że byliśmy zmuszeni 2-krotnie w minionej kadencji do zmiany statutu Spółdzielni. W latach 2000 i 2001 zmiany wynikały z konieczności dostosowania statutu do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. i kompleksowej nowelizacji tej ustawy 19 grudnia 2002 r.

Zmiany przedstawiła specjalnie powołana przez Radę Nadzorczą komisja statutowa, której miałem przyjemność przewodniczyć. Przygotowano 103 tytuły zmian, które były przedmiotem obrad rad osiedlowych, osiedlowych zebrań członków, a następnie Zebrania Przedstawicieli, które te zmiany uchwalilo. Należy przypomnieć, że zebranie w kilku sprawach, zwłaszcza dotyczących funkcjonowania samorządu, miało do wyboru przepisy ujęte wariantowo i w wyniku głosowania przyjęło rozwiązania aktualnie obowiązujące.

W czerwcu br. upływa 4-letnia kadencja członków obecnej Rady Nadzorczej i rad osiedlowych. Sprawozdanie z pracy RN zostało zamieszczone w biuletynie obejmującym komplet sprawozdań na Zebranie Przedstawicieli, a jego skrót zamieszcza redakcja „My z KSM”.

Dobre rady

Nowa Rada Nadzorcza, która zostanie wybrana w czerwcu br. będzie zapewne kontynuować strategiczne plany, z remontami na czele. W związku z pierwszymi notarialnymi wyodrębnieniami lokali w osobne prawo własności, trzeba będzie rezygnować z uśredniania kosztów na rzecz lokalizacji ich do miejsca powstawania - w nieruchomości budynku, a może mieszkania. Rozwiązanie tych problemów i podjęcie decyzji co do wyboru jednostki rozliczeniowej kosztów - będzie ważnym zadaniem nowej Rady Nadzorczej.

Wprowadzenie do praktyki ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wymusza zmiany w procesie zarządzania Spółdzielnią, a zatem również w planowaniu jej działalności.

Moim zdaniem, jeszcze w tym roku należy rozważyć:

1. Wpływ nowego podziału osiedli na nieruchomości na rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Właściciele posiadający odrębne prawo do lokalu muszą być indywidualnie rozliczani.

2. Sposób tworzenia i dysponowania funduszami na remonty. Czy tworzymy jeden fundusz dla Spółdzielni, czy podzie-

lony na osiedla, czy też na nieruchomości?

3. Jeżeli tworzony będzie fundusz remontowy z podziałem na nieruchomości, należy się zastanowić, czy nie utworzyć w ramach dotychczasowych naliczeń centralnego funduszu remontowego mienia Spółdzielni, który służyłby również na potrzeby wewnętrzne dla określonych nieruchomości.

4. Jak należy postąpić z wymianą osiedli w przypadku rozliczenia remontów na nieruchomości. Czy nie należałoby wyodrębnić środków na ten cel w dotychczasowej wysokości, aby wszyscy członkowie byli traktowani na dotychczasowych zasadach?

5. Trzeba kontynuować modernizację kotłowni przy ul. Szczecińskiej, przy założeniu sfinansowania tego zadania ze środków tworzonych z odpisów amortyzacyjnych.

6. W związku z zakończeniem w br. remontu dachów, posiadane środki w kolejności przemaczyć na przyspieszenie remontu klatek schodowych.

7. Pozostawić wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej na dotychczasowym poziomie to jest 18 zł za posiedzenie.

Korzystając z miejsca, jakie mi udostępniono w kwartalniku „My z KSM” gorąco dziękuję wszystkim społecznym działaczom organów samorządowych naszej Spółdzielni za ich zaangażowanie, umiejętności, wiedzę i czas, który poświęcili społecznej pracy dla lepszej organizacji zarządzania Spółdzielnią.

Dziękuję również za to, że w tych trudnych dla spółdzielczości latach swymi kwalifikacjami i doświadczeniem zapewnił, że KSM dostosowała się umiejętnie do działania w systemie gospodarki rynkowej i posiada niezbędne środki zapewniające płynność finansową.

Proszę również o przyjęcie wyrazów uznania dla członków Zarządu i pracowników Spółdzielni. Nowow wybranym członkom na Zebranie Przedstawicieli i członkom rad osiedli, życzę abyście Państwo mieli satysfakcję z wykonywanej pracy dla dobra nas wszystkich, dla dobra Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Udowodnijmy, skoro Polska już jest w Unii Europejskiej, że jesteśmy również dobrymi spółdzielcami jak ci, którzy już w UE działają.

ZDZISŁAW WÓJTOWICZ
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sprawozdanie z działalności Zarządu

SKRÓT

Sprawy członkowskie i mieszkaniowe

Na dzień 31.12.2003 r. KSM zrzeszała 9297 członków (o 32 mniej niż w 2002 r.) i posiadała 9270 lokali mieszkalnych.

W zasobach mieszkaniowych Spółdzielni zameldowanych jest 19.913 osób (o 450 mniej niż w 2002 r.) z czego: ● w Osiedlu I – 5581 (o 95 mniej niż w 2002 r.), ● w Osiedlu II – 5020 (o 145 mniej niż w 2002 r.), ● w Osiedlu III – 4719 (o 78 mniej niż w 2002 r.), ● w Osiedlu IV – 4593 (o 132 mniej niż w 2002 r.).

757 członków posiada założone księgi wieczyste na ograniczonym prawie rzeczowym do lokalu mieszkalnego, z czego 96 członków założyło księgi wieczyste w 2003 r.

Spośród 9270 lokali mieszkalnych: 8178 (88,2%) stanowią mieszkania spółdzielcze własnościowe (o 62 więcej niż w 2002 r.), 1071 (11,55%) stanowią mieszkania spółdzielcze lokatorskie, 21(0,22%) stanowią mieszkania używane na warunkach najmu. Mieszkania te używają rodziny byłych członków wykluczonych z KSM, których przekwaterowano do mniejszych mieszkań w zamian za pokrycie zadłużenia czynszowego lub rodziny, które ze względu na trudną sytuację finansową i zdrowotną nie mogły uregulować stanu prawnego do zajmowanego lokalu.

Bez tytułu prawnego zajmowało mieszkania 108 rodzin. Spośród nich 26 osób nie uregulowało w terminie ustawowym stanu prawnego po zmarłym członku Spółdzielni bądź na skutek rozwiązania małżeństwa. 82 osoby zostały wykluczone ze Spółdzielni za zaległości czynszowe. W stosunku do: 23 osób zostało wszczęte postępowanie sądowe o eksmisję, 19 osób sąd orzekł eksmisję i Spółdzielnia oczekuje na wykonanie wyroku przez komornika, 693 członków Spółdzielni, posiada własnościowe prawo do garażu z czego: ● 670 spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, ● 23 prawo odrębnej własności garażu.

W 2003 roku Zarząd przyjął w poczet członków 392 osoby (o 62 więcej niż w 2003 r.) w związku z: ● 217 osób – nabyciem lokalu mieszkalnego w drodze kupna – sprzedaży, ● 58 osób – przyjęciem lokalu mieszkalnego w formie darowizny, ● 1 osoba – nabyciem garażu w drodze kupna – sprzedaży, ● 12 osób – dokonaniem wzajemnej zamiany mieszkań, ● 13 osób – w związku z tym, że współmałżo-

nek jest członkiem tut. Sp-ni, ● 90 osób – w związku ze zgromadzeniem obowiązującego wkładu mieszkaniowego i uregulowaniem stanu prawnego do zajmowanego lokalu, ● 1 osoba – w związku z wybudowaniem za środki własne lokalu użytkowego przy ul. Chopina 18.

W okresie sprawozdawczym z rejestru skreślono 437 członków (o 57 więcej niż 2002 r.) z czego: ● 130 na skutek zgonów, ● 262 w związku z rezygnacją z członkostwa w Sp-ni, ● 45 w związku z wykreśleniem bądź wykluczeniem przez Radę Nadzorczą z czego: ● 5 osób wykreślono z powodu utraty prawa do lokalu po rozwodzie lub w związku z zbyciem mieszkania, ● 40 osób wykluczono na skutek nie regulowania opłat czynszowych za zajmowany lokal mieszkalny, z czego 15 osób odwołało się do Zebrania Przedstawicieli. W 2003 r. dokonano dwóch eksmisji z lokalu mieszkalnego.

Praca Zarządu

Wypełniając bieżące potrzeby KSM oraz zadania wynikające z określonych w kwartalnych planach pracy zagadnień z zakresu realizacji planu gospodarczego – finansowego oraz kierunków działania na 2003 r., zarząd odbył w okresie objętym sprawozdaniem 51 protokołowanych posiedzeń, w czasie których podjął 1022 uchwały dotyczące następujących zagadnień: ● 575 członkowsko – mieszkaniowych; ● 224 o tematyce technicznej i eksploatacyjnej; ● 176 ekonomicznych; ● 111 wynikających ze stosunku pracy; ● 19 z zakresu działalności kulturalnej; ● 17 organizacyjno – samorządowych.

Powyższe wyniki ilustrują, że podobnie jak w latach ubiegłych, sprawy wynikające z członkostwa w spółdzielni znajdowały się w centrum uwagi Zarządu. Decyzje te dotyczyły w dużej mierze przyjęć i skreśleń z rejestru członków związanych z ruchem lokali na rynku wtórnym czy też obejmowaniem lokali zamieszkałych, proponowanych przez KSM.

Obowiązująca od 23 kwietnia 2001 r. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nałożyła obowiązek przygotowania w ciągu 24 miesięcy projektów uchwał zarządu określających przedmiot odrębnej własności mieszkań, do czego niezbędne było przeprowadzenie nie tylko inwentaryzacji we wszystkich budynkach mieszkalnych, ale także dokonanie podziału zasobów mieszkaniowych na nieruchomości.

Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa rozpoczęła ten proces jeszcze w 2001 r., natomiast w ostatnim kwartale 2002 r. wyłożone zostały do wglądu zainteresowanych członków pierwsze projekty uchwał określających przedmiot odrębnej własności.

Realizacja obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwiła członkom Spółdzielni, zainteresowanym wyodrębnieniem prawa własności mieszkania zawieranie umów notarialnych. Dla wszystkich, którzy chcą ustanowić odrębną własność mieszkania wraz z udziałem we własności gruntu w nieruchomości, dużym ułatwieniem stała się podjęta w październiku 2003 r. Uchwała Rady Miejskiej w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży na rzecz spółdzielni, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanych. Była ona odpowiedzią na wnioski Forum Kieleckich Spółdzielni Mieszkaniowych, którego przewodniczącym już kolejną kadencję jest Zdzisław Wójciewicz, Przewodniczący Rady Nadzorczej KSM.

Zarząd czuwa również nad utrzymaniem bezpieczeństwa i sprawności instalacji gazowych, elektrycznych i centralnego ogrzewania. Bezpośrednie gospodarowanie Spółdzielnia w aspekcie technicznym obciąża zarząd do właściwej troski o stan budynków oraz infrastruktury na terenie wszystkich osiedli KSM, a także o prawidłowe funkcjonowanie systemu indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej. Na bieżąco przeprowadzane są remonty i konserwacje budynków wynikające z ich systematycznych przeglądów technicznych oraz założeń planu gospodarczo – finansowego.

Efekty remontów

Widoczne są rezultaty przedsięwzięć remontowych. W osiedlu Zagórska – Południe wykonano roboty brukarskie w rejonie budynków przy ul. Zagórskiej 68, 70 i 72, powiązane z wymianą kanalizacji deszczowej, natomiast w Osiedlu Sandomierskim sfinalizowano budowę ulicy Dalekiej, której koszty współfinansowała Gmina Kielec, oraz dokonano przebudowy drogi pożarowej obok budynków przy ul. Sandomierskiej 156, 158 i 160. W osiedlach Zagórska – Północ, Zagórska – Południe oraz Sady zmodyfikowano place zabaw. Zostały one wyposażone w nowoczesne i bezpieczne urządzenia zabawowe, co możliwe było dzie-

ki pomocy finansowej ze strony Urzędu Miasta oraz sponsorów.

W 2003 r. zakończony został trwający od 1996 r. proces indywidualnego opomiarowania zużycia ciepła w lokalach mieszkalnych, co umożliwiło ujednoczenie systemu rozliczeń w tym zakresie w zasobach KSM.

Windykacja należności

Stałym zainteresowaniem Zarządu jest windykacja zaległości czynszowych. Systematyczna analiza zadłużeń pozwala na wdrażanie wewnątrzspółdzielczego postępowania zmierzającego do wykluczenia z członkostwa w KSM osób notorycznie uchylających się od wypełniania statutowego obowiązku uiszczania opłat czynszowych.

Rola władz samorządowych Spółdzielni w ograniczeniu zaległości sprowadza się nie tylko do stosowania przewidzianych prawem działań egzekucyjnych. Mając świadomość trudnej sytuacji życiowej szczególnie starszych i samotnych mieszkańców osiedli KSM, Zarząd w 2003 r. pomógł stu dwudziestu członkom w częściowym pokryciu zadłużenia bądź bieżących opłat czynszowych, zgodnie z wprowadzonymi w 2000 r. zasadami udzielania pomocy członkom KSM w ponoszeniu kosztów utrzymania mieszkań. Jedną z inicjatyw było umożliwienie osobom zalegającym z czynszem odpracowania zadłużenia poprzez podjęcie prac porządkowych na rzecz Spółdzielni, w zastępstwie za pracowników przebywających na dłuższych zwolnieniach lekarskich. W 2003 r. (od września do grudnia) z tej formy pomocy skorzystały cztery osoby.

W pierwszym kwartale 2003 r. zarząd podjął działania w celu racjonalizacji zatrudnienia w KSM.

W toku prac nad zmianami struktury organizacyjnej Spółdzielni zrodził się pomysł udoskonalenia kontaktu członków z Zarządem Spółdzielni oraz uzyskiwania przez nich wszelkich niezbędnych informacji na temat zmieniających się przepisów prawnych. W nowej strukturze organizacyjnej znalazł się Punkt Informacyjno-Obsługowy uruchomiany na parterze budynku przy ul. Kujawskiej 26.

Nowa struktura zakładała likwidację magazynu centralnego oraz Zespołu Zaopatrzenia i Transportu, połączenie Działu Finansowego z Działem Księgowości, a także Działu Organizacji i Spraw Pracowniczych z Sekcją Ogólną. Zmiany organizacyjne spowodowały oszczędności w stanie zatrudnienia o dziewięć etatów, w tym cztery etaty na stanowiskach kierowniczych.

Wypracowany przez Zarząd projekt nowej struktury funkcjonalnej KSM został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą we wrześniu 2003r., i obowiązuje od 1 stycznia 2004 r. W minionym roku natomiast średnie zatrudnienie obejmowało 261,5 etatów, w tym 177,75 nierobotniczych i 83,75 robotniczych.

Wysokość funduszu plac, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą jako składnik rocznego planu gospodarczo – finansowego wynosiła 8.184.253 zł.

W strukturze KSM funkcjonują trzy osiedłowe kluby kultury. Plany pracy i okresowe sprawozdania z działalności były prezentowane w trakcie posiedzeń Zarządu. Obecność spraw społeczno – kulturalnych wynikała również z ustalania stawek odpłatności za prowadzone w klubach zajęcia.

Z powodzeniem wykorzystywana jest baza informatyczna Spółdzielni, która skutecznie pomaga w realizacji zadań związanych z przetwarzaniem danych. Zwiększono niezbędną moc obliczeniową; wprowadzono modernizację sprzętu i oprogramowania. W znacznym stopniu wykorzystano z informacji zawartej na stronach internetowych.

Szybki postęp w dziedzinie informatyki obowiągal pracowników do zwiększenia tempa przyswajania nowej wiedzy. Podnoszenie kwalifikacji jest stałym czynnikiem kształcenia kadry obsługującej stanowiska komputerowe.

Nad prawidłowym funkcjonowaniem KSM w aspekcie prawnym czuwali radcy prawni, do których należał m.in. pełnienie zastępstwa procesowego w sprawach sądowych.

W 2003 roku wytoczone zostały sprawy o zaległości czynszowe: – za lokale mieszkalne – 140 spraw; – za lokale użytkowe – 8 spraw.

Wytoczono 16 spraw o eksmisję, z tego: – w toku pozostaje 11 spraw; uregulowany został stan prawny trzech lokali, ponieważ dłużnicy spłacili wszystkie zaległości czynszowe.

W 2003 r. radcy prawni Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzięli udział w 113 rozprawach sądowych, wydali blisko 300 opinii prawnych (pisemnych i ustnych), dotyczących spraw członkowsko-mieszkaniowych, pracowniczych, organizacyjnych czy też z zakresu interpretacji przepisów. Po przeprowadzeniu niezbędnej procedury, w grudniu minTonego roku do Krajowego Rejestru Sądowego został wpisany zmieniony Statut Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zatwierdzony w czerwcu przez Zebranie Przedstawicieli.

Ważna kontrola

Istotną rolę w działalności Spółdzielni spełnia kontrola wewnętrzna. W 2003 r., na podstawie zatwierdzonego przez Zarząd planu, przeprowadzono 14 kontroli, a ponadto przynajmniej raz w kwartale sprawdzano stan gotówki w kasie i zgodność z raportami kasowymi, a także przestrzeganie przez pracowników KSM regulaminu pracy. Głównym celem przeprowadzonych kontroli było zapewnienie wzrostu dyscypliny pracy, sprawności organizacyjnej biura zarządu, zapobieganie pomyłkom i błędem, ustalenie zgodności podejmowanych działań i decyzji z obowiązującym porządkiem prawnym, a zwłaszcza z postanowieniami Statutu i regulaminów wewnętrznych, rzetelności w wykonywaniu zadań, a także gospodarności. Nowością było przeprowadzenie w Administracji Osiedla Zagórska – Północ kontroli kompleksowej, obejmującej całość działalności pod względem organizacyjnym oraz gospodarczym, w podsumowaniu której udział wzięli, oprócz pracowników administracji także członkowie zarządu oraz członkowie Prezydium Rady Osiedla.

Tematyka kontroli wewnętrznych była w 2003 r. bardzo zróżnicowana. Kontrolowane: przestrzeganie regulaminu – dyscypliny pracy; realizację wniosków z przeprowadzonych w Spółdzielni kontroli zewnętrznych; terminowość odpowiedzi na pisma, skargi; przestrzeganie instrukcji kancelaryjnej i archiwalnej, stan oraz koszty utrzymania instalacji antenowych typu AZART, zasadność zakupu i przydatności materiałów i narzędzi; prawidłowość rozliczenia materiałów pobranych z magazynu przez konserwatorów, windykację opłat czynszowych – dotrzymanie obowiązujących terminów; prawidłowość naliczania najemcom lokali użytkowych odpłatności za wodę i ścieki; wykorzystanie środków transportu w 2002 r. i pierwszym półroczu 2003 r., stan techniczny taboru i rzetelność wykonywania obowiązków służbowych przez pracowników transportu.

W 2003 roku Zarząd kontynuował działalność informacyjną w wydawanym od dwunastu lat kwartalniku „My z KSM”, w którym prezentowane były sprawozdania z bieżącego funkcjonowania spółdzielni i wiadomości dotyczące spółdzielczości mieszkaniowej. Kontakt z członkami KSM możliwy był również dzięki cotgodniowym dyżurom członków Zarządu, podczas których w 2003 r. przyjęto kilkuset członków Spółdzielni.

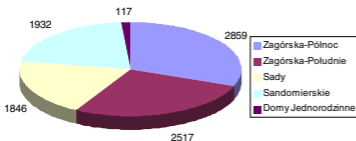
Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Na zasoby KSM składa się: 258 budynków, w tym 141 wielorodzinnych, z 9270 mieszkańami, 693 garaże, 232 lokale użytkowe. Stanowią one 5 osiedli wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie (budynki wielorodzinne w Bielniach włączone są do osiedla Zagórska-Południe, a w Bodzentynie do osiedla Sandomierskie).

Strukturę zasobów oraz ilość mieszkań i budynków w poszczególnych osiedlach przedstawiają wykresy.

Osiedle	powierzchnia mieszkań	ilość mieszkań	ilość budynków	pow. garaży	ilość garaży	pow. lokali użytkowych	ilość lokali użytkowych
	m ²	szt.	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.
Zagórska-Północ	112 375	2 859	53	3 217	195	6 083	54
Zagórska-Południe	104 530	2 516	47	5 023	298	4 141	37
Sady	85 282	1 846	17	169	10	7 869	55
Sandomierskie	92 005	1 932	24	1 207	73	8 438	86
Domów Jednorodzinnych	12 971	117	117	1 989	117		
	407 144	9 270	258	11 605	693	26 531	232

ilość mieszkań szt



Łączne koszty GZM w 2003 roku wyniosły 12.741.777 zł, natomiast naliczone przychody 12.986.880 zł. Przychody w wielkościach naliczonych były wyższe od kosztów o 245.103 zł.

Koszty Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w Osiedlach: „Zagórska Północ”, „Zagórska Południe”, „Sady” i „Sandomierskie”, domkach jednorodzinnych, budynkach w Bielniach i Bodzentynie w 2003 rok kształtowały się następująco:

1. Koszty rzeczowe i osobowe	4.666.722 zł	36,6%
2. Podatki i wczyste użytkowanie terenu	1.557.041 zł	12,3%
3. Woda i ścieki	5.313.489 zł	41,7%
4. Śmieci	835.799 zł	6,6%
5. Anteny „Azart”	56.789 zł	0,4%
6 Dźwigi	311.937 zł	2,4%
Ogółem	12.741.777 zł	

Przychody z Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w zasobach KSM (przypisane należności) w roku 2003 kształtowały się następująco:

1. Wpływy z opłat czynszowych (przypisane należności) na eksploatację	3.810.291 zł
2. Dofinansowanie GZM wpływami z wynajmu lok. użyt.	580.031 zł
3. Dochody z dodatkowych pomieszczeń, działalności zarobkowej w mieszkaniach, nadwyżki z lat ubiegłych	383.812 zł
4. Podatki i wczyste użytkowanie terenu	1.619.848 zł
5. Woda i ścieki	5.316.681 zł
6. Śmieci	895.600 zł
7. Anteny „Azart”	57.802 zł
7. Dźwigi	322.815 zł
Ogółem	12.986.880 zł

Remonty zasobów mieszkaniowych

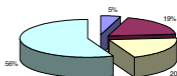
Działalność remontowa, konserwacyjna i modernizacyjna zasobów mieszkaniowych finansowana była w całości z własnych środków KSM. Spółdzielnia nie korzysta ze środków budżetu państwa, ani kredytów. Potrzeby gospodarki remontowej finansowane były z funduszu remontowego Spółdzielni, który tworzy się z różnych źródeł. Dwa główne to: dochody z najmu lokali użytkowych oraz terenów i wpłat członków.

W 2003 r fundusz remontowy tworzący był ze źródeł:

- Środki z B. O. – 1.711.739 zł • Przypisane należności na fundusz remontowy w opłatach za mieszkania – 4.724.809 zł
- Przypisane należności w opłatach za najem lokali użytkowych – 1.607.455 zł
- Środki z wykupu mieszkań pomniejszone o rozliczenie amortyzacji (–13 683 zł)

Ogółem 8.440.585 zł

Struktura tworzenia funduszu remontowego w 2003 r.



Środki funduszu remontowego w 2003 r. wydatkowane na:

- Remonty budynków 4.762.721 zł
- Konserwację budynków 1.034.524 zł
- Remonty dźwigów osobowych 580.260 zł
- razem 6.377 505 zł

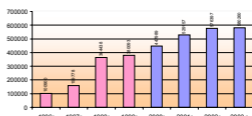
Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2003 r. 2.063.079 zł.

Przypisane należności na fundusz remontowy w opłatach za mieszkania pokryły w 74,0 % faktyczne nakłady na remonty i konserwacje w roku 2003. Nakłady na remonty i konserwacje w 2003 roku są niższe od poniesionych w 2002 r. o kwotę 2.567.661 zł i zmniejszyły się o 40,3 %.

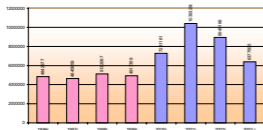
W roku 2003 opłaty członków spółdzielni na fundusz remontowy wynosiły 1,00 zł/m² p.u.m /m-c. Ponadto z wpływów za wynajem lokali użytkowych dofinansowano fundusz remontowy 1.607.455 zł, co stanowi 0.34 zł/m² p.u.mieszkania.

W okresie obecnej kadencji RN i rad osiedlowych (lata 2000-2003) nakłady na remonty ogółem wyniosły 26.088.981 zł i były wyższe do lat 1996-1999 o 12.094.506 zł, tj. 186 % . Znacznie przyspieszono realizację wymiany stolarki okiennej. W minionych 4 latach sfinansowano wymianę 10.460 sztuk okien , w poprzednich 4 latach (1996 -1999) tylko 3.535 szt. Dotychczas wymieniono lub zrefundowano członkom 42,5 % stolarki okiennej. Uwzględniając wnioski z osiedlowych zebrań członków od 2000 roku zwiększono nakłady na remonty klatek schodowych i dźwigów. Rzeczowe i finansowe efekty tych działań przedstawiają wykresy.

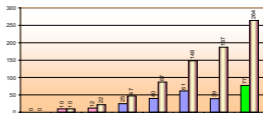
Nakłady na remonty dźwigów w latach 1996 – 2003 r.



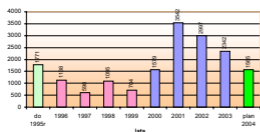
Nakłady na remonty i konserwacje w latach 1996 - 2003



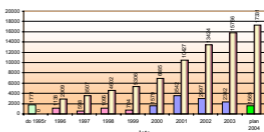
Remonty klatek schodowych – narastająco (szt)



Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach



Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach – narastająco



rok złożenia wniosku	Zagórska-Północ			Zagórska-Południe			Sady			Sandomierskie			Ogółem		
	Okna do wymiany		razem	Okna do wymiany		razem	Okna do wymiany		razem	Okna do wymiany		razem	Okna do wymiany		razem
	do refundacji	sztl.		do refundacji	sztl.		do refundacji	sztl.		do refundacji	sztl.		do refundacji	sztl.	
1996	0	0	0	0	0	0	232	382	614	0	0	0	232	382	614
1997	0	0	0	90	120	210	312	439	751	0	0	0	402	559	961
1998	412	564	976	249	421	670	335	493	828	257	461	718	1253	1939	3192
1999	496	524	1020	268	511	779	258	373	631	281	642	923	1303	2050	3353
2000	505	382	887	307	382	689	142	285	427	191	416	607	1145	1465	2610
2001	1037	436	1473	275	341	616	143	230	373	313	324	637	1768	1331	3099
2002	482	187	669	238	224	462	125	189	314	210	209	419	1055	809	1864
2003	512	84	596	213	107	320	79	171	250	138	106	244	942	468	1410
razem	3444	2177	5621	1640	2106	3746	1626	2562	4188	1390	2158	3548	8100	9003	17103

Remonty i konserwacja w ciepłownictwie

Główne zadania przyjęte do realizacji to: • modernizacja kotłowni, • remont sieci w technologii rur preizolowanych, • modernizacja instalacji centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych poprzez montaż zaworów podpiónowych, • rozbudowa systemu monitoringu węzłów ciepłych.

Realizacja tych zadań powoduje: • poprawę sprawności energetycznej kotłowni, • obniżenie kosztów produkcji energii cieplnej, • utrzymanie niezawodności dostawy ciepła do odbiorców, • obniżenie kosztów strat ciepła podczas przesyłu, • racjonalne ogrzewanie pomieszczeń wspólnych w budynkach mieszkalnych, • zdalną kontrolę parametrów pracy węzłów ciepłych. Ponadto od roku 2005 następować będzie zmniejszanie zatrudnienia w grupie obsługi urządzeń zarówno w osiedlach jak i kotłowniach.

Remont sieci ciepłej w technologii preizolacji

Plan roku 2003 zakładał wyremontowanie 717 mb sieci i przyłączy c.o. Ogółem rzeczowo wykonano 740 mb sieci i przyłączy, co stanowi 103,2% planu, a finansowo wynosi 99,13%. Zwiększony zakres wynikał z konieczności dodatkowego remontu fragmentu sieci w osiedlu nr I.

Remont sieci ciepłej w technologii rur preizolowanych przedstawia wykres.

Realizacja rzeczowa i finansowa montażu zaworów podpiónowych wykonywanych przez konserwatorów ZEC w roku 2003 w poszczególnych osiedlach przedstawia się następująco:

os. Zagórska – Północ

zamontowano razem 442 szt. zaworów w budynkach przy ul. Spółdzielczej 4, 5, 6, 7, 8 i ul. Mazurskiej 64, 66, 68.

os. Zagórska – Południe

zamontowano 447 szt. zaworów w budynkach przy ul. Boh. W-ów 7, Zagórskiej 46, 56, 58, 60, 68, 70, 72.

os. Sandomierskie

zamontowano 311 szt. zaworów w budynkach przy ul. Śląskiej 8, 10, ul. Wielkopolskiej 7, ul. Sandomierskiej 154 i ul. Dalekiej 3.

os. Sady

zamontowano 66 szt. zaworów podpiónowych w budynku przy ul. Wiosennej 1. Ogółem koszty tego zadania wyniosły 255 403 zł tj. 100,8% planu finansowego i 107,3% wykonania rzeczowego.

Monitoring węzłów ciepłych

Rozbudowa systemu monitoringu umożliwiła stały dostęp do informacji związanych z eksploatacją węzłów ciepłych oraz sieci pozwalając na bieżącą analizę parametrów technicznych. Można zatem odpowiednio wcześniej zareagować na zaistniałe nieprawidłowości w ogrzewaniu budynków. Bardzo przydatne są dane z licznika energii cieplnej przekazywane do komputera, a wykorzystywane do wyliczeń miesięcznych kosztów ogrzewania budynków. Nie tylko nie zachodzi potrzeba angażowania pracowników do odczytu tych danych, ale przewiduje się redukcję zatrudnienia o ok. 3 etaty wraz z dalszym poszerzeniem obszaru objętego monitoringiem. Obecnie do systemu podłączono 41 budynków.

W roku 2003 podłączono następujące budynki:

os. Zagórska – Północ

Św. St. Kostki 5, 3A, 5A, 7A, 9A, 11A, 13A, Kujawska 26, Źródłowa 17, Mazurska 1, Zagórska 19.

os. Zagórska – Południe

Chopina 4, 12, Zagórska 58, 60, Karłowicza 1, 3, 2 (grupowy + indywidualny).

Zgodnie z zatwierdzonym przez RN planem remontów uzyskane oszczędności w wyniku przetargów na remonty sieci ciepłej zostały przeznaczone na poszerzenie zakresu robót. W związku z tym

dodatkowo podłączone zostały do systemu budynku przy ul. Sandomierskiej 74, 76, 78, Św. St. Kostki 13a – węzeł grupowy, z którego ogrzewana jest jedna strona ul. Św. St. Kostki i 15a. Stworzona została również baza przekazywania sygnałów drogą radiową umożliwiającą łączność z węzłami w budynkach przy ul. Kujawskiej 26, Pomorskiej 71/73, Pomorskiej 88, Romualda 3 (węzeł grupowy), Romualda 2, 4, Sandomierska 154 (węzeł grupowy i indywidualne dwa węzły). Ten system łączności pozwolił na komunikację z budynku, do których nie ma dostępu drogą kablową poprzez kanały UPC. Dotyczy to zwłaszcza os. nr IV.

Remonty w kotłowniach

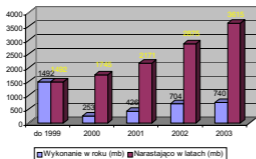
W 2003 r. największe nakłady finansowe w kotłowniach poniesione zostały na remonty i modernizację kotłów. Po około 12-tu latach eksploatacji kotłów typu WR od ostatniego remontu, wymagana jest przez Urząd Dozoru Technicznego wymiana części ciśnieniowej kotła. Jest to najważniejszy element kotła składający się z systemu węzłownic wykonanych ze specjalnych rur kotłowych o łącznej długości ponad 4 km dających 409 m² powierzchni ogrzewalnej.

Modernizacja kotła polega na zainstalowaniu urządzeń do automatycznej regulacji procesami spalania. W trakcie spalania całością steruje komputer w taki sposób, aby w każdych warunkach praca kotła odbywała się przy maksymalnej sprawności energetycznej. Użykuje się przez to oszczędność paliwa i energii elektrycznej oraz zmniejszenie emisji zanieczyszczeń w spalinach poniżej obowiązujących wartości dopuszczalnych. Stosowane obecnie do remontu materiały i urządzenia o wyższej wytrzymałości zwiększają ich trwałość, co spowoduje w przyszłości zmniejszenie ilości remontów oraz redukcję zatrudnienia w kotłowniach.

Dotychczas zmodernizowano dwa kotły w kotłowni przy ul. Żniwnej i jeden w kotłowni przy ul. Szczecińskiej. Wykonany został również remont komina stalowego w kotłowni przy ul. Szczecińskiej dając gwarantując na jego ok. 12 letnią eksploatację.

W kotłowni przy ul. Żniwnej zamontowano instalację podmuchu nowej generacji, co w połączeniu z automatyczną sterowaniem procesem spalania (pracą kotła) powoduje wzrost wydajności cieplnej kotła i zwiększenie sprawności do ok. 83%. Po wykonaniu modernizacji pierwszych kotłów oraz systematycznej wymianie najstarszych nieszczelnych fragmentów sieci ciepłej, są już efekty tych dzia-

Remont sieci ciepłej w technologii rur preizolowanych



łań. Przy wzroście produkcji ciepła o 5% w stosunku do ubiegłego roku i wzroście cen energii elektrycznej o ponad 3% zmniejszyły się koszty zużycia energii elektrycznej o 7%. Również pomimo wzrostu cen wody o ponad 19% koszty zużycia wody zmniejszyły się o 29% tj. ponad 30 tys. zł. Dalsze efekty nastąpią po wykonaniu kolejnej modernizacji tych urządzeń.

Nakłady na remonty w Zakładzie Energetyki Ciepłej w latach 1999 – 2003 przedstawia wykres.

W wyniku realizacji corocznych planów remontów w Zakładzie Energetyki Ciepłej zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą w ostatnich czterech latach wykonano bądź zakończono realizację wielu istotnych dla gospodarki ciepłej przedsięwzięć.

Najważniejsze z nich to:

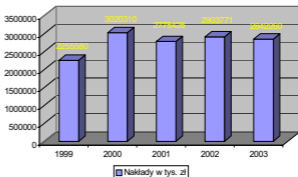
- Montaż zaworów termostatycznych zakończony w 2000 r.
- Modernizacja węzłów ciepłych – 2001 r.
- Montaż po-

dzielników kosztów ogrzewania – 2002 r.

- Opomiarowanie zużycia ciepła we wszystkich budynkach – 2002 r.
- Ponad 25% sieci jest już wykonanych w technologii rur preizolowanych
- Rozpoczęcie na szeroką skalę modernizacji kotłowni przy ul. Żniwnej – 2002 r. oraz przy ul. Szczecińskiej – 2003 r.

Efektem tych działań jest zmniejszenie zapotrzebowania na ciepło w zasobach Spółdzielni o ponad 25% i zwiększenie sprzedaży ciepła odbiorcom obcym do 40% posiadanej mocy. W znacznym stopniu umożliwiło to przeniesienie ciężaru prowadzonych modernizacji z członków Spółdzielni na pozostałych odbiorców.

Nakłady na remonty w ZEC w latach 1999-2003



Zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokali

A. Lokale mieszkalne

Naliczenia czynszowe za okres od I – XII 2003 r. wynoszą 26 886 496 zł, a wpłaty dokonane w tym okresie 26 470 176 zł (98,5%).

Średnie miesięczne naliczenia czynszowe w roku 2003 wynoszą 2 240 540 zł. Zadłużenia w opłatach za mieszkania na rzecz spółdzielni w roku 2003 stanowią 8,5% naliczeń czynszowych i wzrosły o 441 806 zł (23,9%). Na dzień 31.12.2003 r. wynoszą 2 289 102 zł. Oznacza to, że zaległości czynszowe przekraczają miesięczne naliczenia o 48 562 zł. W kwocie zadłużeń, niedopłaty z rozliczenia centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2002/2003 stanowią 172 784 zł (7,5%) kwoty zaległości.

W poszczególnych osiedlach się następująco:

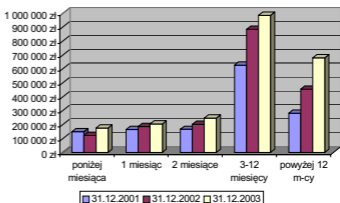
Zagórska-Północ	641 379 zł (28%)
Zagórska-Południe	608 111 zł (27%)
Sady	479 201 zł (21%)
Sandomierskie	527 401 zł (23%)
Domki	
jednorodzinne	20 672 zł (1%)
Bieliny	8 503 zł (0%)
Bodzentyn	3 835 zł (0%)

Na dzień 31.12.2003 zaległości za użytkowanie mieszkań i mediów miało 4 089 osób (41,1%) ogółu członków Spółdzielni. Jest to o 620 osób (17,9%) więcej niż w roku 2002.

Zaległości obejmują należności cykliczne (miesięczne), których niepłacenie powoduje comiesięczne narastanie długu, który jest dla Spółdzielni bardzo

Przeciętna kwota zadłużeń w przeliczeniu na członka zalegającego z opłatami za mieszkanie na koniec 2003 r. wynosiła 559,82 zł (w 2002 r. – 532,52 zł) a na

Struktura zadłużeń w latach w zł



uciążliwy. Może spowodować brak płynności finansowej. Jak wiadomo Spółdzielnia przyjęła na siebie obowiązek ciężący na członkach, regulowania opłat za media (woda, ciepło, śmieci itp.) zaś członkowie mają obowiązek wpłacać miesięcznie zaliczki na pokrycie tych kosztów.

Niepłacenie przez członków coraz bardziej utrudnia prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Strukturę czasową zadłużenia przedstawia tabela na str. 13.

członka zalegającego z opłatami ponad 12 m-cy 6 173 zł (w 2002 r. – 5 745 zł).

Zarząd prowadzi różnorodne działania zmierzające do wyegzekwowania należności w opłatach, między innymi:

1. Na wniosek dłużnika wyraża zgodę na spłatę zadłużeń w ratach. W 2003 taką zgodę uzyskało 275 członków.

2. W wysłanych masowo wezwaniach o zapłatę jest podawana informacja o możliwości skorzystania z dodatków mieszkaniowych przysługujących przez Urząd Miasta. W 2003 roku Urząd Mia-

sta wydał 1066 decyzji dla członków KSM i przekazał na konto Spółdzielni kwotę 628.674 zł, która spowodowała zmniejszenie zadłużeń za mieszkania o 21,5%. Wysokość przyznaných dodatków na opłaty za mieszkania waha się w granicach od 27,47 zł do 264,15 zł miesięcznie. Wysyłanie kilku tysięcy wezwań do zapłaty generuje jednak określone koszty (koperty, paliwo, energia).

3. Na podstawie wniosków zainteresowanych zaopiniowanych przez rady osiedli, udzielane są zapomogi bezzwrotne z przeznaczeniem na zaległości czynszowe. W 2003 roku udzielono takiej pomocy 120 rodzinom członków na łączną kwotę 60.311,91 zł.

4. W sierpniu 2003 r. Zarząd podjął decyzję o zatrudnieniu na zastępstwo za gospodynie domowe będące na urlopie lub zwolnieniu lekarskim członków Spółdzielni zalegających z opłatami czynszowymi. Z takiej możliwości w roku 2003 skorzystało 5 osób odpracowując zaległości czynszowe na kwotę 7382 zł. Akcja jest kontynuowana.

5. W stosunku do uporczywych i niesolidnych dłużników kierowane są sprawy na drogę postępowania sądowego w trybie nakazowym i zwykłym. Na przestrzeni 2003 roku takich spraw było 130 na kwotę 405.384 zł. Prawomocne wyroki sądowe są w egzekucji komorniczej. W 2003 roku skierowano 27 wyroków na łączną kwotę 61 269 zł.

6. W przypadku nieskuteczności w/w działań Zarząd występuje do Rady Nadzorczej o wykluczenie ze Spółdzielni. W okresie od I – XII 2003 r. wystąpił w tej sprawie wobec 51 członków. Rada Nadzorcza wykluczyła 43 członków. Pozostałym zadłużenie rozłożono na raty. W stosunku do 3 członków Rada Nadzorcza uchylila uchwałę w związku z uregulowaniem całości zadłużenia.

7. Po wykluczeniu ze Spółdzielni Zarząd kieruje wnioski do sądu o eksmisję z zajmowanego mieszkania.

W roku 2003 wykonane zostały 2 eksmisje. Ponadto w okresie od 25 maja do 16 czerwca 2003 r kontynuowały pracę 4 zespoły pracowników KSM. Przeprowadzili one 400 wywiadów z osobami zalegającymi z opłatami za okres 3–7 miesięcy w miejscu ich zamieszkania.

W wyniku przeprowadzonych negocjacji 262 osoby (65,5%) dokonało częściowej lub całkowitej spłaty zaległości na łączną kwotę 164 447 zł.

8. Spółdzielnia zawarła umowę z Krajowym Rejestrem Długów, by na podstawie ustawy z 14.02.2003 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych skorzyszc

Struktura czasowa zadłużenia

Zadłużenie	Osoby	%	Kwota (zł)	%
Poniżej 1 miesiąca	2139	52,3	174162	7,6
1 miesiąc	707	17,3	204160	8,9
2 miesiące	451	11,0	246433	10,8
3-12 miesięcy	682	16,7	985366	43,0
powyżej 12 m-cy	110	2,7	678981	29,7
Razem	4089	100	2289102	100

z nowej możliwości nacisku na nierzetelnych lokatorów.

Na 31 grudnia 2003 r. zadłużenia za garaże wynoszą 1257 zł (w 2002 –1350 zł). Dotyczy 56 osób w tym 3 osoby zalegały za 3 miesiące. Pozostałe osoby posiadały zaległości 1–2 miesięczne (28 osób) oraz dopłaty (25 osób). W styczniu 2004 roku 26 osób zalegających z opłatą za garaż uregowało całość zadłużenia na kwotę 843 zł.

B. Lokale użytkowe

Spółdzielnia wynajmuje 232 lokale użytkowe (100%) oraz 6.234 m² dzierżaw terenów na tymczasowe pawilony (69 umów) i wynajmuje ściany budynków i tereny pod reklamy (25 umów). Łącznie zawartych jest 326 umów najmu. Zadłużenia w opłatach za lokale użytkowe i dzierżawę terenu w kwotach podstawowych wg stanu na dzień 31.12.2003 wynoszą 318.158 zł i dotyczą 152 najemców. Wzrosły w porównaniu do 31.12.2002 o kwotę 105.039 zł (49,3%). Udział zadłużeń w należeniach rocznych wynosi 6,5%.

Stan zadłużeń w poszczególnych Osiedlach przedstawia wykres.

Zadłużenia za okres do 12 miesięcy

Zadłużenia w tej grupie dotyczą najemców lokali użytkowych bądź dzierżaw

terenu i reklamy na kwotę 115 549 zł co stanowi 36,3% ogółu zadłużenia.

Zadłużenia od 2 do 3 miesięcy

Zadłużenia w tej grupie dotyczą 21 najemców lokali użytkowych bądź dzierżawy terenów na kwotę – 46 504 zł co stanowi 14,6% ogółu zadłużeń. Najniższe zadłużenie wynosi 71 zł, a największe 13.653 zł.

Zadłużenia powyżej 3 miesięcy

Zadłużenia w tej grupie dotyczą 11 najemców na kwotę – 156.105 zł i stanowią 49,1% ogółu zadłużeń. Największym dłużnikiem jest były najemca Zespół Opieki Zdrowotnej.

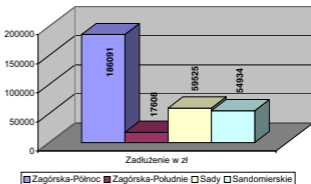
Podstawowa kwota zaległości wynosi 109.089 zł w tym 73.582 zł kwota objęta prawomocnymi wyrokami sądowymi. Pozostałych 10 najemców posiada zadłużenia na ogólną kwotę 47.016 zł.

Najmniejsze zadłużenie wynosi 405 zł a największe 8.264 zł. Pięciu byłych najemców przekazało lokale do dyspozycji Spółdzielni, które ponownie wynajęto.

W celu eliminowania zaległości w opłatach za najem lokali użytkowych i dzierżawy terenów Zarząd Spółdzielni prowadzi działania windykacyjne.

ZARZĄD

Stan zadłużenia w poszczególnych osiedlach



Przyjęte priorytety robót obejmowały: • kontynuację wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach, • remont klatek schodowych, • remonty i modernizację dźwignów osobowych, • realizację robót niezbędnych do wykonania, a wynikających z przeglądów zasobów mieszkaniowych, • remonty lokali użytkowych. Nakłady na realizację remontów były mniejsze o 30,6% tj. o 1637.180 zł w stosunku do 2002 roku.

Struktura wydatków przedstawia się następująco: 1. Wymiana stolarki okiennej i inne roboty stolarskie – 2.459.240 zł (46,1%), 2. Remonty główne dźwignów osobowych – 580.260 zł (10,8%), 3. Roboty dekarские – 428.590 zł (8%), 4. Remonty w lokalach użytkowych – 396.420 zł (7,4%), 5. Roboty brukarskie – 323.460 zł (6,1%), 6. Modernizacja placów zabaw – 255.950 zł (4,8%), 7. Roboty różne (regresy i nieprzewidziane) – 219.950 zł (4,2%), 8. Roboty ogólnobudowlane, usunięcie ksyłamitu – 216.410 zł (4,1%), 9. Roboty instalacyjne – 216.270 zł (4,1%), 10. Remont klatek schodowych – 178.700 zł (3,3%), 11. Remont elewacji – 65.379 zł (1,2%). **Razem: 5342.970 zł**

Z-ca prezesa zarządu
HENRYK WILK

Remonty w budynkach w 2003 r.



Osiedle	plan roczny (zł)	wykonanie (zł)	procent zaawansowania
Zagórska-Północ	1.408.907	1.350.138	95,8
Zagórska-Południe	1.311.018	1.306.282	99,6
Sady	1.121.283	1.071.805	95,6
Sandomierskie	1.114.074	1.034.497	92,9
ogółem	4.955.282	4.762.721	96,1

Na Zagórskiej praca wre

Zagórska – Północ

Na realizację remontów w osiedlu przewidziano 1.408.907 zł.; wykonano prace wartości 1.350.138 zł (96%). Niewykorzystana kwota zasilii fundusz remontowy 2004 r. i będzie przeznaczona na wymianę okien.

Zrealizowano pełny zakres planowanych robót w wymiarze rzeczowym: Zaplanowano 812, a po przydzieleniu dodatkowych środków wymieniono 868 okien za 765.760 zł. Wymieniono 19 drzwi wejściowych do budynków: przy ul. Kujawskiej 19 (6), Pomorskiej 71/73 (4), Pomorskiej 88 (3), Pomorskiej 100 (3), Konarskiego 8, Konarskiego 10 i Św. St. Kostki (po 1) – wartości 28.010zł.

Dachy ośmiu budynków o powierzchni 3010 m² pokryto papami zgrzewalnymi za kwotę 220.000 zł. Pokryto papami budynki przy ul. Mazurskiej 68 (5 klatek), Św. St. Kostki 3 a, 5 a, 7, 7a, 9, 11a i 15. W ramach innych robót dekarских za 19.979 zł wymieniono obróbkę blacharską na budynkach krytych papą. Wyremontowano trzy klatki w budynku przy ul. Źródłowej 19; zaplanowano 12.000 zł,

pełny zakres robót kosztował 10.534 zł (88%).

W ramach robót ogólnobudowlanych za 16.000 zł wykonano remont gzymsów na budynkach przy ul. Św. St. Kostki oraz płyt balkonowych na budynkach przy ul. Pomorskiej 100, Konarskiego 8 i 10, Źródłowej 17a oraz przebudowano wejścia do piwnic w budynkach przy ul. Spółdzielczej 7, 5 i 9. Zrealizowano zaplanowane remonty instalacji odgromowych budynków przy ul. Mazurskiej 68 i 77 (40 uziozów wartości 13.190 zł). W ramach robót brukarskich 15.000 zł przeznaczono na wykonanie alejek na placu zabaw przy ul. Konarskiego 5. Za środki z pozycji „roboty różne” wymieniono naświetla klatek schodowych w budynku przy ul. Mazurskiej 68 (5 kompletów na wszystkich klatkach). Zaplanowano wykonawcy za 3 komplety naświetli; 2 komplety będą sfinansowane ze środków na remonty w 2004 r.

Zmodernizowano plac zabaw i zamontowano nowe urządzenia za kwotę 96.335 zł. PZU przekazało na ten cel 10.000 zł.

W ramach remontów lokali użytkowych za 113.894 zł wykonano częściową wy-

mianę okien w pawilonie przy ul. Szczecińskiej 11, w lokalu użytkowym w budynku przy ul. Zagórskiej 17 wymieniono okna i drzwi wejściowe do lokalu; wymieniono okna w dwóch lokalach w budynku przy ul. Źródłowej 19.

Kwotę 128.214 zł przeznaczono na wymianę dźwignu w budynku przy ul. Szczecińskiej 17 – II klatka oraz prace związane z bezpieczeństwem użytkowania dźwignów w osiedlu.

Z – za kierownika administracji
MIROSLAW KOWALSKI

Zagórska – Południe

Zakres prac do wykonania w 2003 r. dostosowano do posiadanych środków 1.715.215 zł, w tym na: na remonty – 1.311.018 zł, na konserwację – 259.197 zł, na remonty dźwignów – 145.000 zł.

Realizacja zakresu rzeczowego i finansowego planu remontów w poszczególnych grupach robót przedstawia się następująco: • ocieplenie budynków (plan finansowy 8.000 zł) – ocieplono szczyt budynku przy ul. Boh. Warszawy 11, • wymiana stolarki okiennej i inne roboty stolarskie (610 619 zł) – wykonanie 594.434 zł (98 %) – wymieniono 523 okna, oraz 9 drzwi wejściowych do kła-

tek schodowych i oraz 36 okien w budynku przy ul. Boh. Warszawy 7, ● krycie dachów i roboty dekarckie (158.700zł) – pokryto papą zgrzewalną dachy trzech budynków o powierzchni 1395 m² przy ul. Karłowicza 1 i 10 oraz Chopina 13 wraz z wymianą obróbek blacharskich; ponadto wymieniono stare, skorodowane obróbki blacharskie na budynkach przy ul. Piekoszowskiej 50 i 52 oraz Karłowicza 3, ● remont klatek schodowych (64.500 zł) – wykonanie 62.224 zł (98 %) – wyremontowano 10 klatek schodowych w budynkach przy ul. Boh. Warszawy 7 i 15, oraz jedną klatkę przy ul. Karłowicza 11, w ramach w/w kwoty wykonano niezbędne prace malarskie w hydroformiach osiedlowych, ● roboty ogólnobudowlane (52.000 zł) – wykonanie 51.649zł (99 %) – zrealizowano remont płyt balkonowych, refundację za wymianę podłoży w mieszkaniach, usuwanie usterek kominowych, przestawienie drzwi wejściowych do piwnic, inne drobne roboty remontowe, ● roboty instalacyjne (73.599 zł) – wykonanie 69.126 zł (94%) – wymieniono skorodowany wodociąg doprowadzający wodę do budynków KSM w Bielniech oraz wykonano kanalizację deszczową w rejonie budynków przy ul. Zagórskiej 70–72, ● roboty brukarskie (110.000 zł) – wykonanie 110.450 zł (100%) – wykonano chodniki przy budynkach na ul. Zagórskiej 70 – 72 oraz drobne naprawy dróg i chodników na terenie osiedla, ● transport wewnętrzny (21.000 zł) – wykonanie 20.521zł (98 %), ● regresy i inne nieprzewidziane remonty (56.520 zł) – wykonanie 54.402 zł (96 %) – ze środków na ten cel pokryto szkody spowodowane przeciekami dachów, nieszczelnościami na instalacji wod-kan. (uszkodzone zawory

odcinające, pionowy wodociągowe i kanalizacyjne, zatłokane rury itp.) oraz usuwanie awarii wodociągowych i innych, ● modernizacja placów zabaw (50.000 zł) – wykonanie 72.431zł (145%) – na terenie osiedlowego mini-parku wykonano nowy spełniający wymogi bezpieczeństwa plac zabaw dla dzieci, który stał się główną atrakcją osiedla, ● remonty lokali użytkowych (106.080 zł) – wykonanie 102.206 zł (96%)

dźwigu w budynku przy ul. Chopina 17 oraz drobne remonty i naprawy zdemontowanych kaset wezwania, szcęk hamulcowych, amortyzatorów, fotoimpulsatorów, lin hamulcowych, progów, samozamykaczy, wykładzin kabin dźwigowych, 1 konserwacja (259.197 zł) – wykonanie 255.417 zł (99%) – prace wykonane przez konserwatorów (4 hydraulików, 2 elektryków, 2 murarzy, stolarza i ślusarza) to:



Nowa elewacja bloku przy ulicy Chopina

– w lokalach użytkowych częściowo wymieniono okna oraz pokryto dach w pawilonie przy ul. Zagórskiej 62, wymieniono drzwi wejściowe do sklepu spożywczego, elektrycznego i księgi w budynku przy ul. Zagórskiej 58, docieplono ścianę w budynku administracji, ● remonty główne i bieżące dźwigów (145.000 zł) – wykonanie 144.376 zł (100 %) – wymieniono dźwig i zmodernizowano maszynownię

naprawa chodników i zapadniętych opasek przy budynkach, szklenie okien na klatkach schodowych i w piwnicach, naprawa drzwi do klatek schodowych i piwnic, remont podestów i schodów przed wejściami do budynków, remonty tynków i posadzek w suszarniach, porządkowanie, wyremontowanie i przywrócenie do użytku 6 suszarni, reperacja posadzek i ścianek w piwnicach, wymiana uszkodzonych automatów schodowych, opraw elektrycznych, przycisków, wyłączników i żarówek na klatkach, w piwnicach i przed wejściami do budynków, konserwacja i bieżąca obsługa hydroformi, wymiana skorodowanych pionów wodociągowych i kanalizacyjnych, usługi odpłatne dla mieszkańców osiedla, bieżące usuwanie usterek, naprawa i konserwacja urządzeń zabawowych i ławek, usuwanie skutków dewastacji, która w 2003 r. kosztowała 46.650 zł (o 10.000 zł więcej niż w 2002 r.), konserwacja zieleni, koszenie 12 ha trawy, nasadzenie nowych drzew i krzewów.

Wspólnie z członkami Rady Osiedla i gospodyniami domowymi w miejsce wyciętych starych topól nasadono 100 drzewek oraz 472 krzewy i byliny. Część została polamana, a większość skradziona (pozostało około połowę).

Kierownik AO Zagórska Południe
TERESA SZMIDT



Chodnik z kostki przy ul. Zagórskiej 72

Gospodarnie na Sadach

Na 2003 zaplanowano na remonty kwotę w wysokości 1.121.283 zł, a wykorzystano kwotę 1.071.805 zł tj. 96%. Zakres rzeczowy robót przedstawiał się następująco:

Wykonano remont elewacji od strony klatki schodowych w budynku przy ul. Wiosennej 3 wraz z reperacją i malowaniem obróbek blacharskich. Docieplono „Eko-fibrem” stropodach budynku przy ul. Jarzębinowej 6. Wymieniono 394 okna, dokonano zwrotu pieniędzy za wymianę okien na kwotę 445.112 zł. Pokryto papą zgrzewalną dach o pow. 560 m² budynku przy ul. Jarzębinowej 6. Wyremontowano i pomalowano 2 klatki schodowe w budynku wysokim przy ul. Nowowiejskiej 22.

Roboty ogólnobudowlane

Zostały zmodernizowane i nadbudowane kominy na budynku przy ul. Nowowiejskiej 15, wyremontowano i przystosowano do wymogów normy wentylacyjnej głowice kominowe na budynkach przy ul. Dębowej 2 i Jarzębinowej 6. Usunięto nieprawidłowości i nieszczelności w przewodach wentylacyjnych i spalinowych w budynku przy ul. Warszawskiej 47. Wybudowano nowe altany śmietnikowe przy ul. Wiosennej 10 i Nowowiejskiej 15, wyremontowano i pomalowano hydrofomicznie przy budynku przy ul. Nowowiejskiej 22. W osmiu mieszkaniach wymieniono podłoża skażone ksylenem co kosztowało 49.999 zł.

Prace instalacyjne i brukarskie

Zgodnie z planem wykonano modernizację instalacji elektrycznej przez wymianę pionów w budynku przy ul. Nowowiejskiej 22 kl. III, IV oraz oświetlenie słupowe terenu przed budynkiem przy ul. Nowowiejskiej 15; wyremontowano instalację odgromową poziomą na budynku przy ul. Jarzębinowej 6. W budynku przy ul. Wiosennej 7 wykonano tzw. zieloną zatokę parkingową z płyt ażurowych, a do altanki śmietnikowej przy ul. Wiosennej 10 dojazd z kostki betonowej. Wymieniono chodniki przy ul. Wiosennej 3 oraz dokonano remontu cząstkowego nawierzchni asfaltowej na terenie osiedla.

Modernizacja placu zabaw

Przed budynkami na ul. Nowowiejskiej 24 i 15 wykonano nowoczesny i bezpieczny plac zabaw dla dzieci. Zamontowane urządzenia posiadają certyfikaty bezpieczeństwa co gwarantuje w pełni bezpieczną zabawę. Podłoże w strefie zabaw dzieci zostało wykonane z nawierzchni żwirowej o odpowiedniej granulacji oraz piasku.

Remonty lokali użytkowych

W 2003 roku na remonty lokali użytkowych wydano kwotę 86.923 zł., za którą dokonano: wymiany ślusarki okiennej i drzwiowej w pawilonie przy ul. Pocięska 17 i Wojewódzkiej 2 (75.713 zł), remontu klubu „Polonez” (10.210 zł), malowania klatki schodowej przy ul. Wojewódzkiej 2 (1000 zł).

Remonty dźwigów

Wykonano remont główny dźwigu osobowego w budynku przy ul. Warszawskiej 47 kl. VI na wartość 128.300 zł. W celu popra-

źbne naprawy jak: dopasowanie stolarki, uzupełnienie kitowania, wstawienie szyb, roboty hydrauliczne: dokonywano częściową wymianę pionów instalacji kanalizacyjnej oraz wymianę zaworów głównych na pionach wodociągowych. Naprawę instalacji wod.-kan. w mieszkaniach, wymianę uszczek przy bateriach, regulację spłuczek z wymianą zaworu pływakowego. W ramach usług odpłatnych konserwatorzy wykonywali: wymianę lub montaż wodomicznej, wymianę kuchenek gazowych, reperację i czyszczenie piecyków gazowych, wymianę wanien, przetykanie odpływów.

Roboty ogólnobudowlane – w ramach planowanych robót konserwacyjnych i potrzeb wykonano naprawę i malowanie siedmiu wiatrolapów, pomalowano 5 klatek schodowe do pierwszego piętra, przełożono uszko-



wy bezpieczeństwa użytkowników wymieniano sukcesywnie ograniczniki prędkości, koła cieme i liny nośne, rygle drzwi przystankowych, klocki hamulcowe, kasey i wieszaki (na antyłamaniowie), prowadniki kabin, amortyzatory drzwi przystankowych oraz inne elementy. Na prace i części zamienne wydano 28.274 zł.

Konserwacja

W 2003 roku przyjęto w dzienniku zgłoszeń i zrealizowano 5448 zleceń. W ramach konserwacji przeprowadzono: roboty elektryczne: dokonano przeglądu i konserwacji instalacji elektroenergetycznej pionów oraz zabezpieczeń w 10. budynkach. Wymieniono listwy zaciskowe, tablice zabezpieczające piony, gniazda bezpiecznikowe, wyłączniki główne. Dokonano przeglądu instalacji odgromowej i zabezpieczenia złączy, roboty stolarskie: przeprowadzono przegląd stolarki okiennej i drzwiowej na 104 klatkach schodowych wiosną oraz przed sezonem zimowym. Wykonano nie-

dzone opaski wokół budynku, wymieniono uszkodzone płytki chodnikowe, przemurowano uszkodzone ścianki działowe w piwnicach, pomalowano 5 pralni i suszarni, wyremontowano 5 balkonów oraz uszkodzone cokoly na elewacji budynków, przeprowadzono naprawę i konserwację urządzeń zabawowych.

Niepokoju wzrastająca skala dewastacji na terenie Osiedla Sady: niszczenie, kradzież zamków i klamek w drzwiach wejściowych do budynków, piwnic, kradzież samoczynny kaczki, niszczenie kabin dźwigowych oraz osprzętu, wybijanie szyb w oknach klatek schodowych, piwnicach, niszczenie opraw oświetleniowych, wyłączników i urządzeń zabawowych; podpalanie i kradzież tablic ogłoszeń, zamazywanie, rysowanie, wydrapywanie napisów na ścianach klatek schodowych i elewacji. Naprawa w/w dewastacji kosztowała w 2003 roku 34.140 zł.

Kierownik AO
MIROSLAW SMOLUCH

Remonty w Sandomierskim

W 2003 roku na remonty zaplanowano środki finansowe w wysokości 1114074 zł. Plan został zrealizowany na kwotę 1034497 zł co daje 92,9% wykonania. Zrealizowano pełny zakres zadań remontowych za wyjątkiem przesunięcia części prac związanych z wymianą okien wraz z odpowiednimi środkami na 2004 r.

Wymieniono 557 okien lub rozliczono wykonanie własne członków KSM, którzy złożyli wnioski o wymianę okien do kwietnia 1998 roku. W osiedlu Sandomierskim od lat przeznacza się na wymianę okien kwotę od 50 do 100% wyższą od wynikającej z dodatkowego odpisu 0,20 zł/m² m-c.

W listopadzie 2003 r. środki na wymianę stolarki zostały zwiększone o 230 tys. zł. Warunki zimowe uniemożliwiły wykonanie całości zadań i nie zrealizowane środki w wysokości 69.510 zł powiększą fundusz remontowy na 2004 r.

W budynku wysokim przy ul. Romualda 2 wymieniono wraz z częściową zabudową okna na przejściach między klatkami na ostatniej kondygnacji, 19 drzwi wejściowych do klatek schodowych w budynkach przy ul. Dalekiej 19, Śląskiej 8 i 10, Wielkopolskiej 7. Po przykryciu świadczących z przeszłości kiedy nowe drzwi były natychmiast dewastowane wspólnie z Radą Osiedla podjęto decyzję o sukcesywnym wymianie na drzwi stalowe.

W budynkach przy ul. Dalekiej 19, Śląskiej 8 i 10, Wielkopolskiej 7 wykonano remont klatek schodowych. Zrealizowano remont ulicy Dalekiej. Zakończono rozpoczęty w 2002 roku zakres prac: ciągi pie-

cze, dojazd do budynków 156 - 160 przy ul. Sandomierskiej. W ramach prac brukarskich wyremontowano nawierzchnię ciągów pieszych na skwerze osiedlowym i wyremontowano ciąg pieszy przy budynku przy ul. Śląskiej 10. Zgodnie z planem remontów dźwigów w roku 2003 wymieniono 1 dźwig osobowy w budynku Romualda 2.

W roku 2003 przyjęto i zrealizowano 4792 zlecenia od członków i zadania zlecone przez służbę administracji osiedla. Ilość zleceń zmalała. Z zadań zrealizowanych wymienić należy: • Wykonanie sceny dla potrzeb imprez osiedlowych, • Malowanie i stała konserwacja fontanny osiedlowej, • Rekultywacja terenów zielonych w miejscach zakończonych prac brukarskich rejon Sandomierska 156-158, skwer osiedlowy „lotnisko” Sandomierska 74-78 ukształtowanie trawników i przełożenie opasek przy budynkach, • Wykonanie poręczy przy wejściach do klatek schodowych, • Wykonanie barierki chroniących zieleni osiedlową, • Naprawa lub wymiana włazów dachowych, • Naprawa lub wymiana skrzyń na piach, szprósł do ławek parkowych, • Drobne prace murarskie i malarskie. Konserwacja zieleni - podobnie jak w roku poprzednim dwukrotnie koszenie traw i opie-



zywopłotów wykonywała w ramach zlecenia firma usługowa TKOM. W 2003 r. część prac przy dosadzaniu drzew i krzewów, pielęgnacji trawników wykonywane były przez konserwatorów. Na planowane środki 16900 zł zrealizowano prac za 19620 zł.

Ogółem koszty konserwacji na planowane 526.079 zł zrealizowano w wysokości 560.519 zł. (106,5% planu).

Podsumowując - działalność remontowa, eksploatacyjna i konserwacyjna będąca pod stałą kontrolą Rady Osiedla była prowadzona w roku 2003 bardzo efektywnie przy ogólnej aprobacie członków KSM - mieszkańców osiedla. Z dumą można powiedzieć, że osiedle nasze jest coraz lepiej zagospodarowane i z roku na rok pięknieje ku wygodzie i zadowoleniu mieszkańców i gości.

Kierownik AO
ANDRZEJ STEFANIUK

Chór seniora

W klubie „Miniatura” prężnie działa Chór Seniora zrzeszający panie i panów. Wszyscy są pasjonatami muzyki i śpiewu, cieszą się, że mogą dzielić się swoją radością śpiewania z innymi ludźmi.

Chórowi przewodniczy pani Janina Młynarczyk, która wyszukuje różne pieśni i piosenki, także mniej znane i z nich tworzy programy artystyczne na specjalne okazje np. Dzień Kobiet, 3 Maja, spotkania świąteczne itp.

Stosownie do imprez dla chórzystów dobierane są różnorodne stroje. Wykonuje je w większości prowadząca chór pani Janina. Muzycznie programy opracowuje instruktor Paweł Kręcisz.

Chór cieszy się dużą popularnością wśród mieszkańców osiedla KSM. Wciąż przybywają nowi członkowie. Obecnie zespół liczy 14 osób.

Przygotowywane programy są przedstawiane nie tylko w klubie „Miniatura”, również w domach opieki społecznej i innych placówkach kulturalnych.

Za pracę artystyczną nasz chór otrzymał liczne dyplomy i podziękowania. Od dyrekcji Domu Pomocy Społecznej im. F. Malskiej nadeszły takie podziękowania: „Muzyka łagodzi obyczaje - w dzisiejszych czasach łagodność to „towar defi-

cytowy” - dziękujemy, że podzieliliście się Państwo z nami tak rzadkim dobrem...”.

Zapraszamy wszystkich chętnych do udziału w naszych spotkaniach, które odbywają się w środy o godz. 15.⁰⁰

LIDIA BERNATEK



Zamierzenia remontowe na 2004 r.

W 2004 r. na remonty przeznaczymy, podobnie jak w 2003 roku, 4.793.000 zł. Kwota ta po rozdziale w poszczególnych osiedlach przedstawia się następująco: Zagórska-Północ – 1.221.035 zł; Zagórska-Południe – 1.028.400 zł; Sady 1.278.845 zł; Sandomierskie – 1.264.720 zł. W 2004 r. na remonty przeznaczymy, podobnie jak w 2003 roku, 4.793.000 zł. Kwota ta po rozdziale w poszczególnych osiedlach przedstawia się następująco: Zagórska-Północ – 1.221.035 zł; Zagórska-Południe – 1.028.400 zł; Sady 1.278.845 zł; Sandomierskie – 1.264.720 zł.

Podobnie jak w poprzednich latach największą pozycją planu remontów (35%) są nakłady na wymianę stolarki okiennej. Zostanie wymienione, bądź zrefundowane 1565 szt. okien za kwotę 1.630.160 zł (Zagórska-Północ 400 szt., Zagórska-Południe – 345, Sady – 390, Sandomierskie 430 szt.).

Ponadto, aby zabezpieczyć klatki schodowe przed stratami ciepła zostaną wymienione 54 okna drewniane i 18 drzwi oraz ślusarka okienna klatek schodowych w budynkach przy ul. Sanomierskiej 78, Karłowicza 13 (1 pion), Zagórska 45.

W roku bieżącym zakończymy prace związane z kryciem dachów w technologii pap zgrzewalnych. Na 31.12.2003 r. na budynkach mieszkalnych pozostało 2480 m² dachów do pokrycia, na pawilonach handlowo-usługowych 2170 m².

Niemal 260 tys. zł przeznaczono na wymianę pionów elektrycznych w budynkach: Mazurska 66, Karłowicza 15, Nowowiejska 5, Szczecińska 3.

Zmodernizowana instalacja elektryczna

pozwoła na bezawaryjną eksploatację, zwiększy bezpieczeństwo użytkownika.

Dbałość o substancję mieszkaniową to nie tylko elementy związane z jej stanem technicznym, ale również estetyka. Dlatego kolejną pozycją kosztową w projekcie planu remontów są remonty klatek schodowych.

Planujemy odnowić 77 klatek schodowych w 24 budynkach: • Zagórska-Północ – Zagórska 43, 45, 51; St. Kostki 9; Konarskiego 10, 16; Zielińskiego 3, Mazurska 66; Szczecińska 17, • Zagórska-Południe – Wesola 29a; Boh.-W-wy 5; Zagórska 44, 46, 58; Karłowicza 3, • Sady – Wiosenna 1, 3, 5; Pociesza 5; Nowowiejska 5, • Sandomierskie – Śląska 34; Leszczyńska 66, 68; Sandomierska 78.

Na remonty klatek przeznaczymy 303.400 zł. Przy tej okazji dokonamy wymiany okien i drzwi na klatkach schodowych. Taki szeroki zakres prac zakładamy wykonać na budynkach: Sandomierska 78, Romualda 4, Zagórska 45.

Dla tych robót zarezerwowano dodatkowe środki w ramach robót ogólnobudowlanych i ślusarskich w wysokości 76.000 zł.

W robotach ogólnobudowlanych przewidziano również środki na nową altankę śmietnikową w osiedlu Sady – 8 tys. zł.

Kwotę 100 tys. zł przeznaczymy na wymianę podłoży skażonych ksylianitem. Zakres tych prac obejmuje 12 mieszkań w osiedlu Sady.

Z roku na rok ulega poprawie stan nawierzchni na ciągach pieszo-jezdnych i parkingach. Poziom nakładów na roboty brukarskie jest zbliżony do roku poprzedniego i wynosi 395 tys. zł. W ramach tej kwoty wykonane zostaną nowe chodniki przy budynkach: Mazurska 77, Konarskiego 10–Zielińskiego 3, Pociesza 5, Śląska 8–Wielkopolska 7, Daleka 21–27 oraz na skwerze między ulicami Zagórska i Konarskiego. Powstaną nowe miejsca parkingowe przy budynkach: Wiosenna 10 i Nowowiejska 15. Zostaną wykonane nowe chodniki przy budynkach Zagórska 64–66 po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej w tym rejonie.

Poprawiając bezpieczeństwo zamieszkania przeznaczymy kwotę 580 tys. zł na modernizację 4 dźwignów w budynkach: Nowowiejska 15 i 24, Romualda 2 i Sandomierska 78.

Przedstawione zostały zamierzenia najważniejsze i najbardziej kosztowne.

Zastępca prezesa Zarządu
HENRYK WILK

Zmiana numerów rachunków bankowych KSM

Na podstawie Zarządzenia nr 5/2002 Prezesa NBP z dnia 6 maja 2002 roku w sprawie sposobu numeracji rachunków bankowych prowadzonych w bankach z dniem 1 lipca 2004 roku w rozliczeniach krajowych będzie obowiązywała wyłącznie numeracja w nowym formacie N R B - Numer Rachunku Bankowego. Numer w nowym formacie NRB posiada 26 znaków i ma następującą postać:

xx	RRRRRRRR	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
liczba kontrolna	numer rozliczeniowy banku	numer rachunku klienta
(2)	(8)	(16)

W związku z powyższym zmienili się także numery rachunków bankowych naszej Spółdzielni, które posiadamy w PKO BP S.A. I O/ Centrum Kielce i przedstawiają się następująco:

1) Rachunek, na który należy regulować opłaty z tytułu czynszu za mieszkania oraz garaże:

nowy	PKO BP S.A. I O/ Centrum Kielce	dotychczasowy	PKO BP S.A. I O/ Centrum Kielce
	75 10202629 0000910200146001		40 10202629 1099101951

Książeczki opłat z nowymi numerami kont będą dostarczone do poszczególnych mieszkań.

2) Rachunek, na który należy regulować wpłaty z tytułu wkładów budowlanych i mieszkaniowych, udziałów członkowskich oraz wpłaty z tytułu wykupu mieszkań:

nowy	PKO BP S.A. I O/ Centrum Kielce	dotychczasowy	PKO BP S.A. I O/ Centrum Kielce
	79 10202629 0000920200146753		02 10202629 1099104381

3) Rachunek obrotowy, czyli rachunek, który kumuluje wszystkie inne wpłaty na rzecz Spółdzielni, w tym za lokale użytkowe. Z rachunku tego reguluje się w zasadzie wszystkie zobowiązania Spółdzielni:

nowy	PKO BP S.A. I O/ Centrum Kielce	dotychczasowy	PKO BP S.A. I O/ Centrum Kielce
	18 10202629 0000930200091348		55 10202629109910438

Do 30 czerwca 2004 roku można posługiwać się zarówno dotychczasowymi numerami rachunków, jak również nowymi.

EUROPEJSKIE WYBORY



Ostatnie słowo dotyczące wydatków na rolnictwo oraz zobowiązań międzynarodowych należy jednak do kompetencji Rady. W ramach czynności kontrolnych Parlament sprawuje nadzór nad członkami Komisji. Może on uchwalić wotum nieufności i na tej podstawie rozwiązać Komisję.

Parlament Europejski pełni rolę strażnika praw obywateli Unii Europejskiej. Każdy obywatel może – samodzielnie lub wspólnie z innymi osobami – złożyć wniosek do Parlamentu Europejskiego.

Więcej informacji na temat Parlamentu Europejskiego można znaleźć w Internecie: www.europarl.eu.int

Struktura organizacyjna Unii Europejskiej została utworzona na wzór systemów obowiązujących w krajach demokratycznych, oparty na zasadzie trójpodziału władzy.

Wyróżnia się w niej władzę ustawodawczą (system legislacyjny), władzę odpowiedzialną za wykonanie ustaw (system wykonawczy) oraz system wymiaru sprawiedliwości (sądownictwo). I tak:

Rada Unii Europejskiej spełnia funkcje ustawodawcze Komisja Europejska ma przede wszystkim kompetencje wykonawcze Parlament Europejski, posiadający początkowo kompetencje kontrolne, przekształca się w organ o uprawnieniach ustawodawczych Europejski Trybunał Sprawiedliwości jest gwarantem ochrony prawa w zakresie interpretacji i stosowania w praktyce postanowień Traktatów.

Wraz z rozwojem Wspólnoty wzrosła ilość zadań stawianych przed Unią Europejską oraz liczba jej członków. Zwiększyła się także ilość oraz zakres dotyczących instytucji wspólnotowych.

Kwestie składu poszczególnych organów reguluje Traktat Nicejski z 2000 r. Stanowi on też podstawy przygotowania Unii Europejskiej do przyjęcia dwunastu nowych członków. Z momentem wstąpienia

do Unii, Polska będzie posiadała swoich przedstawicieli we wszystkich organach Unii Europejskiej, którzy będą reprezentowali interesy naszego kraju.

Podział miejsc w Parlamencie jest korzystny dla małych krajów członkowskich, gdyż w stosunku do liczby mieszkańców mają oni większą liczbę swoich przedstawicieli w parlamencie niż państwa o dużej liczbie mieszkańców, np. Niemcy, Francja lub Włochy. Polska będzie miała w Parlamencie 54 deputowanych. Podczas wyborów do Parlamentu Europejskiego w czerwcu 2004 r. zdecydujemy, kto będzie reprezentował nasz kraj.

Rola Parlamentu Europejskiego w historii Unii Europejskiej znacznie wzrosła. Do jego kompetencji należą:

- uprawnienia ustawodawcze
- uprawnienia budżetowe
- zadania w zakresie kontroli i zadania wykonawcze.

Parlament musi wyrazić zgodę na przyjęcie porozumień międzynarodowych, w tym umów o przystąpieniu nowych członków, umów handlowych i umów stowarzyszeniowych podpisywanych z krajami trzecimi. Dysponuje on także prawem współdecydowania w sprawach budżetowych.

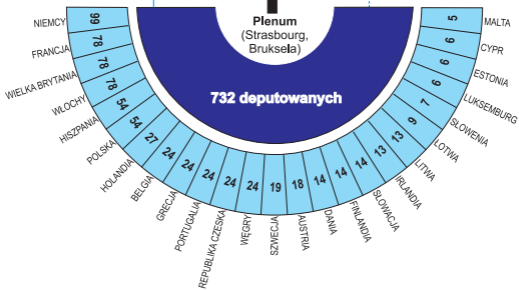
Sekretariat Generalny
(siedziba: Luksemburg)

Stale komisje
(miejsce obrad: Bruksela)

Prezydium

wybierane na 2,5 roku

Frakcje polityczne





W oparciu o projekty zagospodarowania zaopiniowane przez rady osiedli dokonano kompleksowej modernizacji placów zabaw, połączonej z wymianą urządzeń technicznych trzech placów zabaw dla dzieci w Osiedlach: Zagórska-Północ, Zagórska-Południe i Sady. Zainstalowane tam urządzenia oraz przebudowana nawierzchnia odpowiadają wymogom stawianym w tym zakresie przez normy Unii Europejskiej oraz warunki bezpieczeństwa i estetyki dla tego typu miejsc. Spółdzielnia wydatkowała na ten cel 225.591 zł, zaś firmy ubezpieczeniowe (PZU i „Filar”) dofinansowały realizację tego zadania kwotą 19.098 zł, a 31.184 zł przeznaczył na ten cel Urząd Miasta Kielce.



Zmodernizowano 4 dźwigi w budynkach przy ul. Szczecińskiej 17, Chopina 17, Warszawskiej 47 i Romualda 2. Ponadto z uwagi na długi czas użytkowania dźwigów osobowych i dość częste przypadki ich dewastacji i wykonano wymianę kabli zwisowych w 2 dźwigach, zaś 2 innych odnowiono kabiny, a w 1 wymieniono ograniczniki prędkości.



Utrzymanie w należytym stanie i stałe poszerzanie zieleni na osiedlach znajduje się w centrum zainteresowania administracji osiedlowych. W 2003 r. wykonano następujące prace: • w osiedlu Zagórska-Północ, które zdobyło nagrodę w konkursie na projekt zagospodarowania terenów zielonych organizowanym przez Urząd Miasta Kielce w postaci młodych roślin za 4200 zł, zasadzono dodatkowo 50 drzew, 300 krzewów oraz 50 roślin pnących, • w osiedlu Zagórska-Południe posadzono 110 nowych drzew, 400 krzewów i 40 szt. nowych bylin, a ponadto uporządkowano tereny, na których rosną topole i drzewa przylegające do budynków, • w osiedlu Sady odnowiono i uzupełniono tereny trawiaste na terenach osiedlowych, • w osiedlu Sandomierskiej odbudowano trawniki na ulic: Źródłowej i Sandomierskiej.

(MAS)

Teściowa do zięcia:

– Nie zaslanaj się gazetą! Nie udawaj że czytasz. Dobrze wiem, że mnie słyszysz, bo widzę, że ci się kolana trzęsą.

Pijany mąż wraca do domu nad ranem.

– Gdzie byłeś? – pyta żona Na.....czynie.

– Na jakim czynię?

– Nacznynie – będę rzygał.

Przychodzi hipochondryk do lekarza i mówi:

Panie doktorze, żona mnie zdradza, a nie rosną mi rogi.

– Proszę pana, z tymi rogami to tylko takie powiedzenie.

– Uff, a już myślałem, że mam niedobór wapnia.

Dwaj tekszańscy potentaci naftowi Bruce i Alan siedzą w barze i piją piwo. Bruce proponuje:

– Może pójdziemy obejrzeć nowe modele cadilaków. Muszę zmienić samochód.

Alan wyraża zgodę. Bruce płaci rachunek i wychodzą.

W salonie, zachwyceni nowymi modelami samochodów, obaj postanawiają kupić sobie po takim samym aucie. Gdy Bruce chce wyjąć portfel, Alan powstrzymuje go mówiąc:

– Zostaw Bruce. Ty płaciłeś za piwo.

Warto przeczytać

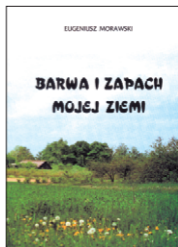
Mała Ojczyzna

Polecam książkę Eugeniusza Morawskiego „Barwa i zapach mojej ziemi” wydaną przez Kieleckie Towarzystwo Naukowe. Autor, zasłużony działacz społeczny, udziela się również w samorządzie Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W książce utrwalił dzieje rodzinnej miejscowości Gliny w powiecie ilżeckim. Wspomnienia mieszkańców poparte są źródłami archiwalnymi i historycznymi. Autor dotarł do wielu interesujących przekazów i opisał je z ogromnym pietyzmem. Monografia sięga początków XIX wieku, kiedy to powstała wieś Gliny. E. Morawski przybliży życie w okresie międzywojennym, opisuje sytuację ekonomiczną, życie towarzyskie i obyczaje mieszkańców swojej „Małej Ojczyzny”. W następnym rozdziale z dużą wnikliwością przedstawia warstwy społeczne i stosunki z Żydami. Poznajemy też dramatyczne wydarzenia z okresu II wojny światowej i pierwszych lat powojennych. O losach mieszkańców czyta się z zainteresowaniem,

autor zamieścił wiele fotografii, map i dokumentów. Można zazdrościć mieszkańcom Glin takiej monografii.

MACIEJ SOLARZ



„MY Z KSM”, kwartalnik, pismo bezpłatne, redaktor naczelny: Maciej Solarz, wydawca: Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa, 25-344 Kielce, ul. Kujawska 26, tel. 34 16 280, realizacja: „IN PLUS” s.c., Kielce, tel./fax 36 88 271