



My z KSM

Kwartalnik Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Nr 43/2/2005

Wiosna, znów nam ubyło lat...



Domki na własność

W marcu i kwietniu w kancelarii notarialnej zostało zawartych łącznie 19 aktów notarialnych w sprawie przeniesienia własności domów jednorodzinnych. Dotyczy to trzech nieruchomości położonych przy ul. Tatrzalskiej i Pienińskiej w Kielcach.

Zawieranie aktów notarialnych w sprawie przeniesienia na rzecz zainteresowanych członków KSM własności zarówno domów jednorodzinnych jak i lokali mieszkalnych będzie odbywać się sukcesywnie, po zakończeniu czynności związanych z nabyciem na własność KSM gruntów (jeżeli czynności nie zostały jeszcze zakończone) i uiszczeniu przez członków wszystkich zobowiązań finansowych wobec spółdzielni, w tym kosztów nabycia gruntu. (MaS)

Sami swoi

Świecąc własnym przykładem,

Miłość głosił Jan Paweł.

Niestety wychodzi na to,

Że z tym najtrudniej rodakom.

Mogą pojednać się czasem,

Lecz tylko na tymczasem.

Rozpoczęli kibice.

Wkrótce i w polityce

Za łby się wezmą nasi.

Będzie to jasno znaczyć,

Że się kochamy czule

Jak Pawlak z Kargulem.

Stefan Kabziński

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej

(skrót)

Rada Nadzorcza sprawuje funkcje kontroli oraz nadzoru nad działalnością Spółdzielni. Swoje zadania i statutowe obowiązki odnosi głównie do działalności Zarządu KSM zachowując statutowy podział kompetencji pomiędzy organami samorządu spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 10 posiedzeń Rady oraz 9 Prezydium i 30 poszczególnych komisji.

Frekwencja udziału członków Rady Nadzorczej w posiedzeniach wynosiła 87%. Efektem prac RN było podjęcie 59 uchwał, z których 28 dotyczyło spraw członkowsko-mieszkaniowych, 14 ekonomiczno-finansowych i gospodarczych, 11 organizacyjno-samorządowych i 6 - zatwierdzeń nowych regulaminów wewnętrznych,

dostosowanych do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do istotnych tematów i zagadnień merytorycznych, nad którymi obradowały komisje i RN, można zaliczyć:

1. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe realizowane poprzez:

a) rozpatrywanie wniosków Zarządu o pozbawienie członkostwa w drodze:

wykluczenia z powodu niepłacenia czynszu za zajmowany lokal mieszkalny - 16 osób; wykreślenia z rejestru członków w związku z utratą prawa do lokalu mieszkalnego - 6 osób

b) uchylanie uchwał o wykluczeniu z członkostwa w przypadku ustania przyczyny wykluczeń. Dotyczyło to

dokończenie na str. 3



Klub seniora zaprasza

Od 15 lutego, kiedy odbyło się oficjalne otwarcie, Klub Seniora przy ul. Św. St. Kostki 4a czeka na seniorów.

Panuje tu życzliwa atmosfera, a każdy kto przyjdzie zostanie potraktowany tak samo życzliwie. Bez względu, czy jest z osiedla KSM czy z innego. Naszą dewizą jest „czuj się jak w domu”.

Członkostwo w klubie jest bezpłatne, nie obowiązują żadne karty klubowe.

W dwóch dużych salach codziennie organizowana jest gimnastyka zbiorowa oraz spotkania kół zainteresowań (brydż, szachy, klub ekologiczny, rękodzieło artystyczne), wystawy prac osób, które chcą podzielić się swoją twórczością czy hobby.

Organizowane są także prelekcje, wspólne słuchanie muzyki i oglądanie filmów.

Ponadto można skorzystać z porad kometyczki, poczytać bieżącą prasę lub książki. Te formy spędzania wolnego czasu integrują życzliwych dla siebie ludzi. Jedną z cenionych i pożądaných metod będzie organizowanie wzajemnej pomocy.

Pozostałe klubowe pomieszczenia to sala rehabilitacyjna, komputerowa, pokój wypoczynkowy oraz samoobsługowy barek, a także gabinet pielęgniarstwa, gdzie można kontrolować ciśnienie i wagę.

Założeniem programowym klubu jest stworzenie ludziom starszym warunków do aktywnego, sensownego spędzania czasu i przeciwdziałanie izolacji.

Korzystający z zajęć uczestniczyć będą w życiu kulturalnym miasta. Klub będzie współpracował z Uniwersytetem Trzeciego Wieku, Związkiem Emerytów i Rencistów, domami pomocy społecznej i Placówką Opiekuńczo-Wychowawczą „Dobra Chata”.

Klub Seniora zaprasza codziennie od poniedziałku do piątku w godzinach 9⁰⁰ - 18⁰⁰.

Drogi seniorze, możliwe, że siedzisz sam w domu. Cztery ściany znasz od dawna. Czekamy na Ciebie.

MARIA PTAK
kierownik klubu

JANINA MUCHA
przew. Rady Społecznej

Trudny wybór prezydenta

W kwietniu ubiegłego roku KSM przekazała do Urzędu Miasta operaty szacunkowe określające wartość nieruchomości z mieszanym stanem prawnym oraz nieruchomości osiedla domów jednorodzinnych.

Po roku, do końca lutego br. KSM nabyła notarialnie na własność działki gruntu w 11 zespołach domów jednorodzinnych - 98 domów jednorodzinnych oraz działki będące w użytkowaniu wieczystym w zaledwie dwóch nieruchomościach wielobudynkowych - po jednej w osiedlu Zagórska Północ (nieruchomość przy ul. Konarskiego 3,5,7) i Zagórska Południe - nieruchomość przy ul. Chopina 13,15,17.

Niestety, realizacja dalszych wniosków postępuje bardzo powoli. Urząd Miasta nie reaguje na prośby o przyspieszenie, jednocześnie urzędnicy z magistratu wymagają od pracowników KSM coraz to nowych dokumentów i zestawień. Niebawem złożone w urządzie operaty szacunkowe stracą swoją ważność i służby prezydenta Kielc będą domagać się ich aktualizacji. Tym samym członkowie spółdzielni poniosą niepotrzebnie dodatkowe koszty.

W lutym br. Zarząd KSM przekazał do Urzędu Miasta kolejnych 8 operatów szacunkowych nieruchomości, na których znajduje się 21 budynków. Do dziś nie doczekaliśmy się decyzji prezydenta Kielc w tej sprawie.

Można odnieść wrażenie, że Prezydent Kielc przekształcanie stanu prawnego gruntów nie interesuje, albo ma trudności z wyjściem naprzeciw oczekiwaniom członków KSM - mieszkańców Kielc.

E. Lektorat

Zebrania Grup Członkowskich

Lp.	Osiedle	Termin	Miejsce zebrania	Godz
1.	Osiedle I „Zagórska – Północ”	9 maja poniedziałek	Zespół Szkół Ogólnokształcących nr 12, ul. Kujawska 18	17 ⁰⁰
2.	Osiedle II „Zagórska - Południe”	11 maja środa	OKK „Miniatura” ul. Zagórska 65	17 ⁰⁰
3.	Osiedle III „Sady”	13 maja piątek	OKK „Polonez” ul. Poczieszka 17	17 ⁰⁰
4.	Osiedle IV „Sandomierskie”	16 maja poniedziałek	OKK „Słoneczko” ul. Romualda 3	17 ⁰⁰
5.	Bieliny	17 maja wtorek	Szkoła Podstawowa w Bielinach	17 ⁰⁰
6.	Bodzentyn	17 maja wtorek	Budynek KSM w Bodzentynie	17 ⁰⁰
7.	Domki jednorodzinne	17 maja wtorek	Klub Kultury „Uroczysko- Wrzos” Sp-ni Mieszkanio- wej „Świętokrzyska”, ul. Warszawska 155	17 ⁰⁰

Porządek obrad na zebraniach Grup Członkowskich:

- Otwarcie zebrania i wybór prezydium.
- Sprawozdanie z działalności za 2004 rok:
 - Rady Osiedla;
 - Zarządu Spółdzielni;
 - Rady Nadzorczej.
- Dyskusja nad złożonymi sprawozdaniami.
- Przyjęcie wniosków zgłoszonych podczas zebrania.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej

dokończenie ze strony 1

sytuacji całkowitej spłaty zadłużenia i bieżącego regulowania opłat przez siedem wykluczonych osób. Dzięki tym działaniom Spółdzielnia odzyskała kwotę 38.787 zł,

c) uchwalenie nowelizacji regulaminu w sprawie zasad udzielania pomocy finansowej członkom KSM w ponoszeniu kosztów używania lokali mieszkalnych.

W 2004 r. udzielono pomocy na kwotę 52.183,52 zł.

2. Sprawy ekonomiczne realizowane m.in. poprzez:

a) uchwalenie, po konsultacjach z radami osiedlowymi, planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2004 r.,

b) uchwalenie regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad finansowych Spółdzielni,

c) rozpatrzenie wyników badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2003 r. przez biegłych rewidentów,

d) ocenę efektywności gospodarczej Spółdzielni na podstawie kwartalnych sprawozdań Zarządu z realizacji zadań planu gospodarczo-finansowego,

e) przyjęcie perspektywicznego planu remontów w KSM na lata 2005 - 2008.

3. Sprawy społeczno-samorządowe i organizacyjne realizowane m.in. poprzez:

a) zatwierdzenie zmian w strukturze organizacji wewnętrznej biura Zarządu KSM,

b) zatwierdzenie harmonogramu realizacji wniosków polustracyjnych,

c) powołanie nowej w zmienionym składzie komisji do przeprowadzenia przetargów na roboty remontowe w Spółdzielni,

d) zmianę regulaminu organizacji i sposobu przeprowadzania przetargów na zakup materiałów oraz prace remontowe realizowane ze środków własnych Spółdzielni,

e) uchwalenie Regulaminu Rady Osiedla. Przedmiotem szczególnego zainteresowania Rady w 2004 r. były m.in. następujące zagadnienia:

1) wykup od Gminy Kielce prawa użytkowania wieczystego gruntów na własność Spółdzielni w nieruchomościach budynkowych wiele i jednorodzinnych zlokalizowanych w osiedlach mieszkaniowych w Kielcach. Zagadnieniem tym Rada poświęciła dwa kolejne plenarne posiedzenia. Jak wiadomo, w marcu 2004 r. Rada podjęła decyzję o sfinansowaniu wykupu gruntów na własność Spółdzielni ze środków funduszu zasobowego.

Po zastosowaniu bonifikaty koszt wykupu gruntów w nieruchomościach budynkowych, będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, wraz z kosztami towa-

rzyszącymi wyniesie ogółem 2.223.509 zł, w tym: nieruchomości wielorodzinne 1.969.519 zł, nieruchomości jednorodzinne 253.990 zł.

Koszty z tytułu wykupu gruntów przypadające na lokale mieszkalne pokryją w ciągu kilku lat członkowie KSM zamieszkujący w poszczególnych nieruchomościach. Wpłacone przez nich środki powiększą ich wkłady mieszkaniowe lub budowlane.

Koszty przypadające na lokale użytkowe, będące własnością KSM, pokryje Spółdzielnia.



Skwer przy ulicy Zagórskiej w miejscu dawnej rzeźni

2) Realizacja wniosków z osiedlowych zebrań Grup Członkowskich i Zebrania Przedstawicieli.

3) Ocena działań Zarządu w sprawie windykacji zaległości w opłatach za mieszkania i lokale użytkowe.

4) Ocena aktualnego stanu systemu ciepłowniczego i jego modernizacji pod względem technicznym i ekonomicznym.

5) Ocena działalności społeczno-kulturalnej Spółdzielni i potrzeba jej prowadzenia. Szeroka gama propozycji imprez kulturalnych, oświatowych, turystycznych.

6) Ocena czteroletnich działań restrukturyzacji KSM, co pozwoliło zmniejszyć zatrudnienie o 28,5 etatu. Należy pamiętać, że w tym czasie wzrosły zadania wynikające z przepisów nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Pracę RN koordynowało Prezydium, a kolegalne decyzje podejmowane były po uprzednim zaopiniowaniu przez komisje: Rewizyjną, Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (od czerwca za te dwie komisje funkcjonuje Komisja Ekonomiczna), Społeczną Komisję Mieszkaniową i Społeczno-Samorządową.

Ważne rozstrzygnięcia dotyczące ogółu członków były także konsultowane z radami osiedli, w szczególności w sprawach planu gospodarczo-finansowego i remontów, wykluczeń z członkostwa, zasad pomocy członkom Spółdzielni w kosztach używania mieszkań, opłat za mieszkania, opiniowania wszystkich projektów regulaminów wewnętrznych KSM.

W okresie sprawozdawczym Prezydium RN obradowało 9-cio krotnie, zajmując się organizacyjnym i tematycznym projektowaniem posiedzeń Rady Nadzorczej, zgłaszając zapotrzebowanie na szczegółowe

opracowania materiałów kierowanych następnie do właściwych komisji.

Należy zaznaczyć, że jakość materiałów przygotowywanych przez Zarząd, ich struktura i rzetelna analiza przez komisje Rady wyraźnie wpłynęły na poziom merytoryczny i organizacyjny prac RN.

Członkowie Rady Nadzorczej przyjmowali interwencje członków KSM podczas comiesięcznych (w każdy pierwszy wtorek miesiąca) dyżurów. Z tej możliwości w minionym 2004 r. skorzystało jedynie 7 osób.

Na plenarnych posiedzeniach RN zajmowała się sprawami indywidualnymi członków Spółdzielni rozpatrując w trybie odwoławczym 14 skarg i odwołań od decyzji Zarządu.

Rada Nadzorcza współpracowała z radami osiedli, zasięgając ich opinii przed podjęciem decyzji ważnych dla wszystkich członków Spółdzielni.

Informacje o pracach RN, Rad Osiedlowych i Zarządu na bieżąco omawiane są w spółdzielczej gazecie „My z KSM”, co spotyka się z aprobatą członków Spółdzielni.

RADA NADZORCZA

Sprawozdanie z działalności Zarządu

(skrót)

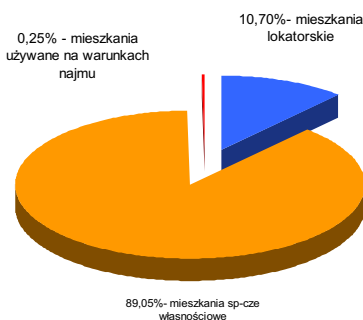
Na dzień 31.12.2004 r. KSM zrzeszała 9221 członków (o 76 mniej niż w 2003 r.) i posiadała 9270 lokali mieszkalnych.

W zasobach mieszkaniowych zameldowanych było 9.514 mieszkańców (o 399 mniej niż w 2003 r.): • w Osiedlu I - 5457 (o 124 mniej niż w 2003 r.), • w Osiedlu II - 4919 (o 101 mniej niż w 2003 r.) • w Osiedlu III - 4622 (o 97 mniej niż w 2003 r.), • w Osiedlu IV - 4516 (o 77 mniej niż w 2003 r.).

801 członków posiada założone księgi wieczyste na ograniczonym prawie rzeczowym do lokalu mieszkalnego, z czego 51 członków założyło księgi wieczyste w 2004 r.

Spośród 9270 lokali mieszkalnych: • 8255 tj. 89,05 % stanowią mieszkania spółdzielcze, własnościowe (o 77 więcej niż w 2003 r.), • 922 tj. 10,70 % stanowią mieszkania spółdzielcze lokatorskie, • 23 tj. 0,25 % stanowią mieszkania używane na warunkach najmu. Mieszkania te używają rodziny byłych członków wykluczonych ze Spółdzielni, które 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.

Struktura mieszkań wg tytułów prawnych do lokali na 31.12.2004 r.



Bez tytułu prawnego zajmowało mieszkania 93 rodziny. Spośród nich, 13 osób nie uregulowało w terminie ustawowym stanu prawnego po zmarłym członku Spni bądź na skutek rozwiązania małżeństwa.

W stosunku do pozostałych 80 osób, zajmujących mieszkania bez tytułu prawnego zostało wdrożone stosowne postępowanie.

Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu należy do 667 osób, natomiast 26 osób posiada prawo odrębnej własności garażu (garaże przy ul. Romualda 14).

Zamiany mieszkań

O mieszkanie zamienne ubiega się 134 członków (bez zmian w stosunku do 2003 r.), z czego: • o zamianę mieszkań mniejszych na większe ubiega się 72 członków, • o zamianę mieszkań równorzędnych ubiega się 38 osób, • o zamianę jednego mieszkania większego na dwa oddzielne mniejsze ubiega się 18 członków, • o zamianę mieszkań większych na mniejsze ubiega się 6 osób.

Wnioski o przydziały mieszkań zamiennych Zarząd realizuje w miarę istniejących możliwości.

W wyniku odzysków nieplanowanych Spółdzielnia w 2004 r. dysponowała 4 mieszkaniami.

Na przestrzeni 2004 roku Zarząd KSM przyjął w poczet członków 274 osoby (o 118 mniej niż w 2004 r.) w związku z: • 113 osób - nabyciem lokalu mieszkalnego w drodze kupna - sprzedaży, • 60 osób - przyjęciem lokalu mieszkalnego w formie darowizny, • 69 osób - uregulowaniem stanu prawnego do zajmowanego lokalu w wyniku spadku lub podziału majątku pomiędzy byłymi małżonkami, • 7 osób - wybudowaniem w latach 70-tych garażu w zasobach tut. Spółdzielni bądź nabyciem garażu w drodze darowizny, kupna - sprzedaży, • 6 osób - dokonaniem wzajemnej zamiany mieszkań, • 13 osób - w związku z tym, że współmałżonek jest członkiem KSM, • 6 osób - w Związku ze zgrupowaniem obywateli mieszkaniowego i uregulowaniem stanu prawnego do zajmowanego lokalu.

W okresie sprawozdawczym z rejestru skreślono 363 członków (o 74 mniej niż w 2003 r.) z czego: • 115 na skutek zgonów, • 226 w związku z rezygnacją z członkostwa, • 22 w związku z wykreśleniem bądź wykluczeniem przez Radę Nadzorczą z czego: • 6 osób wykreślono z powodu utraty prawa do lokalu w związku ze zbyciem mieszkania (1 osoba odwołała się do Zebrania Przedstawicieli), • 16 osób wykluczono na skutek nieregulowania opłat czynszowych za zajmowany lokal mieszkalny, (2 osoby odwołały się do Zebrania Przedstawicieli).

W 2004 r. dokonano jednej eksmisji z lokalu mieszkalnego.

Opis pracy zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem odbyło się 50 protokolowanych posiedzeń Zarządu, podczas których podjętych zostało 995 uchwał dotyczących spraw: • związanych z członkostwem w Spółdzielni

- 542; • o charakterze techniczno-eksploatacyjnym - 186; • ekonomicznych - 136; • pracowniczych - 93; • organizacyjno-samorządowych - 16; • społeczno-kulturalnych - 18; • innych - 4.

Praca Zarządu w minionym roku koncentrowała się głównie na:

- zapewnieniu realizacji zadań rzeczowych i finansowych planu oraz programu działalności kulturalnej;

- kontynuowaniu prac związanych z uporządkowaniem spraw majątkowych Spółdzielni, a w szczególności stanu prawnego gruntów w poszczególnych nieruchomościach, zapewniających notarialne przenoszenie na rzecz członków prawa własności lokali;

- racjonalizacji wydatków, poprawie wskaźników ekonomicznych i sytuacji finansowej spółdzielni oraz organizacji i jakości pracy;

- dostosowaniu wewnętrznych przepisów do wymogów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw, szczególnie o rachunkowości, podatku od towarów i usług, prawa budowlanego i Kodeksu pracy.

Podstawowym czynnikiem organizującym zarządanie spółdzielnią jest realizacja kwartalnych planów pracy Zarządu.

Jest to związane z realizacją przyjętych przez Zebranie Przedstawicieli kierunków działania Spółdzielni oraz uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo-finansowego na 2004 r. Gospodarka finansowa spółdzielni poddawana była przez Zarząd bieżącej analizie, umożliwiającej prawidłowe korzystanie z funduszy przeznaczonych na poszczególne rodzaje działalności KSM.

Remonty

Sprawną realizacją rzeczowego zakresu remontów pozwoliła na utrzymanie w należytym stanie technicznym zasobów mieszkaniowych jak i urządzeń przeznaczonych do produkcji i dystrybucji ciepła.

W 2004 r. wyremontowano m.in. 77 klatek schodowych, przeprowadzono szeroki zakres prac brukarskich we wszystkich czterech osiedlach KSM, a także zakończono prace związane z remontami dachów budynków mieszkalnych w technologii pap termozgrzewalnych.

Niestety, planowane przez Zarząd inwestycje nie doszły do skutku. Ze względu na protesty mieszkańców zaniechano budowy u zbiegu ulic Zagórskiej i Zielińskiej

go budynku mieszkalno-handlowo-usługowego, a w Osiedlu Sandomierskim - zespołu garaży przy ul. Dalekiej. Spółdzielnia podjęła natomiast starania zmierzające do realizacji inwestycji związanej z budową zespołu boksów garażowych przy ul. Wiosennej 5 w Osiedlu Sady.

Znaczącym zagrożeniem dla zapewnienia odpowiednich środków na prawidłowe zarządzanie zasobami spółdzielczymi są systematycznie wzrastające zaległości w opłatach za lokale mieszkalne. Ich windykacja objęta jest stałym zainteresowaniem samorządowych organów spółdzielni, choć pogłębiające się ubożenie społeczeństwa ma, niestety, wielki wpływ na coraz bardziej ograniczoną egzekucję należności.

Jeszcze w 2003 r. Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa podjęła w tym zakresie zdecydowane kroki, umożliwiając osobom bezrobotnym, a jednocześnie chętnym do pracy, odpracowanie swych zaległości czynszowych poprzez wykonywanie prac porządkowych w osiedlach w ramach zastępstwa za przebywające na zwolnieniach lekarskich lub dłuższych urloпах wypoczynkowych gospodynie domowe. Dzięki tej formie pomocy w 2004 r. zmniejszyły się zadłużenia czynszowe za 19 mieszkań na łączną kwotę 33.657,65 zł.

Uruchomiony w 2001 r. fundusz pomocy członkom Spółdzielni w ponoszeniu kosztów używania mieszkań, stanowiący kolejną formę zapobiegania wzrastaniu kwoty zadłużeń, jest adresowany przede wszystkim do osób samotnych i ze względu na wiek lub stan zdrowia niebędących w stanie samodzielnie odpracować zaległości.

W okresie sprawozdawczym, pomocy finansowej udzielono 107 rodzinom członków Spółdzielni znajdującym się w szczególnie ciężkiej sytuacji życiowej, na kwotę 52.183,52 zł.

Regulaminy

Czuwanie nad prawidłowym funkcjonowaniem Spółdzielni w aspekcie prawnym w ostatnim czasie nabrało szczególnego znaczenia ze względu na konieczność dostosowania wewnętrznych aktów normatywnych do zmienionych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustaw podatkowych oraz innych przepisów ogólnych. W połowie roku Zarząd przygotował harmonogram wewnętrznych aktów prawnych Spółdzielni przewidzianych do aktualizacji, zmiany lub uchwalenia w oparciu o postanowienia Statutu. Na jego podstawie zostały opracowane projekty regulaminów, które następnie przedstawiono Radom Osiedla do zaopiniowania, a do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.

W 2004 r. wprowadzono: • regulamin funduszu remontowego, • regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, • regulamin użytkownika powierzchni i pomieszczeń ogólnego użytku w budynkach wielorodzinnych Spółdzielni, • regulamin Rady Osiedla, • regulamin rozgraniczenia obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw i utrzymania wnętrza lokali mieszkalnych oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi te lokale.

Windykacja należności

Nad zgodnością z prawem wszelkich działań podejmowanych przez Zarząd oraz przygotowywanych aktów normatywnych kontrole sprawowali radcy prawni, którzy w 2004 r. prowadzili w sądach ogółem 159 spraw:

1. O zapłatę należności czynszowych - 131, w tym: • za lokale mieszkalne - 118 (zakończono 89 spraw, w toku pozostaje 29); • za lokale użytkowe - 13 (zakończono 11, w toku 2);

2. Sprawy eksmisyjne - 15, z czego zapadło 8 wyroków eksmisyjnych, 2 sprawy umorzono (spłata należności), 1 eksmisję wykonano, 3 zawieszono, 1 sprawa w toku

3. W sądzie administracyjnym znajduje się 5 spraw, wszystkie w toku;

4. Spółdzielnia była pozwana do sądu w 8 sprawach, z czego: 4 sprawy zakończone zostały wyrokami korzystnymi dla Spółdzielni; 4 sprawy w toku.

Prawo odrębnej własności

W 2004 r. Zarząd kontynuował prace związane z przygotowaniem warunków organizacyjno-prawnych niezbędnych do zawierania z zainteresowanymi członkami umów o ustanowienie prawa odrębnej własności.

Podjęte zostały uchwały określające przedmiot odrębnej własności garaży, natomiast do Urzędu Miasta złożono wnioski o scalenie działek w ramach wyodrębnionych nieruchomości gruntowych pod budynkami mieszkalnymi oraz garażami, co przełożyło się na zmniejszenie kosztów wyceny gruntów oraz zminimalizowanie prawdopodobieństwa pomyłek przy wymianianiu znacznej liczby działek przy zawieraniu aktów notarialnych o wykupie gruntów.

Zainteresowani realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania prawa odrębnej własności członkowie KSM niezwykle aktywnie zwracali się do Zarządu o podjęcie kroków w celu wykupu od Gminy Kielce tych terenów, które znajdują się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

W znaczący sposób ułatwi to zadanie podjęta 22 października 2003 r. Uchwała Rady Miasta Kielc w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży na rzecz spółdzielni mieszkaniowych prawa własności nieruchomości zabudowanych, pozostających w użytkowaniu wieczystym spółdzielni. 95% - owa bonifikata z pewnością usatysfakcjonowała nie tylko samorządowe władze spółdzielni, ale przede wszystkim jej członków. W ubiegłym roku Spółdzielnia wykupiła grunty pod dwiema nieruchomościami wielobudynkowymi w osiedlach: Zagórska - Północ i Zagórska - Południe, a także pod jedenastoma zespołami w osiedlu domków jednorodzinnych.

Spółdzielnia spełnia również swoją rolę jako miejsce pracy, natomiast Zarząd - jako pracodawca. W tym zakresie rok 2004 należał do znaczących, gdyż w zdecydowany sposób zmieniona została struktura organizacyjna KSM. Zmiana ta była wyrazem starań Zarządu o optymalizację kosztów zatrudnienia, jednocześnie będąc odpowiedzią na potrzeby członków spółdzielni.

Zmiana struktury organizacyjnej spowodowała zmniejszenie stanu zatrudnienia w KSM w stosunku do 2003 r. o 9,5 etatu.

Fundusz płac, zatwierdzony Uchwałą nr 9/2004 Rady Nadzorczej jako jeden z elementów planu gospodarczo-finansowego na 2004 r., został zrealizowany w wysokości 8.019,525 zł. Łącznie stan zatrudnienia w 2004 r. w Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej wyniósł 249 etatów, w tym: 77 etatów na stanowiskach nierobotniczych i 172 etaty na stanowiskach robotniczych.

W 2004 r. pracownicy zdobywali dodatkową wiedzę z zakresu: • zmian w ubezpieczeniach społecznych; • metod rozliczania kosztów ciepła i wody; • zagadnień podatkowych w zarządzaniu spółdzielnią mieszkaniową; • ewidencji i rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi; • zmian ustawy o gospodarce nieruchomościami; • BHP.

Troje pracowników ukończyło w 2004 r. studia, uzyskując tytuły magistra: ekonomii i pedagogiki oraz inżyniera ochrony środowiska. Czwooro pracowników kontynuuje naukę na wyższych uczelniach.

Przebieg realizacji zadań gospodarczych oraz prawidłowość organizacji pracy biura Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej były na bieżąco kontrolowane przez St. Specjalistę ds. kontroli wewnętrznej uruchomionej w IV kwartale 2004 roku. Przeprowadzono 4 kontrole planowe i jedną sprawdzającą, które obejmowały zagadnienia: • realizację wniosków z Zebrań Grup Członkowskich; • przestrzeganie regulaminu pracy; • stanu gotówki w kasie oraz zgodności z raportami kasowymi; • reali-

zacie instrukcji prowadzenia archiwum zakładowego; • prowadzenia przez komórki funkcjonalne biura Zarządu rzeczowego wykazu akt.

Kontrole wykazały zdyscyplinowanie i przestrzeganie zasad określonych w obowiązujących zarządzeniach i regulaminach, z wyjątkiem nieznacznych uchybień w prowadzeniu archiwum zakładowego. Przeprowadzono również jedno postępowanie wyjaśniające w sprawie skargi członkini Osiedla Sady dotyczącej załatwienia jej wniosku.

Działalność Punktu Informacyjno Obsługowego

Od 1 września 2004 r. rozpoczął działalność Punkt Informacyjno Obsługowy mieszczący się w biurze Spółdzielni przy ul. Kujawskiej 26. Celem działalności Punktu jest usprawnienie kompleksowej obsługi mieszkańców KSM. Po półrocznym okresie funkcjonowania można powiedzieć, że sprawdziła się koncepcja uruchomienia punktu. Interesanci zwracają się do spółdzielni z różnymi sprawami, nawet nie związanymi z działalnością KSM.

Dominują sprawy sprzedaży mieszkań, garaży oraz związane z tym przyjmowanie wniosków, i wydawanie zaświadczeń.

Pracownicy PIO wyjaśniają wątpliwości obliczania powierzchni użytkowej mieszkań i dokonywania ewentualnej korekty, wydają kserokopie przydziałów, umów. Wreszcie, udzielają wszelkich informacji związanych z wypowiedzeniem członkostwa przez byłych właścicieli, przyjęciem członkostwa przez nabywców, bądź konsekwencjami nie przyjęcia członkostwa w związku z nabyciem lokalu mieszkalnego w drodze kupna lub darowizny, czy zamianą mieszkań.

Punkt Informacyjno Obsługowy udziela wszelkich informacji, pomaga w wypełnianiu, przyjmuje wnioski oraz wydaje niezbędne zaświadczenia związane z:

- uregulowaniem stanu prawnego do lokalu mieszkalnego po zmarłym członku Spni czy rozwiązaniu małżeństwa, - przyjęciem członkostwa przez współmałżonków, - zamianą lokali mieszkalnych w zasobach KSM, przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe bądź w odrębne prawo własności (udzielanie informacji o sposobie przekształcenia, udostępnianie informacji o rzeczoznawcach majątkowych, przyjmowanie operatów szacunkowych wartości rynkowej lokalu), - ubieganiem się o założenie w sądzie księgi wieczystej na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, utratą członkostwa na skutek nierегulowania



Wiosenny widok na os. Zagórska-Północ

opłat czynszowych i wynikającymi z tego faktu konsekwencjami, jak również możliwościami „przywrócenia” członkostwa.

Ponadto pracownicy PIO udzielają wszelkich informacji związanych z możliwością zapisu mieszkania w formie darowizny bądź testamentu, wyjaśnianie różnic pomiędzy spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu a odrębnym prawem do lokalu, odczytami podzielników ciepła i rozliczaniem nadpłat wynikających z rozliczenia kosztów ogrzewania za sezon grzewczy, prowadzonymi przez Spółdzielnię czynnościami zmierzającymi do nabycia nawłasność gruntów, na których położone są budynki wielorodzinne, umożliwiającymi przenoszenie własności lokali na rzecz zainteresowanych członków Spni, wyjaśnianiem spraw związanych z likwidacją księżeczek mieszkaniowych (najczęściej zarejestrowanych w Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej (nieistniejącej od kilkunastu lat), czy SM „Słoneczna”, mających niegdyś swoją siedzibę w budynku KSM.

W Punkcie Informacyjno Obsługowym można zgłosić usterki i uzyskać informację, gdzie należy się zwrócić w sprawie zalania mieszkania, słabego ciśnienia wody, awarii centralnego ogrzewania, źle funkcjonującej wentylacji, uszkodzenia piecyka kąpielowego, kaloryferów bądź podzielników centralnego ogrzewania, awarii oświetlenia, dźwigu, naprawy drzwi wejściowych do klatki schodowej, występowania pleśni w mieszkaniu, naprawy instalacji AZART, remontu chodnika, malowania bloku czy klatki schodowej, podłączenia telewizji kablowej, przepisania licznika

gazowego, energetycznego w przypadku uzyskania lokalu mieszkalnego w zasobach KSM, zgłoszenia zakłócenia porządku domowego, czy włamania do piwnicy, reklamacji okien na gwarancji.

Pracownicy Punktu przyjmują wszelką korespondencję do Spółdzielni, pomagają przy wypełnianiu księżeczek czynszowych i kierują w razie potrzeby do kompetentnych pracowników Spółdzielni.

Do Punktu Informacyjno Obsługowego zgłaszają się mieszkańcy KSM, jak również osoby zupełnie nie związane ze Spółdzielnią a najczęściej zadawane pytania dotyczą poinformowania: - gdzie wymienia się dowody osobiste, - gdzie znajdują się: MOPR, Sąd Rejonowy, Tesco, Zakład Gazowniczy, Energetyczny, spółdzielnie mieszkaniowe, PGM, Dom Seniora i jak tam dojechać, - jak skontaktować się z dzielnicy, - jaka jest najniższa kwota możliwa do odliczenia remontów od podatku, - gdzie można dokonywać opłat za media, czy kupić odśnieżarkę.

W okresie funkcjonowania Punktu Informacyjno Obsługowego (od września do grudnia 2004 r.) przyjętych zostało ogólnie 1526 osób, co dawało 381 osób miesięcznie i średnio 20 osób dziennie. W poszczególnych miesiącach liczba interesantów kształtowała się następująco: IX 2004 r. - 374 osoby, X 2004 r. - 360 osób, XI 2004 r. - 326 osób, XII 2004 r. - 466 osób.

Od stycznia 2005 r. zauważa się wzrost liczby interesantów:

I 2005 r. - 492 osoby,

II 2005 r. - 471 osoby, co świadczy iż utworzenie Punktu było zasadne.

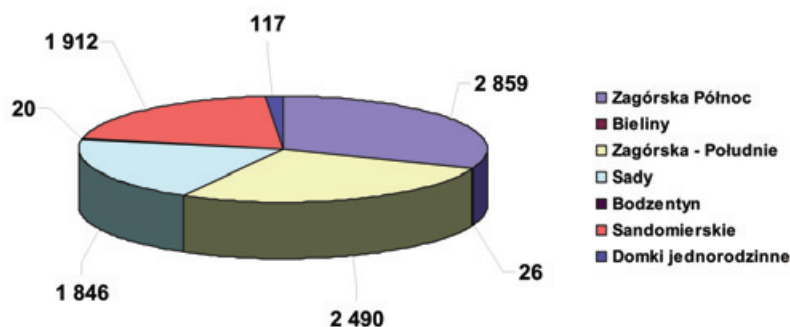
Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Na zasoby KSM składa się: 258 budynków, w tym 141 wielorodzinnych, z 9270 mieszkaniami, 693 garaże, 234 lokale użytkowe. Stanowią one 7 osiedli wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie.

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

Osiedle	Powierzchnia mieszkań	Ilość mieszkań	Ilość budynków	Powierzchnia garaży	Ilość garaży	Powierzchnia 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	6 304	56
Zagórska – Południe	103 159	2 490	45	5 023	298	4 016	36
Bieliny	1 371	26	2	x	x	x	X
Sady	85 262	1 846	17	169	10	7 869	55
Sandomierskie	91 019	1 912	23	1 207	73	8 480	87
Bodzentyń	987	20	1	x	x	x	x
Domki Jednorodzinne	12 971	117	117	1 989	117	x	x
Razem	407 144	9 270	258	11 605	693	26 669	234

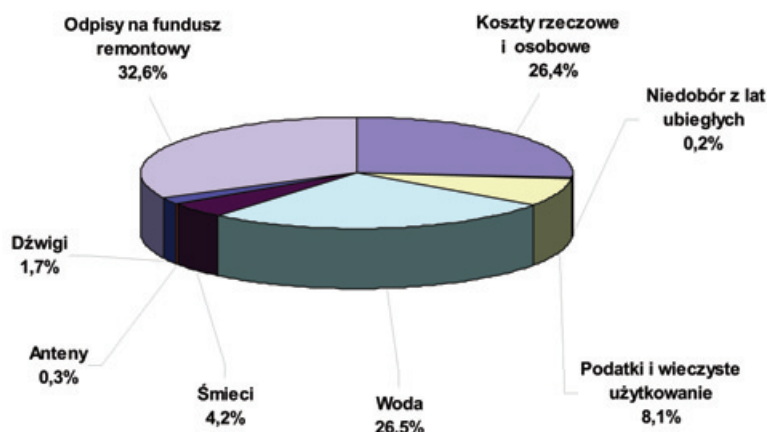
ilość mieszkań szt.



Koszty Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w Osiedlach: „Zagórska Północ”, „Zagórska Południe”, „Sady” i „Sandomierskie”, domkach jednorodzinnych, budynkach w Bielinach i Bodzentyń w 2004 roku kształtowały się następująco:

1. Koszty rzeczowe i osobowe	5.050.942 zł	26,4 %
2. Niedobory z lat ubiegłych	41.485 zł	0,2 %
3. Podatki i wieczyste użytkowanie terenu	1.555.284 zł	8,1 %
4. Woda i ścieki	5.080.253 zł	26,5 %
5. Śmieci	803.933 zł	4,2 %
6. Anteny „Azart”	55.371 zł	0,3 %
7. Dźwigi	326.317 zł	1,7 %
8. Odpis na fundusz remontowy	6.240.079 zł	32,6 %
Ogółem	19.153.664 zł	100,0 %

Struktura kosztów GZM za 2004 r.



Będą elektroniczne podzielniki

Na zebraniach Grup Członkowskich w 2004 r. zgłaszano wniosek w sprawie wymiany podzielników wyparkowych na elektroniczne. W tym roku Zarząd spółdzielni korzystając z oferty warszawskiej firmy „METRONA POLSKA” Pomiary i Rozliczenia wystąpił w tej sprawie z wnioskiem do Rady Nadzorczej. W marcu br. rada zaakceptowała propozycję Zarządu. Podzielniki wyparkowe OPRONIC zostaną zastąpione elektronicznymi podzielnikami kosztów ogrzewania TELEMETRIC PLUS



Do najważniejszych cech tego podzielnika należą:

- szybki montaż połączony z odczytem podzielnika wyparkowego gdyż jest wykorzystana istniejąca część tylna podzielnika „Opronit”,
- dwuczujnikowa metoda pomiarowa, (zliczanie jednostek następuje wtedy

gdy temperatura grzejnika jest wyższa otoczenia),

- „plomba” elektroniczna, (pozwala na wychwycenie wszelkich prób manipulacji przy podzielniku rejestrując datę zdarzenia),
- stała kontrola wskazań czujnika temperatury pomieszczenia,
- samoczynne rozpoznanie pracy grzejnika poprzez statyczną i dynamiczną kontrolę temperatury grzejnika i pomieszczenia,
- automatyczne zapamiętanie wskazania na koniec zaprogramowanego okresu rozliczeniowego,
- zapamiętanie wskazań miesięcznych,
- system liczb kontrolnych eliminujących całkowicie możliwość wprowadzenia do systemu nieprawidłowych danych.

Podzielnik posiada certyfikat zgodności EPKO TELEMETRIC z PN-EN 834:1999 wydany przez COBRTI „INSTAL”.

Spośród wielu wariantów cenowych i ilościowych w zależności od czasu spłaty należnej kwoty za montaż podzielnika przyjęto najkorzystniejszą. Montaż ok. 23000 szt. podzielników połączony zostanie z najbliższym odczytem podzielników wyparkowych. Harmonogram odczytów na str. 15.

HENRYK WILK



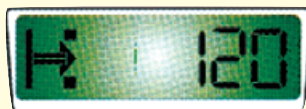
Nr podzielnika



Zapamiętane jednostki zużycia na koniec ostatniego okresu rozliczeniowego



Liczba kontrolna

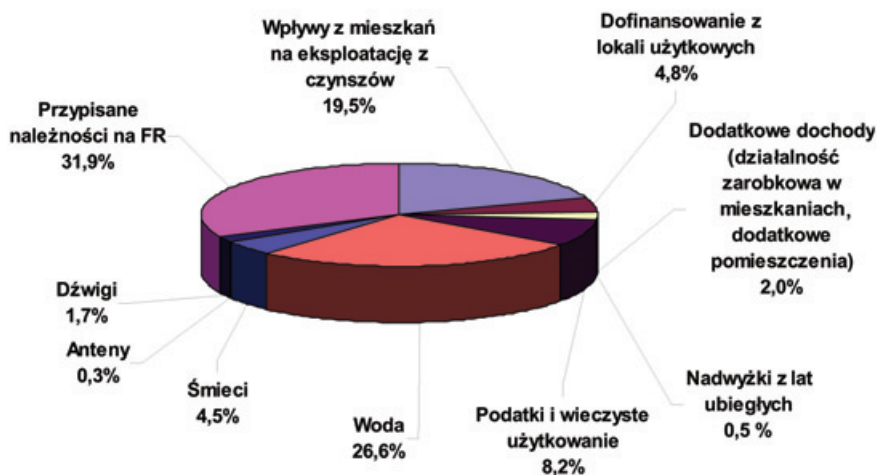


Wskazanie bieżące jednostek zużycia

Przypisane należności z opłat w zasobach Spółdzielni na GZM w 2004 r.:

1. Wpływy z mieszkań (przypisane należności) na eksploatację wg stawek obowiązujących od 1.01.2003 r.	3.809.311 zł
2. Dofinansowanie wpływów za wynajem lokali użytkowych	938.639 zł
3. Dodatkowe dochody z dodatkowych pomieszczeń, działalności zarobkowej prowadzonej w mieszkaniach	400.065 zł
4. Nadwyżki z lat ubiegłych	87.088 zł
5. Podatki i wieczyste użytkowanie terenu	1.610.040 zł
6. Woda i ścieki	5.206.878 zł
7. Śmieci	877.648 zł
8. Anteny „Azart”	58.763 zł
9. Dźwigi	326.409 zł
10. Przypisane należności na fundusz remontowy z mieszkań i lokali użytkowych	6.240.079 zł
Ogółem	19.554.920 zł

Struktura wpływów (przypisanych należności) na GZM w 2004 r.



Łączne koszty GZM za rok 2004 wyniosły 19.153.664 zł tj. 98,9 % planu, zaś przychody (przypisane należności) wyniosły 19.554.920 zł tj. 100,1 % planu i były wyższe od kosztów o 401.256 zł. Nadwyżka ta została przeniesiona do rozliczenia w roku 2005.

Również wynik na pozostałej działalności (Zakład Energetyki Ciepłej, działalność Osiedlowych Klubów Kultury, usługi odpłatne na rzecz członków Spółdzielni i odbiorców zewnętrznych, pozostałe przychody i koszty operacyjne i finansowe) jest dodatni i zamknął się zyskiem w wysokości 239.476 zł, który zostanie przeniesiony na fundusz zasobowy do wykorzystania w roku 2005.

Remonty zasobów mieszkaniowych

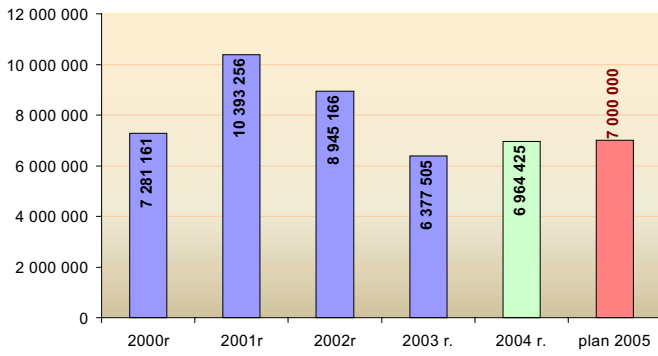
W okresie 4 lat od 2000 roku nakłady na remonty i konserwacje wyniosły ogółem 39 961 513 zł. W tym czasie znacznie przyspieszono wymianę stolarki okiennej - wydatkowano na ten cel 12 286 299 zł - tj 30,1% - wymieniono w tym czasie 12 254 szt okien. W latach ubiegłych tj od przystąpienia do wymiany stolarki okiennej w 1993 roku do 1999 roku łącznie wymieniono 5306 szt okien. Zaawansowanie w wymianie stolarki okiennej na koniec 2004 roku wyniosło 47,2% ogółu okien.

W roku 2004 znacznie zwiększono remonty klatek schodowych, których wyremontowano aż 77 szt.

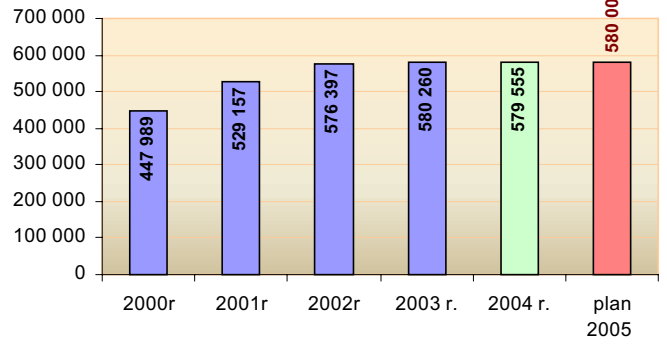
Nakłady na remonty i modernizacje dźwigów osobowych od 2002 roku ustalono tak, by móc corocznie modernizować cztery dźwigi.

Rzeczowe i finansowe efekty działań w zakresie gospodarki remontowej w latach 2000 - 2004 oraz strukturę nakładów w 2004 r. przedstawiają wykresy.

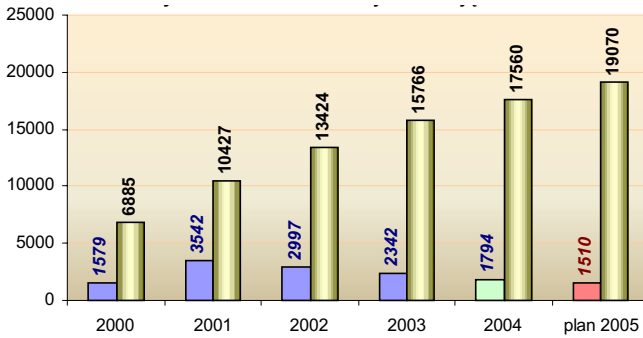
Nakłady na remonty i konserwacje w latach 2000 - 2004



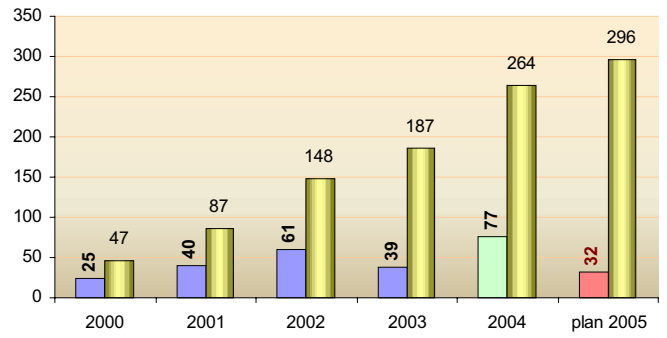
Nakłady na remonty dźwigów w latach 2000 – 2004 r.



Wymiana stolarki okiennej – narastająco

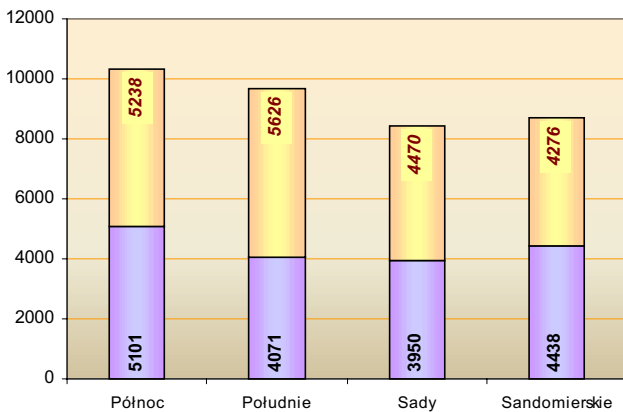


Remonty klatek schodowych – narastająco



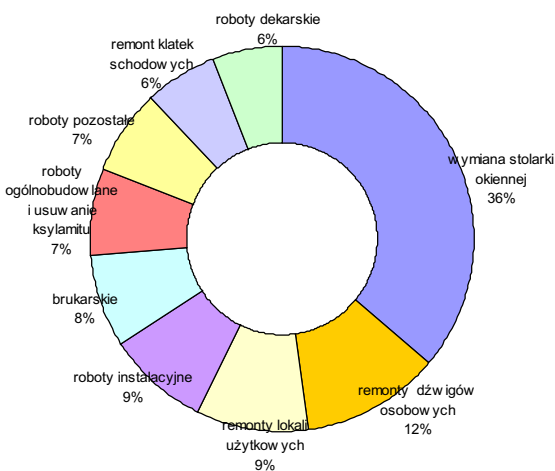
Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach

□ okna wymienione do 2004 r. (szt) □ pozostało do wymiany od 2005 r. (szt)



Szczęśliwa „13”

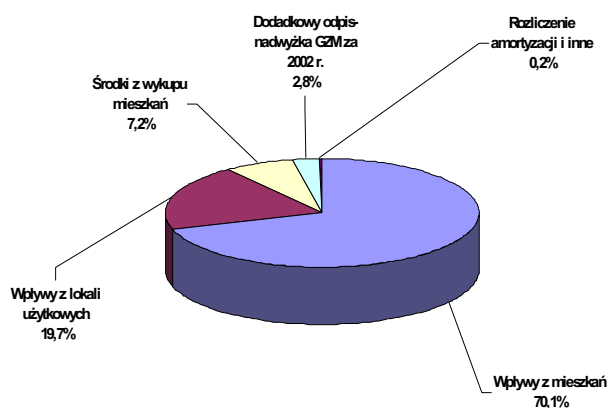
Struktura nakładów na remonty w 2004 r.



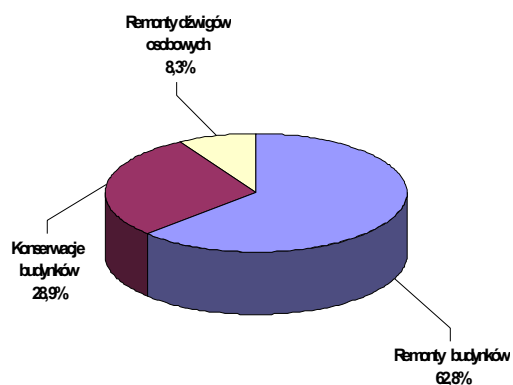
Gospodarka Funduszem Remontowym

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2004 r.	Wykonanie 2004 r.	% wykonania
1.	Środki z B.O.	2.063.079	2.063.079	100,0
2.	WPLYWY	6.680.077	6.740.595	100,7
	Przypisane należności na FR w opłatach za mieszkania	4.725.063	4.726.383	100,0
	Odpis na FR z opłat za najem lokali użytkowych	1.327.405	1.326.132	99,9
	Środki z wykupu mieszkań	440.000	485.735	110,4
	Dodatkowy odpis – nadwyżka na GZM z 2002 r.	187.609	187.565	100,0
	Rozliczenie amortyzacji i inne	0	14.780	x
3.	WYDATKI	7.040.000	6.964.425	98,9
	Remonty budynków	4.353.000	4.370.570	100,4
	Konserwacje budynków	2.107.000	2.014.301	95,6
	Remonty dźwigów osobowych	580.000	579.554	99,9
4.	B.Z. na 31.12.2004	1.703.156	1.839.249	108,0

Struktura tworzenia funduszu remontowego w 2004 r.



Struktura wydatkowania funduszu remontowego w 2004 r.



W roku 2004 wpłaty członków Spółdzielni na fundusz remontowy wynosiły 1,00 zł/m² p.u.m./m-c, co stanowiło 4.726.383 zł tj. 70 % wpływów ogółem. Z wpływów za wynajem lokali użytkowych i innych dodatkowych wpływów dofinansowano fundusz remontowy kwotą 2.014.212 zł, co stanowi 30 % ogółu wpływów i oznacza dofinansowanie 0,43 zł/m² p.u.m. /m-c.

Inwestycje i remonty w ciepłownictwie

Główne zadania przyjęte do realizacji to:
• modernizacja kotłowni, • remont sieci w technologii rur preizolowanych, • rozbudowa systemu monitoringu węzłów cieplnych, • modernizacja instalacji centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych i lokalach użytkowych.

Wykonanie tych zadań powoduje: • poprawę sprawności energetycznej kotłowni i obniżenie kosztów produkcji energii cieplnej, • utrzymanie wysokiej niezawodności dostawy ciepła do odbiorców, • obniżenie strat ciepła na przesyśle, • racjonalne ogrzewanie pomieszczeń w budynkach należących do Spółdzielni, • zdalną kontrolę parametrów pracy węzłów cieplnych.

Poniesione koszty na realizację zadań ujętych w planie w 2004 r. wyniosły razem 3 693 150 zł, co stanowi 81% planu finansowego. Jak wiadomo łagodny sezon grzewczy w 2004 r. wpłynął niekorzystnie na wielkość sprzedaży ciepła powodując straty w działalności Zakładu Energetyki Ciepłej.

Inwestycje

I. Kotłownie

W kotłowniach wykonano najważniejsze zadania inwestycyjne dotyczące wymiany części ciśnieniowej dwóch kotłów w związku z decyzją Urzędu Dozoru Technicznego niedopuszczającą do ich dalszej eksploatacji. Wraz z wymianą części ciśnieniowej nastąpiła modernizacja kotłów poprzez rozszerzenie zakresu opomiarowania parametrów pracy kotła i regulację procesu spalania dla poprawy (wzrostu) sprawności kotła i obniżenia kosztów wytwarzania ciepła. Taki wariant obrany w oparciu o specjalistyczne opracowania koncepcyjne został zaakceptowany przez Radę Nadzorczą i jest realizowany od ubiegłego roku. Po wykonaniu modernizacji w latach ubiegłych po jednym kotle w każdej kotłowni, w roku 2004 realizowany był kolejny etap.

Kotłownia „Żniwna”

1. Zakończona została wymiana części ciśnieniowej kotła nr 2. W lipcu 2004 r. kocioł został poddany badaniom przez Urząd Dozoru Technicznego i dopuszczony do eksploatacji. Poniesione nakłady na remont kotła związane z wymianą całej części ciśnieniowej wyniosły 220 000 zł.

2. Zainstalowane zostały elementy układu automatycznej regulacji kotła. Poprzez wprowadzenie falowników do instalacji zasilania silników uzyskane zostaną rów-

nież oszczędności w zużyciu energii elektrycznej. Koszty wyniosły 99 596 zł.

Razem poniesiono nakłady w wysokości 319 596 zł.

Kotłownia „Szczecińska”

1. W sierpniu 2004 r. zakończony został podstawowy remont części ciśnieniowej kotła nr 2. Po wykonaniu prób technicznych kocioł został dopuszczony przez Urząd Dozoru Technicznego do eksploatacji. Remont obejmował taki sam zakres prac jak w przypadku kotłowni przy ul. Żniwnej.

2. W zakresie modernizacji układu zasilania energią elektryczną oraz automatycznej regulacji procesu spalania w kotle wykonany został podobny zakres prac jak w kotłowni Żniwna. Koszty wyniosły 299 569 zł.

Na inwestycje w kotłowniach Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej przeznaczono kwotę 619 165 zł.

II. Sieć ciepła

Poniesione nakłady finansowe na remont sieci ciepłowniczej w systemie rur preizolowanych w roku 2004 wyniosły 502 556 zł i dotyczą realizacji zadań w rejonie ul. Wielkopolskiej i ul. Chopina. Do ubiegłego roku w Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej wyremontowano 3615 mb sieci ciepłowniczej w systemie rur preizolowanych.

Wykonanie planu robót przedstawia się następująco:

1. Os. Zagórska - Południe

Wykonano sieć ciepłą w technologii rur preizolowanych, doprowadzającą ciepło

do budynków przy ul. Chopina 7, 11, 13, 15 oraz Boh. Warszawy 3 i Zagórskiej 36 o długości 259 mb.

Rzeczowo i finansowo plan w os. Zagórska - Południe wykonano w 110%

2. Os. Sandomierskie

Wykonano sieć ciepłą w ulicy Wielkopolskiej doprowadzającą ciepło do budynków przy ul. Wielkopolskiej 5, 6, 7, 8, 12, i 14 o długości całkowitej 257 mb.

Plan rzeczowo wykonano w 102,8% a finansowo 88,6%. Uzyskane oszczędności umożliwiły sfinansowanie zadania w poz. nr 1, na którym to zadaniu wystąpiła w przeważającej ilości sieć o większej średnicy, co zwiększyło koszty tej inwestycji.

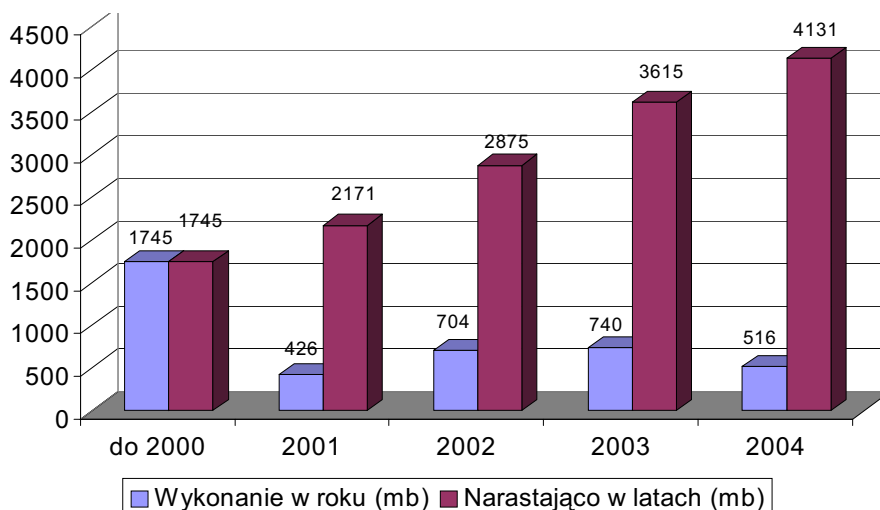
Do kosztów zadań inwestycyjnych związanych z realizacją sieci w technologii rur preizolowanych dołączone zostały koszty opracowania dokumentacji technicznej tych zadań, które powiększyły koszty w tej pozycji o kwotę 38 500 zł powodując przekroczenie planu do 109%.

Jednocześnie o w/w kwotę zmniejszeniu uległy koszty w pozycji nr 8 planu - „Dokumentacja projektowo - kosztorysowa”.

III. Monitoring węzłów cieplnych

Od 2001 r. w Spółdzielni działa system monitorowania węzłów cieplnych, który przeznaczony jest do przesyłu informacji między modułami zainstalowanymi w węzłach cieplnych rejestrujących pracę danego węzła a komputerem znajdującym się w Zakładzie Energetyki Ciepłej. Transmisja danych pomiędzy komputerem a grupami węzłów cieplnych odbywa się drogą przewodową.

Remont sieci ciepłej w technologii rur preizolowanych



Obecnie podłączonych do systemu jest już 50 węzłów. Docelowo obejmował będzie swym zasięgiem węzły w 132 budynkach zlokalizowanych w trzech osiedlach nr I, II, IV, do których Spółdzielnia dostarcza ciepło produkowane we własnych kotłowniach. Stały dostęp do parametrów pracy węzłów umożliwi racjonalizację dostawy ciepła do budynków oraz sprawne eliminowanie ewentualnych zakłóceń i awarii. Wymiernym efektem ekonomicznym będzie również redukcja zatrudnienia konserwatorów obsługujących węzły.

Poniesione nakłady finansowe na rozbudowę systemu monitoringu węzłów cieplnych w 2004 r. wyniosły 96 619 zł. Ułożona została linia kablowa dla transmisji danych z węzłów o łącznej długości 2167 m. Z tego 1280 m w istniejących kanałach teletechnicznych, 767 m w budynkach w rurach PCV, 120 m w ziemi w osłonie. Łączny koszt ułożenia kabli wyniósł 41 709 zł.

W/w koszty związane są z podłączeniem do systemu kolejnych węzłów cieplnych poprzez doposażenie ich w urządzenia umożliwiające transmisję danych z węzłów do komputera znajdującego się w siedzibie Zakładu Energetyki Ciepłej przy ul. Konarskiego 14. Doposażenie węzłów (montaż regulatorów, sterowników) wykonano w następujących budynkach:

os. Zagórska - Północ

Św. St. Kostki 9	2 907,00 zł
Św. St. Kostki 11	2 907,00 zł
Pomorska 71/73	4 522,00 zł

os. Sandomierskie

Daleka 19	2 907,00 zł
Daleka 21	2 907,00 zł
Daleka 23	2 907,00 zł
Daleka 25 (indyw.)	2 907,00 zł
Daleka 25 (grup.)	2 907,00 zł
Daleka 27	2 907,00 zł
Sandomierska 156	4 522,00 zł
Sandomierska 158	4 522,00 zł
Sandomierska 160	4 522,00 zł
Szczecińska 3	4 522,00 zł
Śląska 3	4 522,00 zł
Śląska 8	4 522,00 zł

Razem 5 4910,00 zł

Razem koszt rozbudowy systemu monitorującego w Zakładzie Energetyki Ciepłej wyniósł 96 619 zł.

Ogółem na Inwestycje w roku 2004 wydano kwotę 1 218 340 zł. co stanowi 103% planu.

Remonty

Remont instalacji centralnego ogrzewania w budynkach

os. Zagórska - Północ

- remont instalacji centralnego ogrzewania na parterze budynku przy ul. Źródłowej 17 (sklep spożywczy),

- remont instalacji centralnego ogrzewania na parterze budynku przy ul. Źródłowej 19 (sklep muzyczny „VANAX”),

- montaż zaworów podpionowych w budynku przy ul. Mazurskiej 77.

Poniesione koszty w 2004 r. wyniosły 54 428 zł.

os. Zagórska - Południe

- remont instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Zagórska 62 (delikatesy PSS „SPOŁEM”) oraz w budynkach przy ul. Zagórskiej 46, 58, 60.

- montaż zaworów podpionowych w budynku przy ul. Boh. W-wy 5.

Koszty wyniosły 50 309 zł

os. Sady

- montaż zaworów podpionowych w budynkach przy ul. Wiosennej 1 i 2 oraz Pociuszka 5

- modernizacja instalacji centralnego ogrzewania w pawilonie przy ul. Pociuszka 17 (restauracja „CZARDASZ” i klub „POLONEZ”) oraz przy ul. Wojewódzkiej 2 (administracja osiedla „SADY”).

Koszty wykonania w/w robót wyniosły 21 319 zł.

os. Sandomierskie

- montaż zaworów podpionowych w budynkach przy ul. Dalekiej 23 i 27, Śląskiej 36 oraz Leszczyńskiej 66 i 68.

- remont instalacji centralnego ogrzewania w pawilonie przy ul. Romualda 3 (biblioteka, szkoła „Profil”, gabinet lekarski PUL-MED, klub „SŁONECZKO”)

- remont instalacji centralnego ogrzewania i węzła cieplnego w budynku przy ul. Domaszowskiej 97 i ul. Sandomierskiej 112 (Pawilon) oraz częściowy remont instalacji c.o. w lokalu użytkowym przy ul. Śląskiej 10



Nowoczesna wyposażenie kotłowni

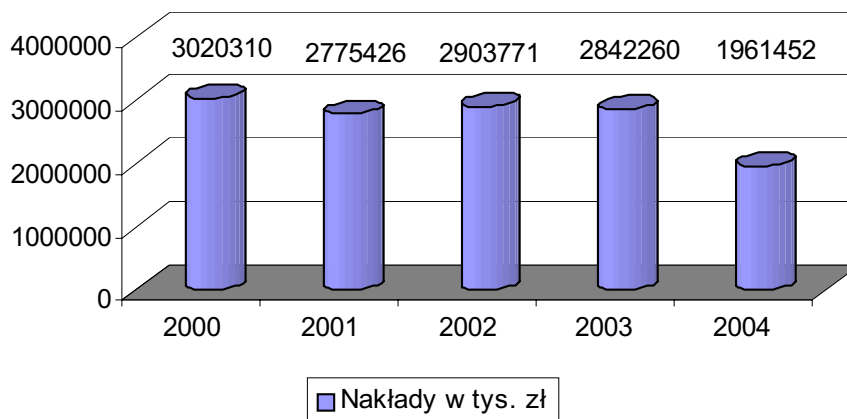
Koszt robót wyniósł 90 567 zł.

Razem we wszystkich osiedlach nakłady finansowe w 2004 r. wyniosły 216 623 zł. co stanowi 76% planu.

Poniesione nakłady na remonty i modernizacje w ostatnich latach przynoszą korzyść nie tylko bezpośrednio członkom Spółdzielni w postaci mniejszych opłat za ogrzewanie mieszkań. Prowadzone systematycznie remonty sieci zmniejszyły ilość awarii, straty na przesyłce oraz straty czynnika grzewczego. W stosunku do porównywalnego roku 2002, koszty zużycia wody uzupełniającej do systemu zmniejszyły się o 40%, pomimo znacznego wzrostu ceny jednostkowej wody i ukształtowały się na poziomie 60 tys. rocznie.

Zainstalowanie falowników w układzie sterowania napędami urządzeń w kotłowniach już obecnie zmniejszyło koszty zużycia energii elektrycznej w Zakładzie Energetyki Ciepłej o 26% przynosząc efekty finansowe w wysokości 250 tys. zł rocznie. Największe efekty przynoszą modernizacje związane z podniesieniem sprawności kotłów i efektywności wytwarzania energii cieplnej. Z porównania kosztów zużycia opału i transportu wynika, że uległy zmniejszeniu o 17% w stosunku do analogicznych sezonów w latach ubiegłych.

Nakłady na remonty w ZEC w latach 2000-2004

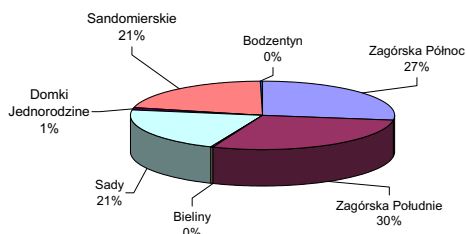


Zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokali

A. Lokale mieszkalne

Zadłużenia w opłatach za mieszkania na rzecz Spółdzielni na dzień 31.12.2004 r. wynoszą 2.515.227 zł i wzrosły w porównaniu do 31.12.2003 r. o 226.125 zł tj. 9,9%. Średnie miesięczne naliczenia czynszowe w 2004 r. stanowią 2.349.575 zł. Oznacza to, że zaległości czynszowe przekraczają miesięczne naliczenia o 165.652 zł.

Osiedle	Zadłużenie
„Zagórska – Północ”	685 516
„Zagórska – Południe”	725 308
„Sady”	529 929
„Sandomierskie”	534 385
Domki Jednorodzinne	25 142
Bieliny	8 375
Bodzentyń	6 572



Na dzień 31.12.2004 r. zaległości za mieszkania posiada 3678 osób tj. 39,7% ogółu członków Spółdzielni. Jest to o 411 osób tj. 10,1 % mniej niż w roku 2003.

Zadłużenia w przedziale czasowym do 2 miesięcy posiada 2848 osób tj. 449 osób mniej w porównaniu do końca roku 2003. Wzrosła natomiast ilość osób zalegających z opłatami czynszowymi za 3 - 12 miesięcy o 17 osób zaś powyżej 12 m-cy o 21 osób.

Zmniejszenie ilości osób zalegających z opłatami bieżącymi (do 2-ch miesięcy) jest zjawiskiem pozytywnym i wynika między innymi z umożliwienia odpracowywania zadłużeń w ramach zastępstwa gospodyń domowych oraz ze zmniejszenia obciążeń członków Spółdzielni w roku 2004 w stosunku do roku ubiegłego. W roku 2004 niższe były koszty centralnego ogrzewania, nie wzrosły opłaty eksploatacyjne.

Na pokrycie opłat czynszowych w dużym stopniu wykorzystane zostały nadpłaty za c.o. w sezonie grzewczym 2003/2004.

Wzrost zaległości spowodowany jest głównie wydłużeniem się okresu nie spłacania zadłużeń przez osoby notorycznie zalegające z opłatami i nie reagujące na żadne wezwania ze strony Spółdzielni.

Są to osoby wykluczone z członkostwa, wobec których toczy się postępowanie o

eksmisję oraz członkowie, którzy mają wyrok sądu nakazujący spłatę zaległości, a od których komornik nie wyegzekwował spłaty długu (dotyczy 77 osób).

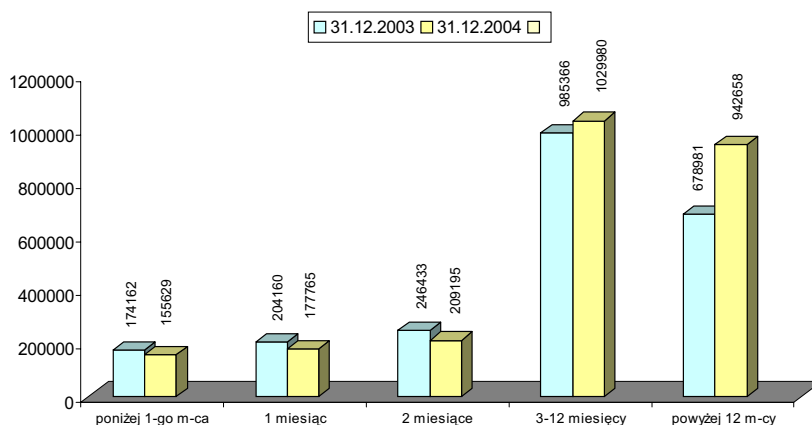
Przeciętna kwota zadłużeń w przeliczeniu na 1-go członka zalegającego z opłatami za mieszkanie na koniec 2004 roku wynosiła 683,86 zł (w 2003 r. - 559,82 zł), a na członka zalegającego z opłatami ponad 12 miesięcy 7195,86 zł (w 2003 - 6172,55 zł). Zarząd prowadzi różnorodne działania zmierzające do wyegzekwowania zaległości w opłatach i tak:

1. W przypadku trudnej sytuacji materialnej na wniosek dłużnika wyraża zgodę na spłatę zadłużeń w ratach. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2004 r. taką zgodę uzyskało 130 członków.

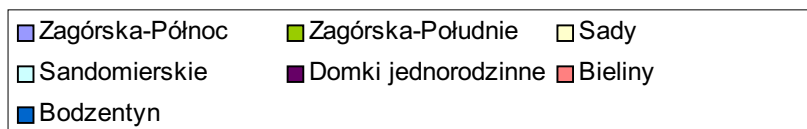
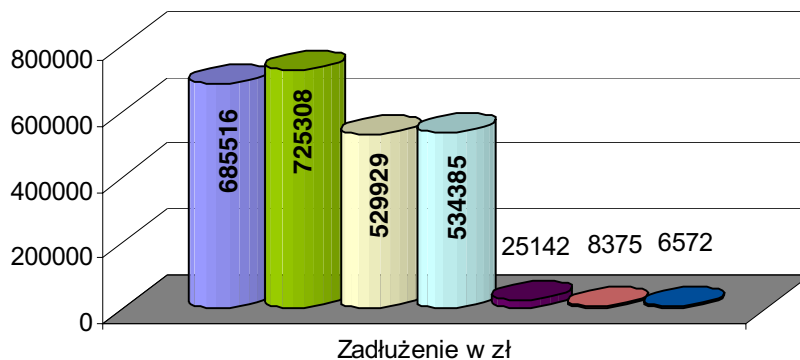
2. Dla członków KSM w trudnej sytuacji rodzinnej i materialnej na podstawie wniosków zainteresowanych i zaopiniowanych przez Rady Osiedla, udzielane są zapomogi bezzwrotne z przeznaczeniem na zaległości czynszowe. W 2004 roku udzielono takiej pomocy 107 rodzinom członków na łączną kwotę 52.183,52 zł.

Struktura czasowa zadłużenia na koniec 2003 i 2004 r.

Zadłużenie	Osoby		zmienna 2004/2003	Kwota zł		zmienna 2004/2003
	2003	2004		2003	2004	
Poniżej 1-go m-ca	2139	1841	298	174 162	155 629	18 533
1 miesiąc	707	615	92	204 160	177 765	26 395
2 miesiące	451	392	59	246 433	209 195	37 238
3 - 12 miesięcy	682	699	17	985 366	1029 980	44 614
Powyżej 12 miesięcy	110	131	21	678 981	942 658	263 677
RAZEM	4089	3678	411	2 289 102	2 515 227	226 125



Stan zadłużenia w poszczególnych osiedlach



3. W 2004 roku 19 osób zalegających z opłatami czynszowymi odpracowało zaległości na kwotę 33 657,65 zł. Akcja jest kontynuowana.

Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie na przestrzeni roku 2004 wydał decyzje o dodatkach mieszkaniowych dla 819 osób. Z tego tytułu na konto Spółdzielni wpłynęła kwota 731 845, 41 zł. Wysokość przyznanych dodatków na opłaty za mieszkania waha się w granicach od 14,70 zł do 302 zł miesięcznie.

4. W stosunku do uporczywych dłużników kierowane są sprawy na drogę postępowania sądowego.

Na przestrzeni 2004 roku takich spraw było 65 na kwotę 237.775 zł. Prawomocne wyroki sądowe kierowane są do egzekucji komorniczej. W 2004 r. skierowano 35 wyroków na łączną kwotę 102.656,62 zł. Komornik wyegzekwował i przekazał na konto Spółdzielni 60.646,45 zł. co stanowi 23,9 % kwoty będącej w egzekucji.

5. W przypadku nieskuteczności w/w działań Zarząd występuje do Rady Nadzorczej o wykluczenie ze Spółdzielni. W okresie od I - XII 2004 r. wystąpił w tej sprawie wobec 19 członków. Rada Nadzorcza wykluczyła 16 członków. Pozostałym zadłużenie rozłożono na raty. W stosunku do 7 członków Rada Nadzorcza uchyliła uchwałę w związku z uregulowaniem całości zadłużenia.

6. Po wykluczeniu ze Spółdzielni Zarząd kieruje wnioski do sądu o eksmisję z zajmowanego mieszkania. Na przestrzeni roku 2004 wykonana została jedna eksmisja z mieszkania spółdzielczego.

Ponadto kontynuowane są prace zespołów windykacyjnych złożonych z pracowników Spółdzielni, którzy odwiedzają osoby zalegające z opłatami czynszowymi za okres ponad 3 miesiące.

W 2004 roku zespoły odwiedziły 147 dłużników. Działanie to przynosi krótkotrwałe efekty. Wprawdzie bezpośrednia rozmowa z pracownikiem Spółdzielni skłania wiele osób do uregulowania części zadłużenia, jednak w następnych miesiącach narastają nowe długi.

Na dzień 31 grudnia 2004 r. zadłużenia za garaże wynoszą 2087 zł i posiada je 84 osoby.

Wzrost w stosunku do 31 grudnia 2003 r. o 28 osób tj. 50 % i 830 zł - 66%. Świadczy to o lekceważeniu obowiązków wobec Spółdzielni przez użytkowników garaży. Opłaty miesięczne za użytkowanie garaży wynoszą od 16,18 zł do 52,14 zł, a ewentualne odsetki za nieterminowe płatności nie są dla użytkowników garaży dotkliwe. W okresie od stycznia do grudnia 2004 r wysłano 198 wezwań do zapłaty zaległości za garaże.

B.Lokale użytkowe

Zadłużenia w opłatach za lokale użytkowe i dzierżawę terenu w kwotach podstawowych wg stanu na dzień 31. XII.2004 r wynoszą 445.216 zł i dotyczą 138 najemców. Wzrosły w porównaniu do 31.XII.2003 o kwotę 127.058 zł tj. 39,9 %.

Udział zadłużeń w stosunku do naliczeń całości przychodów z wynajmu lokali użytkowych za rok 2004 wynosi 9,04 %.

Zadłużenia powyżej 3 miesięcy.

Zadłużenia w tej grupie dotyczą 21 najemców na kwotę 280.895 zł i stanowią 63,1 % ogółu zadłużeń .

Zadłużenia od 2- 3 miesięcy

Zadłużenia w tej grupie dotyczą 26 najemców na kwotę 78,853 zł co stanowi 17,7 % ogółu zadłużeń. Najniższe zadłużenie 99 zł, a najwyższe 9.906 zł.

Zadłużenia za okres do 2 miesięcy

Zadłużenia w tej grupie dłużników dotyczą 91 najemców lokali użytkowych bądź dzierżawy terenu i reklamy na kwotę 85 468 zł co stanowi 19,2 % ogółu zadłużeń W 2004 r. do najemców zalegających z opłatami za I miesiąc i więcej wysłano 261 wezwań do zapłaty. Do sądu w omawianym okresie skierowano 3 sprawy na kwotę 32 152 zł.

W okresie 2004 r. Zarząd Spółdzielni rozwiązał 25 umów najmu lokali użytkowych i

dzierżawy terenu z powodu zaległości czynszowych.

W lutym 2004 r. Zarząd Spółdzielni zawarł umowę z firmą windykacyjną „Detko-mex”. W okresie działania firmy windykacyjnej na konto Spółdzielni wpłynęła kwota 23 404 zł.

Jednym z powodów niesystematycznego regulowania opłat za lokale użytkowe jest coraz trudniejsza sytuacja na rynku - zubożenie społeczeństwa oraz fakt, że w Kielcach powstało kilka nowoczesnych supermarketów, które zachęcają klientów niskimi cenami i promocją.

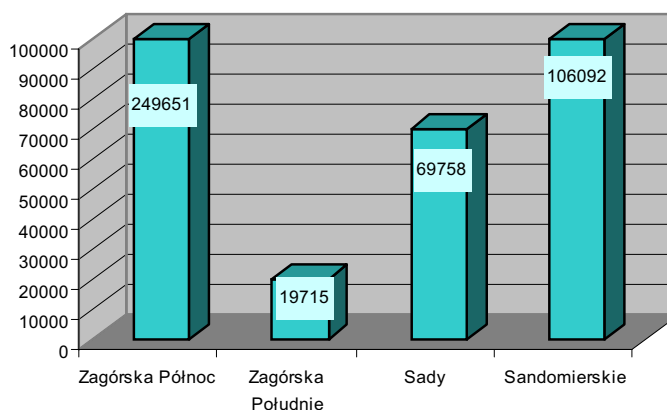
Taką sytuację odczuwają znacznie najemcy sklepów i kierują pisma do Zarządu o rozłożenie zaległości na raty. W minionym roku sześciu najemcom Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na spłatę zadłużenia w ratach. Z zobowiązania tego nie wywiązał się jeden najemca i Zarząd podjął decyzję o wypowiedzeniu umowy.

W ostatnich latach obserwuje się znaczny spadek zainteresowania wynajmem lokali użytkowych. Powstało wiele nowoczesnych obiektów oferujących najem lokali o wysokim standardzie. Informacje o wolnych lokalach zamieszczane są w stałej rubryce w „Anonsach” jak również w prasie lokalnej, w administracjach osiedli i siedzibie spółdzielni.

ZARZĄD

O s i e d l e	Kwota zadłużeń
Zagórska „Północ”	249 651
Zagórska „Południe”	19 715
„Sady”	69 758
„Sandomierskie”	106 092

Kwota zadłużeń za lokale użytkowe



Wysokość dodatków mieszkaniowych w latach 1994-2004

Liczba dodatków		1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
		559	1019	682	793	881	765	884	874	1007	1066	819
Kwota dodatków (tys zł)	ogółem	122,453	275,167	211,457	250,421	366,574	370,940	499,695	591,916	666,294	628,674	731,845
	na 1 członka Sp-ni	219	270	310	315	416	484	565	677	662	590	894

Harmonogram odczytów podzielników

miesiąc maj 2005 r.

miesiąc czerwiec 2005 r.

10.05.2005

Pomorska 71/73
Spółdzielcza 6
Św. S. Kostki 9

11.05.2005

Spółdzielcza 4
Św. S. Kostki 5A
Św. S. Kostki 7A
Zielińskiego 3
Zielińskiego 4

12.05.2005

Spółdzielcza 5
Szczecińska 17
Św. S. Kostki 9A
Św. S. Kostki 11A

13.05.2005

Spółdzielcza 5
Szczecińska 17
Św. S. Kostki 13A
Św. S. Kostki 15A

14.05.2005

Spółdzielcza 7
Włoszka 3

16.05.2005

Konarskiego 7
Konarskiego 8
Pomorska 71/73
Pomorska 100
Św. S. Kostki 13
Św. S. Kostki 15

17.05.2005

Konarskiego 8
Konarskiego 9
Św. S. Kostki 5

18.05.2005

Konarskiego 10
Pomorska 100
Św. S. Kostki 3A
Św. S. Kostki 11

19.05.2005

Spółdzielcza 8
Spółdzielcza 9
Św. S. Kostki 7

20.05.2005

Konarskiego 13
Konarskiego 16
Spółdzielcza 9

21.05.2005

Konarskiego 11
Mazurska 1
Zagórska 19

24.05.2005

B. Warszawy 7
B. Warszawy 7
B. Warszawy 17
Dębowa 2
Mazurska 64
Nowowiejska 15
Sandomierska 160
Warszawska 47

25.05.2005

B. Warszawy 11
B. Warszawy 17
Dębowa 2

Dębowa 2
Karłowicza 2
Mazurska 64
Mazurska 66
Nowowiejska 15
Sandomierska 160
Warszawska 47

30.05.2005

B. Warszawy 13
B. Warszawy 17
Dębowa 2

Jesionowa 11
Karłowicza 4
Karłowicza 15
Mazurska 66
Nowowiejska 15
Romualda 2
Sandomierska 76
Warszawska 47

31.05.2005

B. Warszawy 15
B. Warszawy 17
Jesionowa 11
Krakowska 5
Mazurska 68
Nowowiejska 15
Warszawska 47
Karłowicza 15
Romualda 2
Sandomierska 76

01.06.2005

B. Warszawy 3
Chopina 11
Chopina 11
Jesionowa 11
Mazurska 68
Mazurska 70
Nowowiejska 22
Ogrodowa 3 (Bodzentyn)
Romualda 2
Starowiejska 23(Bieliny)
Starowiejska 25(Bieliny)
Wiosenna 1

02.06.2005

B. Warszawy 3
Karłowicza 1
Karłowicza 3
Mazurska 70
Nowowiejska 22
Pocieszka 5
Wiosenna 1
Wiosenna 2
Romualda 2
B. Warszawy 5

03.06.2005

B. Warszawy 5
Jarzębinowa 6
Krakowska 7
Nowowiejska 22
Pocieszka 5
Romualda 2
Sandomierska 158
Wiosenna 2
Wiosenna 3
Zagórska 46
Zagórska 56

04.06.2005

Mazurska 18/20
Mazurska 77
Nowowiejska 22
Sandomierska 156
Śląska 8
Śląska 34
Wielkopolska 7
Wiosenna 3
Wiosenna 5

06.06.2005

Chopina 7
Chopina 17
Daleka 3
Leszczyńska 66
Leszczyńska 68
Nowowiejska 24
Śląska 18
Śląska 36
Wiosenna 5
Romualda 2

07.06.2005

Chopina 7
Chopina 17
Nowowiejska 24
Chopina 13
Daleka 3
Daleka 21
Nowowiejska 5
Nowowiejska 24
Romualda 2
Szymanowskiego 3
Zagórska 44

08.06.2005

Chopina 13
Nowowiejska 5
Romualda 2
Chopina 15
Daleka 21
Daleka 23
Nowowiejska 24
Piekoszowska 50
Piekoszowska 52
Sandomierska 74

09.06.2005

Nowowiejska 24
Sandomierska 74
Daleka 23
Daleka 25
Nowowiejska 5
Romualda 2
Romualda 4
Zagórska 70
Zagórska 72

10.06.2005

Nowowiejska 5
Romualda 2
Romualda 4
Daleka 25
Sandomierska 78
Wiosenna 10
Zagórska 66
Zagórska 68

11.06.2005

Sandomierska 78
Daleka 27
Jarzębinowa 4
Romualda 4
Szczecińska 3
Wiosenna 7
Zagórska 64

Co będziemy remontować?

Przed nami kolejny rok działalności Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Jego początek to czas przygotowania planu gospodarczo-finansowego, który pochłania wiele trudu i wysiłku służb spółdzielni. Elementy planu zgodnie z procedurą wewnętrzną muszą być uzgodnione i zaopiniowane przez organy społeczne jakimi są Rady Osiedli i komisje problemowe Rady Nadzorczej.

Nowe okna w Centrum Muzycznym „Vanax”

Jednym z podstawowych zadań spółdzielni jest utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym zasobów. Aby ten cel osiągnąć w ramach planu przeznaczone na remonty są środki pochodzące z funduszu remontowego.

Fundusz remontowy tworzony jest przede wszystkim z odpisów w czynszu na remonty i konserwację z lokali mieszkalnych i użytkowych, wpłat części uzupełniającej wkład budowlany w związku z przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach spółdzielczych.

Planowane nakłady w roku bieżący są na poziomie wykonania roku ubiegłego (plan 7 000 tys. zł; wykonanie 6 964 tys.) Środki zgodnie z zasadami przyjętymi w spółdzielni dzielone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej po wydzieleniu kwot przeznaczonych na remonty dźwigów osobowych, usuwanie skażonych podłoży ksyłamitem, remonty lokali użytkowych oraz konserwację realizowaną przez kon-

serwatorów zatrudnionych w administracji osiedli. Wyznaczone priorytety prac remontowych to kontynuacja tego co w latach poprzednich realizowano. Większość środków bo 38 % (1 650 tys. zł) zostało przeznaczonych na wymianę stolarki okiennej. W ramach tych środków zostanie wymienionych 1 510 okien z tego: w osiedlu Zagórska-Północ 470, Zagórska-Południe 330, Sady - 360, Sandomierskie -350 szt. okien. Ponadto aby zabezpieczyć klatki schodowe przed stratami ciepła w dalszym ciągu planujemy kontynuować wymianę okien i drzwi wejściowych.

W bieżącym roku kompleksowo wymienione zostaną okna w trzech budynkach: Sandomierska 76, Mazurska 1 i Karłowicza 15. W budynkach przy ul. Dalekiej zostaną zakończone prace związane z przebudową wejść do klatek.

Zadania związane z poszanowaniem energii to nie tylko wymiana stolarki. Systematycznie ocieplamy stropodachy. W celu ograniczenia wzrostu cen energii cieplnej modernizowane są źródła ciepła oraz zmniejszane są straty ciepła na przesyłce poprzez

wykonanie kolejnych odcinków sieci w technologii rur preizolowanych. Następne 32 klatki w 11 budynkach będą odnowione. Na ten cel przeznaczamy 294 tys. W jakiej części przysłużą poprawie estetyki zależy tylko od nas w związku z faktem dużej dewastacji o czym informowaliśmy na łamach „My z KSM”. Odnawiając klatki w roku bieżącym zapoczątkujemy wymianę skrzynek na listy. Jest to obowiązek właściciela (zarządcy) nieruchomości wynikający z nowego prawa pocztowego. Zamierzamy kontynuować prace związane z wymianą pionów elektrycznych. Prace będą realizowane po jednym budynku w czterech osiedlach. Od pięciu lat administracja osiedli wspólnie z Radami Osiedlowymi zwiększają nakłady na remonty dróg i chodników. Powstają nowe miejsca parkingowe. W ramach tych robót planuje się wykonać:

- Zagórska-Północ - wymianę nawierzchni ciągów pieszych na kostkę brukową w rejonie budynków: Zagórska 19, Konarskiego 11, Spółdzielcza 7-9, Pomorska 100, Szczecińska 17;

- Zagórska-Południe - ciąg pieszy przy budynku Chopina 11 oraz drogę z kostki brukowej po wykonaniu kanalizacji deszczowej przy budynku Zagórska 58

- Sady - remont chodników przy bud. Jesionowa 11 i Wiosenna 2 i kolejną zatokę parkingową - Nowowiejska 15;

- Sandomierskie - ciągi piesze przy bud. Daleka 19 oraz Romualda 4.

Ponadto planujemy we wszystkich osiedlach wykonać remonty cząstkowe nawierzchni ciągów pieszo-jezdnich.

Przeznaczamy w planie kwotę 100 tys. zł na usuwanie skażonych podłoży ksyłamitem. Pamiętamy o lokalach użytkowych stanowiących własność spółdzielni, gdyż to ich najem przysparza środków na pokrycie kosztów eksploatacyjnych i zasilą fundusz remontowy. Wykonywane prace to przede wszystkim wymiana ślusarki okiennej. Prace prowadzone są sukcesywnie we wszystkich osiedlach.

Bryła pawilonu przy Romualda 3 odsłonięta po wybudowaniu stacji paliw otrzyma nową elewację. Dbając o bezpieczeństwo zamieszkiwania rokrocznie modernizujemy cztery dźwigi osobowe. Zakres prac remontowych jest szeroki choć na miarę możliwości finansowych spółdzielni.

Realizacja zależy od naszych służb technicznych. Biorąc pod uwagę czas miniony, kiedy rokrocznie w pełni realizowano plan rzeczowy i finansowy, nie ma zagrożenia nie wykonania pełnego zakresu planu.

HENRYK WILK

Działalność remontowa w 2004 r.

Zasoby liczącej 46 lat istnienia Spółdzielni wymagają rokrocznie znacznych nakładów na remonty. Zakres realizowanych prac wynika z założeń przyjętych w planie perspektywicznym oraz uchwalonych kierunków działania przez Zebranie Przedstawicieli. W poszczególnych osiedlach kwoty na ten cel są zróżnicowane, gdyż są zależne od wielkości powierzchni i ilości dźwigów osobowych przewidzianych do remontu w danym okresie.

W roku 2004 wydatki na remonty i konserwację przedstawia tabela.

HENRYK WILK

Osiedle	Plan roczny	Wykonanie (zł)	Wykonanie (%)
Zagórska-Północ	1799413	1 779 639	98,9
Zagórska-Południe	1572 237	1 570 081	99,9
Sady	1786 486	1 767 273	99,0
Sandomierskie	1881 864	1 847 431	98,0
ogółem	7 040 000	6 964 425	98,9

Struktura wykonanych robót:

- wymiana stolarki okiennej i drobne roboty stolarskie	1 936 615 zł	28%
- roboty dekarские	288 046 zł	4,1%
- remont klatek schodowych	301 779 zł	4,3%
- roboty ogólnobudowlane	356 870 zł	5,1%
- roboty ślusarskie	64 700 zł	0,9%
- roboty instalacyjne	428 352 zł	6,1%
- roboty brukarskie	394 876 zł	5,7%
- remonty lokali użytkowych	455 348 zł	6,7%
- roboty różne nie wymienione	143 983 zł	2,1%
- remonty dźwigów osobowych	579 534 zł	8,3%
- konserwacja	201 430 zł	28,9%

Gospodarna KSM

Zagórska – Północ

W ubiegłym roku zrealizowano pełny zakres zadań remontowych na kwotę 1209643 zł. Ponadto 46 651 zł wydano na remonty dźwigów osobowych, a 523 345 zł. na prace konserwatorskie. Łącznie z funduszu remontowego w osiedlu „Zagórska- Północ” wykorzystano środki w wysokości 1 779 639 zł.

Z ważniejszych prac wykonywanych w ramach remontów należy wymienić: wymianę lub refundację 463 szt. okien dla członków KSM, którzy złożyli podania do końca czerwca 1998 r. Ponadto wymieniono 6 zestawów naświetli klatek schodowych w budynkach Mazurska 68, Spółdzielcza 9 oraz 17 drzwi wejściowych w budynkach: Pomorska 100, Św. St. Kostki, Zagórska 43, Zagórska 19.

W wieżowcu przy ul. Szczecińskiej 17 oraz w siedmiu budynkach niskich (Zagórska 43, 45, 51, Zielińskiego 3, Św. St. Kostki 9 oraz Konarskiego 10, 16) wyremontowano klatki schodowe.

W ramach prac ogólnobudowlanych wymieniono okna metalowe na drewniane w budynku Zagórska 45 oraz ocieplono stropy w pięciu budynkach na ul. Św. St. Kostki 5a, 11a, 13a, 15a, 15 co znacznie poprawiło warunki zamieszkiwania i zmniejszyło straty ciepła.

W roku 2004 wymieniono obróbki blacharskie wraz z wyklejeniem pasa podrynowego na 5-ciu budynkach tj. Konarskiego 3, Spółdzielcza 3, 5, 7, 9 prace te wyeliminowały przecieki do mieszkań usytuowanych na ostatnich kondygnacjach.

W ramach robót brukarskich wykonano remont ciągów pieszych przy Mazurskiej 77, Zielińskiego 3, Konarskiego 10 oraz dokończono skwer przy pergoli. Prace te w połączeniu z nasadzeniami bylin i krzewów sprawiły, że teren po byłej rzeźni zakładów mięsnych stał się miejscem wypoczynku mieszkańców osiedla.

Poprawiając bezpieczeństwo i warunki zamieszkiwania wymieniono pionny elektryczne na trzech klatkach budynku przy ul. Mazurskiej 68. Prace remontowe w lokalach użytkowych związane są przede wszystkim z wymianą ślusarki okiennej, przeszklonej niejednokrotnie pojedynczą szybą. W 2004 r. wymieniono okna w budynkach przy ul. Źródłowej 19 oraz 17a. Docieplono ściany w pawilonie na ul. Pomorskiej 53 oraz wykonano krycie dachu na budynku przy ul. Konarskiego 14.

W ubiegłym roku konserwatorzy przyjęli i zrealizowali 6 555 zleceń od członków oraz służb eksploatacyjnych i technicznych administracji. Z zadań zaplanowanych wykonano m.in.: remont fontanny, ułożono chodniki przy ul. Źródłowej 17a,



Szczecińskiej 11, Św. St. Kostki 3a, wykonano parking przy ul. Szczecińskiej 11, zlikwidowano predepty poprzez ułożenie chodników przy budynkach przy ul. Spółdzielczej 5, 7, 9, Pomorskiej 88 i 100, Mazurskiej 66 oraz nowe podłoże w altance śmietnikowej przy ul. Konarskiego 3.

Wszystkie prace związane z konserwacją zieleni na terenie osiedla wykonywała własna grupa konserwatorów. W ramach tych prac wykonano trzykrotne koszenie trawy, wycięto ok. 40 topoli oraz innych drzew, przeprowadzono cięcie żywopłotów oraz krzewów. W miejsce wyciętych są nowe nasadzenia.

Kier. ADM Mirosław Młynik

Zagórska – Południe

Jak co roku zakres prac koniecznych do wykonania dostosowano do posiadanych

środków w łącznej kwocie 1 572 237 zł, w tym: na roboty remontowe przeznaczono 1 027 400 zł, na konserwację 519 837 zł, a na remonty dźwigów 25 000 zł.

Wymieniono 376 okien, 7 drzwi wejściowych do klatek schodowych oraz 54 okna w budynku przy ul. Chopina 11. W roku 2004 zrealizowano wnioski, które wpłynęły do KSM do 30 września 1997 r. Stare, skorodowane obróbki blacharskie w budynkach przy ul. Karłowicza 9 i Chopina 4, 8, 12 wymieniono na nowe. Ponadto w budynku przy ul. Chopina 11 stropodach ocieplono ekofibrem.

Zgodnie z ustaleniami wyremontowano 14 klatek schodowych w sześciu budynkach: Zagórska 44, 46 i 58, Wesoła 29a, Boh. Warszawy 5. W ramach robót ogólnobudowlanych w budynku przy ul. Karłowicza 13 wymieniono starą skorodowaną ślusarkę okienną na okna drewniane wraz z podmurowaniem, przeprowadzono remont płyt balkonowych oraz remont budynku hydroforni przy ul. Chopina, wraz z remontem instalacji elektrycznej.

Zgodnie z założeniem wykonano kanalizację deszczową w rejonie budynków Zagórska 67 - 68 oraz częściowo wymieniono piony instalacji elektrycznej w bud. przy ul. Karłowicza 13.

Wszystkie przewidziane w planie środki na wykonanie chodników i drogi dojazdowej przy budynkach Zagórska 64 - 68, oraz niezbędne, drobne naprawy dróg i chodników na terenie osiedla zostały wykorzystane.

W ramach remontów lokali użytkowych wymieniono ślusarkę metalową na okna i drzwi PCV wraz z podmurowaniem w pomieszczeniu delikatesów - pawilon przy ul. Zagórskiej 62 oraz w cukierni - pawilon przy ul. Boh. Warszawy 9 oraz w kiosku w budynku przy ul. Zagórskiej 60. Prace te były konieczne i wpłynęły na poprawę estetyki lokali i na ich wartość. Za kwotę 25 000 zł wykonano drobne remonty i naprawy wind m.in. wymianę zdewastowanych kaset wezwań, szczęk hamulcowych, amortyzatorów, fotoimpulsatorów, lin hamulcowych, progów, samozamykaczy, wykładzin oraz pomalowano kabiny dźwigowe.

W Administracji Osiedla zatrudnionych jest 10 konserwatorów - 4 hydraulików, 2 elektryków, 2 murarzy, stolarz, ślusarz, którzy wykonują prace konserwacyjne i drobne naprawy oraz świadczą usługi odpłatne dla mieszkańców osiedla.

W ubiegłym roku konserwatorzy usunęli skutki dewastacji sprzętów na placach zabaw i w alejkach na kwotę 49 342 zł. Za wandalizm i inne coraz śmielsze „wyczyzny” naszej młodzieży zapłaciliśmy znacz-



Ulica Pomorska przed i po remoncie nawierzchni

nie więcej niż w 2003 roku. We wrześniu doszło do podpalenia nowej windy w budynku przy ul. Szymanowskiego 3. Naprawa dźwigu dodatkowo zwiększyła koszty dewastacji o kwotę 17 tys. zł.

W ubiegłym roku uporządkowano, wyremontowano i przywrócono mieszkańcom do użytku 8 suszarni, naprawiono chodniki i zapadnięte opaski przy budynkach, drzwi wejściowe do klatek schodowych i piwnic, naprawiono lub wymieniono zamki i samozamykacze.

*Kierownik ADM
Teresa Szmidt*

Sady

Administracja Osiedla „Sady” działalnością swoją obejmuje: 5 budynków wysokich XI kondygnacyjnych 12 budynków niskich V kondygnacyjnych 117 domków jednorodzinnych, 3 pawilony handlowe wolnostojące i 3 budynki wspólnotowe.

Powierzchnia gruntów to 162 091 m². Osiedle podzielone jest na 11 nieruchomości budynkowych mieszkalnych gdzie zamieszkuje około 4300 osób.

W 2004 r. zaplanowano i wykonano remonty za 1 075 845 zł. Wymieniono lub zwrócono lokatorom pieniądze za wymianę 426 okien, co pozwoliło zrealizować wnioski złożone do września 1996 r. tj. do pozycji 676 listy. Zakończono wymianę pokryć dachowych w technologii pap termozgrzewalnych. Pokryto papą dachy budynków przy ul. Jarzębinowej 4, Pociuszka 5, Warszawskiej 5 o pow. ogółem 52460 m² i ocieplono „Ekofibrem” stropodach budynku przy ul. Nowowiejskiej 24.

Zakres prac związanych z remontem i malowaniem klatek schodowych na osiedlu został w ostatnich latach mocno przyspieszony. Na budynkach niskich okres między remontami wynosi dziewięć lat. W wieżowcach okres ten jest dłuższy ze względu



Nowa elewacja na Wiosennej 3

na połączenie malowania klatek schodowych z wymianą pionów instalacji elektrycznej.

W ub. roku wyremontowano i pomalowano 24 klatki schodowe w budynkach przy ul. Wiosennej 1,3,5, Pociuszka 5 oraz dwie klatki w budynku przy ul. Nowowiejskiej 5. Koszt tych robót to 77 998 zł. Zostały zmodernizowane i usunięte nieprawidłowości oraz nieszczelności i nadbudowane kominy w budynku przy ul. Nowowiejskiej 15, a przy ul. Nowowiejskiej 5 wybudowano nową altankę śmietnikową.

W 12. mieszkaniach wykonano także remont podłogi skażonych ksylamitem. Przy budynkach na ul. Wiosennej 7 i Nowowiejskiej 15 wykonano tzw. zielone zatoki parkingowe z płyt ażurowych.

Na remonty lokali użytkowych wydano w minionym roku 128 790 zł. Za tę kwotę wymieniono ślusarkę okienną i drzwiową w pawilonie na ul. Pociuszka 17 i Wojewódzkiej 2 oraz remont klubu „Polonez”.

Konserwatorzy wykonali m.in. roczne przeglądy instalacji gazowych w czterech wieżowcach tj. w 784 mieszkaniach oraz wykonywali naprawy i usuwali usterki zgłoszone przez lokatorów.

Na skutek dewastacji wydano na naprawy 36 254 zł m.in. na montaż zamków i klamek w drzwiach wejściowych do budynków, piwnic i suszarni, montaż metalowych wycieraczek przed wejściami do klatek schodowych, kątowników na elewacji budynków, samozamykaczy, uzupełnianie szyb w oknach klatek schodowych oraz elementów instalacji oświetleniowej.

*Kierownik ADM
Miroslaw Smoluch*

Sandomierskie

W ubiegłym roku na remonty wydano 1 049 954 zł. Ponadto 270 938 zł przeznaczono na remonty dźwigów, a 526 540 zł na prace konserwacyjne. Łącznie z funduszu remontowego w os. „Sandomierskie” wykorzystano środki w wysokości 1 847 431 zł.

Okna najważniejsze

W ub. roku wymieniono lub rozliczono wymianę 539 okien w mieszkaniach członków KSM, którzy złożyli wnioski o wymianę do września 1998 r. Ponadto w wieżowcu przy ul. Romualda 4 wymieniono okna (wraz z częściową zabudową starych otworów) na przejściach między klatkami na ostatniej kondygnacji, wymieniono okna na klatce schodowej w przy wieżowcu przy ul. Sandomierskiej 78, oraz 16 drzwi wejściowych do klatek schodowych w budynkach przy ul. Śląskiej 34 i 36, Leszczyńskiej 66 i 68 oraz Sandomierskiej 74, 76 i 78.

Od kilku lat wymienia się okna na klatkach schodowych w celu zwiększenia izolacyjności termicznej i estetyki. Przy wymianie drzwi wejściowych do klatek schodowych przyjęto jeden typ - stalowe z okienkiem produkcji firmy „BEM”. Rozwiązanie to sprawdziło się już i po dwóch latach stosowania nowych drzwi nie stwierdza się znaczących awarii. Duże walory wytrzymałościowe, eksploatacyjne i estetyczne cieszą się pozytywną opinią mieszkańców osiedla.

Odnowione klatki

Wykonano remont klatek schodowych w wieżowcu przy ul. Sandomierskiej 78 oraz w budynkach niskich na ul. Śląskiej 34, 36 oraz Leszczyńskiej 66, 68. Wykonano także zabudowę zejść do piwnic (10 ścianek z drzwiami) na poziomie od wejść do klatek schodowych do połowy I piętra budynków przy ul. Romualda 2 i 4. Zabudowa wykonana na wniosek mieszkańców zmieniła usytuowanie zamknięcia wejść do

bie „Słoneczko” poza wymianą okien wyremontowano sanitariaty.

W 2004 r. przyjęto i zrealizowano 4582 zlecenia od mieszkańców i służb administracji osiedla. Konserwatorzy m.in. wykonali estetyczny placyk do wypoczynku przed budynkiem na ul. Sandomierskiej 78 gdzie dookoła chodnika w kształcie koła zamontowano ławki, uporządkowano teren zielony. Prace te zmobilizowały mieszkańców do stałego nadzoru nad tym zakątkiem i samodzielnego nasadzania zieleni. Ponadto konserwatorzy wymieniali elementy stałe instalacji elektrycznych i rozdzielni m.in. na ul. Dalekiej 21 i 23 oraz Wielkopolskiej 7, wykonali poręcze przy wejściach do klatek schodowych, barierki chroniące zielen, naprawili lub wymienili wazy dachowe.

Trzykrotne koszenie traw i dwukrotne cięcie żywopłotów wykonywała w ramach zlecenia firma usługowa „Politechniczna Spółdzielnia Pracy”, a dosadzanie drzew i krzewów, pielęgnacja trawników wykony-



Przebudowane wejścia do klatek schodowych i zadaszenia na ul. Śląskiej 34

piwnic na poziomie wejścia do klatki co powinno skutecznie utrudnić dewastację drzwi i zamków.

W 2004 roku wykonano remont ciągów pieszych i wejść do klatek schodowych budynków: Daleka 21, 23, 25, 27, Śląska 8 i Wielkopolska 7. Remont ciągów pieszych przy Śląskiej 8 i Wielkopolskiej zakończył cykl remontowy w tych budynkach.

Prace remontowe w lokalach użytkowych związane są przede wszystkim z wymianą okien. W ub. roku kontynuowano wymianę okien w pawilonach przy ul. Romualda 3 i Sandomierskiej 107. W osiedlowym klu-

wane były przez Powiatowy Zakład Usług „Szkółka Leśna” w Podzamczu Chęcińskim.

Część prac przy konserwacji starych drzew i krzewów wykonali konserwatorzy. Zmiana modernizacji ruchu na odcinku drogi od Romualda 2 do Dalekiej 3 została wykonana przez firmę specjalizującą się w oznakowaniu ulic „DUBR” w Kielcach.

Z dumą można powiedzieć, że osiedle nasze jest coraz lepiej zagospodarowane i z roku na rok pięknieje ku wygodzie i zadowoleniu mieszkańców i gości.

*Kier. ADM Sandomierskie
Andrzej Stefaniuk*



22 lutego 2005 r. odbyło się w Warszawie inauguracyjne spotkanie z udziałem 30 przedstawicieli 29 głównych ośrodków uczelnianych w kraju (uniwersytetów, akademii ekonomicznych, rolniczych) w rezultacie którego reaktywowano Radę Doradcze - Programową przy Krajowej Radzie Spółdzielczej. Brak naukowej konsultacji decyzji Spółdzielczych osłabił znacznie z powodu ograniczenia funkcjonowania Spółdzielczego Instytutu Badawczego, który stał się ofiarą transformacji gospodarczej po 1990 r. Reaktywowanie Rady Doradcze - Programowej składającej się z naukowców zainteresowanych spółdzielczością i spółdzielców praktyków jest efektem działań po III Kongresie Spółdzielczości. Rada będzie zbierała się raz w kwartale i ma stanowić zaplecze intelektualne ruchu spółdzielczego.



Ciężar udowodnienia, że opłata eksploatacyjna ustalona w uchwale Rady Nadzorczej spółdzielni jest zawyżona w stosunku do rzeczywistych kosztów eksploatacji ponoszonych przez spółdzielnię mieszkaniową, spoczywa na członku, który kwestionuje wysokość takiej opłaty (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 2 lipca 2003 r.).



Tarnobrzaska Spółdzielnia Mieszkaniowa odcina sygnał telewizji kablowej użytkownikom mieszkań, którzy zalegają z płaceniem czynszu powyżej dwóch miesięcy. To bardzo skuteczny bat na dłużników. TSM ma własną sieć telewizji kablowej, do której przyłączonych jest 8,1 tys. abonentów.

W umowie, jaką każdy z nich podpisuje z TSM, zapisano, że dwumiesięczna zwłoka w płaceniu czynszu grozi odcięciem sygnału TV.

Miesięcznie, po uprzednim ostrzeżeniu, spotyka to kilkanaście osób. Jest to bardzo skuteczny sposób na nakłonienie dłużników do wyrównania zaległości. Zdecydowana większość mieszkańców pozbawionych odbioru telewizji błyskawicznie reguluje zaległe rachunki. Opłata za ponowne przyłączenie do sieci wynosi równowartość jednomiesięcznego abonamentu.

* * *

Ksiądz przybija listewkę do parkanu otaczającego plebanię. Mały chłopiec przygląda mu się z wielkim zainteresowaniem.

- Z pewnością chcesz zostać stolarzem? - pyta ksiądz.
- Nie. Ja chcę tylko usłyszeć, co mówi ksiądz, gdy uderzy się młotkiem w palec...

* * *

Kolega Masztalskiego, Józef Karp, prosi o pokój w hotelu.

- Z łazienką? - pyta recepcjonista.
- Panie szanowny - mówi oburzony Józek - ja ino nazywam się Karp.

* * *

Ojciec mówi do syna:

- Podobno przyjaźnisz się z Elą?
- To prawda. A masz coś przeciwko temu?
- Nie. Ja w twoim wieku też się z nią przyjaźniłem.

* * *

Przychodzi do okulisty w Kielcach baba i mówi:

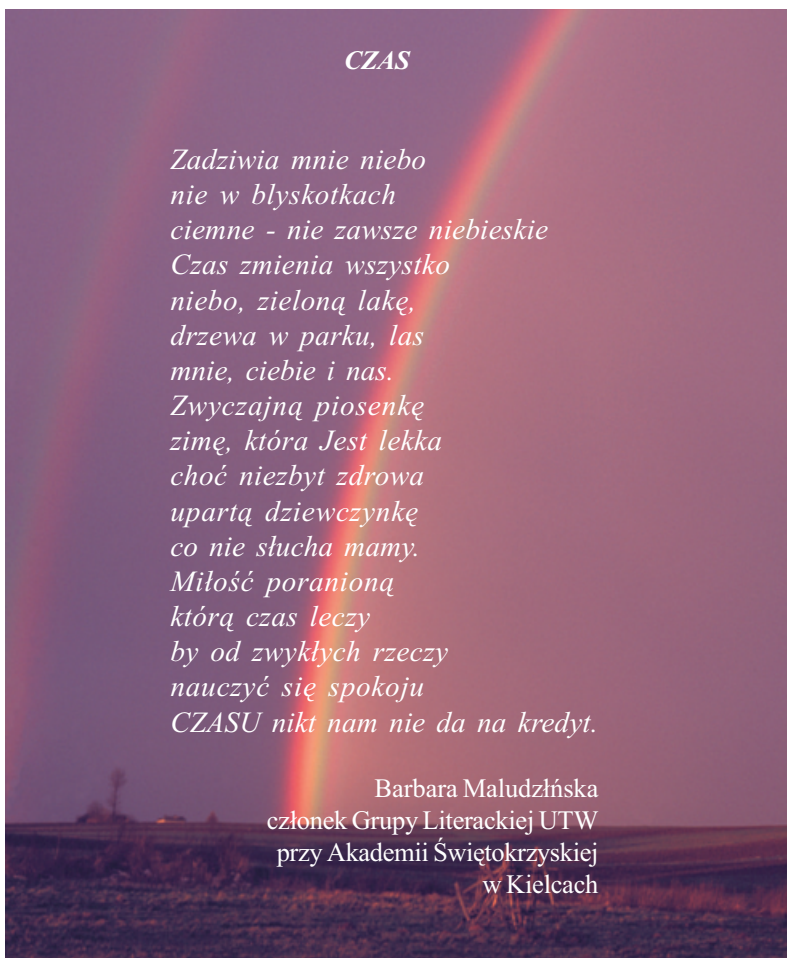
- Panie doktorze, z bliska źle widzę.
- A z daleka? - pyta lekarz
- Z Koszalina

* * *

Co u Ciebie nowego?

Żona mnie zdradza.

Żle mnie zrozumiałeś, pytam, co nowego?



CZAS

Zadziwia mnie niebo
nie w błyskotkach
ciemne - nie zawsze niebieskie
Czas zmienia wszystko
niebo, zieloną lake,
drzewa w parku, las
mnie, ciebie i nas.
Zwyczajną piosenkę
zimę, która Jest lekka
choć niezbyt zdrowa
upartą dziewczynkę
co nie słucha mamy.
Miłość poranioną
którą czas leczy
by od zwykłych rzeczy
nauczyć się spokoju
CZASU nikt nam nie da na kredyt.

Barbara Maludzińska
członek Grupy Literackiej UTW
przy Akademii Świętokrzyskiej
w Kielcach