



# My z KSM

Kwartalnik Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Nr 2/55/2008

**A gdy się skończy bal?**



## Walne Zgromadzenie po nowemu

Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. nowelizująca ustawę z 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, wyłącza ze struktury władz Spółdzielni zebranie przedstawicieli i zebrania grup członkowskich.

Wprowadza zasadę, że najwyższym organem Spółdzielni (niezależnie od liczby członków) jest walne zgromadzenie. Ustala jednocześnie nowe zasady zwoływania i obradowania walnego zgromadzenia.

*Czytaj na str. 27*

## Pies znów droższy

Rada Miasta uchwałą z 22 listopada 2007 r. znów wprowadziła na terenie Kielc opłatę od posiadania psa.

W 2008 r. obowiązuje opłata 45 zł od każdego posiadanego psa, którą należy wpłacić w terminie do 31 marca br.

Opłatę można wnieść w kasach BGŻ, bez pobierania dodatkowych opłat, lub na rachunek nr 11 2030 0045 1110 0000 0027 3350.

## Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej

(skrót)

Członkowie Rady wykonując społecznie powierzone obowiązki ponoszą osobistą odpowiedzialność za skutki podejmowanych decyzji.

W 2007 r. Rada odbyła 11 posiedzeń plenarnych poprzedzonych zebraniem Prezydium. Przedmiotem obrad Rady były sprawy związane z realizacją ustalonych przez Zebranie Przedstawicieli na 2007 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 inne organy samorządu Spółdzielni. Rada podjęła w tym okresie 52 uchwały o

podstawowym znaczeniu dla efektywności działania Spółdzielni, które wymagały dużej wiedzy fachowej z zakresu prawa, organizacji, ekonomii i finansów. Spośród tych uchwał:

a) 16 dotyczyło spraw członkowsko-mieszkaniowych w zakresie: • wykluczenie z członkostwa (4), • wykreślenie z listy członków (11), • przywrócenie praw członkowskich w związku z zapłatą zaległości czynszowych (1),

b) 30 związane było z problematyką ekonomiczno-gospodarczą i dotyczyło m.in.: • przyjęcia sprawozdania finansowego za 2006 rok, • zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego wraz ze strukturą organizacyjną Spółdzielni na rok 2007 i okresowych ocen jego realizacji.

*dokończenie na str. 3*



Finał uroczystej gali na 50-lecie KSM. Na scenie wszyscy wykonawcy i Zarząd KSM. Na zdjęciu górnym: podczas koncertu śpiewa Małgorzata Nakonieczna  
Fot. K.Skup

# Prezes KSM wśród laureatów Nagrody Miasta



Nagrodę - statuetkę wręczają: Prezydent Kielc Wojciech Lubawski i Przewodniczący Rady Miasta Krzysztof Słoń  
Fot. K.Skup

**Prezes Maciej Solarz znalazł się wśród laureatów Nagrody Miasta Kielc za 2007 rok. Statuetki wręczono podczas uroczystej gali w Kieleckim Centrum Kultury 31 marca br.**

Nagrody Miasta przyznaje Prezydent Kielc w porozumieniu z Konwentem Rady Miejskiej zarówno osobom indywidualnym, jak i grupom. Celem jest uhonorowanie osób, które swoją postawą, pracą i działalnością przyczyniły się do promocji i rozwoju Kielc. Wśród przeszło stu laureatów dotychczasowych edycji Nagrody Miasta są menedżerowie, biznesmeni, naukowcy, artyści, literaci oraz społecznicy. W tym roku, obok prezesa Macieja Solarza nagrody otrzymali: Janusz i Andrzej Banatkiewicz, właściciele Zakładu Cukierniczego, Waclaw Mozer założyciel WOPR, Małgorzata Nita założycielka Szkoły Tańca i „Step by Step”, Alojzy Sobura zastępca dyrektora WDK, Mirosław Szczukiewicz prezes Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjnych „Fart”, znany mecenas sportu, Książd Paweł Tkaczyk dyrektor Muzeum Diecezjalnego, Beata Wożakowska-Kapłon, lekarz kardiolog, Regina Renz od 2005 roku rektor Akademii Świętokrzyskiej, Józef Żukowski działacz w środowisku osób niepełnosprawnych.

Dziękując za przyznanie nagrody, Maciej Solarz podkreślił, że jest ona także zasługą jego współpracowników z KSM.

- To Państwo ustanawiaacie standardy,

które są gwarancją rozwoju Kielc - powiedział prezydent Wojciech Lubawski, gratulując jedenastu uhonorowanym.

W trakcie uroczystości laureaci siedzieli na scenie KCK przy kawiarnianych stolikach, w głębi widać było zdjęcia dawnych Kielc. Gałę oświetlili Magda Umer, Andrzej Poniedziałki (na zdjęciu u dołu) i Wojciech Borkowski, którzy przedstawili program pt. „Chlip Hop, czyli nasza mglista lap top lista”.

(K)



## Spółdzielnie mieszkaniowe partnerami samorządu

Taki tytuł nosił jeden z 28. punktów porządku obrad sesji Rady Miejskiej w Kielcach, która odbyła się w dniu 3 kwietnia 2008 r. Na sesję zaproszeni zostali prezesi zarządów i przewodniczący rad nadzorczych 11. największych spółdzielni mieszkaniowych w Kielcach. Stało się to po raz pierwszy w czasie prawie 20. trudnych dla spółdzielczości mieszkaniowej lat transformacji ustrojowej.

Czytaj na str. 26

# Terminy

## Walnego Zgromadzenia Członków KSM

Rada Nadzorcza KSM podjęła uchwałę w sprawie organizacji Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Przyjmując za kryterium podziału miejsce zamieszkania członków w osiedlach oraz w Bielinach i w Bodzentynie, podzielono Walne Zgromadzenie na następujące części: Bieliny, Bodzentyn, Osiedle Sandomierskie, Osiedle Sady, Osiedle Zagórska Południe, i Osiedle Zagórska Północ.

Według zatwierdzonego terminarza poszczególne części Walnego Zgromadzenia odbędą się:

I. część w Bielinach, **12 maja br.** (poniedziałek) godz. 17<sup>00</sup> w Szkole Podstawowej

II. część w Bodzentynie, **14 maja br.** (środa) godz. 17<sup>00</sup> w Szkole Podstawowej,

III. część (dla Osiedla Sandomierskie) **16 maja br.** (piątek) godz. 17<sup>00</sup> w Szkole Podstawowa Nr 15 przy ul. Leszczyńskiej 8,

IV. część (dla Osiedla Sady), **19 maja br.** (poniedziałek) godz. 17<sup>00</sup> w Szkole Podstawowa Nr 19 przy ul. Targowej 3,

V. część (dla Osiedla Zagórska Południe) **26 maja br.** (poniedziałek) godz. 17<sup>00</sup> w Szkole Podstawowej nr 28 przy ul. Szymanowskiego 5,

VI. część (dla Osiedla Zagórska Północ), **29 maja br.** (czwartek) godz. 17<sup>00</sup> w Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 12 przy ul. Kujawskiej 18.

**Projekt porządku obrad Walnego Zgromadzenia na stronie 17**

# Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej

*dokończenie ze str. 1*

- ustalania stawek opłat czynszowych za lokale mieszkalne i garaże,
  - przyjęcia regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i usługowych KSM,
  - zatwierdzenia regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz montażu wodomierzy w lokalach Spółdzielni,
  - przyjęcia wprowadzenia w KSM zasady rozliczania przychodów i kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości od 1 stycznia 2008 r.,
  - zatwierdzenia regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali KSM wraz ze zmianami przyjętymi wcześniej przez Radę Nadzorczą,
  - przyjęcia regulaminu tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych oraz zasad gospodarowania jego środkami wraz z przyjętymi wcześniej zmianami
  - zobowiązania Zarządu do wystąpienia do sądu z wnioskami przeciw Gminie Kielce, w związku z niedostarczeniem lokali socjalnych,
  - zatwierdzenia realizacji budynku mieszkalno – usługowego przy ul. Toporowskiego – Dębowej w osiedlu Sady.
  - starań o pozyskanie środków z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na realizację projektu pt. Rozbudowa infrastruktury sportowo – rekreacyjnej w osiedlu Sandomierskim.
  - c) 7. było związanych ze sprawami organizacyjno-samorządowymi, a w szczególności z:
    - projektem zmian w statucie Spółdzielni,
    - określeniem zasad organizacji i regulaminów obrad Zebrań Grup Członkowskich i Zebrania Przedstawicieli,
    - zatwierdzeniem harmonogramów realizacji kierunków działania Spółdzielni w 2007 r. oraz wniosków przyjętych przez Zebrania Grup Członkowskich i Zebranie Przedstawicieli,
    - wdrażaniem przepisów noweli z 14 czerwca 2007 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
    - organizacją obchodów jubileuszu 50 lecia KSM.
- Jedno z głównych swych zadań – kontrolę działalności Spółdzielni, Rada Nadzorcza wykonywała m.in. poprzez systematyczne badanie jej kondycji fi-

nansowej. Okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię zadań gospodarczych dokonywano na podstawie analiz jakie Zarząd składał po zakończeniu każdego kwartału i zbiorczej informacji po zamknięciu roku kalendarzowego.

Przed zaprezentowaniem sprawozdań na posiedzeniach Rady Nadzorczej, były one szczegółowo omawiane przez komisje problemowe, które zgłaszały uwagi i wnioski do materiałów.

Monitorowanie przez Radę Nadzorczą realizacji planu gospodarczo-finansowego to stały nadzór nad wydatkowaniem środków na cele remontowe oraz nad rzeczowym zakresem tychże prac.

W 2007 r. we wrześniu w związku z ustanowieniem na rzecz Politechniki Świętokrzyskiej spółdzielczego własnościowego prawa do 50. lokali w budynku przy ul. Jarzębinowej 6, a co za tym uzyskaniem przez KSM kwoty 1.724.396 zł, stanowiącej sumę wkładów budowlanych w/w mieszkań, Zarząd zwrócił się do Rady Nadzorczej o zwiększenie środków funduszu remontowego w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni o w/w kwotę z następującym przeznaczeniem:

a) 400.000 zł – na przyspieszenie wymiany stolarki okiennej, szczególnie w mieszkaniach osób w podeszłym wieku,

b) 162.396 zł – na pokrycie kosztów zadań planowanych na które zabrakło środków ze względu na wzrost cen materiałów i usług budowlanych oraz na remonty reklam KSM na budynkach przy ul. Źródłowej 21, Nowowiejskiej 24 oraz Szczecińskiej 3 w Kielcach,

c) 62.000 zł – na usunięcie zdewastowanego i uciążliwego dla mieszkańców tarasu na szczycie budynku przy ul. Spółdzielczej 5 w Kielcach i wykonanie nowego wejścia do lokalu użytkowego wraz z podjazdem dla osób niepełnosprawnych i zagospodarowaniem terenu.

d) 1.100.000 zł – na remonty główne dźwigów osobowych (ul. Nowowiejska 5 klatka 2, ul. Nowowiejska 24 klatka 2 i 6, ul. Warszawska 47 klatka 5; ul. Romualda 2, klatka.2, ul. Romualda 4 klatka 1, ul. Zagórska 64 klatka 2 oraz remonty układów sterowania w budynkach przy ul. Sandomierskiej 156 klatka 1 i 2, Sandomierskiej 158 klatka 2 i Sandomierskiej 160 klatka 1 i 2).

Zadania z punktu c i d zostaną wykonane w I półroczu 2008 r. Utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznych to nie tylko realizacja obowiązkowych robót remontowych wynikających z przepisów prawa budowlanego, ale również zapewnienie mieszkańcom

spółdzielczych osiedli odpowiedniego standardu zarówno budynków mieszkalnych jak i estetyki otoczenia.

Dlatego działalność Rady Nadzorczej nie ograniczała się do przyznania poszczególnym osiedlom środków na realizację prac remontowych i konserwacyjnych.

W 2007 r. Rada Nadzorcza podjęła decyzję o sfinansowaniu dodatkowych robót. Na wniosek Rady Osiedla Sady, Rada wyraziła zgodę na przejściowe zasilenie funduszu remontowego osiedla z funduszu remontowego Spółdzielni kwotą 130 tys. zł przeznaczoną na remont elewacji budynku przy ul. Wiosennej 2 w Kielcach. Rada i Administracja Osiedla zobowiązały się do zwrotu ww. kwoty w okresie dwóch lat, tj. 2008 – 2009.

Jednym z elementów planu gospodarczo – finansowego jest znajdujące się w kompetencji Rady Nadzorczej ustalanie opłat za lokale mieszkalne i garaże, przy czym w racjonalnym gospodarowaniu środkami Spółdzielni niezwykle pomocne okazały się opinie Rad Osiedli. Starania o utrzymanie poziomu obowiązujących w KSM czynszów nie zawsze przynoszą oczekiwane rezultaty, gdyż na opłaty te ma wpływ wiele czynników. Na grudniowym posiedzeniu Rada Nadzorcza zatwierdziła zmiany stawek opłat za lokale i garaże od 1.01.2008 r. Jest to skutek znacznej podwyżki opłat za wywóz śmieci, oraz urealnienie opłat za wieczyste użytkowanie gruntów i zwiększony podatek od nieruchomości. Podniesiona też została stawka odpisu na fundusz remontowy o 0,10 zł/m<sup>2</sup>/m-c. Do tej pory fundusz remontowy składał się w dużej części z wpłat z przekształceń lokali mieszkalnych. Po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzonej 31 lipca 2007 r. te środki będą coraz mniejsze.

Wdrażanie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczy różnych zagadnień działalności Spółdzielni. Rada na każdym posiedzeniu zapoznawała się z informacjami Zarządu o kolejnych działaniach wdrażających zadania ustawowe i akceptując je wskazywała jednocześnie na zagadnienia wymagające dodatkowych usprawnień. Szczególnym zainteresowaniem Rady były sprawy regulacji praw do gruntów na terenach Spółdzielczych i wspomniana wcześniej obowiązująca nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która przewiduje, że każda nieruchomość spółdzielcza ma mieć ewidencję kosztów i przychodów oraz ewidencję funduszu remontowego. Dzięki temu spółdzielcy mają wiedzieć, ile kosztuje utrzymanie ich bloku oraz ile mają pieniędzy na remonty. W KSM wymienione ewidencje

decyzją Rady Nadzorczej funkcjonują od 1.01.2008 r.

Kolejnym zadaniem związanym z nowymi uregulowaniami prawnymi była nowelizacja przepisów Statutu KSM.

W tym celu Rada powołała społeczną Komisję Statutową pod kierownictwem przewodniczącego Zdzisława Wójtowicza, która rozpatrując propozycje przedstawione przez Zarząd wielokrotnie na swych posiedzeniach wiodła długie dyskusje co do proponowanych rozwiązań.

Ostateczny zakres zmian statutowych, Komisja przedstawiła do rozstrzygnięcia Nadzwyczajnemu Zebraniu Przedstawicieli, które w listopadzie 2007 r. przyjęło uchwały wprowadzające zmiany do obowiązującego Statutu i ogłaszające jego tekst jednolity. W grudniu 2007 r. zmiany w Statucie zostały skierowane celem zarejestrowania i wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego. Do obecnej chwili sąd nie podjął decyzji o rejestracji zmian w Statucie KSM.

Sprawom organizacyjnym związanym ze statutowymi kompetencjami organów społecznych Rada poświęciła 4 posiedzenia, na których oceniała i akceptowała sprawozdania oraz informacje opracowane przez Zarząd na Zebrania Grup Członkowskich oraz na Zebrania Przedstawicieli Członków, a także zatwierdzała harmonogramy wdrażania ustalonych przez te organa kierunków działania i przyjęte wnioski.

### Organa Rady Nadzorczej

Organem wewnętrznym Rady Nadzorczej powołanym do organizowania jej pracy jest Prezydium Rady, które planuje działalność, analizuje przygotowane materiały, a także ustala porządek obrad Rady na poszczególne jej posiedzenia. Prezydium dokonuje też wstępnej analizy propozycji rozstrzygnięć spraw zgłaszanych przez Zarząd do Rady Nadzorczej. W 2007 r. odbyło się 7 posiedzeń Prezydium, a kolegialne decyzje podejmowane były po uprzednim zaopiniowaniu przez Komisje: Ekonomiczną, Społeczną Komisję Mieszkaniową i Społeczno-Samorządową.

Ważne rozstrzygnięcia dotyczące ogółu członków były także konsultowane z Radami Osiedli, w szczególności w sprawach planu gospodarczo-finansowego, regulaminów wewnętrznych, wykluczeń z członkostwa, zasad pomocy członkom Spółdzielni w kosztach używania mieszkań, opłat czynszowych. W okresie sprawozdawczym Komisje Rady Nadzorczej odbyły łącznie 30 posiedzeń, których tematyka wynikała z rozpatrywanych przez RN problemów gospodarczych, organizacyjnych i członkowskich, ale

także bieżącymi wnioskami i interwencjami wnoszonymi bezpośrednio przez członków KSM.

Kontrole przeprowadzone przez komisje dotyczyły: • prawidłowości przeprowadzonych postępowań przetargowych w 2007 r., • prawidłowości windykacji w zakresie opłat za mieszkania, lokale użytkowe i garaże, • realizacji umów robót remontowych oraz oceny jakości wykonanych remontów, • wrywkowej kontroli pracy osiedlowych klubów Kul-



tury KSM polegającej na sprawdzaniu harmonogramu w danym dniu z faktycznie odbywającymi się zajęciami.

Wdrożenie szczegółowych zaleceń pokontrolnych przez poszczególne komórki funkcjonalne Spółdzielni nadzorował Zarząd, który składał z ich realizacji informację Radzie Nadzorczej.

Przedmiotem analiz komisji były też indywidualne wnioski, skargi i listy kierowane do Rady Nadzorczej przez członków Spółdzielni. Zarejestrowano 24 takich spraw, które rozpatrzyła Komisja Ekonomiczna. Były to sprawy rozliczenia kosztów ogrzewania oraz funkcjonowania podzielników kosztów ogrzewania w mieszkaniach, przyspieszenia wymiany stolarki okiennej, refundacji kosztów wymiany stolarki okiennej, ogrzewania klatek schodowych w budynkach Spółdzielni, opłat na remonty i za wieczyste użytkowanie gruntów, wglądu do bilansu energetycznego budynku, dzierżawy działki, regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych w KSM, przekształcenia prawa do mieszkania, miesięcznych ryczałtów wypłaconych członkom Rad Osiedli oraz Rady Nadzorczej, konserwacji kotłowni oraz dzierżawy kanału ciepłowniczego przy ul. Krakowskiej.

Sprawozdania z czynności wyjaśniających, dokonywanych przez komisję, były

wraz z wnioskami poddawane analizom na posiedzeniach Rady Nadzorczej, która zajmowała ostateczne stanowisko w podnoszonych sprawach. Wnioskodawcy otrzymywali każdorazowo pisemną odpowiedź, zawierającą merytoryczną ocenę możliwości rozwiązania problemu wraz ze stosownym uzasadnieniem.

Wnioski, skargi i interwencje członków Spółdzielni były również przyjmowane na comiesięcznych dyżurach członków Rady.

W 2007 r. podczas 10 dyżurów swoje problemy zgłosiło 22 osoby. Dotyczyły one m. in. zakwestionowania 6 zł kosztów odczytu wodomierza, braku zamknięcia wejść do korytarzy piwnic, sprzeciwu wobec sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, braku wentylacji w łazience i kuchni, rozliczenia finansowego z mieszkańcami budynków przy ulicy Krakowskiej 5 i 7, uciążliwości współżycia między mieszkańcami, wymiany okien, wymiany drzwi wejściowych do klatek schodowych, zakwestionowania wysokości diet dla członków Rad Osiedli i Rady Nadzorczej, zakłócania spokoju przez współmieszkańców.

Posiedzenia RN oraz jej komisji odbywały się przy dużej, bo 86% frekwencji ich członków, którzy przejawiali pełną aktywność w ramach dyskusji nad zgłaszanymi problemami oraz przy wnioskowaniu rozwiązań usprawniających.

Rada Nadzorcza bardzo pozytywnie ocenia współpracę z Zarządem Spółdzielni, która pozwoliła, przy prawidłowej i racjonalnej gospodarce, uzyskać dobre wyniki ekonomiczne potwierdzone opinią biegłych rewidentów, badających sprawozdanie finansowe za 2007 rok, a także ocenę lustratora przeprowadzającego lustrację Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

RADA NADZORCZA

# Sprawozdanie

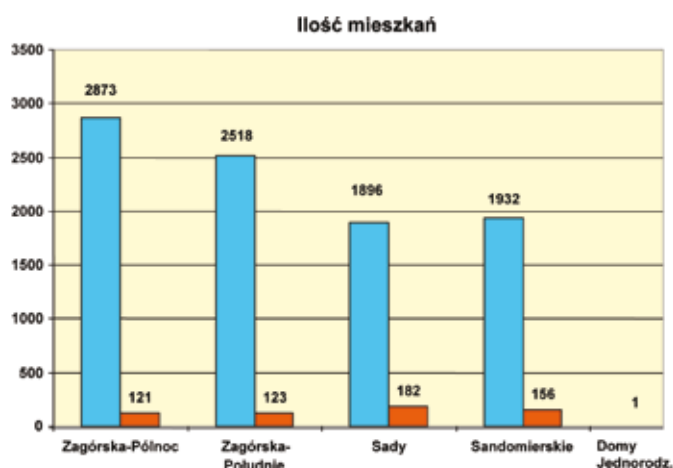
## z działalności Zarządu

(skrót)

Na dzień 31.12.2007 r. Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa zrzeszała 8817 członków (o 62 mniej niż w 2006 r.) i posiadała 9220 lokali mieszkalnych, z których 582 w budynkach wielorodzinnych posiada status odrębnego prawa własności.

Ilość lokali mieszkalnych w poszczególnych osiedlach przedstawia się następująco:

- Osiedle I - 2873 lokali (w tym 121 stanowi odrębne prawo)
- Osiedle II - 2518 (w tym 123 stanowią odrębne prawo)
- Osiedle III - 1896 (w tym 182 stanowią odrębne prawo)
- Osiedle IV - 1932 (w tym 156 stanowią odrębne prawo)
- domy jedn.- 1 (oczekuje na przeniesienie własności).



1074 członków posiada założone księgi wieczyste na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego, z czego 103 członków założyło księgi wieczyste w 2007 r.

Spośród 9220 lokali mieszkalnych stanowią:

- 8113 tj. 87,99% mieszkania spółdzielcze, własnościowe,
- 582 tj. 6,31% mieszkania z odrębnym prawem własności,
- 504 tj. 5,47% mieszkania spółdzielcze lokatorskie,
- 21 tj. 0,23% stanowią mieszkania na warunkach najmu.

Bez tytułu prawnego zajmowało mieszkania 53 rodziny.

Spośród nich - 6 nie uregulowało w terminie ustawowym stanu prawnego po zmarłym członku Sp-ni bądź na skutek rozwiązania małżeństwa.

W stosunku do pozostałych 47 osób, zostało wdrożone stosowne postępowanie i tak wobec:

- 21 osób wszczęto postępowanie sądowe o eksmisję,
- 12 osób sąd orzekł eksmisję, ale nie wydał klauzuli wykonalności wyroku do chwili wskazania przez gminę lokalu socjalnego,
- 7 osób sąd orzekł eksmisję i Spółdzielnia oczekuje na wykonanie wyroku przez komornika,
- 7 osób zostało wykluczonych z członkostwa, jednak na skutek częściowego uregulowania zaległości czynszowych Zarząd Sp-ni wstrzymał skierowania do sądu wniosków o eksmisję.

W zasobach Spółdzielni:

- spółdzielcze własnościowe prawo do garażu należy do 549 osób z czego: w Osiedlu I - 195, w Osiedlu II - 298, w Osiedlu III - 10, w Osiedlu IV - 45, domy jednorodzinne - 1.
- odrębne prawo do garażu należy do 28 czł. w Osiedlu IV

## Zamiany mieszkań

O mieszkanie zamienne ubiega się 104 członków (o 8 mniej niż w 2006 r.), z czego:

- o zamianę mieszkań mniejszych na większe 53 członków,
- o zamianę mieszkań równorzędnych 37 osób,
- o zamianę jednego mieszkania większego na dwa, mniejsze 10 członków,
- o zamianę mieszkań większych na mniejsze 4 osoby.

W wyniku odzysków nieplanowanych i dokonanych zamian, Spółdzielnia w 2007 r. dysponowała 9 mieszkaniami typu M-1 i M-2 (zgon, eksmisje, zamiany).

Na przestrzeni 2007 roku - Zarząd Spółdzielni:

1) zaakceptował 251 aktów notarialnych w sprawie nabycia, darowizny bądź dokonania zamiany lokalu mieszkalnego, garażu we własnym zakresie przez:

135 członków KSM,

116 osób, które mimo uzyskania lokalu mieszkalnego bądź garażu w zasobach KSM nie były zainteresowane uzyskaniem członkostwa w Spółdzielni, a więc są właścicielami mieszkań spółdzielczych i garaży, a nie należą do KSM.

2) przyjął w poczet członków KSM 302 osoby, z których:

83 nabyły lokal mieszkalny i garaż w drodze kupna-sprzedaży,

85 otrzymało lokal mieszkalny w formie darowizny,

96 otrzymało lokal mieszkalny w wyniku spadku po zmarłym członku lub w wyniku podziału majątku między byłymi małżonkami,

3 osoby otrzymało lokal mieszkalny po dokonaniu wzajemnej zamiany mieszkań,

10 w związku z tym, że współmałżonek jest członkiem KSM,

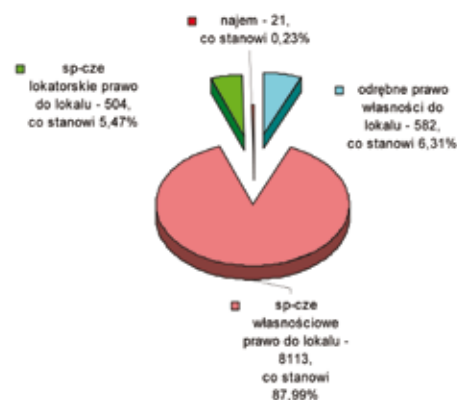
22 osoby w związku z uregulowaniem stanu prawnego do zajmowanego lokalu, mieszkalnego bądź w związku z uregulowaniem zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego,

1 osoba - w związku z nabyciem lokalu mieszkalnego w trybie przetargu.

W okresie sprawozdawczym z rejestru skreślono 365 członków (o 31 mniej niż w 2006 r.) z czego:

- 115 na skutek zgonów,
- 235 w związku z wypowiedzeniem członkostwa w Sp-ni,
- 15 w związku z wykreśleniem bądź wykluczeniem przez Radę Nadzorczą.

## Struktura mieszkań wg tytułów prawnych do lokali na 31.12.2007 r.



## Opis pracy Zarządu KSM

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 r. Zarząd KSM realizował obowiązki, wynikające z postanowień Statutu oraz zatwierdzonego Uchwałą nr 9/96 Rady Nadzorczej z dnia 12 lutego 1996 r. regulaminu Zarządu, w następującym składzie osobowym: Maciej Solarz – prezes zarządu, Henryk Wilk – zastępca prezesa ds. technicznych; Anna Segda – Główna Księgowa, członek zarządu.

Od 6 października ub. roku Zarząd pełnił swe funkcje dwuosobowo, w związku z przejściem na emeryturę Anny Segdy.

Jej miejsce zajęła Małgorzata Bęben, która od 1 lutego br., Uchwałą nr 5/2008 RN z 31 stycznia 2008 r., została powołana na Członka Zarządu.

Charakter pracy Zarządu determinowały głównie zadania koncentrujące się na:

- realizacji rocznego planu gospodarczo-finansowego, w tym planu remontów zasobów Spółdzielni, opartego w znacznej mierze na poprawie wskaźników ekonomicznych i racjonalizacji wydatków, przy jednoczesnym zapewnieniu jak najszerszego zakresu robót;

- konieczności dostosowania wewnętrznych aktów prawnych do zmienionych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

- realizacji wniosków Członków Spółdzielni w zakresie ustanawiania prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz podejmowaniu decyzji o charakterze mieszkaniowym;

- harmonogramie wykonania wniosków z Zebrania Przedstawicieli Członków, Zebrań Grup Członkowskich oraz głównych kierunków działalności Spółdzielni na 2007 r.;

- stałym monitoringu zaległości czynszowych oraz podejmowaniu działań windykacyjnych.

W okresie objętym sprawozdaniem odbyło się 47 protokołowanych, cotygodniowych, posiedzeń Zarządu, podczas których podjętych zostało 1078 uchwał dotyczących spraw:

- a. 609 o charakterze członkowsko-mieszkaniowym;
- b. 181 techniczno-eksploatacyjnych;
- c. 131 ekonomicznych;
- d. 109 w sprawie obowiązków Zarządu jako pracodawcy;
- e. 19 związanych z działalnością społeczno-kulturalną KSM;
- f. 18 o charakterze organizacyjno-samorządowym;
- g. 11 związanych z funkcjonowaniem ZEC.

Sprawy wynikające z członkostwa w Spółdzielni zajmowały najwięcej miejsca. Dotyczyły przyjęć i skreśleń z rejestru członków związanych z ruchem lokali mieszkalnych i garaży na rynku wtórnym, zamiany mieszkań czy też regulacji ich stanu prawnego, a także przywrócenia członkostwa osobom wykluczonym, które dokonały spłaty zaległości czynszowych. W 2007 r. z tego powodu ponownie wpisano do rejestru członków 7 osób.

Od 2001 r., kiedy w życie weszła ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd Spółdzielni konsekwentnie wypełnia obowiązki nałożone zarówno przez samą ustawę, jaki i przez jej kolejne nowelizacje.

Na koniec 2007 r. łącznie zawarte zostały 582 akty notarialne o ustanowieniu prawa odrębnej własności, w tym:

- 381 – przekształcone zostały mieszkania lokatorskie;
- 187 – mieszkania własnościowe;
- 14 – ustanowiono odrębną własność lokali w oddanej do użytku inwestycji przy ul. Zagórskiej 35.

Warto zaznaczyć, że aby przyspieszyć realizację powyższych wniosków, Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, wyznaczył 6 pracowników Spółdzielni na pełnomocników, którzy w imieniu

Zarządu uczestniczą w zawieraniu aktów notarialnych o przeniesieniu prawa własności lokalu.

Przyjęty przez Radę Nadzorczą plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na 2007 r. określił m.in. szczegółowy zakres prac w zakresie gospodarki remontowej zasobów mieszkaniowych. Na podstawie zaproponowanych przez Rady Osiedli rzeczowych planów, opracowanych zgodnie z posiadanymi na ten cel środkami, przeprowadzone zostały roboty, o których piszemy dalej.

Prace remontowe poddawane były ocenie przez Radę Nadzorczą na cokwartalnych analizach. Pozwoliły również zweryfikować bieżące potrzeby remontowe i podjąć decyzję o zmianie zakresu prac. Dzięki ww. korekcie zatwierdzone zostały następujące dodatkowe prace: •remonty 13 dźwigów osobowych, w tym 8 remontów kapitalnych oraz wymiana sterowania w 5 dźwigach; • usunięcie zdewastowanego tarasu przy północnej szczytowej ścianie budynku przy ul. Spółdzielczej 5 wraz z wykonaniem w jego miejsce nowego wejścia do lokalu; • montaż logo przestrzennego z nazwami czterech osiedli KSM.

W 2007 r. sfinalizowany został jeden z etapów prowadzonej przez KSM aktywnej działalności inwestycyjnej. 30 czerwca oddany został do użytku budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Zagórskiej 35. Trzykondygnacyjny obiekt (1 kondygnacja podziemna i 3 nadziemne) z 14 mieszkaniami i 8 lokalami użytkowymi okazał się doskonałą alternatywą dla nieestetycznego budynku oraz budek handlowych, które znajdowały się u zbiegu ulic Zagórskiej i Zielińskiego przed rozpoczęciem inwestycji. Warto dodać, że zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych budowę lokali w pełni sfinansowali ich obecni właściciele.

W trakcie realizacji powyższego budynku Zarząd Spółdzielni, na wniosek Rady Osiedla Sady, podjął działania zmierzające do realizacji kolejnej inwestycji, budynku mieszkalno – usługowego u zbiegu ulic Toporowskiego i Dębowej. Rada Nadzorcza zatwierdziła założenia organizacyjno – finansowe ww. inwestycji, zgodnie z którymi w Osiedlu Sady, powstanie obiekt o 4 kondygnacjach nadziemnych, z 41 lokalami mieszkalnymi, 3 lokalami użytkowymi na parterze, 20 garażami, 41 pomieszczeniami piwnicznymi oraz 23 miejscami postojowymi. Na wniosek Zarządu Prezydent Miasta wydał w styczniu br. decyzję o pozwoleniu na budowę, która uprawomocniła się 22.02.2008.

Decyzje Zarządu o charakterze technicznym w 2007 r. dotyczyły ponadto spraw z zakresu:

- gospodarki lokalami użytkowymi i terenami w zasobach Spółdzielni (zawieranie i rozwiązywanie umów najmu, aktualizacja stawek czynszu, monitoring zaległości w tym zakresie, zatwierdzenie zakresu prac remontowych w lokalach użytkowych);

- zatwierdzanie specyfikacji istotnych warunków zamówienia do przetargów organizowanych przez KSM na wykonanie robót remontowych i dostawę materiałów;

- zatwierdzanie wyników przetargów;

- zawieranie umów z wykonawcami prac.

Sprawy produkcji i dystrybucji ciepła przez własne kotłownie Spółdzielni oraz zakupu ciepła od Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej były analizowane przez Zarząd nie tylko przez okres sezonu grzewczego, ale w ciągu całego roku. Na bieżąco analizowane były stawki za centralne ogrzewanie mieszkań oraz wyniki rozliczeń po zakończeniu sezonu. Zarząd ponadto rozpatrywał następujące kwestie:

- informacja Zakładu Energetyki Ciepłej o wynikach kontroli mieszkań, w których w poprzednim sezonie grzewczym wystąpiły maksymalne nadpłaty i maksymalne niedopłaty w kosztach zużycia ciepła;



Nowy chodnik przy ul. Bohaterów Warszawy 11

- wyniki inwentaryzacji opału w kotłowniach KSM.

Prawidłowa gospodarka finansowa Spółdzielni stanowi dla Zarządu zadanie priorytetowe. Niestety, w znacznym stopniu ograniczane przez zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań. Na podstawie comiesięcznych analiz oraz bieżącej obserwacji zaległości, Zarząd podejmuje różne formy windykacji zadłużeń. Rezultaty tych działań opisane zostały w dalszej części.

Zagadnienia ekonomiczne w pracy Zarządu związane były ponadto z następującymi sprawami:

- przyjęcie projektu planu gospodarczo-finansowego KSM na 2007 r.;
- przeprowadzanie kwartalnych analiz realizacji zadań planu gospodarczo-finansowego;
- miesięczne analizy wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz ogólnej sytuacji finansowej Spółdzielni;
- bieżący nadzór nad wydatkami administracyjnymi;
- inwentaryzacja składników majątkowych Spółdzielni.

Nowe uregulowania prawne wprowadziły znaczne zmiany w zasadach rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni. Po wejściu w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd podjął się dostosowania systemu księgowego do rozliczania wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz przychodów i kosztów utrzymania poszczególnych nieruchomości w zasobach KSM. Od 1 stycznia br. prowadzona jest szczegółowa ewidencja w tym zakresie.

Coraz większa liczba Członków Spółdzielni korzysta z Internetu, w tym również ze strony Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej [www.ksm.pl](http://www.ksm.pl) Wykorzystując to narzędzie do usprawnienia ich kontaktów ze Spółdzielnią, w styczniu 2007 r. Zarząd uruchomił dodatkową funkcję, tzw. iCzynsze. Na podstawie indywidualnego kodu dostępu, który wydawany jest w Dziale Czynszów, każdy Członek może uzyskać informację o wysokości opłat za mieszkanie i garaż oraz o stanie swojego salda czynszowego na koniec danego miesiąca. O trafności decyzji o utworzeniu powyższego rozwiązania świadczą z pewnością liczba użytkowników iCzynszów (na 31.12.2007. zarejestrowało się 749), jak i ich pozytywne opinie.

W ubiegłym roku uruchomiono również system tzw. wirtualnych rachunków kontrahenckich, służących do ewidencji rozrachunków z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne i garaże. System ten zapewnił szybki dostęp do pełnej i wiarygodnej informacji o dokonanych wpłatach na rachunek każdego lokatora. Umożliwił poszerzenie bieżącego monitoringu stanu rozliczeń z tytułu opłat czynszowych oraz usprawnił działania

windykacyjne, w związku z uzyskiwaniem przez Zarząd szybkiej informacji o aktualnym stanie zadłużeń dzięki przejrzystej i usystematyzowanej ewidencji wpływów.

Poza wprowadzaniem nowych rozwiązań w ubiegłym roku w obsłudze informatycznej Spółdzielni zaszły zmiany na poziomie całego systemu informatycznego. Dotychczasowy system, pomimo dobrego funkcjonowania, wymagał unowocześnienia polegającego na stworzeniu jednolitej bazy zasobów i kontrahentów oraz ujednoczonej, elektronicznej formy dokumentów. Głównym zadaniem takiej zmiany systemu było zwiększenie skuteczności w zakresie kompleksowej obsługi mieszkańców naszych zasobów.

W ciągu 2008 r. przewidziane jest zbudowanie kompleksowego, zintegrowanego systemu w KSM z możliwością jego dalszego rozwoju w latach następnych. Wymaga to bardzo dużego nakładu pracy całej załogi. Od grudnia 2007 r. trwają intensywne prace wdrożeniowe. Szczególny nacisk kładziony jest na implementację dwóch programów: Finansowo-Księgowego i Czynszowego. Z uwagi na ich strategiczny charakter (księgową obsługą nieruchomości, wspólnot, transakcje związane z rozliczaniem czynszów z uwzględnieniem remontów) programy te są wdrażane w pierwszej kolejności. Harmonogram wdrożenia zakłada sukcesywne włączanie kolejnych komórek funkcjonalnych w informatyczne przetwarzanie danych: Windykacje, Rejestr Członków (umów), Media, Administracje, ZEC itd. Wdrożenie to musi przebiegać z wykorzystaniem aktualnej obsady kadrowej w warunkach nieprzerwanej obsługi lokatorów.

Ogromny postęp w technologiach informatycznych skutkowało w 2007 roku wymianą przestarzałego sprzętu niespełniającego podstawowych wymagań programowych oraz przejście na system operacyjny Windows XP.

Fundusz płac, zatwierdzony Uchwałą nr 14/2007 Rady Nadzorczej z dnia 29 marca 2007 r. jako jeden z elementów planu gospodarczo-finansowego na 2007 r., został zrealizowany w wysokości 8.451.475 zł. Średnio stan zatrudnienia w 2007 r. w Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej wyniósł 247 etatów, w tym: 80,5 etatów na stanowiskach nierobotniczych i 166,5 etaty na stanowiskach robotniczych.

Podnosi się poziom kwalifikacji pracowników Spółdzielni. Pracownicy chętnie uczestniczą w szkoleniach doskonalących wiedzę i umiejętności. W ubiegłym roku szkolenia dotyczyły głównie: • zmian w ubezpieczeniach społecznych; • prawa



podatkowego w zarządzaniu spółdzielnią mieszkaniową; • zagadnień prawa budowlanego; • zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; • prawa energetycznego; • bezpieczeństwa i higieny pracy; • zagadnień informatycznych.

Dwóch pracowników ukończyło w 2007 r. studia wyższe, uzyskując tytuł magistra ekonomii oraz magistra informatyki. Dwóch natomiast kontynuuje naukę na wyższych uczelniach. Dwie osoby skorzystały z nauki na studiach podyplomowych, współfinansowanych z Europejskiego Funduszu Społecznego.

Zagadnienia kulturalne, stanowiące oddzielny element sprawozdania Zarządu, związane są z działalnością trzech osiedlowych klubów kultury: Poloneza, Słoneczka i Miniatury. Zarząd, zatwierdził sprawozdania z działalności klubów za rok ubiegły, a także z organizowanych w klubach akcji w czasie wakacji letnich i ferii zimowych. Przyjął również stawki za udział w oferowanych przez kluby kultury poszczególnych zajęciach czy sekcjach zainteresowań. Prowadzony był bieżący nadzór nad działalnością merytoryczną klubów oraz nad ich wydatkami.

W skrócie można powiedzieć, że problematyka organizacyjno-samorządowa uchwał Zarządu zdominowana była w ubiegłym roku przez następujące zagadnienia: • przyjęcie projektu zmian Statutu Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej; • przyjęcie planu Zebrań Grup Członkowskich; • przyjęcie terminu oraz projektu porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni; • opracowanie i przyjęcie projektu harmonogramu realizacji wniosków z Zebrań Grup Członkowskich, Zebrania Przedstawicieli oraz głównych kierunków działania Spółdzielni na 2007 r.; • stała praca nad redakcją biuletynu „My z KSM” oraz materiałów publikowanych na stronie internetowej Spółdzielni.

Nad zgodnością z prawem wewnętrznych aktów prawnych Spółdzielni, prawidłowością zawieranych umów oraz zapewnieniem pełnej obsługi prawnej KSM w postępowaniach sądowych pracowali radcy prawni, którzy w 2007 r. prowadzili w sądach ogółem 105 spraw, z czego:

W sądach powszechnych 103 sprawy:

- 1) o zapłatę należności 88 spraw:
  - a. za lokale mieszkalne 82 sprawy (78 zakończono, 4 toku);
  - b. za lokale użytkowe 6 spraw (4 zakończono, 2 toku);
- 2) o eksmisję z lokalu 11 spraw (7 zakończono, 4 w toku)
- 3) inne sprawy cywilne – 4 (1 zakończono, 3 w toku).

Ze spraw niezakończonych istotne dla Spółdzielni są dwie sprawy. Mianowicie:

- 1) skarga na uchwałę Zarządu określającą przedmiot odrębnej własności w nieruchomości w Osiedlu Zagórska – Północ, obejmującej budynki przy ul. Zielińskiego 4, Zagórskiej 43, 45 i 51, jako nieruchomości wielobudynkowej; w pierwszej instancji Spółdzielnia przegrała, w zależności od treści uzasadnienia KSM rozważy kwestię apelacji;

- 2) postępowanie pojednawcze, skierowane do sądu przez Urząd Miasta Kielce o ugodowe załatwienie sprawy lokalu użytkowego przy ul. Warszawskiej 5 (EMPiK)

W Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym prowadzone były 2 sprawy:

- 1) o zwrot nieruchomości przy ul. Romualda 118 – wyrok korzystny dla Spółdzielni;
- 2) o zwrot nieruchomości u zbiegu ulic Klonowej i Jesionowej – wyrok korzystny dla Spółdzielni.

Radcy prawni w 2007 r. brali udział w ok. 80 rozprawach sądowych, wydali ok. 200 opinii prawnych (pisemnych i ustnych), udzielali porad prawnych pracownikom (w sprawach Spółdzielni) oraz członkom KSM. Uczestniczyli ponadto w przygotowaniu wewnętrznych aktów Spółdzielni (projekty

zmian Statutu i regulaminów wewnętrznych), a także brali udział w opracowywaniu umów z członkami o budowę lokali w ramach nowych inwestycji Spółdzielni.

Przez cały rok na bieżąco Zarząd analizował wnioski członków Spółdzielni, zgłaszane zarówno bezpośrednio w administracjach osiedli, Zakładzie Energetyki Ciepłej czy poszczególnych działach Biura Zarządu, w tym głównie w Punkcie Informacyjno-Obserwacyjnym. W 2007 r. na dyżury przedstawicieli Zarządu zgłosiło się 71 osób z kwestiami dotyczącymi następujących zagadnień: • członkowsko-mieszkaniowych – 33 osoby; • stolarki okiennej – 9; • opłat za mieszkania – 5; • rozliczeń za zużycie ciepła – 5; • przeprowadzanych remontów w lokalach mieszkalnych – 4; • funkcjonowania wentylacji w mieszkaniach – 3; • najmu lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni – 2; • zakłócania spokoju przez sąsiadów - 1; • spraw różnych – 9.

W ubiegłym roku zakończył się z sukcesem zainicjowany w 2006 r. proces przeprowadzania przez Kielecką Spółdzielnię Mieszkaniową procedury konkursowej w ramach Świętokrzyskiej Nagrody Jakości. W lutym na uroczystej gali, na ręce Prezesa Zarządu, Marszałek Województwa Świętokrzyskiego wręczył statuetkę i gratulował władzom Spółdzielni pierwszej nagrody w kategorii średnich przedsiębiorstw usługowych.

Zespół ekspertów ŚNJ zapoznał się z obszernym udokumentowanym opisem działalności Spółdzielni, sporządzonym zgodnie ze wzorem umieszczonym we wniosku konkursowym. Opis ten obejmował następujące obszary działalności KSM, oparte na modelu Polskiej Nagrody Jakości i TQM (zarządzania jakością): przywództwo, strategia, polityka zarządzania ludźmi, zarządzanie zasobami, zarządzania procesem, satysfakcja klienta, satysfakcja zatrudnionych, wpływ na otoczenie oraz efekty końcowe.

Analiza materiału poddana została szczegółowej weryfikacji w KSM, gdzie eksperci zapoznali się z funkcjonowaniem jej poszczególnych jednostek organizacyjnych w zakresie opisywanych filarów ŚNJ. Dzięki pozytywnym wynikom audytu Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa została wyróżniona Świętokrzyską Nagrodą Jakości.





# Remonty i inwestycje

Wiek zasobów KSM wymusza prowadzenie perspektywicznej polityki remontowej. Dlatego jako zadania priorytetowe realizowane są głównie roboty mające na celu: • bezpieczeństwo zamieszkiwania, • ograniczenie zużycia energii elektrycznej i ciepłej, • realizację wniosków zgłaszanych przez członków na zebraniach Grup Członkowskich i Zebraniu Przedstawicieli, • utrzymanie właściwego stanu technicznego obiektów i ich otoczenia

KSM zapewniła wykonawstwo wszystkich zaplanowanych robót remontowo-konserwacyjnych przy jednoczesnym wykorzystaniu nowoczesnych technologii i materiałów.

Wszyscy wykonawcy zostali wybrani w trybie przetargowym, a wykonane prace odebrane zostały przez komisje odbiorów przy udziale członków właściwych Rad Osiedlowych. W 2007 r. zostały w pełni wykorzystane zaplanowane środki na remonty tj. 4.383.422 zł, a struktura wydatków w zł oraz w udziale procentowym przedstawia się następująco:

- wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach i na klatkach schodowych 1.912.2864 zł – 43,6%
- remonty główne i bieżące dźwigów osobowych 591.979 zł – 13,5%
- roboty ogólnobudowlane 479.262 zł – 10,9%
- roboty instalacyjne 372.814 zł – 8,5%
- roboty brukarskie 351.609 zł – 8,2%
- remont klatek schodowych i wymiana skrzynek listowych 45.874 zł – 5,6%
- roboty dekarские 200.755 zł – 4,6%
- roboty nieprzewidziane 168.207 zł – 3,8%
- usuwanie ksyłamitu 60.637 zł – 1,3%

Najwięcej środków wydano na wymianę stolarki okiennej. Wymieniono 2094 okna w mieszkaniach członków, w tym 325 szt. u osób powyżej 80 roku życia. W celu ograniczenia ubytków ciepła wymieniono 78 okien na klatkach schodowych. Zaawansowanie i potrzeby wymiany stolarki okiennej przedstawia poniższa tabela.

W zakresie remontów bieżących dźwigów zostały zamontowane ograniczniki prędkości oraz tablice sterownicze. W roku sprawozdawczym użytkownicy korzystają z nowych dźwigów w budynkach: Szczecińska 17, Chopina 15, Nowowiejska 15 kl. VI oraz Romualda 4 kl. IV.

Prace zdecydowanie poprawiły bezpieczeństwo eksploatacji i doprowadziły do zmniejszenia zużycia energii elektrycznej.

Należy zaznaczyć, że w celu przyśpieszenia i wyrównania zaawansowania tych prac w poszczególnych Osiedlach Rada Nadzorcza we wrześniu 2007 r. zdecydowała o przeznaczeniu dodatkowo kwoty 1.100.000 zł na remonty 13 dźwigów osobowych. Realizacja prac nastąpiła w I kwartale bieżącego roku.

Po wykonaniu pełnego zakresu powyższego zadania potrzeby remontowe dźwigów przedstawia tabela na stronie 10.

W budynkach wysokich kontynuowano kompleksową wymianę okien stalowych, w większości jednoszybowych na nowe okna drewniane. Prace te w budynku przy Chopina 15 połączono z odnowieniem klatki schodowej i wymianą skrzynek na listy. Nową, kolorową elewację otrzymał budynek Wiosenna 2. Również w tym budynku przebudowano wejścia do klatek schodowych.

W ramach robót ogólnobudowlanych sfinansowano remonty kominów, płyt balkonowych oraz wykonanie przestrzennych podświetlanych reklam z nazwami osiedli i logo Spółdzielni, jako elementów wyróżniających poszczególne osiedla KSM.

Wykonane pomiary instalacji elektrycznej w budynkach mieszkalnych wskazały na konieczność wymiany pionów instalacji elektrycznych w 7. klatkach schodowych. Nowa instalacja zasilająca

pozwole na korzystanie z dodatkowych odbiorników energii elektrycznej, co jest bardzo istotne w nowoczesnym gospodarstwie domowym.

Przybyło ponad 3 tysiące m<sup>2</sup> kostki brukowej. Jest to nie tylko element upiększający osiedla, ale przede wszystkim zapewniający bezpieczeństwo pieszych. Największy zakres robót zrealizowano w osiedlu „Zagórska – Północ”. Nowe nawierzchnie otrzymały chodniki w rejonie budynków przy ul. Spółdzielczej, Mazurskiej oraz Konarskiego.

Nowe, kolorowe powłoki malarskie wykonano w kolejnych 44 klatkach schodowych. Pracom towarzyszy wymiana skrzynek na listy oraz w większości wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych.

Z roku na rok wzrasta powierzchnia docieplonych stropodachów. W okresie sprawozdawczym wykonano zaplanowane docieplenie stropodachów w budynkach przy ul. Bohaterów Warszawy 11 i Śląskiej 8 o łącznej powierzchni 1560 m<sup>2</sup>.

Pomimo gotowości Spółdzielni w zakresie finansowania prac mających na celu usuwanie podłoży skażonych ksyłamitem zainteresowanie członków tym problemem jest małe. Aktualnie Spółdzielnia posiada 22 opinie „Sanepidu” wydane w latach 1998 – 2007, które potwierdzają występowanie w mieszkaniach materiałów szkodliwych dla zdrowia. Pomimo prowadzonej z członkami tych mieszkań korespondencji prace związane z usuwaniem ksyłamitów nadal pozostają do wykonania.

Wcześniej rozpisane przetargi w 2007 r. mające na celu wyłonienie wykonawców prac remontowych w Spółdzielni, przyczyniły się w większości przypadków do tego, że postępujący gwałtowny wzrost cen materiałów i robocizny zapobiegnie wzrostowi wydatków na realizację zaplanowanych remontów na przestrzeni roku.

Osiedle	ilość okien ogółem	ilość okien wymienionych							pozostało do wymiany
		do 2002 r	2003 r	2004 r	2005 r	2006 r	2007 r	ogółem	
		szt.	szt.	szt.	szt.	szt.	szt.	szt.	
I	10 339	3993	868	453	543	479	<b>646</b>	6982	3 357
II	9 697	3277	523	376	398	484	<b>565</b>	5623	4 074
III	8 420	2973	394	426	407	335	<b>421</b>	4956	3 464
IV	8 714	3338	557	539	420	336	<b>462</b>	5652	3 062
razem	37 170	13581	2 342	1794	1768	1634	<b>2094</b>	23213	13 957

Planowane prace remontowe wykonano w pełni. Jednostkowe wydatki w zł/m<sup>2</sup>/rok poniesione w ostatnich 5-ciu latach z funduszu remontowego w relacji do naliczeń na ten cel w opłatach czynszowych przedstawia wykres zamieszczony obok.

Analiza powyższego wykresu wskazuje na znaczne dofinansowanie remontów z innych źródeł, niż opłaty czynszowe. Środki funduszu remontowego, poza opłatami czynszowymi, zwiększyły dodatkowo „środki” z przekształcenia prawa do lokalu a także przychody z innej opodatkowanej działalności gospodarczej spółdzielni tj. najmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenów.

W roku 2008 będzie nadal tworzony jeden fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, z którego finansowane będą zadania remontowe w poszczególnych nieruchomościach.

Realizacja remontów zgodnie z opracowanym i zatwierdzonym przez Radę

Nadzorcą perspektywicznym planem remontów na lata 2008 – 2012 ma na celu wyrównanie poziomu technicznego budynków, co dla poszczególnych budynków jest działaniem korzystnym. Mamy nadzieję, że obowiązek rozliczania nakładów remontowych na konkretnie nieruchomości budynkowe odwlecze się w czasie i nie zostanie szybko wprowadzony w życie.

### Realizacja inwestycji przy ul. Zagórskiej 35

Realizacja robót budowlanych w 2007r. przebiegała zgodnie z harmonogramem, dokumentacją techniczną oraz obowiązującymi wymogami. Całość robót została zrealizowana i odebrana w terminie ustalonym w umowie, w sposób profesjonalny, dobry jakościowo. Kadra kierownicza wykonawcy wykazała się solidnym przygotowaniem organizacyjnym, dużym doświadczeniem, kwalifikacjami i



rzetelnością, co potwierdza słuszność jego wyboru w trakcie przetargu.

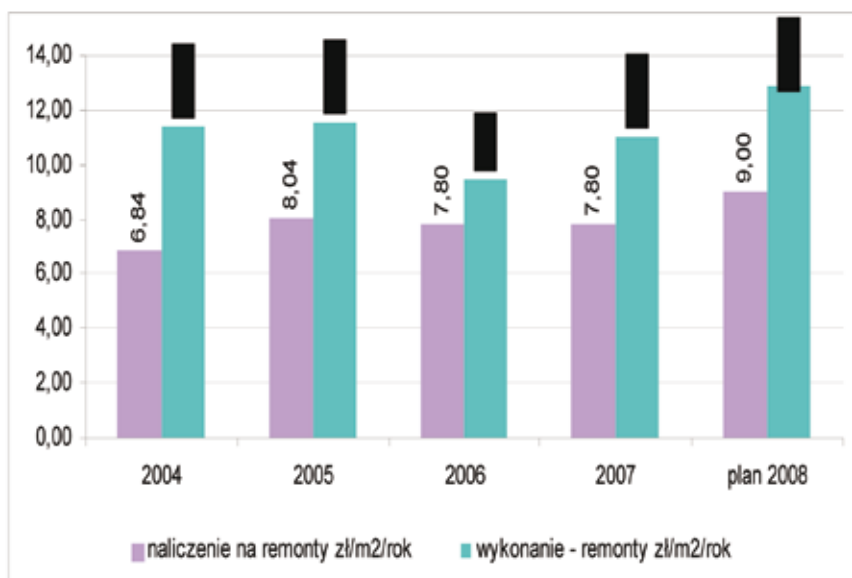
Dzięki prawidłowemu i skutecznie prowadzonemu przez pracowników Spółdzielni nadzorowi, odbiór końcowy robót przebiegał szybko i sprawnie. Czynności odbiorowe trwały one 3 dni t.j. od 27.06. do 29.06.2007 r. Uczestniczyli w nich również bezpośrednio zainteresowani użytkownicy mieszkań i lokali użytkowych.

W trakcie realizacji budowy przeprowadzona została przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego kontrola obiektu, a kolejna po złożeniu przez Spółdzielnię wniosku o wydanie pozwolenia na użytkowanie.

Na podstawie protokołu stwierdzającego, że inwestycja została zrealizowana zgodnie z projektem budowlanym i warunkami udzielonego pozwolenia na budowę a teren budowy uporządkowany.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce w dniu 30.07.2007 r. wydał decyzję udzielającą Spółdzielni pozwolenia na użytkowanie. Ten termin należy uznać za datę rozpoczęcia eksploatacji budynku.

Rozliczenie kosztów budowy sporządzone zostało zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów inwestycji w zakresie domów mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą KSM z dn. 15.09.2005 r.



Osiedle	ilość budynków 11 kondygnacyjnych	ilość dźwigów osobowych	ilość dźwigów osobowych		
			wyremontowanych do 31.12.2007	wyremontowanych w ramach uchwały nr 31/07 RN	pozostaje do remontu
Zagórska-Północ	5	9	7	1	1
Zagórska-Południe	10	18	10	1	7
Sady	5	30	14	4	12
Sandomierskie	9	24	12	2 + sterowanie 5 dźwigów	10
<b>razem</b>	<b>40</b>	<b>81</b>	<b>43</b>	<b>8</b>	<b>30</b>

## Wykup gruntów na własność Spółdzielni

Rok 2007 był czwartym z kolei, w którym Spółdzielnia realizowała wykup gruntu w nieruchomościach budynkowych wielorodzinnych. Wykup ten realizowany jest w dwóch formach – poprzez umowy cywilnoprawne oraz poprzez przekształcenie użytkownika wieczystego w prawo własności na podstawie decyzji administracyjnej wydawanej przez Prezydenta Miasta Kielc.

W 2007 r. KSM nabyła prawo własności w 20 nieruchomościach budynkowych o łącznej powierzchni gruntu 150190 m<sup>2</sup>. Koszty poniesione z tego tytułu wraz z opłatami za wycenę wartości nieruchomości i opłatami sądowymi wyniosły 898.985 zł.

Ogółem KSM nabyła prawo własności gruntu (na dzień 31 marca 2008 r.) w 47 nieruchomościach o łącznej powierzchni gruntu 334656 m<sup>2</sup> wydając na ten cel 1.785.160 zł.

Stan realizacji wykupu gruntów na dzień 31 marca 2008 r. w poszczególnych osiedlach przedstawiono w tabeli.

Do wykupu, bądź przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości pozostały działki w 17 nieruchomościach budynkowych wielorodzinnych. Z tego 9 z mieszanym prawem dysponowania gruntem tzn. część gruntów stanowi własność KSM, a część jest w użytkowaniu wieczystym.

Aby spełnić warunki określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych należy doprowadzić do jednorodnego prawa dysponowania nieruchomością. Służby Urzędu Miasta prowadzą sprawy wykupu gruntów bardzo przewlekłe i w marcu 2008 r. Spółdzielnia otrzymała

lp.	adres	data złożenia wniosku do UM w sprawie nabycia gruntu/ przekształcenia użyt. wieczystego	uwagi
<b>Osiedle Zagórska-Północ</b>			
1	Źródłowa 17a	12.02.2004 r.	mieszany stan prawny, odmowa sprzedaży 28-03-08
2	Źródłowa 19	12.02.2004	mieszany stan prawny, odmowa sprzedaży 26-03-08
3	św.St.Kostki 3a+15a	12.07.2004 r. - zawieszono na wn. Sp-ni	konceptcja parkingów, co spowoduje wydzielenie części gruntu i zmniejszenie powierzchni nieruchomości. Po zakończeniu tej procedury wznowiona zostanie sprawa przekształcenia prawa użyt. wieczystego we własność Sp-ni. Dokumenty w Sądzie - wpis do KW
4	św.St.Kostki 5 + 15 6 budynków	12.02.2004 r.	mieszany stan prawny, odmowa sprzedaży 26-03-08
5	Źródłowa 21	12.02.2004	mieszany stan prawny, odmowa sprzedaży 17-03-08
6	Konarskiego 9,11,13	20.03.2003	mieszany stan prawny, odmowa sprzedaży 12-09-07
7	Konarskiego 11 Konarskiego 13 Konarskiego 8,10 Zielińskiego 3	20.03.2003	mieszany stan prawny, odmowa sprzedaży 26-03-08
8	Mazurska 64,66,68,70	17.01.2005 r. zawieszono na wniosek Sp-ni	konceptcja parkingów co spowoduje wydzielenie części gruntu i zmniejszenie powierzchni nieruchomości. Po zakończeniu tej procedury wznowiona zostanie sprawa nabycia gruntu. Dokumenty w Sądzie - wpis do KW
9	Mazurska 77	13.07.2007	
10	Włoszka 3,Mazurska 1	21.05.2004	aktualizacja operatów przez UM
<b>Osiedle Zagórska-Południe</b>			
1	Chopina 7, Boh.W-wy 3, 5	21.05.2004	aktualizacja operatów przez UM
2	Karłowicza 13, 15	29.05.2003	mieszany stan prawny, odmowa sprzedaży 26-03-08
3	Karłowicza 1,3,5,7,9,11 i Chopina 4,8,12	29.05.2003	mieszany stan prawny
<b>Osiedle Sady</b>			
2	Jarzębinowa 4,6	23.06.2004 r. - zawieszono na wniosek Sp-ni	podział nieruchomości w celu wydzielenia działki pod inwestycję Toporowskiego/Dębowa. Po zakończeniu tej procedury wznowiona zostanie sprawa nabycia gruntu w tej nieruchomości. dokumenty w Sądzie - wpis do KW
8	Warszawska 47	23.06.2004 r. - zawieszono na wniosek Sp-ni	toczy się w Sądzie sprawa o zasiedzenie działki stanowiącej dotychczas plac zabaw (działka wchodzi w skład nieruchomości). Po zakończeniu tej sprawy wznowione zostanie postępowanie o nabycie gruntu.
<b>Osiedle Sandomierskie</b>			
1.	Daleka 19, 21, 23, 25, 27	21.05.2004 r. - zawieszono	wydzielenie ul. Legnickiej przebiegającej w obrębie nieruchomości spowoduje podział nieruchomości na kilka mniejszych. Skutkowac to będzie koniecznością dokonania podziału geodezyjnego nieruchomości, rozdziału istniejącej jednej działki ewidencyjnej na kilka odrębnych i założenia dla nich nowych ksiąg wieczystych. Po zakończeniu tej procedury skierowane zostaną wnioski o nabycie gruntów w utworzonych nieruchomościach.
2	Szczecińska 3	10.06.2003 r.	mieszany stan prawny, odmowa 31-03-08

Osiedle	ilość nieruchomości budynkowych wielorodzinnych	powierzchnia gruntu do wykupu w nieruchomościach budynkowych	ilość nieruchomości gdzie wykupiono prawo użytkownika wieczystego	powierzchnia i działek wykupionych	koszty poniesione na wykup gruntu	pozostało do wykupu		
						w nieruchomościach [szt]	m <sup>2</sup> gruntu	powierzchnia
Zagórska-Północ	24	119 704	14	61 721	372 854	10	57 983	48
Zagórska-Południe	14	90 836	11	78 144	464 188	3	12 692	14
Sady	10	125 916	8	99 880	533 349	2	26 036	16
Sandomierskie	10	103 001	8	78 714	354 739	2	24 287	24
nieruchomości poza granicami osiedli	4	7361	4	7 361	49 129	-	-	-
nieruchomości w gminach: Bodzentyn i Bieliny	2	8836	2	8 836	10 901	-	-	-
	65	455 654	47	334 656	1 785 160	17	120 998	27

odmowy sprzedaży gruntów we wszystkich nieruchomościach z mieszanym stanem prawnym na wnioski złożone w latach 2003-2004, z jednoczesną sugestią, że można złożyć kolejne wnioski – tym razem o przekształcenie prawa użytkownika wieczystego w prawo własności.

Przyjęcie do realizacji procedury zmierzającej do przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w prawo własności jeszcze bardziej wydłuży okres ostatecznego zakończenia procesu wykupu, ze względu na długi (do 6 miesięcy) okres oczekiwania na załatwienie spraw wieczysto księgowych, bowiem do złożenia wniosku o przekształcenie konieczne jest, by działki podlegające przekształceniu były ujawnione w odrębnych księgach wieczystych.

Zarząd podjął kolejną interwencję w tej

sprawie i mamy nadzieję, że tym razem będzie ona skuteczna.

Wykup gruntu w pozostałych 8 nieruchomościach będzie zrealizowany:

- w 2 nieruchomościach na podstawie umowy notarialnej,
- w 6 nieruchomości w formie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W tabeli przedstawiamy dane dotyczące nieruchomości, w których Spółdzielnia nie posiada prawa własności do gruntu.

## Remonty w ZEC

Zgodnie z założeniami do planu gospodarczo-finansowego oraz wnioskiem Rady Nadzorczej KSM, plan inwestycji i remontów w 2007 r. zakładał poziom wydatków na zadania inwestycyjne do wysokości odpisów amortyzacyjnych.

W związku z tym zakres inwestycji ograniczony został do realizacji niezbędnych zadań wynikających z przyjętych kierunków działań w zakresie ciepłownictwa.

Nakłady na inwestycje w 2007 r. wyniosły 554 238 zł, co stanowi 98,3% planu finansowego (plan 564 000 zł). W ramach tych środków zmodernizowany został jeden kocioł oraz wykonano fragment sieci w technologii rur preizolowanych.

Również w grupie zadań remontowych plan przewidywał obniżenie nakładów do wysokości 759 000 zł i ograniczył się do realizacji niezbędnych remontów mających bezpośredni wpływ na bezawaryjne funkcjonowanie zakładu oraz dostawę ciepła dla odbiorców. Największe wydatki w zakresie remontów poniesiono na modernizację urządzeń odpylających w kotłowniach podnosząc ich sprawność oraz efektywność działania.

Razem poniesione nakłady na remonty

wyniosły 698 727 zł. co stanowi 92,1% planu finansowego.

Stale podnoszenie efektywności wytwarzania ciepła wpływające na obniżenie kosztów jego produkcji oraz racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi zaowocowało korzystnym wynikiem w działalności Zakładu Energetyki Ciepłej za 2007 r. Nie bez wpływu na wynik miała również większa sprzedaż ciepła w IV kw. oraz wcześniejsze o miesiąc rozpoczęcie sezonu grzewczego.

## Gospodarka lokalami użytkowymi i terenami

Spółdzielnia wynajmuje 231 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 24.779,37m<sup>2</sup>. Powierzchnia terenów wynosi 10.700,50 m<sup>2</sup>, dla których zawartych jest 63 umowy najmu.

Na najem ścian budynków i terenów pod reklamy różnych podmiotów gospodarczych prowadzi się 28 umów.

Łącznie Spółdzielnia posiada zawartych 322 umowy najmu lokali użytkowych i terenów oraz ścian budynków i terenów na umieszczenie reklam.

Płóć lokali i ich powierzchnia oraz najem terenów i umów zawartych na umieszczenie reklam w poszczególnych Osiedlach przedstawia tabela:

Ponadto w n/w budynkach znajdują się lokale użytkowe wybudowane za własne środki inwestorów:

- ul. Zagórska 36 - 5 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 151,30 m<sup>2</sup> posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeden z właścicieli nie jest członkiem Spółdzielni,

- ul. Chopina 15-1 lokal użytkowy o

powierzchni 128,90 m<sup>2</sup> posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

- ul. Chopina 18 - 5 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 315,60 m<sup>2</sup> posiadających odrębną własność, wszyscy są członkami Spółdzielni.

W pawilonie przy ul. Chopina 18 również Spółdzielnia jest właścicielem dwóch lokali użytkowych o powierzchni 86,2 m<sup>2</sup> wynajmowanych zgodnie z regulaminem najmu lokalu użytkowych i gruntów należących do spółdzielni.

- ul. Zagórska 35 – 8 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 369,50 m<sup>2</sup> posiadających odrębną własność, wszyscy właściciele są członkami Spółdzielni.

Przychody z najmu lokali użytkowych i terenów oraz reklam w 2007 r. stanowiły kwotę 4.086.660zł. Koszty utrzymania lokali użytkowych tj. podatki od nieruchomości, podatek gruntowy i za użytkowanie wieczyste, opłaty za zużycie wody i odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie, wywóz odpadów stałych, koszty zarządu, remonty i amortyzacja lokali wyniosły 3.244.197zł.

Różnica między przychodami i kosztami utrzymania lokali użytkowych w wynajmie wyniosła 842.462 zł. i stanowiła przychód z innej opodatkowanej działalności gospodarczej Spółdzielni.

W roku 2007 na remonty lokali użytkowych wykorzystano kwotę 644.761 zł.

Remonty dotyczyły głównie wymiany ślusarki okiennej (szczegóły dot. remontów lokali opisane w realizacji planu remontów).

Zarząd Spółdzielni prowadzi wyważoną i elastyczną politykę w gospodarce lokalami użytkowymi, dążąc nie tylko do wzrostu efektywności i poprawy wyników gospodarowania tymi lokalami, lecz również do zapewnienia stałego ich wynajmu m.in. poprzez podwyższenie standardu.

Osiedle	ilość umów najmu lokali	powierzchnia w m <sup>2</sup>	ilość umów najmu terenów	powierzchnia w m <sup>2</sup>	ilość umów na reklamy	razem ilość umów
„Zagórska-Północ”	58	6 545,00	18	1 297,00	3	79
„Zagórska-Południe”	36	4 033,90	6	221,00	5	47
„Sady”	53	5 668,20	30	4 514,80	4	87
„Sandomierskie”	84	8 532,27	9	4 667,70	16	109
<b>Razem</b>	<b>231</b>	<b>24 779,37</b>	<b>63</b>	<b>10 700,50</b>	<b>28</b>	<b>322</b>

# Przenoszenie własności lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych i garaży

## I. Przenoszenie własności lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych

W 2003 r. Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa zapoczątkowała zawieranie aktów notarialnych w sprawie przeniesienia własności lokali na rzecz zainteresowanych członków Spółdzielni.

W pierwszej kolejności odrębne prawo własności uzyskało 116 członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego (ul. Tatrzańska, Pienińska, Samsonowicza), gdzie najwcześniej zakończył się proces nabycia przez Spółdzielnię gruntu od Gminy Kielce, a członkowie uregulowali poniesione przez Spółdzielnię koszty z tego tytułu.

Przenoszenie własności lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych wraz z prawem do własności gruntu na rzecz zainteresowanych członków Spółdzielni następuje sukcesywnie w miarę zakończenia wszystkich czynności związanych z nabyciem przez Spółdzielnię na własność gruntów, stanowiących dotychczas przedmiot wieczystego użytkowania.

Do końca marca 2008 r. Spółdzielnia nabyła notarialnie na własność działki gruntowe będące dotychczas w wieczystym użytkowaniu w 47 nieruchomościach (w Spółdzielni jest 64 nieruchomości wielobudynkowe w tym położone w Bielinach i Bodzentynie).

W nieruchomościach tych są zawierane akty notarialne w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokali (za wyjątkiem 3 nieruchomości przy ul: Pomorskiej 100, Zagórskiej 36 i Ogrodowej w Bodzentynie, gdzie Sąd nie dokonał jeszcze w księdze wieczystej zapisu o przysługującym Spółdzielni prawie własności do gruntu)

W nieruchomościach, gdzie proces nabycia gruntów na własność KSM dobiegł końca, Spółdzielnia informuje pisemnie członków Sp-ni, którzy złożyli wnioski o ustanowienie odrębnego prawa własności o wysokości:

- poniesionych przez Spółdzielnię kosztów z tytułu nabycia gruntu
- ewentualnego zadłużenia w opłatach mieszkaniowych,
- nominalnej kwoty umorzenia kredytu (dotyczy to członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego).

Pisemne informacje w powyższych sprawach otrzymało 1112 członków Sp-ni z których:

- 884 członków dopełniło wszelkich formalności i przystąpiło do zawarcia aktu notarialnego z czego:
  - 14 członków posiadało ekspektatywę ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w wybudowanym przez Spółdzielnię budynku przy ul. Zagórskiej 35 w Kielcach,
  - 429 członków posiadało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 441 członków posiadało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

Lp.	Lp.	Adres nieruchomości	Liczba zawartych aktów notarialnych w tym z członkami sp-ni, którym przysługiwało:			
			razem	Ekspektatywa ustanowienia odrębnego prawa własności lokalu	Sp-cze własnościowe prawo do lokalu	Sp-cze lokatorskie prawo do lokalu
<b>Osiedle Zagórska – Północ</b>						
1.	1.	Konarskiego 3, 5, 7	24	-	20	4
2.	2.	Szczecińska 17	13	-	7	6
3.	3.	Kujawska 19	13	-	5	8
4.	4.	Konarskiego 16	3	-	2	1
5.	5.	Spółdzielca 4, 6, 8	10	-	6	4
6.	6.	Spółdzielca 3, 5, 7, 9	44	-	23	21
7.	7.	Mazurska 18/20	1	-	1	brak wniosków
8.	8.	Zagórska 17 b, 19	8	-	4	4
9.	9.	Zagórska 57	9	-	4	5
10.	10.	Pomorska 71,73	14	-	11	3
11.	11.	Pomorska 88	13	-	7	6
12.	12.	Zagórska 35 (inwestycja zrealizowana w 2007 r.)	14	14	-	-
<b>Razem Osiedle</b>			<b>166</b>	<b>14</b>	<b>90</b>	<b>62</b>
<b>Osiedle Zagórska – Południe</b>						
13.	1.	Piekoszowska 50, 52	4	-	3	1
14.	2.	Zagórska 44	7	-	5	2
15.	3.	Zagórska 46	3	-	3	brak wniosków
16.	4.	Chopina 11	9	-	3	6
17.	5.	Boh. Warszawy 7	9	-	7	2
18.	6.	Zagórska 66, 68, 70, 72	25	-	9	16
19.	7.	Zagórska 64	16	-	10	6
20.	8.	Szymanowskiego 3	22	-	4	18
21.	9.	Chopina 13, 15, 17	39	-	16	23
22.	10.	Zagórska 56, 58, 60	10	-	6	4
23.	11.	Boh. Warszawy 11, 13, 15, 17	44	-	16	28
24.	12.	Karłowicza 2, 4, 6, 8, 10	13	-	8	5
25.	13.	Wesoła 29 A	3	-	-	3
<b>Razem Osiedle</b>			<b>204</b>	<b>-</b>	<b>90</b>	<b>114</b>
<b>Osiedle Sady</b>						
26.	1.	Wiosenna 2, Pociuszka 5	37	-	23	14
27.	2.	Wiosenna 1	31	-	30	1
28.	3.	Wiosenna 10	24	-	11	13
29.	4.	Nowowiejska 22, 24	56	-	23	33
30.	5.	Nowowiejska 5	27	-	11	16
31.	6.	Wiosenna 3,5,7	36	-	18	18
32.	7.	Jesionowa 11, Dębowa 2	27	-	15	12
33.	8.	Nowowiejska 15	19	-	4	15
34.	9.	Warszawska 5	22	-	18	4
<b>Razem Osiedle</b>			<b>279</b>	<b>-</b>	<b>153</b>	<b>126</b>

- 203 członków zrezygnowało z możliwości uzyskania odrębnej własności lokalu lub niewypowiedziało się w sprawie możliwości zawarcia aktu notarialnego, mimo wyznaczonych wielokrotnie terminów,

- 39 członków jest zainteresowanych wyodrębnieniem lokalu w terminie późniejszym z czego:

- 27 członków posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- 12 członków posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Realizacja wniosków o ustanawianie odrębnej własności lokali w nieruchomościach, gdzie procedura związana z nabyciem na własność Spółdzielni gruntu zakończyła się, przedstawia tabela.

## II. Przenoszenie własności garaży

Odrębne prawo własności garażu wraz z udziałem w wieczystym użytkowaniu gruntu uzyskało 28 członków, którym przysługiwało prawo do garażu wybudowanego przez Spółdzielnię za środki własne członka Sp-ni w kompleksie 73 garaży przy ul. Romualda 14 w Kielcach.

W 2008 r. Spółdzielnia przystąpiła do zawierania aktów notarialnych z członkami Spółdzielni posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do garażu w nieruchomościach: przy ul. Konarskiego (1 członek KSM uzyskał odrębne prawo własności garażu wraz z udziałem w wieczystym użytkowaniu gruntu) i przy ul. Mazurskiej 62.

## Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

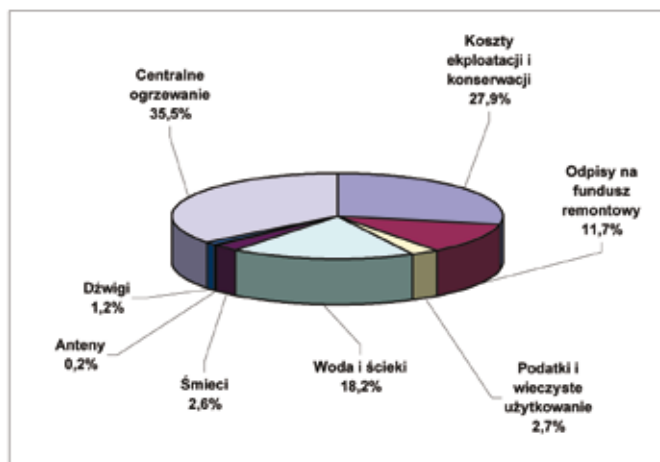
Na zasoby KSM na dzień 31 grudnia 2007 roku składa się:  
 - 143 budynki w tym: 142 wielorodzinnych z 9218 mieszkańami ( w 568 zostały zawarte umowy ustanowienia odrębnej własności do lokalu mieszkalnego),  
 - 1 domek rodzinny,  
 - 597 garaży w tym 22 miejsca postojowe,  
 - 18 lokali użytkowych własnościowych  
 - 231 lokali użytkowych w najmie.

Zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i przepisami podatkowymi, wynik finansowy z działalności gospodarczej Spółdzielni za rok 2007 ustalono w dwóch obszarach tj. gospodarka zasobami mieszkaniowymi i pozostała działalność Spółdzielni.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmujące utrzymanie lokali mieszkalnych, lokali własnościowych i garaży poniesione przez Spółdzielnię w roku 2007 wyniosły 26.342.604 zł i kształtowały się następująco:

1. Koszty eksploatacji i konserwacji	7.359.008 zł – 27,9%
2. Odpis na fundusz remontowy	3.091.706 zł – 11,7%
3. Podatki i wieczyste użytkowanie terenu	722.449 zł – 2,7%
4. Woda i ścieki	4.776.593 zł – 18,2%
5. Śmieci	676.457 zł – 2,6%
6. Anteny „Azart”	59.313 zł – 0,2%
7. Dźwigi	306.621 zł – 1,2%
8. Centralne ogrzewanie	9.350.457 zł – 35,5%
Ogółem	26.342.604 zł – 100%

Struktura kosztów GZM za 2007 r.



Źródłami finansowania kosztów GZM za rok 2007 były:

I. Należne wpłaty od użytkowników mieszkań i garaży (przypisane należności) w tym:

1. Eksploatacja i konserwacja	6.697.179 zł – 24,5%
2. Przypisane należności na remonty	3.091.706 zł – 11,3%
3. Podatki i wieczyste użytkowanie	731.485 zł – 2,7%
4. Woda i ścieki	5.262.843 zł – 19,2%
5. Śmieci	676.792 zł – 2,5%
6. Anteny	61.102 zł – 0,2%
7. Dźwigi	316.990 zł – 1,2%
8. Centralne ogrzewanie	9.350.457 zł – 34,1%

II. Dodatkowe dochody (dodatkowe pomieszczenia, działalność zarobkowa w mieszkaniach, legalizacja i odczyty wodomierzy)

320.924 zł – 1,2%
-------------------

III. Nadwyżki z lat ubiegłych

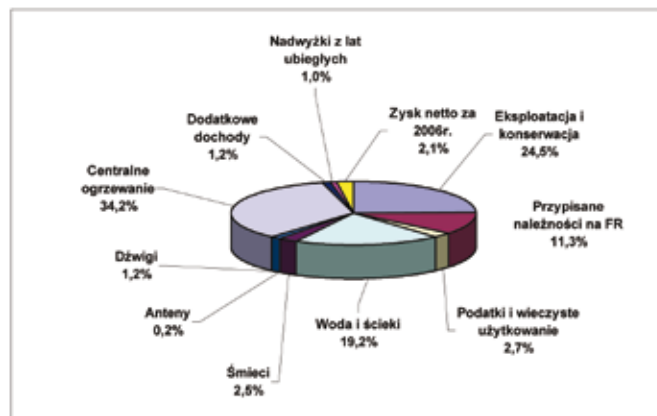
267.021 zł – 1,0%
-------------------

IV. Zysk netto za 2006 r.

587.630 zł – 2,1%
-------------------

Ogółem 27.364.129 zł – 100,0%

## Struktura przychodów GZM za 2007 r.



Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zostały pokryte przychodami w łącznej kwocie 27.364.129 zł, z czego:

26.188.554 zł to opłaty użytkowników mieszkań i garaży, 267.021 zł to nadwyżka z roku 2006, 587.630 zł to zysk netto za rok 2006 oraz 320.924 zł to przychody z nieruchomości wspólnych.

Nadmienić należy, że przychody roku 2007 zostały zmniejszone o 59.749 zł. Są to umorzone opłaty czynszowe w ramach pomocy finansowej członkom Spółdzielni znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej.

Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2007 stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 1.021.525 zł ( 27.364.129 – 26.342.604 zł).

Warto zaznaczyć, że kolejny rok należne przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi zostały w całości opłacone. Zmniejszył się bowiem stan nie opłaconych należności czynszowych na koniec roku 2007 r. o 476.670 zł w stosunku do 31 grudnia 2006 roku.

Nieopłacone należności czynszowe za mieszkania na dzień 31.12.2007 r. wynoszą 2.061.430 zł i zmniejszyły się w stosunku do 31.12.2006 r. o 480.840 zł, również zaległości za garaże zmniejszyły się 318 zł i na 31.12.2007 r. wynoszą 1.460 zł.

Należności za wynajem lokali użytkowych są wyższe niż przed rokiem o 4.488 zł i na dzień 31.12.2007 r. wynoszą 268.581 zł.

Pozostała działalność Spółdzielni obejmująca: najem lokali użytkowych, działalność Zakładu Energetyki Ciepłej, Osiedlowych Klubów Kultury, usługi odpłatne na rzecz członków i instytucji zewnętrznych oraz pozostałe przychody i koszty operacyjne i finansowe zamknęła się w roku 2007 zyskiem brutto w kwocie 1.630.548 zł, a po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 357.299 zł zysk netto wyniósł 1.273.249 zł

Zysk ten w roku 2008 będzie przeznaczony następująco: 500.000 zł na fundusz remontowy, 400.000 zł na fundusz zasobowy i 373.249 zł na dofinansowanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Zatem przychody GZM w roku 2008 zostaną zasilone nadwyżką z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2007 jak i zyskiem netto w łącznej kwocie 1.394.774 zł.

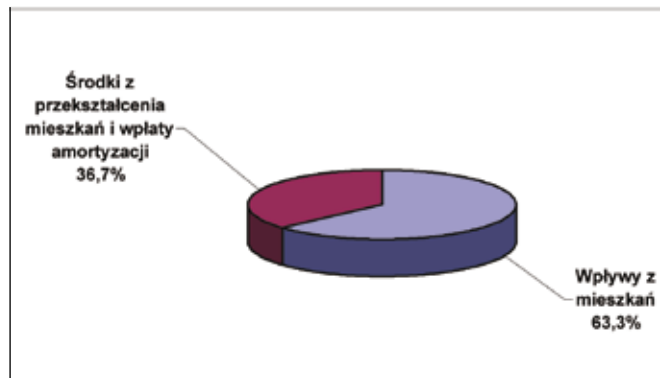
W 2007 roku zgodnie z obowiązującymi przepisami fundusz remontowy tworzono i wydatkowano wyłącznie na remonty zasobów mieszkaniowych. Na remont budynków mieszkaniowych i infrastruktury towarzyszącej w 2007 roku wydano 4.383.422 zł.

Ponadto na remont lokali użytkowych wydatkowano kwotę 644.761 zł, która została w całości pokryta wpływami z lokali użytkowych.

W roku 2007 fundusz remontowy został zasilony kwotą 4.884.715 zł z czego:

- z wpłat od użytkowników mieszkań w 2007 r. pochodzi 0,65 zł/m<sup>2</sup>/p.u./m-c – 3.091.706 zł
- środki z przekształcenia praw do mieszkań ze spółdzielczych lokatorskich na spółdzielcze własnościowe oraz wpłaty amortyzacji 1.793.009 zł
- Razem **4.884.715 zł**

Struktura wpływu na fundusz remontowy w 2007 r.



Wydatki na remonty zasobów mieszkaniowych w roku 2007 wyniosły ogółem 4.383.422 zł, w tym:

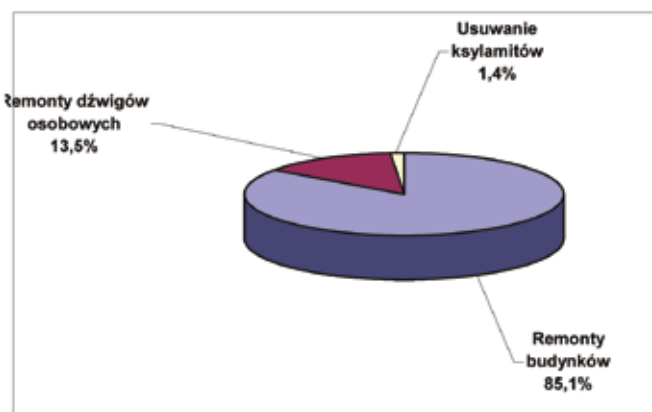
- 1. remonty budynków 3.730.806 zł
- 2. remonty dźwigów osobowych 591.979 zł
- 3. usuwanie ksyłamitu 60.637 zł
- Razem remonty zasobów mieszkaniowych **4.383.422 zł**

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2007 r. wynosi 2.387.893 zł.

W roku 2007 wpłaty członków Spółdzielni na fundusz remontowy wynosiły 0,65 zł/m<sup>2</sup> p.u./m-c, co stanowiło 3.091.706 zł tj. 63,3% wpływów ogółem. Pozostałe 36,7% ogółu wpływów to środki z przekształcenia praw do mieszkań ze spółdzielczych lokatorskich na spółdzielcze własnościowe (1.788.713 zł) oraz wpłat z amortyzacji (kwota 4.296 zł) na łączną kwotę 1.793.009 zł dofinansowano fundusz remontowy.

Oznacza to, że 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania został dofinansowany miesięcznie kwotą 0,38 zł z przeznaczeniem na remonty czyli na mieszkanie o pow. uż. 50 m<sup>2</sup> przypadają rocznie 228 zł dofinansowania ze środków wypracowanych przez Spółdzielnię.

Wydatki z funduszu remontowego w 2007 r.



## Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe

### A. Lokale mieszkalne

Na dzień 31.12.2007 r. zaległości wynoszą 2 061 430 zł. i zmalały w porównaniu do 31.12.2006r. o 480 840 zł, tj. o 18,9% - a na przestrzeni 2 lat łącznie spadek zadłużeń wyniósł 723 801 zł. Średnie miesięczne naliczenia czynszowe w roku 2007 wynosiły 2 425 631 zł. Oznacza to, że zaległości czynszowe są mniejsze o 15% od średniomiesięcznych naliczeń.

Na koniec 2006r. zaległości czynszowe przekraczały miesięczne naliczenia o 7,2%.

W poszczególnych Osiedlach stan zaległości przedstawia się następująco:

Osiedle	Zadłużenie		Zmienna
	2006	2007	2007/2006
„Zagórska – Północ”	768.062	630.047	- 138.015
„Zagórska – Południe”	795.964	631.463	- 164.501
„Sady”	438.042	325.527	- 112.515
„Sandomierskie”	521.358	466.847	- 54.511
Domki Jednorodzinne	822	100	- 722
Bieliny	13.474	6.524	- 6.950
Bodzentyn	4.548	922	- 3.626
<b>Razem</b>	<b>2 542.270</b>	<b>2 061.430</b>	<b>- 480.840</b>

Natomiast struktura czasowa zadłużeń na koniec roku 2006 i 2007 przedstawia się następująco :

Zadłużenie	Osoby		zmienna	Kwota zł		zmienna
	2006	2007	2007/2006	2006	2007	2007/2006
Poniżej 1-go m-ca	2013	1943	- 70	183.212	147.801	- 35.411
1 miesiąc	708	662	- 46	211.589	185.135	- 26.454
2 miesiące	418	341	- 77	223.149	178.718	- 44.431
3 - 12 miesięcy	618	497	- 121	959.687	706.734	- 252.953
Powyżej 12 miesięcy	129	104	- 25	964.633	843.042	- 121.591
<b>RAZEM</b>	<b>3886</b>	<b>3547</b>	<b>- 339</b>	<b>2 542.270</b>	<b>2 061.430</b>	<b>- 480.840</b>

Na dzień 31.12.2007 r. zaległości w opłatach za mieszkania posiada 3547 osób tj. 38,5% ogółu członków Spółdzielni i osób nie będących członkami. Jest to o 339 osób tj. o 8,7% mniej niż w 2006 roku.

Na uwagę zasługuje wyraźny spadek liczby zadłużonych osób w grupie 3 -12 i powyżej 12 miesięcy. Na przestrzeni 2007 r. liczba dłużników zalegających z opłatami od 3-12 miesięcy zmniejszyła się o 19,5%, a wysokość zadłużenia tej grupy zmalała o 26,4%, natomiast w grupie dłużników pow. 12 miesięcy ilość dłużników zmniejszyła się o 19,4% a kwota zadłużenia w tej grupie zmalała o 12,6%.

Zarząd Spółdzielni prowadzi także różnorodne działania zmierzające do wyegzekwowania zaległości w opłatach i tak:

1. Analizuje stan zaległości na koniec każdego miesiąca.
2. Przeprowadza rozmowy mobilizujące dłużnika do spłaty zadłużenia.
3. W przypadku trudnej sytuacji materialnej na wniosek dłużnika Zarząd Spółdzielni z reguły wyraża zgodę na spłatę zadłużeń w ratach. W ciągu całego roku taką zgodę uzyskało 66 członków, a kwota należności rozłożonej na raty wyniosła 158 386 zł.

4. Po upływie każdego kwartału wywieszane są na kłatkach schodowych w budynkach informacje o wielkości zadłużenia jakie posiadają mieszkańcy danego budynku oraz poszczególnych klatek. Również co miesiąc przekazuje się do Administracji i Rad Osiedli imienne wykazy dłużników. W oparciu o nie, członkowie Rad Osiedli prowadzą rozmowy z dłużnikami, niejednokrotnie także w ich mieszkaniach.

6. Na przestrzeni 2007r. w stosunku do 25 osób wszczęto procedurę zmierzającą do wykluczenia z członkostwa ze względu na długotrwałe zadłużenie w opłatach za mieszkania.

7. Dla członków Spółdzielni znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji rodzinnej i materialnej, udzielana jest pomoc finansowa w postaci umorzenia części opłat za użytkowanie mieszkań, najczęściej w postaci 1 lub 2 miesięcznego wymiaru opłat. W 2007 roku udzielono takiej pomocy 130 rodzinom członków na łączną kwotę 59 749 zł, co stanowiło wykorzystanie w 99,6% środków przewidzianych na ten cel.

W poszczególnych Osiedlach pomoc ta kształtowała się następująco:

„Sady” 26 osób na kwotę 14 436 zł  
Zagórska „Północ” 36 osób – 12 845zł  
Zagórska „Południe” 48 – 22 150 zł  
„Sandomierskie” 20 osób – 10 318 zł

8. 25 osób zalegających z opłatami czynszowymi odpracowało zaległości na kwotę 33 520 zł. Działalność ta jest kontynuowana chociaż w stosunku do roku poprzedniego liczba osób odpracowujących zmniejszyła się o 23 osoby, a kwota uzyskana z tego tytułu zmalała o 12 883 zł.

9. Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie na przestrzeni roku 2007r. wydał decyzje o przyznaniu dodatków mieszkaniowych dla 884 osób. Z tego tytułu na konto Spółdzielni wpłynęła kwota 671 067 zł.

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

Na przestrzeni 2007 roku skierowano do Sądu 81 spraw na kwotę 314 128 zł. Prawomocne wyroki sądowe kierowane są do egzekucji komorniczej. W ciągu całego roku w egzekucji komorniczej było 120 spraw na łączną kwotę 342 279 zł, z czego komornicy wyegzekwowali i przekazali na konto Spółdzielni kwotę 61 362 zł. tj. 17,9%.

11. W przypadku nieskuteczności w/w działań Zarząd występuje do RN o wykluczenie z członkostwa w Spółdzielni.

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

W ramach prowadzonego postępowania windykacyjnego w 2007 r.:

- odzyskano 1 mieszkanie przy ul. Wiosennej, które pozwoliło na pokrycie całej zaległości z tytułu opłat kwoty wynoszącej 13.557 zł,

- 3 mieszkania zamienione na mniejsze na ul. Karłowicza, Mazurskiej oraz Karłowicza, co pozwoliło na odzyskanie całości zadłużenia w kwocie 66 077 zł.

- 1 mieszkanie, na ul. Romualda zostało sprzedane w drodze przetargu w trybie egzekucji komorniczej z własnościowego prawa do lokalu.

Jedną z form działania zmierzającego do wyegzekwowania zaległości jest windykacja prowadzona przez pracownika Działu Czynszów, który odwiedza osoby zalegające z opłatami czynszowymi głównie za okres 3 miesiące i więcej.

W 2007 r. podjęto działania windykacyjne wobec 2311 dłużników. Bezpośrednie wywiady przeprowadzono z 1794 osobami. Niezależnie od tego doręczono 1475 doraźnych wezwań do zapłat przy zaległościach poniżej 3 miesięcy. W wyniku tych

działań:

- całkowicie spłaciło zadłużenie 693 lokatorów na łączną kwotę 1.013.463 zł,

- częściowo spłaciło zadłużenie 672 lokatorów na kwotę 976 677 zł,

- bieżący czynsz zaczęło opłacać 69 lokatorów,

- mniej niż wysokość miesięcznego czynszu wpłacało 157 lokatorów,

- pomimo złożonych deklaracji nadal nic nie płaciło 190 lokatorów,

- samo dofinansowanie z MOPR wpłynęło dla 13 lokatorów.

Na dzień 31 grudnia 2007 r. zadłużenia za garaże wynoszą 1 460 zł. i zmniejszyły się w stosunku do 31 grudnia 2006r. o 318 zł tj. o 18,9%. Średnio na jednego zadłużonego przypada kwota 31,74 zł.

W stosunku do grudnia 2006 r. zmniejszyła się także ilość zadłużonych osób z 55 do 46 osób tj. o 16,4%. Na koniec 2007 r. 37 osób miało zaległości do 1 m-ca włącznie, 7 osób zalegało za 2 m-ce,

1 osoba za 3 m-ce i jedna osoba zalegała za 4 miesiące.

Opłaty miesięczne za użytkowanie garaży wynoszą od 12,20 zł do 63,74 zł. Ewentualne odsetki za nieterminowe płatności nie są dla użytkowników garaży dotkliwie, stąd wynika też lekceważenie obowiązku terminowego regulowania opłat.

#### **B. Lokale użytkowe**

Zadłużenia w opłatach za lokale użytkowe i dzierżawę terenu w kwotach podstawowych wg stanu na dzień 31.12.2007r. wynoszą 268 581 zł i dotyczą 112 najemców /w tym kwota objęta rezerwami 76 444 zł/

W stosunku do 31.12.2006 r. zwiększyły się o kwotę 4 488 zł tj. 1,7%.

Udział zadłużeń w stosunku do naliczeń całości przychodów z wynajmu lokali użytkowych za rok 2007 wynosi 5,5%.

Kwota zadłużeń w poszczególnych Osiedlach przedstawia się następująco:

Osiedle	Kwota zadłużeń		Zmienna
	2006	2007	2007/2006
Zagórska „Północ”	35 036	28 986	- 6 050
Zagórska „Południe”	16 405	42 275	+25 870
„Sady”	76 790	66 586	+10 204
„Sandomierskie”	135 862	130 734	- 5 128
Razem	264 093	268 581	+ 4 488

Struktura zadłużeń w poszczególnych okresach.

Zadłużenia powyżej 3 miesięcy.

Zadłużenia w tej grupie dotyczą 5 najemców na kwotę 76 444 zł i stanowią 28,4% ogółu zadłużeń.

Największym dłużnikiem jest były najemca lokalu przy ul. Romualda. Kwota zadłużenia na dzień 31.12.2007 r. wynosi 66.991 zł. i jest zasądzona prawomocnym wyrokiem sądu

Na wniosek Spółdzielni sąd wydał postanowienie udzielając Spółdzielni zabezpieczenie poprzez zajęcie wyposażenia oraz towaru znajdującego się w sklepie. Postanowienie to opatrzone klauzulą wykonalności zostało skierowane do egzekucji komorniczej.

Pozostałych 4 najemców posiada zadłużenie na kwotę 9 453 zł, co stanowi 3,5% ogółu zadłużeń. Najniższe zadłużenie wynosi 51 zł a największe 5 118 zł.



Zadłużenia od 2 – 3 miesięcy

Zadłużenia w tej grupie dłużników dotyczą 21 najemców lokali użytkowych bądź dzierżawy terenu i reklamy na kwotę 77.533 zł. Stanowi to 28,9% ogółu zadłużeń.

Największym dłużnikiem jest firma z siedzibą w Warszawie, wynajmująca lokale na apteki przy ul. Zagórskiej 62 i Romualda 3. Zarząd prowadzi postępowanie windykacyjne i o odzyskanie lokali.

Zadłużenia za okres do 2 miesięcy

Zadłużenia w tej grupie dłużników dotyczą najemców lokali użytkowych bądź dzierżawy terenu i reklamy na kwotę 114.604 zł, co stanowi 42,7% ogółu zadłużeń.

W 2007 r. do najemców zalegających z opłatami za 1 miesiąc i więcej wysłano 386 wezwań do zapłaty. Do sądu w omawianym okresie skierowano 2 sprawy na kwotę 17.058 zł.

W 2007 r. w egzekucji komorniczej znajdowały się 3 sprawy

na kwotę 73.898 zł. Należności te są objęte rezerwami.

Jednym z powodów niesystematycznego regulowania opłat za lokale użytkowe jest trudna sytuacja materialna społeczeństwa oraz konkurencyjna działalność dużych supermarketów.

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 na stronie internetowej Spółdzielni w stałej rubryce w „Anonsach” jak również w Administracjach Osiedli i siedzibie Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni prowadzi rozważną gospodarkę lokalami stosując elastyczną politykę wymiaru czynszu, mimo to występują trudności w pozyskaniu najemców.

ZARZĄD

## Projekt porządku obrad Walnego Zgromadzenia

### I. Część organizacyjna

- 1) otwarcie obrad, wybór Prezydium Zgromadzenia,
- 2) Przyjęcie porządku obrad,
- 3) wybór Komisji: Mandatowo-Wyborczej i Wnioskowej.

### II. Przedstawienie sprawozdań za 2007 rok:

- 1) Rady Osiedla
- 2) Rady Nadzorczej,
- 3) Zarządu,
- 4) Finansowego,
- 5) Zapoznanie z wynikami lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres 2004 - 2006r.

### III. Dyskusja nad złożonymi sprawozdaniami

### IV. Dokonanie wyboru:

- 1) członków Rady Osiedla,
- 2) członków Rady Nadzorczej KSM,
- 3) delegata na V Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP,
- 4) dwóch przedstawicieli Spółdzielni - kandydatów na delegatów na IV Kongres Spółdzielczości RP,
- 5) komisji skrutacyjnej.

### V. Podjęcie uchwał w sprawach:

- 1) zatwierdzenia sprawozdań za 2007 rok:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) Zarządu,
  - c) finansowego.
- 2) wyników lustracji Spółdzielni przeprowadzonej za lata 2004 - 2006 przez Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej RP,
- 3) absolutorium dla członków Zarządu,
- 4) kierunków działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni na 2008r.,
- 5) podziału nadwyżki bilansowej za 2007 r.,
- 6) wyrażenie zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego i prawa własności gruntu w nieruchomościach Spółdzielni,
- 7) wniosków zgłoszonych w czasie Walnego Zgromadzenia.

### VI. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.



Agencje Monetia w Kielcach

Osiedle Na Stoku 67, czynna: 9<sup>00</sup>-17<sup>00</sup>, w sobotę 9<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>

ul. Barwinek 29, czynna: 9<sup>00</sup>-17<sup>00</sup>,

ul. Jagiellońska 9, czynna: 8<sup>00</sup>-15<sup>30</sup>,

ul. Malskiej 4, czynna: 8<sup>30</sup>-16<sup>30</sup>, w sobotę 8<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>,

ul. Seminaryjska 28A, czynna: 9<sup>00</sup>-17<sup>00</sup>,

ul. Szczecińska 40, czynna: 8<sup>00</sup>-15<sup>30</sup>,

ul. Warszawska 151, czynna: 9<sup>00</sup>-16<sup>30</sup>,

ul. Wesoła 51 (Vectra), czynna: 8<sup>00</sup>-18<sup>00</sup>,

ul. Wojewódzka 2, czynna: 9<sup>00</sup>-17<sup>00</sup>

Oddział Banku DnB NORD w Kielcach mieści się przy ulicy Nowy Świat 50 i jest czynny od poniedziałku do piątku w godzinach 8.00 - 16.00. Z usług świadczonych przez kielecki oddział DnB NORD korzystać mogą zarówno klienci indywidualni, jak i firmy - mikro, małe i średnie. Bank obsługuje ponadto wspólnoty mieszkaniowe, specjalizuje się też w obsłudze samorządów terytorialnych oraz fundacji i stowarzyszeń. W kieleckim oddziale jest też punkt przyjmowania zleceń Biura Maklerskiego DnB NORD.

Na terenie Kielc działa obecnie dziewięć Agencji Bankowych Monetia, które oferują wygodny, szybki i pewny sposób realizacji opłat bankowych - takich jak: rachunki za gaz, energię, czynsz, telefon oraz innych płatności. Klienci korzystający z usług Monetii uzyskują szereg korzyści - znacznie niższe prowizje niż na poczcie lub w banku, krótkie terminy realizacji płatności - do 48 godzin, brak kolejek oraz profesjonalna i miła obsługa.

Agencje Bankowe Monetia to również korzyści dla wystawców płatności masowych takich jak Spółdzielnie i Wspólnoty mieszkaniowe. Dzięki powierzeniu obsługi comiesięcznych opłat wystawcy mogą odciążyć własną księgowość, znacznie obniżyć koszty bieżącej działalności (brak konieczności utrzymywania kasy i obsługi księgowej) oraz na bieżąco monitorować stan wszystkich płatności dokonywanych przez Klientów.

# Gospodarne Sandomierskie



Reklama świetlna na reprezentacyjnym budynku Romualda 2

Zasoby zarządzane przez Administrację Osiedla „Sandomierskie” obejmują: nieruchomości w Kielcach: • Wielkopolska 7, Śląska 8, Śląska 10, • Śląska 34, Śląska 36, Leszczyńska 66, Leszczyńska 68, • Daleka 3, • Romualda 2, Romualda 4, • Daleka 19, Daleka 21, Daleka 23, Daleka 25, Daleka 27, • Sandomierska 74, • Sandomierska 76, Sandomierska 78, • Sandomierska 156, Sandomierska 158, Sandomierska 160, • Szczecińska 3, • Sandomierska 154.

Jedną nieruchomością w Bodzentynie ul. Ogrodowa 3, 3 pawilony handlowe wolnostojące, 1 zespół garażowy – 73 garaże.

W administracji zleconej Wspólnoty: Romualda 9 „DOM”, Leszczyńska 64, Śląska 18.

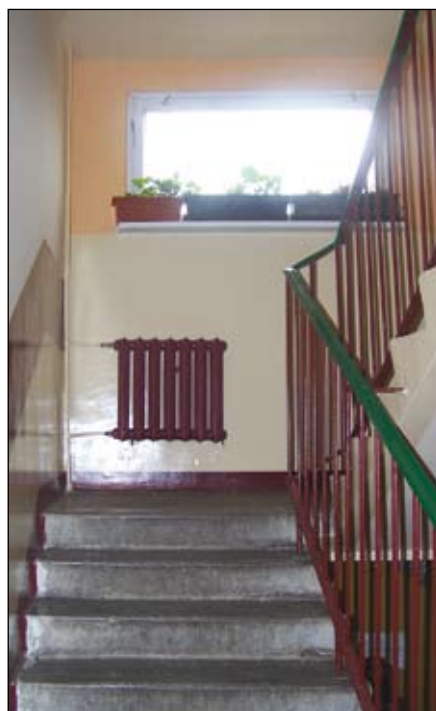
Podstawą do sporządzenia planu remontów są przeprowadzone przy udziale członków Rady Osiedla przeglądy stanu technicznego zasobów oraz wnioski zgłaszane na corocznych Zebraniach Grup Członkowskich oraz bezpośrednie zgłoszenia przez mieszkańców osiedla.

Prace remontowe wykonywane na naszym osiedlu zostały dostosowane do posiadanych środków finansowych. Na wykonanie zadań remontowych zostało zaplanowane 958.359 zł. Wykonano remontów za kwotę 951.742 zł. co stanowi 99,3% realizacji finansowej zadań.

Ponadto uchwałą Rady Nadzorczej skierowano dodatkowe środki w ilości 426.500zł z przeznaczeniem na remonty główne 2 dźwigów osobowych i remonty

bieżące 6 szt. dźwigów z terminem realizacji do końca I kwartału 2008 r.

W roku 2007 przeznaczono na wymianę okien w mieszkaniach kwotę 401504 zł.



Wyremontowana klatka schodowa w budynku wielorodzinnym przy ul. Dalekiej 3

Pozwoliło to na wymianę lub rozliczenie wykonania własnego przez Członków KSM 461 szt. okien, w tym 48 okien u najstarszych mieszkańców osiedla otaczanych troską przez Radę Osiedla.

Za kwotę 56450 zł zostało wykonane do-  
cieplenie stropodachu w budynku Śląska

8, częściowa wymiana pokrycia na dachu budynku Romualda 2 oraz inne drobne prace dekarские na budynkach osiedla.

Długo oczekiwany przez mieszkańców remont klatek schodowych, wykonany w budynkach przy ul. Dalekiej 3, 25 i 27 (23 klatki schodowe) bardzo poprawił estetykę i warunki zamieszkiwania.

Przy planowaniu remontu klatek przewidziano likwidację nieestetycznej i o znacznych ubytkach wyprawy ścian tzw. baranka, co w połączeniu z atrakcyjną kolorystyką i wymianą skrzynek na listy (razem 230 szt. skrzynek) dało bardzo pozytywny efekt – koszt zadania to 137.999 zł.

W robotach ogólnobudowlanych został wykonany remont kolejnych 22 szt. płyt balkonowych w budynku wysokim przy ul. Sandomierskiej 78.

Wykonano nadbudowę kominów, remont ścian maszynowni dźwigów, ogniomurów, obróbek blacharskich na dachu budynków Sandomierska 158 i 160. Wykonano też reklamę świetlną osiedla umieszczoną na elewacji budynku Romualda 2 co zostało zauważone i docenione przez mieszkańców i gości na naszym Osiedlu. Na te roboty wydano 78.999 zł.

W robotach instalacyjnych wykonano remont instalacji energetycznej (wymiana pionów energii elektrycznej) na kolejnych 4 klatkach budynku Sandomierska 154 za kwotę 85.707zł.

Należy wspomnieć o zadaniach obecnie niewidocznych, a niezbędnych do wykonania dalszych prac związanych z budową dróg pożarowych i nawodnionych pionów p.poż. zgodnie z odpowiednimi poleceniami Komendy Straży Pożarnej. Zostały wykonane ekspertyzy i dalece zaawansowane prace projektowe. Zadania te kosztowały w roku 2007 36.063 zł.

Ze względu na niezależne od KSM opóźnienia w zatwierdzeniu dokumentacji budowlanej dróg pożarowych planowane pierwotnie roboty brukarskie w rejonie budynków Sandomierka 74-78 towarzyszące tej inwestycji musiały zostać przesunięte na rok następny.

Prace remontowe w lokalach użytkowych związane były przede wszystkim z wymianą ślusarki okiennej (stalowe ramy – 1 szyba) na PCW z pakietem 2 szybowym z szybą zewnętrzną bezpieczną P1.

Prace wykonywane były w budynkach handlowo-usługowych wolnostojących przy ul. Romualda 3, Sandomierskiej 107, 112 oraz w lokalach wbudowanych w budynkach przy ul. Dalekiej 19, Śląskiej 10 i Sandomierskiej 154.

Szczególnie duży efekt dla estetyki tej

części miasta dała wymiana okien w lokalach przy ulicy Sandomierskiej – bardzo uczęszczanej drodze wojewódzkiej.

Są to prace poprzedzające remont elewacji budynków.

W ramach zadań poprawiających bezpieczeństwo zamieszkiwania wykonano remont dźwigu osobowego w budynku Romualda 4 klatka schodowa Nr IV został zrealizowany w roku 2007 za kwotę 140.721 zł

Prace konserwacyjne w osiedlu realizowane są 10 - osobową grupą konserwatorów. Konserwacje obejmowały prace mające na celu utrzymanie zasobów

przewodów i osprzętu. Przed wejściami do klatek schodowych w budynkach Daleka 3, 21, 23, 25, 27 zastosowano czujniki ruchu do sterowania oświetleniem.

- Po wymianie okien w części lokali handlowych w budynku Sandomierska 154 zostały zamurowane nieużywane wejścia do klatek schodowych i odnowiona elewacja północna na poziomie parteru.

- W zakresie prac hydraulicznych poza stałą konserwacją sieci wod.kan. zauważa się stały wzrost usług dla mieszkańców – wymiany wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach.

W ramach kosztów eksploatacji wyko-

nano pełny zakres niezbędnych badań i ocen technicznych instalacji mieszkań: elektrycznej, gazowej i spalinowej. Na prace porządkowe w budynkach i ich otoczeniu położono szczególny nacisk co spowodowało bardzo wysokie oceny pracy zespołu gospodyń domowych.

Z wykonanych prac należy wymienić:

Wymieniono część urządzeń zabawowych nie spełniających norm bezpieczeństwa na nowe z odpowiednimi atestami doposażając tym samym place zabaw w rejonie budynków Romualda 2-4, Sandomierska 76, 156.

Dokonano wymiany zniszczonych skrzyń na piasek na estetyczne plastikowe pojemniki, które ustawione przy uczęszczanych ciągach pieszych znacznie poprawiły wygląd ciągów komunikacyjnych. Konserwację terenów zielonych polegającą na 3 krotnym koszeniu trawników i 2 krotnym cięciu żywopłotów wykonała wyłoniona w drodze przetargu specjalistyczna firma TKOM.

Podsumowując należy stwierdzić, że przy ograniczonych środkach finansowych na prace związane z utrzymaniem zasobów osiedla został zrealizowany duży i wyraźnie widoczny zakres prac zabezpieczających oraz poprawiających estetykę i funkcjonalność zamieszkiwania na terenie naszego osiedla.

Kierownik AO „Sandomierskie”  
ANDRZEJ STEFANIUK



ul. Sandomierska 154 – segment lokali handlowo-usługowych po wymianie okien. Elewacja została odnowiona przez konserwatorów administracji.

mieszkaniowych i terenów w dobrym stanie technicznym nie zapominając o funkcjonalności, estetyce i bezpieczeństwie zamieszkiwania.

Przyjęto i zrealizowano 4515 zleceń. Z wykonanych prac należy wymienić:

- Stałe prace związane z rekultywacją terenów zielonych bezmyślnie niszczone przez pieszych i kierowców, wygradzono kolejne tereny zielone uniemożliwiając ich niszczenie samochodami. Wzmocniono konserwację nasadzeń ozdobnych krzewów i kwiatów. Uzupełniono zniszczone lub skradzione sadzonki.

- Znaczny wysiłek skierowano na przegląd i dokładną konserwację stolarki okiennej na klatkach schodowych przeznaczonych do malowania w budynkach Daleka 3, 25, 27.

- Poza stałą konserwacją części wspólnej instalacji elektrycznych w budynku Romualda 2 wykonano modernizację instalacji oświetleniowej klatek schodowych polegającej na częściowej wymianie

**KTK ELEKTRONIC**

[www.ktkelektronik.pl](http://www.ktkelektronik.pl)

**SERWIS RTV I TEL. KOMÓRKOWYCH**

**KOMIS WSZYSTKICH ARTYKUŁÓW TECHNICZNYCH**

**MONTAŻ ANTEN SATELITARNYCH I RTV**

Czynne: Poniedziałek – Piątek od 9<sup>00</sup> do 17<sup>00</sup>, Sobota od 10<sup>00</sup> do 14<sup>00</sup>

# Sklep Producenta Mebli

zaprasza

**Kielce, ul. Romualda 3, tel. 41 344 31 10**

**ul. Grunwaldzka 26, 41 346 07 61**

# Remonty na Zagórskiej - Południe...

W minionym roku na realizację remontów w osiedlu zaplanowano na kwotę łączną w wysokości 1 107 061 zł, wykonano roboty za 1 115 612 zł. tj. 100,8%.

Wszystkie środki przeznaczone na wykonanie rzeczowego zakresu planu remontów wykorzystano zgodnie z założeniami.

Plan przewidywał wymianę lub zwrot kosztów za 380 szt. okien, a wymieniono ich (lub zwrócono lokatorom nakłady, które ponieśli z tytułu wymiany) 417 szt. co pozwoliło zrealizować wnioski o wymianę, które wpłynęły do KSM do końca czerwca 1999 r.

Ponadto dzięki środkom wygospodarowanym przez Zarząd na przyspieszenie wymiany stolarki okiennej dla osób w podeszłym wieku dodatkowo wymieniono 148 szt. okien. Wszystkich wymieniono 565 okien za łączną kwotę 518 482 zł.

W celu zabezpieczenia klatek przed stratami ciepła wymieniono 6 szt. drzwi wejściowych do klatek (Karłowicza 5/I kl., Karłowicza 2, Zagórska 70 I i III kl., Zagórska 60/I kl., Krakowska 5) oraz 30 szt. okien w budynku przy ul. Karłowicza 11. Wymieniono skorodowaną ślusarkę okienną na okna drewniane wraz z podmurowaniem w budynku przy ul. Chopina 15 (na zdjęciu) i przebudowano wejście do klatki wraz z wymianą drzwi wejściowych w budynku Chopina 17. Koszty wykonania zamknęły się kwotą 120 926 zł.

By zapobiec nadmiernym stratom ciepła, w budynku przy ul. Boh. Warszawy 11 ocieplono ekofibrem stropodach.

Wyremontowano 7 klatek i wymieniono 88 szt. skrzynek pocztowych w budynkach przy ul. Boh. Warszawy 11 i Zagórskiej 36 za kwotę 29 890 zł, co znacznie wpłynęło na poprawę estetyki i warunków zamieszkiwania.

Zgodnie z planem wyremontowany został chodnik przy budynku Boh. Warszawy 11 oraz wykonano drobne naprawy dróg i chodników na terenie Osiedla.

Koszty poniesione na ten cel 34.236 zł  
Za kwotę 150 870 zł. wymieniono pionki instalacji elektrycznej w bud. przy ul. Szymanowskiego 3/II kl. oraz wykonano kanalizację deszczową od strony północnej budynku Boh. Warszawy 11 wraz z włączeniem do głównego kolektora w ul. Boh. Warszawy.

Zgodnie z decyzją Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Kielcach z dnia 23.06.2006 r. poniesiono

koszty związane z wykonaniem projektów zamiennych dróg pożarowych do budynków wysokich oraz koszty wykonania ekspertyz zabezpieczenia pionów p. pożarowych.

Na budynku Chopina 15 wykonano także reklamę świetlną osiedla, która cieszy się uznaniem zarówno mieszkańców jak i osób spoza naszej Spółdzielni

Wymieniono duży dźwig i dokonano remontu maszynowni dźwigu w budynku przy ul. Chopina 15.

Dziesięciu zatrudnionych w Administracji Osiedla konserwatorów za kwotę 514 561,74 zł wykonało na terenie osiedla m.in. następujące prace:

- naprawa chodników i zapadniętych opasek przy budynkach,
- remont podestów i schodów przed wejściami do budynków,
- naprawa tynków na klatkach schodowych oraz malowanie klatki schodowej w bud. Piekoszowska 52,
- ocieplanie stropów parterów od strony piwnic,
- remont kominów i balkonów,
- wymiana skorodowanych pionów wod.-kan,
- usługi odpłatne dla mieszkańców Osiedla,
- bieżące usuwanie różnych usterek zgłaszanych przez członków.

Grupa konserwatorów zaangażowana była również przy konserwacji terenów zielonych naszego Osiedla. Przycinali i formowali krzewy, wycinali suche, stwarzające zagrożenie drzewa oraz nasadzali nowe drzewa i krzewy. W roku ubiegłym posadzono 236 szt. krzewów i 16 szt. drzewek, a na klombach i w gazonach 200 szt. sadzonek kwiatowych.

Własnymi siłami usuwano także skutki dewastacji (naprawa i szklenie okien na klatkach schodowych i w piwnicach, naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i samozamykaczy, wymiana uszkodzonych opraw elektrycznych, przycisków, wyłączników i żarówek na klatkach schodowych, w piwnicach i przed wejściami do budynków, naprawa urządzeń zabawowych, ławek i drzwi wejściowych do klatek), która w roku 2007 zamknęła się kwotą 41 258 zł.

Wszystkie budynki na terenie naszego osiedla liczą sobie grubo powyżej 40 lat. Ich stan techniczny jest dość dobry. Biorąc jednak pod uwagę ich wiek, wysokość kosztów utrzymania, konserwacji i remontów stale wzrasta. By utrzymać te

zasoby w należytym stanie technicznym potrzebne są ogromne nakłady finansowe.

Od 5 lat prowadzona jest ewidencja kosztów remontów na poszczególne budynki. 47 budynków zarządzanych przez Administrację wchodzi w skład 19 nieruchomości jedno i wielobudynkowych (w tym 15 nieruchomości na terenie osiedla, 3 poza granicami administracyjnym osiedla tj. najstarszy budynek w zasobach KSM przy ul. Wesołej 29a, budynki przy ul. Krakowskiej 5-7 i Piekoszowskiej 50-52 oraz 1 nieruchomość w Bielinach), na które od 1 stycznia 2008 r. rozliczane będą koszty eksploatacji i prowadzona będzie ewidencja poniesionych kosztów remontów.

Reasumując, realizacja zadań gospodarczych w 2007 r. - zarówno finansowych jak i rzeczowych, które miały na celu poprawę stanu technicznego budynków, estetykę i warunki zamieszkiwania na naszym osiedlu wykonana została zgodnie z zamierzeniami w całości.

Kierownik AO „Zagórska – Południe”

TERESA SZMIDT



## ...i na Zagórskiej - Północ...

Osiedle Zagórka - Północ jest największym, obejmującym najstarszą część zasobów mieszkaniowych KSM.

Administracja zarządza 24 nieruchomościami budynkowymi, 4 nieruchomościami lokali użytkowych wolnostojących, 4 nieruchomościami na potrzeby własne Spółdzielni, 9 nieruchomościami garażowymi.

W 2007 roku wykonano remonty w nieruchomościach budynkowych za kwotę 1 183 839 zł.

Wymieniono bądź zrefundowano koszty wymianę 646 szt. okien, co pozwoliło zrealizować wnioski złożone do końca października 1999 roku. Na wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach przeznaczono kwotę 554 770 zł.

Nie zapomniano o najstarszych mieszkańcach osiedla, których należyłą troską otacza Rada Osiedla. W ramach tych nakładów wymieniono lub zrefundowano 94 szt. okien dla członków, w wieku powyżej 80. roku życia.

Postępują prace ograniczające straty ciepła, a dotyczące utrzymania części wspólnych budynków. Zostały wymienione 36 szt. okien na klatkach schodowych w budynkach Kujawska 19 oraz Mazurska 77 za kwotę 24 979 zł. Ponadto zamontowano zawory podpionowe na instalacji centralnego ogrzewania w budynkach Szczecińska 17 i Zagórka 57.

Osiedle z roku na rok staje się piękniejsze. Przybywa odnowionych klatek schodowych. Wyremontowano 12 klatek schodowych Mazurska 77 oraz Kujawska 19 wraz z montażem 145 szt. nowych skrzynek pocztowych spełniających wymogi prawa pocztowego ponosząc koszty w wysokości 47 958 zł. Dodatkowo wymieniono 45 szt. skrzynek w budynku Konarskiego 8.

Eliminowane są stare, pozapadane, nierówne chodniki. W ramach robót brukarskich wykonano wymianę nawierzchni ciągów pieszych na kostkę brukową w rejonie budynków Mazurska 64, 66, Pomorska 71/73, Spółdzielcza 3, Konarskiego 3 – 5, St. Kostki 11 – 15. Na wysokości budynku Spółdzielcza 5 powstał skwer wypoczynkowy.

Dobór wykonawców w trybie przetargowym pozwolił na obniżenie cen jednostkowych, a to z kolei na poszerzenie zakresu rzeczowego remontów. Są to efekty zauważalne i oczekiwane przez członków spółdzielni. Dodatkowo

wykonano remont chodników przy budynkach Spółdzielcza 4, 6, Zielińskiego 3 oraz Zagórka 57. Na prace te wydano 223 503 zł.



Wykonywane roboty brukarskie poprawiają estetykę osiedla, bezpieczeństwo mieszkańców ale również ułatwiają utrzymanie ciągów pieszych w okresie zimowym.

W ramach robót dekarских wymieniono obróbki blacharskie wraz z wyklejeniem pasa podrynnowego w budynkach: Źródłowa 17a (strona wschodnia i północna), Zagórka 17b oraz wykonano remont pokrycia dachowego na budynku Mazurska 18/20 wydając na ten cel 64001 zł.

W ramach robót ogólnobudowlanych przeprowadzono remont 24 szt. balkonów w budynkach: Zagórka 45, 17b, Konarskiego 3 oraz Źródłowej 17a, wykonano

również naprawę zniszczonych elewacji przez wichury na budynkach Pomorska 100 i Mazurska 77.

Przygotowując się do obchodów jubileuszu 50 – lecia Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej zadbano o elementy wyróżniające nasze zasoby na tle miasta Kielce. Na wszystkich osiedlach spółdzielni wykonano podświetlane logo

osiedla. Logo naszego osiedla zamontowane na budynku przy ulicy Źródłowa 21 jest widoczne już na wysokości ulicy Wojska Polskiego. Jesteśmy dumni że to tak drobne przedsięwzięcie tak pozytywnie oceniane jest przez mieszkańców miasta. Kolej na inne dzielnice.

Bezpieczeństwo zamieszkiwania to między innymi stan techniczny dźwigów osobowych. Cechą dobrego zarządcy jest dbałość o stan techniczny zasobów ale również bezpieczeństwo użytkowników urządzeń.

Na remonty główne i bieżące dźwigów osobowych wydano 157741 zł.

W ramach tych prac wykonano wymia-

nę dźwigu w pierwszej klatce budynku Szczecińska 17 oraz wymieniono drzwi przystankowe małego dźwigu przy ul. Włoszka 3. Przed nami jeszcze remont jednego dźwigu w budynku przy ulicy Mazurskiej 1.

Nie możemy zapominać o lokalach użytkowych. Różnicę między przychodami z wynajmu lokali użytkowych a kosztami ich utrzymania wykorzystuje się na dofinansowanie kosztów utrzymania lokali mieszkalnych należących do członków spółdzielni.

Na prace remontowe w lokalach użytkowych wydano 169238 zł. Wykonano m.in. wymieniono okna oraz remont elewacji od strony południowo-zachodniej w przychodni przy ulicy Zagórskiej 17b, przebudowano chodnik oraz wykonano podjazdy dla osób niepełnosprawnych do budynku L.Wawrzyńskiej 20. W sklepie PSS przy ul. Szczecińskiej 11 zamontowano nowe witryny ograniczając straty energii cieplnej ale również zwiększając zabezpieczenie lokalu poprzez zastosowanie szyby bezpiecznej.

W ubiegłym roku konserwatorzy zrealizowali 6676 zleceń zgłoszonych przez mieszkańców oraz służby eksploatacyjne i techniczne Spółdzielni.

W ramach konserwacji wykonywano prace mające na celu utrzymanie instalacji i urządzeń w budynkach i lokalach mieszkalnych w dobrym stanie technicznym. Wchodzimy z założenia, że im więcej wydamy na konserwację zasobów tym mniej na remonty.

Z zaplanowanych zadań zrealizowano m.in. naprawę 22 płyt balkonowych, naprawiono kominy na budynkach Konarskiego 11, 13, St. Kostki 5, 7, 9, 11, 13, 11a, 13a, 15a, osiatkowano kominy na budynkach Mazurska 64, Zagórska 17b, 19, 43, 45, 57, Konarskiego 3, 11, 13 i Kujawska 19.

Własną grupą konserwatorów wykonywaliśmy wycinkę i prześwietlenie drzew i krzewów oraz cięcie żywopłotów. W miejsce wyciętych drzew posadzono m.in. sosnę żółtą, klon srebrzysty, klon tatarski i kasztanowiec czerwony. W celu podniesienia estetyki osiedla wysadzono 2540 szt. kwiatów jednorocznych oraz 120 szt. krzewów różnych gatunków.

Na konserwację w 2007 roku wydano 456200 zł.

Mając do dyspozycji określoną kwotę pieniędzy można by zrobić więcej. Ogranicza nas rosnąca dewastacja. Na usuwanie jej skutków tylko w roku ubiegłym wydano 30036 zł.

Kierownik AO „Zagórska-Północ”  
MIROSLAW MŁYNIK

## Wokół wieżowców na Sadach



Administracja Osiedla „Sady” w 2007 roku działalnością swoją obejmowała: 5 budynków wysokich XI kondygnacyjnych, 12 budynków niskich V kondygnacyjnych, 3 pawilony handlowe wolnostojące, 1 budynek wspólnotowy, 74 klatki schodowe w budynkach V kondygnacyjnych, 30 klatki schodowe w budynkach XI kondygnacyjnych, 30 dźwigów osobowych, 1 dźwig towarowy.

Powierzchnia użytkowa mieszkań i lokali handlowych ogółem wynosi 94 234 m<sup>2</sup> a powierzchnia gruntów 162 091 m<sup>2</sup>.

Podstawą opracowania planu remontów na każdy rok jest plan perspektywiczny, zestawienie potrzeb wynikających z jesiennego przeglądu budynków i ich otoczenia jak również wnioski zgłaszane na zebraniach grupy członkowskiej.

Na rok 2007 zaplanowano na remonty nakłady finansowe w wysokości 1 067 806 zł, a wykonano je za 1 094 621 zł tj. w 102,5%.

Wymieniono i dokonano zwrotu za wymienioną stolarkę we własnym zakresie 386 szt. okien na kwotę ogółem 357 919 zł co pozwoliło zrealizować wnioski złożone do I.1998r.

Realizowano wymianę lub zwrot stolarki okiennej u właścicieli mieszkań powyżej 80 roku życia na kwotę 35 000 zł. tj. 34 szt. okien.

Wyremontowano i pomalowano 2 klatki schodowe w budynku wysokim przy ul. Nowowiejskiej 15 kl. V i IV oraz wymieniono 66 skrzynek pocztowych –koszt

robót 30 000zł.

Remont elewacji budynku przy ul. Wiosennej 2 z wymianą drzwi wejściowych szt. 6 na metalowe typ BM oraz wymianę ścianek metalowych na murowane z oknem termoizolacyjnym. Zamontowano 75 szt. nowych skrzynek na listy. Ogólny koszt robót remontowych na budynku Wiosenna 2 wyniósł 171 200 zł.

W ramach robót ogólnobudowlanych wykonany został remont kominów na segmencie IV budynku Jesionowa 11, remont instalacji kominowych w budynku Nowowiejska 5 oraz wykonano podświetlane logo osiedla SADY.

Zostało wyremontowane 15 szt. balkonów w technologii Hydrostop na kwotę 10 307 zł.

Całkowity koszt robót ogólnobudowlanych zamknął się kwota 252 744 zł.

Wykonano remont podłóg skażonych ksyłamitem w 5-u mieszkaniach na kwotę 37 608 zł.

Zgodnie z planem wykonano modernizację instalacji elektrycznej przez wymianę pionów w bud. Nowowiejska 15 kl. V i VI, wymianę instalacji odgromowej na budynku przy ul. Nowowiejskiej 22

Koszt wykonania wyniósł 136 242 zł.

W 2007 roku w ramach kontynuacji robót brukarskich wykonano wymianę nawierzchni chodnika na kostkę brukową przy budynku Wiosenna 10 na powierzchni 440 m<sup>2</sup> i Jarzębinowa 6 na powierzchni 465 m<sup>2</sup>. Ogólny koszt robót brukarskich to kwota 92 107 zł.



Wykonano remont główny dźwigu osobowego w budynku Nowowiejska 5 kl.VI. W celu poprawy bezpieczeństwa użytkowników wymienia się sukcesywnie rygle drzwi przystankowych, klocki hamulcowe, kasety wezwań na antywłamaniowe, amortyzatory drzwi przystankowych oraz inne elementy.

Na remonty główne i bieżące dźwigów wydatkowano kwotę 142 992 zł.

W roku 2007 wydatkowano na remonty lokali użytkowych kwotę 148 614 zł, na którą złożyła się wymiana ślusarki okiennej i drzwiowej w pawilonie Wojewódzka 2

W ramach konserwacji dokonywano prace mające na celu utrzymanie instalacji i urządzeń w budynkach i lokalach mieszkalnych w dobrym stanie lub uchronienie ich przed zniszczeniem lub przedwczesnym zużyciem. W roku 2007 przyjęto w dzienniku zgłoszeń i zrealizowano 6034 zleceń.

W ramach konserwacji przeprowadzono:

Roboty elektryczne – dokonano przeglądu i konserwacji instalacji elektroenergetycznej pionów oraz zabezpieczeń na 17. budynkach, wymieniając wyeksploatowane listwy zaciskowe, tablice zabezpieczające piony, gniazda bezpiecznikowe. Wykonano wymianę instalacji elektrycznej i osprzętu w korytarzach i piwnicach w klatkach I-III budynku przy ul. Wiosennej 5.

Roboty stolarskie – przeprowadzono przegląd stolarki okiennej i drzwiowej na 104 klatkach schodowych wiosną oraz przed sezonem zimowym.

Wykonano niezbędne naprawy jak: dopasowanie stolarki, uzupełnienie kito-

wania, wstawienie szyb.

Roboty hydrauliczne – wykonywano częściową wymianę pionów instalacji kanalizacyjnej i wodociągowej oraz wymianę zaworów głównych na pionach wodociągowych.

Naprawę instalacji wod.-kan. w mieszkaniach, wymianę uszczelki przy bateriach, regulację spłuczek z wymianą zaworu pływakowego.

W ramach usług odpłatnych konserwatorzy wykonywali: wymianę lub montaż wodomierzy szt.151, reperację i czyszczenie piecyków gazowych, przetykanie odpływów.

Roboty ogólnobudowlane – w ramach planowanych robót konserwacyjnych i potrzeb, przekładano uszkodzone

opaski wokół budynków, wymieniano uszkodzone płytki chodnikowe, przymurowano uszkodzone ścianki działowe w piwnicach, pomalowano pralnie i suszarnie szt.4, korytarze piwniczne w 12-u klatkach, przeprowadzono naprawę i konserwację urządzeń zabawowych.

Roboty instalacyjne c.o. – konserwacja rozdzielaczy c.o. szt. 104, konserwacja węzłów, wymiana zaworów i głowic termostatycznych, utrzymywanie instalacji i odbiorników c.o. we właściwym stanie technicznym.

W ramach konserwacji i pielęgnacji zieleni wykonano trzykrotne koszenie trawy, dwukrotne cięcie żywopłotu. Wykonano pielęgnacje i prześwietlenie drzew na całym osiedlu

Na usunięcie skutków dewastacji wydano kwotę 25 857 zł a zakres tych prac był następujący:

- montaż zamków i klamek w drzwiach wejściowych do budynków, piwnic, suszarni
- montaż lub naprawa metalowych wycieraczek przed wejściami do klatek schodowych, kątowników na elewacji budynków, samozamykaczy
- uzupełnianie szyb w oknach klatek schodowych, piwnicach, drzwiach wejściowych oraz osłon wiatrolapów
- uzupełnianie żarówek, opraw oświetleniowych, wyłączników i przycisków
- naprawa urządzeń zabawowych, znaków drogowych, ławek parkowych i koszy na śmieci.

Kierownik AO „Sady”  
MIROSLAW SMOŁUCH

## Pole magnetyczne sposobem na nielegalny pomiar wody

W sierpniu 2007 roku w Spółdzielni przystąpiono do montażu 1050 sztuk wskaźników pola magnetycznego na nowo montowanych wodomierzach. Sygnalizują one ingerencje z zewnątrz magnesem neodymowym w zamiarze zafałszowania wskazań wodomierza. Ponadto mają znaczenie psychologiczne i zniechęcają użytkowników lokali do manipulowania przy urządzeniu pomiarowym.

Docelowo wszystkie wodomierze zostaną wyposażone w takie wskaźniki. Są już pierwsze efekty. W obiektach, gdzie wszystkie punkty poboru wody są opomiarowane po zamontowaniu wskaźników zużycie wody wg wskazań

wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy lokalowych nie bilansuje się jedynie 1-2 %.

(HW)



# Wszystko płynie...

Pisząc ten tekst zastanawiałem się jaki nadać mu tytuł. Przypomniałem sobie słowa greckiego filozofa Heraklita „Panta rhei” i doszedłem do wniosku, iż będą odzwierciedlać sens tej wypowiedzi.

Dwanaście lat temu została mi powierzona funkcja przewodniczącego Rady Nadzorczej, którą pełnię nieprzerwanie do dzisiaj. W czerwcu kończy się kadencja wszystkich organów samorządu spółdzielni. Nowa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zabrania kandydować do organu samorządu osobom, jeżeli pełnili w nim jakąkolwiek funkcję nieprzerwanie przez kolejne ostatnie dwie kadencje. Jak widać dotyczy to również mojej osoby. Piszę ten tekst nie po to aby się użalać. Chcę przypomnieć kilka faktów obrazujących dokonania, Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni w tym okresie. Oczywiście będą tylko niektóre, z całej gamy dokonań gospodarczych i społecznych.

Nowowybrana w 1995 r. Rada Nadzorcza, postanowiła na swym pierwszym posiedzeniu o zmianie stylu funkcjonowania. Wyszliśmy z założenia, iż Rada Nadzorcza jak i Zarząd mają te same cele, czyli stworzenie w osiedlach spółdzielni możliwie jak najlepszych warunków zamieszkania. Skoro tak, to główny nacisk kładziemy na ten kierunek, a nie na wyszukiwanie potknięć, dla udowodnienia – my tu czuwamy i uważajcie, bo w każdej chwili możemy was odwołać z Zarządu, nawet bez podania przyczyn.

O powyższym stylu pracy został Zarząd poinformowany, gdyż chcieliśmy wspólnie zająć się sprawami ważnymi. Tym sposobem Zarząd mógł całą uwagę przeznaczyć na pracę merytoryczną, a nie na szukanie argumentów obrony, dodajmy nie zawsze uzasadnionych zarzutów. Nie oznaczało to i nie oznacza, iż Rada Nadzorcza nie czuwała nad prawidłowością działania Zarządu.

Czas rozpoczęcia nowej kadencji rady, związany był z jeszcze szalejącymi podwyżkami niezależnymi od spółdzielni. Częste podwyżki cen powodowały częste zmiany - w trakcie roku kalendarzowego - wysokości czynszu.

Z inicjatywy Rady Nadzorczej postanowiliśmy, że zmiany czynszu odbywać się będą raz w roku z dniem 1 stycznia. I tak się dzieje do dzisiaj.

W 1996 r. wprowadzony został obowiązek naliczania odpisów na fundusz remontowy spółdzielni. Był to ostatni dzwonek, gdyż dotychczasowe środki z uzyskiwanych odsetek od lokat bankowych, w wyniku obniżenia oprocentowania, nie wystarczały na prowadzenie gospodarki remontowej.

Pamiętam, jak obawialiśmy się negatywnej reakcji członków Spółdzielni na tę podwyżkę (0,20 zł na m<sup>2</sup> pow. mieszkania), gdyż zbiegła się ona z innymi podwyżkami niezależnymi od spółdzielni (woda i kanalizacja, zwyżka cen węgla, podatki i inne). Oczywiście nikt nie był zadowolony z dokonanej podwyżki, ale zdecydowana większość zrozumiała, że brak funduszu na remonty doprowadziłby zasoby mieszkaniowe do dekapitalizacji.

Obecnie wydatkujemy z funduszu remontowego ponad 4 mln zł rocznie oraz na konserwację ponad 2 mln zł. Gdybyśmy nie dokonali tych zmian, obecnie mielibyśmy na remonty i konserwacje do dyspozycji około 400 tys. zł, gdyż tyle uzyskujemy z oprocentowania lokat a wysokość loka poprzednio i obecnie jest porównywalna.

Ówczesnie uprawnienia Rad Osiedlowych ograniczały się do opiniowania planów gospodarczych i innych dokumentów regulujących funkcjonowanie Spółdzielni. Doszliśmy do przekonania, że Rady Osiedla będący gospodarzami tego terenu, poza obowiązkami, nie posiadają uprawnień stanowiących o gospodarce. Postanowiliśmy zmienić ten stan rzeczy. Po pierwsze zobowiązaliśmy Zarząd do opracowania czteroletniego planu remontów w ujęciu osiedlami. Projekt planu jest opiniowany przez rady osiedlowe i radę nadzorczą a następnie uchwalany przez Zebranie Przedstawicieli. Rokrocznie Rady Osiedlowe ustalają rzeczowe propozycje remontów, który zatwierdzany jest ostatecznie przez Radę Nadzorczą. Tak więc o robotach remontowych w danym roku i ich zakresie, decyduje Rada Osiedla.

Ale nie tylko o tym decydują członkowie Rady Osiedla. Są oni uprawnieni do ustalania nie tylko ilość wymiany okien, lecz również ustalają imienną listę osób, u których dokonana zostanie wymiana okien w danym roku.

Przypomnijmy, że w KSM, koszty wymiany okien nie obciążają bezpośrednio członków spółdzielni i finansowane są z funduszu remontowego. Do końca 2007 r. wymieniono ponad 22 tys. okien na ogólną ilość ponad

37 tys. szt. Koszt wymienionych okien w dzisiejszych warunkach wynosi około 22 mln zł.

Podważane były przez rady osiedlowe zasady rozdziału środków na remonty dokonywane w osiedlach. Faktycznie do 1995 r. rozdział tych środków budził zastrzeżenia. Postanowiliśmy, że rozdział środków na remonty i konserwacje, będzie dokonywany w przeliczeniu na m<sup>2</sup> pow. mieszkalnej w osiedlach.

Od tego czasu nie ma uwag na system rozdziału środków finansowych, czyli system zdaje egzamin. Inna sprawa, że chcielibyśmy mieć ich więcej, lecz to zależy od możliwości członków spółdzielni.

Ostatnio, w wyniku uchwalenia nowych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (jeden z nielicznych przepisów satysfakcjonujących spółdzielców) spółdzielnia wykupuje grunty od miasta. Postanowiliśmy nie obciążać bezpośrednio kosztami wykupu członków spółdzielni, lecz sfinansować ze środków własnych spółdzielni, natomiast członkowie spłacają ten wykup w czynszu w poz. „wieczyste użytkowanie” przez okres nawet kilku lat. Z chwilą spłaty tej należności, pozycja ta zostaje zlikwidowana. Decyzja ta podjęta została z inicjatywy Rady Nadzorczej.

Członkowie spółdzielni bardzo często podejmowali dyskusję w sprawach związanych z wielkością zatrudnienia w spółdzielni. Potrzeb dalszego utrzymania zakładu remontowego czy zakładu transportu, wobec powszechnej dostępności tych usług na rynku i – nierzadko – tańszych od naszych.

Rada Nadzorcza po konsultacjach z Zarządem, postanowiła zlikwidować oba zakłady, a tym samym obniżyć zatrudnienie o kilka etatów.

W wyniku racjonalizacji wykorzystania zatrudnienia, jego stan w ciągu tych 12 lat zmniejszył się z 294 do 243, czyli zatrudnienie zostało zmniejszone w tym okresie o 51 etatów. A należy pamiętać, że jednocześnie, decyzją Zarządu, w celu poprawy obsługi mieszkańców naszych osiedli, zwiększono zatrudnienie w każdej administracji osiedlowej o 1 etat.

Lecz to nie wszystko, gdyż od dwóch lat funkcjonuje z powodzeniem punkt informacyjno obsługowy, mieszkańców spółdzielni, w którym pracuje dwie osoby. Zmiany te możliwe były poza podanymi faktami również m.in. w wyniku wprowadzenia systemu komputerowego obejmującego pełną ewidencję zaszłości dokonywanych w spółdzielni

Pamiętamy, w jakich warunkach i gdzie funkcjonował osiedlowy klub kultury Miniatura. To właśnie, z inicjatywy działaczy Rady Nadzorczej, został wyremontowany i dostosowany do potrzeb klubowych budynek przy ul. Zagórskiej 65. Mogliśmy przekazać obiekt mieszkańcom w 2000 r.





Dotychczas skupiłem się na dokonaniach widocznych gołym okiem, chciałbym poinformować o dokonaniach jakie spółdzielnia poczyniła - jest to zasługa administracji i Zarządu spółdzielni, a dotyczy szeroko rozumianego centralnego ogrzewania.

W pierwszej kolejności przystąpiono do likwidacji wymienników ciepła z dotychczasowych hydroelewatorów, na wymienniki kompaktowe z pełną automatyką, które znajdują się w budynkach. Zastosowane zostały nowoczesne wymienniki kompaktowe, które regulują dopływ ciepła do obiektu w zależności od temperatury zewnętrznej. Było to poważne przedsięwzięcie, gdyż dokonano wymiany 82 szt. wymienników na kwotę 3.313 tys. zł

Długo zastanawialiśmy się jak postąpić z wymagającą kapitalnego remontu kotłownią przy ul. Szczecińskiej. W związku ze zmniejszonym zapotrzebowaniem na ciepło istniała teoretyczna możliwość likwidacji tej kotłowni. Należałoby wówczas dobudować jeden kocioł do istniejącej kotłowni przy ul. Żniwnej oraz wybudowanie nowej sieci cieplnej do osiedli położonych na południe od ul. Sandomierskiej.

Przeprowadzone symulacje wykazały nieopłacalność takich działań. Ponieważ kotłownia przy ul. Szczecińskiej znajduje się wewnątrz zabudowy mieszkalnej, zastanawialiśmy się, aby remontując ją zastosować kotły opalane gazem oraz olejem opałowym. Nie znaleźliśmy tendencji jakiej podlegać będą ceny za te nośniki opałowe. To znaczy jak kształtować się będą ceny na nie w okresie najbliższych 10-15 lat. Okres ten wynika z czasu w jakim kotły i urządzenia ulegną pełnej amortyzacji. Niestety nikt z Ministerstwa Gospodarki nie potrafił na te pytania odpowiedzieć. Pozostał więc jako paliwo miał węglowy.

Zdecydowaliśmy się więc na modernizację, poprzez układ dwustopniowego odpylania, który zabezpiecza skuteczność odpylania na poziomie 95%. System ten zastosowano również w Kotłowni przy ul. Żniwnej. Modernizacja obu kotłowni spełnia wymogi technologiczne w procesie spalania, pozwala na znaczne zmniejszenie zużycia węgla i emisji spalin oraz zmniejszenie zużycia energii elektrycznej o około 40%. Ponadto pozwoliła na sprzedaż ciepła dla jednostek organizacyjnych naszego miasta.

Koszt modernizacji obu kotłowni wynosi 4.192 tys. zł. Należy zaznaczyć, że wydatki te zostały sfinansowane ze środków własnych spółdzielni. Dlaczego podkreślam ten fakt?

Otóż, zarówno w prasie jak i w innych środkach przekazu, czytamy, że MPEC Kielce, czy Wodociągi Kieleckie, dokonują modernizacji urządzeń ciepłowniczych, czy wodociągowych lub budowę nowych - i tu wymieniana jest kwota - przy wymiernym udziale środków pochodzących z Unii Europejskiej.

Niestety dofinansowanie z Unii Europejskiej, spółdzielni mieszkaniowych nie dotyczy, a szkoda.

Lecz to nie wszystko co związane jest z dostawą ciepła do naszych mieszkań. Często widzicie Państwo wykopy w których układa się jakby ocieplone rury centralnego ogrzewania. Tak to jest sukcesywna wymiana rur na rury w tzw. technologii preizolacji. Dotychczas wymieniono ponad 5 km, pozostało do wymiany około 12 km tych rur.

Zastosowanie rur preizolowanych, to nie tylko zastąpienie dotychczas stosowanych, które się zużyły (przecieki, częste awarie itp.) lecz dodatkowo zastosowanie linii przesyłowych do głównego komputera, za pomocą których docierają informacje do dyspozytora, a on z kolei wydaje polecenia do sterowników, znajdujących się w budynkach wymienników ciepła. Przy pełnej modernizacji sieci cieplnej, na początku sezonu grzewczego, nie będzie potrzeby min. dochodzenia do każdego wymiennika celem otwarcia zaworów doprowadzających ciepło do mieszkań, gdyż wykona tę czynność komputer na polecenie dyspozytora w kilka minut. System ten stosowany jest już w wielu węzłach cieplnych naszej spółdzielni.

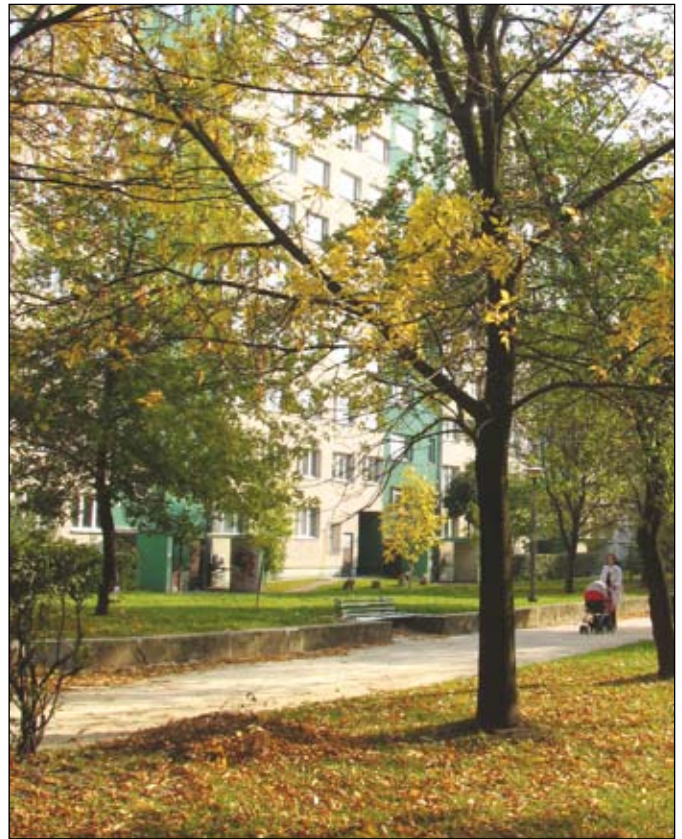
Wymiana rur w technologii preizolacji, kosztowała dotychczas Spółdzielnię 5.100 tys. zł.

Poza działaniami, które przedstawiłem wyżej, zarówno Zarząd jak i Rada Nadzorcza, zajmowały się bieżącymi sprawami wynikającymi z bezpośredniego zarządzania i nadzoru zgodnie z obowiązującym statutem.

A skoro wspominałem o statucie, chciałbym przypomnieć, iż musiał być czterokrotnie zmieniany od 2000 r. w związku z uchwaleniem przez Sejm RP ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z późniejszymi zmianami.

Posłowie „ukochali” spółdzielnie mieszkaniowe, dokonując od grudnia 2000r. do 2007 r. czterokrotnych zmian, a spółdzielnie w wyznaczonym terminie, zobowiązano do zmian statutu.

Zmiana statutu nie jest sprawą prostą i łatwą, gdyż jest to podstawowe pra-



wo Spółdzielni. Przy przeprowadzeniu zmian korzystaliśmy z wiedzy członków spółdzielni, rad osiedlowych, rady nadzorczej. Projekty przygotowywane były przez Zarząd a następnie dyskutowane na komisji statutowej, by wreszcie po opiniach rad osiedlowych i zebrań grup członkowskich zostać uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli Członków. Ostatnia zmiana statutu została dokonana w listopadzie 2007 r. na nadzwyczajnym ZPC.

Można by opisywać wiele posiedzeń, na których dyskutowano i uzasadniano stanowiska, by w końcu dojść do konsensusu, tak bardzo potrzebnego w naszej pracy. Opisywanie tych spraw praktycznie jest niemożliwe, a jeżeli już, byłoby nudne dla czytających.

Postanowiłem przypomnieć niektóre z faktów jakie miały miejsce w okresie, gdy pełniłem funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej. Był to okres bardzo długi - lat 12. Rodzi się pytanie, czy dobrze wykonywałem swą funkcję. Jestem przekonany, że tak, gdyż w innym przypadku, zrezygnowałbym z tej społecznie wykonywanej pracy. Przypomnę, że posiadam do tego odpowiednie przygotowanie, gdyż poza pracą zawodową (15 lat pracy w organizacjach spółdzielczości mieszkaniowej) i wykształceniem, ukończyłem na obecnej SGH w Warszawie - podyplomowe studium „spółdzielcza gospodarka mieszkaniowa”. Wszystko to pomogło mi, z pełną świadomością proponować określone rozwiązania. Nie sposób nie wspomnieć o koleżankach i kolegach współpracujących w Radzie Nadzorczej. Każda poważna decyzja poprzedzona była niczym nie krępowaną dyskusją. Nie ograniczaliśmy również wypowiedzi członków Zarządu. Dopiero po tych czynnościach, przystępowaliśmy do głosowania, gdyż to była jedyna forma podejmowania decyzji. Czy zawsze jednomyślnie, oczywiście nie. Lecz podjętych decyzji nie musimy się wstydić.

Kończąc tę kadencję Rady Nadzorczej, wiem że zrobiliśmy wszystko co w aktualnych warunkach było możliwe. Pozostawiamy więcej środków finansowych na lokatach bankowych, niż było w 1996 r. Pozostawiamy Spółdzielnię w dobrej kondycji finansowej, budynki w dobrym stanie technicznym. Jesteśmy przodującą Spółdzielnią nie tylko w woj. świętokrzyskim, z naszym zdaniem liczą się inni. Jest to zasługa wszystkich współpracujących ludzi we wszystkich organach samorządu KSM.

Dziękuję zatem członkom Rady Nadzorczej, Rad Osiedlowych, pracownikom jak również Zarządowi Spółdzielni, którego dobra praca uhonorowana została Świętokrzyską Nagrodą Jakości nadaną przez Sejmik Województwa Świętokrzyskiego.

ZDZISŁAW WÓJTOWICZ  
przewodniczący Rady Nadzorczej  
Kielce, 28 styczeń 2008 r.

## Skwer 50 - lecia KSM



Na wniosek władz Spółdzielni, poparty przez Prezydenta Wojciecha Lubawskiego, Rada Miasta Kielc uchwałą nr XXI 1/472/2008 z dnia 3 kwietnia 2008 r. skwerowi usytuowanemu w najstarszym osiedlu Spółdzielni, Zagórska - Północ, pomiędzy ulicami Konarskiego i Zagórską nadała nazwę „Skwer 50 -lecia KSM”.

Jak czytamy w uzasadnieniu uchwały, nadanie skwerowi nazwy ma na celu uczczenie 50 - lecia działalności Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, funkcjonującej od 1958 r., która znacząco przyczyniła się do rozwoju budownictwa mieszkaniowego Kielc i na trwałe wpisała w pejzaż naszego miasta. Nadanie nazwy temu skwerowi jest również upamiętnieniem społecznej pracy wielu mieszkańców Kielc, którzy jednocześnie są członkami KSM. Zarząd Spółdzielni zlecił już opracowanie koncepcji obelisku z nazwą skweru, który zamontowany zostanie na trwałe w widocznej części skweru. (MAS)

## Spółdzielnie mieszkaniowe partnerami samorządu

Taki tytuł nosił jeden z 28. punktów porządku obrad sesji Rady Miejskiej w Kielcach, która odbyła się w dniu 3 kwietnia 2008 r. Na sesję zaproszeni zostali prezesi zarządów i przewodniczący rad nadzorczych 11. największych spółdzielni mieszkaniowych w Kielcach. Stało się to po raz pierwszy w czasie prawie 20. trudnych dla spółdzielczości mieszkaniowej lat transformacji ustrojowej.

W Kielcach jest 13 spółdzielni mieszkaniowych, z których 11 największych w 2000 r. podpisało porozumienie o współpracy w ramach Forum Kieleckich Spółdzielni Mieszkaniowych.

W zasobach tych spółdzielni jest ponad 40.500 członków, 39.187 lokali mieszkalnych, 648 domów jednorodzinnych, 1.073 lokale usługowo-handlowe, 10 klubów kultury i zamieszkuje ponad 120 tys. ludzi. Tylko z tytułu podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów spółdzielnie przekazują miastu blisko 8 mln zł.

W toku obrad przedstawiano jak radzą sobie spółdzielnie w gospodarce rynkowej i jakie mają główne problemy we współpracy z samorządem miasta.

W szczególności brak gminnych mieszkań socjalnych oznacza niewykonywanie niezwłocznie wyroków sądu o eksmisji i dalsze zadłużanie mieszkań. Usprawnienia wymaga również proces regulacji stanów prawnych gruntów i wykupu ich na własność spółdzielni. Spółdzielnie wyraziły gotowość do współdziałania w rozwiązywaniu tych problemów. Prezydent Wojciech Lubawski wyraził m.in. gotowość do okresowych spotkań z prezesami zarządów spółdzielni dla załatwiania najważniejszych spraw.



W toku obrad przewodniczący Rady Miejskiej Krzysztof Słoń i prezydent Miasta Wojciech Lubawski z okazji 50 lecia działalności Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej wręczyli 8 jej działaczom i 7 pracownikom piękne, imienne grawertony, jako wyrazy uznania za prace wspomagającą rozwój Miasta Kielce oraz albumowe upominki.

Wyróżnienia otrzymali: Zdzisław Wójtowicz, Piotr Kowalczyk, Benedykt Mróz, Stanisław Syrek (na zdjęciu z grawertonem), Andrzej Batory, Jerzy Dudek, Barbara Maluźńska, Maria Pawłowska oraz Henryk Wilk, Maciej Włudyga, Jan Majchrzak, Stanisław Kułagowski, Piotr Zembala, Bożena Wasiliew i Maciej Solarz. (MaS)

## Jestem spokojny o swoje...

### FILAR & Bezpieczny dom

W ramach ubezpieczenia zapewniamy ochronę:

- mienia znajdującego się w mieszkaniu, piwnicy, komórce oraz garażu,
- przed pożarem, zalaniem, kradzieżą z włamaniem, rabunkiem,
- w zakresie odpowiedzialności cywilnej.

Aby sprostać Państwa oczekiwaniom rozszerzyliśmy naszą ofertę o:

- koszty poszukiwania i usunięcia awarii
- przepięcia
- stłuczenia szyb

Ubezpieczenie mieszkania ze składką płatną „przy czyszczeniu” to:

- wygoda - składki płatne są miesięcznie wraz z czyszczeniem
- oszczędność - składka miesięczna już od 3,75zł!

UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.  
Oddział w Kielcach  
ul. Targowa 18, 25-520 Kielce  
tel. 041 34 30 290  
e-mail: kontakt.kielce@uniqa.pl

www.uniqa.pl

Ubezpieczenia  
nowej generacji.



# Walne Zgromadzenie po nowemu

**Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. nowelizująca ustawę z 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, wyłącza ze struktury władz Spółdzielni zebranie przedstawicieli i zebrania grup członkowskich.**

**Wprowadza zasadę, że najwyższym organem Spółdzielni (niezależnie od liczby członków) jest walne zgromadzenie. Ustala jednocześnie nowe zasady zwoływania i obradowania walnego zgromadzenia.**

W szczególności ustawa wprowadza podział walnego zgromadzenia na części, gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500, określając jednocześnie zasady jego organizacji. Podstawowe różnice między zebraniem grupy członkowskiej, a częścią walnego zgromadzenia polegają na tym, że:

1. Każda część walnego zgromadzenia nie posiada przymiotu organu Spółdzielni, a więc nie ma zdolności uchwałodawczej, wszystkie części zgromadzenia muszą jednak zajmować się tymi samymi sprawami, objętymi porządkiem obrad zgromadzenia.

Wyklucza to możliwość ingerencji którejkolwiek części walnego zgromadzenia w porządek obrad i w treści projektów uchwał przedstawionych im do głosowania.

Nie można również w trakcie obrad części walnego zgromadzenia zgłaszać kandydatów do Rady Nadzorczej oraz kandydatów na delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego spółdzielni, i przedstawicieli do wyboru delegatów na kongres Spółdzielczości gdyż nie istnieje możliwość przegłosowania tych kandydatów na zakończonych już częściach walnego zgromadzenia.

Ponieważ statut KSM ustanawia Radę Osiedlową jako najniższy organ samorządu Spółdzielni uprawniony do organizowania i społecznego kontrolowania działalności Spółdzielni w skali osiedla, w toku obrad poszczególnych części walnego zgromadzenia zgłaszani i wybierani będą jedynie kandydaci do danej Rady Osiedla.

2. Uchwałę walnego zgromadzenia uważa się za podjętą (art. 83 ust.9), jeżeli była ona poddana pod głosowanie na wszystkich częściach walnego zgromadzenia. Niestety, dyskusja nad treścią projektu uchwały – na poszczególnych częściach zgromadzenia – nie powoduje zmiany treści uchwały.

Nie można bowiem wniosków z dyskusji uwzględnić poprzez stosowną korektę projektu uchwały, gdyż wszystkie części walnego zgromadzenia muszą poddać głosowaniu tę samą treść projektu uchwały, określoną jeszcze przed pierwszą częścią zgromadzenia.

Skoro nie można modyfikować w toku obrad projektu danej uchwały, to znaczy, że część walnego zgromadzenia może jedynie głosować za przyjęciem lub odrzuceniem projektu.

3. Prawo wyznaczenia porządku obrad walnego zgromadzenia oraz zgłaszania projektów uchwał i żądania wprowadzenia do tych projektów zmian ustawa przyznaje: Zarządowi, Radzie Nadzorczej i członkom Spółdzielni. Projekty uchwał powinny być przez zarząd przygotowane pod względem formalnym i przedłożone pod głosowanie na poszczególnych częściach walnego zgromadzenia.

Członkowie mają prawo zgłaszać żądania w sprawie zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw oraz projekty uchwał w terminie co najmniej 15 dni przed posiedzeniem pierwszej części walnego zgromadzenia, natomiast poprawki do uchwał przygotowanych przez Zarząd, nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części walnego zgromadzenia.

Projekt uchwały musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

Ustawa nie zobowiązuje Zarządu do podania do wiadomości członków informacji o dodatkowych sprawach wniesionych pod obrady walnego zgromadzenia.

Zgłoszone w terminie przez członków projekty uchwał. Zarząd jedynie wykląda do wglądu na 14 dni przed pierwszą częścią walnego zgromadzenia.

Stosowanie nowych rozwiązań prawnych dotyczących przebiegu walnego zgromadzenia Spółdzielni może w praktyce okazać się trudne i konfliktowe. Tym bardziej, że dotychczasowe rozwiązania ustawowe i statutowe w KSM zapewniały członkom, szczególnie na osiedlowych zebraniach grup członkowskich, realny wpływ na zarządzanie Spółdzielnią, stwarzały możliwość prowadzenia rzeczowych obrad i podejmowania przemyślanych uchwał.

Wymuszenie przez przepisy nowej ustawy rezygnacji z dotychczasowego modelu zarządzania Spółdzielnią, musi być oceniane jako zmiana niekorzystna dla członków.

MACIEJ SOLARZ



## WYMARZONY DOM? CZEMU NIE.

CO TRZECI KREDYT HIPOTECZNY  
W 2007 ROKU ZOSTAŁ UDZIELONY  
PRZEZ PKO BP.

SPRAWDŹ DLACZEGO

PKO BP S.A.

ODDZIAŁ 2 W KIELCACH

ul. WESOŁA 47/49 p. 116

tel. (041) 34-00-137; 34-00-170

- \* elastyczny - kredytujemy nawet przez 40 lat wiele celów w kilku walutach PLN, CHF, EUR, USD, GBP i aż do 110 % wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie
- \* uniwersalny - udzielamy nawet 50 % kwoty kredytu na dowolny cel
- \* bezpieczny - oferujemy pakiet atrakcyjnych ubezpieczeń, m.in.: ubezpieczenie od utraty pracy, na wypadek hospitalizacji, assistance medyczny
- \* przyjazny - umożliwiamy "wakacje kredytowe" i karencję w spłacie kredytu nawet do 3 lat

## Czy wiesz, że...

# NA WESOŁO

Minister Infrastruktury wydał rozporządzenie z dnia 21 stycznia 2008 r. w sprawie sposobu przeprowadzania szkolenia oraz egzaminu dla osób, które będą sporządzały świadectwa charakterystyki energetycznej budynków. Rozporządzenie zostało ogłoszone w Dz.U. Nr 17 poz. 104. Od 1 stycznia 2009 r. bez świadectwa energetycznego (audytu) nie będzie można wprowadzać do obrotu budynków i lokali mieszkalnych nowo wybudowanych i oddawanych do użytkowania, sprzedawanych, wynajmowanych oraz budynków, w których w wyniku remontu zmieniła się ich charakterystyka energetyczna.

Świadectwa charakterystyki energetycznej budynków i lokali wydawać będą osoby, które otrzymały uprawnienia do ich sporządzania po odbyciu specjalnego szkolenia i zdaniu egzaminu oraz wpisane zostały do odpowiedniego rejestru osób uprawnionych w tym zakresie. I tak oto powstaje nowy, bardzo przyszłościowy zawód audytora energetycznego.

\* \* \*

Zawarcie z członkiem spółdzielni notarialnej umowy przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, dokonane na podstawie przepisów art. 12 i art. 1714 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i zgodnie z jej zasadami, według wyjaśnień Ministra Finansów, nie rodzi obowiązków w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych. Nie powstaje bowiem przychód podlegający opodatkowaniu z tytułu realizacji owej umowy.

\* \* \*

Na dzień 31 marca 2008 r. Telewizja Kablowa UPC posiadała 1457 klientów mieszkających w zasobach KSM, podłączonych do pełnego pakietu UPC.

\* \* \*

W związku z tym, że osobie niebędącej członkiem Spółdzielni może aktualnie przysługiwać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, to osoba taka (podobnie jak członek), może korzystać z ochrony prawnej na zasadach ogólnych prawa cywilnego, w każdej sytuacji gdy - jej zdaniem - Spółdzielnia zobowiązuje ją do nadmiernych obciążeń eksploatacyjnych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.02.2007 r. II CSK 439/ 06 - OSNC z 2008 r. Nr 1 poz. 10). (MAS)

Idzie turysta i na szlaku spotkał swojego kolegę.  
Na widok kolegi uderzającego się w głowę kamieniem, pyta.

- Co robisz?

- Narkotyzuję się.

Turysta idzie dalej, patrzy a tam kolejny kolega, który uderza się w głowę dwoma kamieniami.

- Co robisz? -pyta

- Narkotyzuję się.

Idzie dalej, patrzy a tam bacia siedzi na stosie kamieni.

- Cóż baco robisz? -za pytał turysta.

- Sprzedaję narkotyki.

\* \* \*

Góry. Pada deszcz. Przechodzący turysta mówi do Bacy:

- Baco, dach wam przecieka.

- Wim.

- A nie naprawicie?

- Nie, bo podo.

- A czemu nie naprawicie jak nie pada?

- Bo nie wim, gdzie przecieka.

\* \* \*

- Baco, czy pokażecie nam Giewont? - pytają turyści.

- Jo. Widzita tom pirwszom górkę?

- Tak.

- To nie je Giewont. A widzita tom drugom górkę?

- Tak. - To tyz nie je Giewont. A widzita tom trzeciom górkę?

- Nie.

- To je Giewont.

\* \* \*

Zmarznięty w czasie śnieżycy turysta puka do baczki - otwiera bacia.

- Macie baco coś do jedzenia?

- Niiii!

- To może chociaż wrzątek macie??

- Mom... ino zimny.

## Śpiąca królewna



Tańczą dzieci z zespołu tanecznego Impresja z klubu „Słoneczko”

Fot. K. Skup

„MY Z KSM”, kwartalnik, pismo bezpłatne, redaktor naczelny: Maciej Solarz,  
Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa, 25-344 Kielce, ul. Kujawska 26, tel. 041 34 16 290