



My z KSM

Kwartalnik Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Nr 2/83/2015



O członkostwie w spółdzielni mieszkaniowej

Wiosenne odrodzenie

*Kiedy po długiej zimie
znów wezmę jak Ciebie miły
wiosnę pod rękę
serce zaczyna
inaczej bić.*

*Czuję, że żyję,
że mam darowany
następny rok.
Odurza mnie
zapach kwiatów
szum drzew
relaksują –
spadające krople
z soczystych liści
w dobry humor wprawia
wiatr gonący w berka
ze słońcem i wszystkim
co z ziemi wyrasta.*

*Jestem taka lekka
i lat nie czuję
i oczy się śmieją
tą pierwszą miłością
i widzę tyle piękna
bo wiosną –
na nowo się odradzam.*

Elżbieta Maria Festerkiewicz

Ważny wyrok Trybunału Konstytucyjnego

Trybunał Konstytucyjny, na wniosek grupy 66 posłów PO zbadał zgodność z Konstytucją sześciu przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i dwóch przepisów prawa spółdzielczego i 5 lutego 2015 r. wydał wyrok ważny dla milionów spółdzielców (sygn. akt K 60/13) w zakresie uregulowań dotyczących członkostwa w spółdzielni.

Posłów PO oburzyły przepisy o prawach tych właścicieli mieszkań, którzy mają odrębną własność lokalu i nie są członkami spółdzielni, ale pozostając pod jednym dachem z członkami, którzy mają lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, muszą znosić zarząd nieruchomością przez spółdzielnię, nie mogą zaś uczestniczyć w podejmowaniu decyzji przez jej organy. Zdaniem tej grupy posłów wszyscy mieszkańcy powinni być podporządkowani reżimowi ustawy o własności lokali.

Widzimy więc dążenie do ukonstytuowania wspólnot mieszkaniowych w zasobach spółdzielczych rękami sędziów Trybunału.

Jak wynika z wyroku i komunikatu prasowego Trybunał w zasadniczej części zarzuty posłów odrzucił i wyraźnie stanął w obronie własności wspólnotowej majątku spółdzielni, którą postawił ponad interes poszczególnych właścicieli mieszkań.

W szczególności Trybunał stwierdził, że:

1) osoby, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie czy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lub ekspektatywa (oczekiwanie) na ustanowienie odrębnej własności lokalu, nie będą już mogły trafić w szeregi członków spółdzielni mieszkaniowej. Chodzi o przepisy, które pozwalały przyjmować w poczet członków spółdzielni osoby fizyczne i prawne, które nie mają prawa do lokalu w tej spółdzielni, ani też na niego nie czekają, a upatrują swój interes tylko w innej, pomocniczej działalności spółdzielni. Do tej kategorii podmiotów należą tzw. członkowie oczekujący na lokal, członkowie organów spółdzielni i osoby w niej zatrudnione, a także osoby, które będąc członkami spółdzielni zbyły lub w inny sposób utraciły prawo do lokalu w spółdzielni;

2) ustawę zasadniczą narusza także przepis, który uzależnia powstanie członkostwa w spółdzielni nabywcy lokalu własnościowego, a także spadkobierców i zapisobiorców nie tylko od złożenia deklaracji przystąpienia do spółdzielni, ale także od spełnienia innych wymagań;

3) sprzeczny z ustawą zasadniczą jest również przepis, który uzależnia skuteczne nabycie ekspektatywy prawa do lokalu od przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni. Nie może bowiem być tak, że dana osoba wniesie np: część wkładu budowlanego

Zachęcamy do czytania i... pisania

Zarząd KSM, zgodnie z postanowieniami statutu, podejmuje za pośrednictwem osiedlowych klubów kultury rozliczne działania społeczno-kulturalne wśród członków, starając się wyjść naprzeciw ich oczekiwaniom.

Poszukując nowych, efektywnych form takich działań, zachęcamy mieszkańców naszych osiedli do czytelnictwa, a tych, którzy podejmowali już takie próby lub czują, że mogą je podjąć zachęcamy do pisania.

Chcąc nadać tej koncepcji atrakcyjną formę, podjęliśmy współpracę z panem Krzysztofem Nawrotem, którego utwory goszczą często na łamach naszego kwartalnika „My z KSM”. Uzgodniliśmy, że we wszystkich klubach osiedlowych odbędzie się ponad dwadzieścia Jego spotkań literackich z mieszkańcami.

Autor zaprezentuje tam swoje utwory, nacechowane humorem i liryką. Zachęci także do podejmowania prób literackich, udzielając prostych porad z warsztatu pisarskiego. Twórcy towarzyszyć będzie Małgorzata Biesaga ze swoimi autorskimi piosenkami.

Zarząd zwraca się z propozycją do wszystkich mieszkańców. Piszcie! Jesteśmy otwarci na każdą formę literacką i na każdą tematykę. Najbardziej interesujące i wartościowe utwory za zgodą autora zostaną wydane drukiem. Pierwsi autorzy, którzy dostarczą swoje utwory do rąk kierowniczek klubów, otrzymają nagrodę w postaci bardzo interesującej książki Krzysztofa Nawrota. Autor zamieszcza w niej opowiadania, miniatury literackie oraz eseje, w tym kilka prezentowanych już na spotkaniach z mieszkańcami. Wrażenia wyniesione przez mieszkańców z tych spotkań są bardzo sympatyczne.

Czekamy na autorów
MACIEJ SOLARZ



Od prawej: Krzysztof Nawrot i Małgorzata Biesaga na spotkaniu autorskim

Terminy Walnego Zgromadzenia Członków KSM

Rada Nadzorcza KSM podjęła uchwałę w sprawie organizacji Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, które odbędzie się w 6. terminach, według zatwierdzonego terminarza:

- I. Osiedle Zagórska-Północ, **11 maja br.** (poniedziałek) godz. 17⁰⁰ Zespół Szkół Ogólnokształcących nr 12 przy ul. Kujawskiej 18.
- II. Osiedle Zagórska-Południe, **13 maja br.** (środa) godz. 17⁰⁰ Szkoła Podstawowa nr 28 przy ul. Szymanowskiego 5.
- III. Osiedle Sady, **15 maja br.** (piątek) godz. 17⁰⁰ Klub Polonez przy ul. Pociuszka 17
- IV. Osiedle Sandomierskie, **18 maja br.** (poniedziałek) godz. 17⁰⁰ Klub Słoneczko przy ul. Romualda 3 w Kielcach
- V. Bodzentyn, **20 maja br.** (środa) godz. 17⁰⁰ Szkoła Podstawowa, Rynek Górny 11 w Bodzentynie
- VI. Bieliny, **21 maja br.** (czwartek) godz. 17⁰⁰ Szkoła Podstawowa przy ul. Partyzantów 17 w Bielinach

Projekt porządku obrad Walnego Zgromadzenia

- I. Część organizacyjna:
 - 1) otwarcie obrad, wybór Prezydium Zgromadzenia;
 - 2) przyjęcie porządku obrad;
 - 3) wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej
- II. Przedstawienie sprawozdań z działalności w 2014:
 - 1) Sprawozdanie Rady Osiedla i informacja o realizacji wniosków zgłoszonych Walnego Zgromadzenia z ubiegłego roku,
 - 2) Sprawozdanie z działalności Zarządu;
 - 3) Sprawozdanie finansowe;
 - 4) Sprawozdanie Rady Nadzorczej;
- III. Dyskusja nad złożonymi sprawozdaniami i wnioskami.
- IV. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - 1) zatwierdzenie sprawozdań za 2014 r:
 - a) Rady Osiedla;
 - b) Rady Nadzorczej;
 - c) Zarządu;
 - d) sprawozdania finansowego;
 - 2) Absolutorium dla członków Zarządu;
 - 3) Kierunków działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni na 2015 r.;
 - 4) Podziału nadwyżki bilansowej za 2014 r. uzyskanej z działalności gospodarczej Spółdzielni;
 - 5) W sprawie zbycia prawa własności gruntów w Osiedlu Sandomierskim
 - 6) Wniosków zgłoszonych w czasie Walnego Zgromadzenia
- V. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia

Ważny wyrok Trybunału

dokończenie ze str. 1

lecz nie otrzyma ekspektatywy bo nie zostanie przyjęta w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej. Odmowa przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni będzie skutkowałą nieważnością zawartej umowy. Zatem zaangażowanie przez nabywcę znacznych środków finansowych bez gwarancji skutecznego nabycia określonych uprawnień majątkowych jest niezgodne z Konstytucją. Osoba, która nabyła ekspektatywę musi być przyjęta do spółdzielni, jeżeli wyrazi taką wolę;

4) niezgodny z ustawą zasadniczą jest także przepis Prawa Spółdzielczego, który nie uwzględnia praw byłego członka Spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje odrębna własność lokalu do odpowiedniej części funduszu remontowego jeżeli z nieruchomości związanej z majątkiem spółdzielni wyodrębnią się wspólnota mieszkaniowa. W tym przypadku TK uznał, że niezbędne jest przygotowanie przepisów, które określą zasady i sposób podziału majątku spółdzielni i w jakiej wysokości taki udział przypadłby właścicielowi wyodrębnionego lokalu. Być może trzeba będzie podnieść odpisy na fundusz remontowy i stworzyć rezerwę na te cele. Unormowania w tym zakresie powinny uwzględniać wzajemne rozliczenia między spółdzielnią, a podmiotami, które będą tworzyć taką wspólnotę.

Jednocześnie podkreślił, że na to prawo nie mogą liczyć osoby, które przestały być członkami spółdzielni przed wejściem w życie tego wyroku. W odniesieniu do funduszu remontowego Trybunał zauważył, że obowiązek ewidencjonowania wpłat na ten fundusz w podziale na nieruchomości nie oznacza nakazu

przeznaczania tych kwot na remonty wyłącznie tej nieruchomości, której lokatorzy dokonywali tych wpłat. Finansowanie bowiem remontów odbywa się w sposób zbliżony do zasady solidarności i współdziałania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Oznacza to, że nakłady na remonty w niektórych nieruchomościach mogą znacznie przekraczać środki zaewidencjonowane i pochodzące z wpłat jej mieszkańców. Środki zgromadzone na funduszu remontowym spółdzielni mogą być angażowane w remonty innych nieruchomości.

Wyłączona jest bowiem zasada pełnej ekwiwalentności dokonywanych wpłat do podjętych prac remontowych w danej nieruchomości.

Trybunał Konstytucyjny nie dopatrył się natomiast niekonstytucyjności w uregulowaniach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących majątku spółdzielni (art. 40 ustawy) i zasad zarządzania przez spółdzielnie budynkami i nieruchomościami, w których część lokali została wykupiona na własność.

TK podtrzymał w wyroku dotychczasową linię orzecznictwa, że powierzenie Spółdzielni mieszkaniowej mocą art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zarządu nieruchomością wspólną jest właściwe konstytucyjnie i nie narusza jej wzorców. Jest natomiast konieczne dla ochrony uprawnień korporacyjnych członków spółdzielni, a jednocześnie nie wyklucza podjęcia uchwały przez większość współwłaścicieli o zmianie reżimu prawnego wykonywania zarządu nieruchomością wspólną.

Miejmy nadzieję, że ten wyrok TK, od którego nie ma odwołania, zakończy polityczną grę niektórych środowisk, a spółdzielniom mieszkaniowym da zielone światło do kontynuowania ich dotychczasowej działalności.

MACIEJ SOLARZ

Sprawozdanie Rady Nadzorczej

skróty

W ubiegłym roku skończyła się kadencja Rady Nadzorczej 2011–2014, wobec czego, Walne Zgromadzenie, jako najwyższy organ Spółdzielni, w maju 2014 r. dokonało wyborów nowej Rady Nadzorczej na lata 2014–2017.

Na 17 członków rady, siedmiu tj. 41% członków z poprzedniej kadencji otrzymało mandaty do pełnienia funkcji po raz kolejny. Świadczy to o pozytywnej ocenie ich dotychczasowej pracy, a jednocześnie umożliwia zachowanie ciągłości spraw związanych z kierunkami i działalnością organizacyjną Spółdzielni.

Podstawowym zadaniem Rady Nadzorczej była kontrola i nadzór nad całokształtem działalności Spółdzielni, a zadania i obowiązki z tego wynikające odnosiły się do działalności Zarządu oraz Rad Osiedlowych zachowując statutowy podział kompetencji między organami samorządowymi.

Przed wprowadzeniem określonego tematu do porządku obrad Rady, był on omawiany i analizowany przez Prezydium Rady. Odbyło się 11 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej, na których frekwencja wynosiła ponad 95%.

Cykl prac RN był zgodny z planami pracy na rok 2014, uzupełniane każdorazowo o sprawy wynikające z bieżących potrzeb.

Przedmiotem obrad Rady Nadzorczej były sprawy związane z realizacją ustalonych przez Walne Zgromadzenie głównych kierunków działania KSM na 2014 rok, analiz i wniosków przedstawianych przez Zarząd w zakresie podstawowych zagadnień działania Spółdzielni, a także bieżące sprawy wnoszone przez członków Spółdzielni i Rady Osiedli. Rozpatrywanie każdego tematu kończyło się przyjęciem wniosków, zaleceń, uchwał bądź zajęciem stanowiska Rady wobec danej sprawy.

Najważniejszymi sprawami poddanymi pod obrady Rady Nadzorczej były m.in.: • ocena realizacji planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni za rok 2013 i uchwalenie planu na rok 2014, • analiza wyników ekonomicznych i działalności Spółdzielni za każdy kwartał 2014 r., • zapoznanie się z wynikami lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres 2010- 2012, • zapoznanie się z opinią Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2013 r., • omówienie sposobów realizacji wniosków z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni i kierunków działania KSM na 2014 rok, • analiza wyników rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2013/2014, • wybór podmiotu badającego sprawozdanie finansowe KSM za rok 2014, • zapoznanie się z informacją w sprawie udziału KSM w programie rewitalizacji miasta Kielce, • sposoby zabezpieczenia i zasady przetwarzania zbiorów danych osobowych w bieżącej działalności Spółdzielni.

Na przestrzeni roku sprawozdawczego Rada Nadzorcza podjęła 37 uchwał w następujących sprawach: • członkowsko-mieszkaniowych (w tym m.in. wykreślenie z rejestru członków), • organizacyjno-samorządowych (m.in. uchwały w sprawie regulaminu przetargu na lokale spółdzielcze z odzysku przyznawane na warunkach odrębnego prawa własności lokalu, zmiany regulaminu Rad Osiedli, zmiany uchwały RN o utworzeniu Zakładu Energetyki Ciepłej i określeniu zasad organizacyjno-finansowych jego działalności, • ekonomiczno-finansowych i gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym m.in.: - uchwalenie planu gospodarczo-finansowego na 2014 r. wraz z planem remontów oraz kosztami działalności społeczno-kulturalnej, wyników sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2013 r., struktury organizacyjnej Spółdzielni na rok 2014, - zmiany regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz montażu wodomierzy w lokalach KSM, zmian regulaminu

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości garażowych i lokali użytkowych oraz ustalania wysokości opłat za te lokale, regulaminu rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej w garażach będących w zasobach KSM, w sprawie udzielenia pożyczki wewnętrznej z funduszu remontowego Spółdzielni na potrzeby docieplenia budynku w Bielinach, zmiany uchwały dot. wyboru metody gromadzenia odpadów komunalnych w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię i ustalania opłat na sfinansowanie kosztów ich wywozu oraz zmiany cen wody i odprowadzania ścieków w Bodzentynie i Bielinach, zmiany od 1.01.2015 zależnych od Spółdzielni opłat za mieszkania i garaże.

Prezydium i Komisje Rady Nadzorczej

Organizacją i koordynacją prac oraz współpracą z innymi organami Spółdzielni kierowało Prezydium Rady, które odbyło 9 posiedzeń.

Od stycznia 2014 do maja 2014 r. w strukturze organizacyjnej funkcjonowały 4 komisje problemowe: Komisja Rewizyjna, Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, Społeczna Komisja Mieszkaniowa oraz Komisja Samorządowa.

Na pierwszym, po wyborach plenarnym posiedzeniu nowej Rady Nadzorczej w dniu 30 maja 2014 r. dokonano wyboru nowego przewodniczącego Rady, zastępcy przewodniczącego i sekretarza Rady oraz przewodniczących i członków poszczególnych komisji problemowych Rady Nadzorczej.

Zdecydowano się na 3 komisje problemowe: Rewizyjną, Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Komisję Samorządowo-Mieszkaniową. Prezydium Rady składa się więc z 6 osób.

W okresie sprawozdawczym obrady poszczególnych komisji odbywały się każdorazowo przed plenarnymi posiedzeniami Rady Nadzorczej, a także w czasie, kiedy wymagały tego sprawy bieżące (np. Akcja Lato 2014).

Wszystkie komisje pracowały zgodnie z zaakceptowanymi przez Radę Nadzorczą półrocznymi planami pracy. Łącznie odbyły 31 posiedzeń.

Oceniając i analizując przedstawione materiały, komisje spełniały funkcję kontrolną i opiniotwórczą dla potrzeb RN. Dokonywały analizy i oceny oraz przygotowywały wnioski i opinie, które następnie przedstawiane były na plenarnych posiedzeniach RN. Przygotowywały także propozycję odpowiedzi na pisma kierowane do Rady przez członków Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna odbyła 10 posiedzeń.

Szczegółowo kontrolowała realizację rocznego planu gospodarczo-finansowego, sposobu zabezpieczenia majątku Spółdzielni, analizę realizacji uchwał finansowych Walnego Zgromadzenia Aktywnie uczestniczyła i wypracowywała propozycje zmian w regulaminach i wewnętrznych przepisach KSM. Członkowie komisji wnieśli wiele poprawek do Regulaminu Rady Osiedla, do regulaminu przetargu na lokale spółdzielcze z odzysku przyznawane na warunkach odrębnego prawa własności lokalu.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi odbyła 9 posiedzeń.

Celem komisji było sprawne wykonywanie przez Radę Nadzorczą jej zadań w zakresie nadzoru nad gospodarką zasobami mieszkaniowymi i zarządzaniu nieruchomościami.

Opiniowała projekty uchwał Walnego Zgromadzenia Członków KSM oraz plany gospodarczo-finansowe i plany remontów oraz ich wykonanie. Zapoznawała się i oceniała merytoryczność wprowadzania zmian w planach inwestycyjnych, w wysokości miesięcznych opłat zależnych od Spółdzielni za użytkowanie lokali. Dokładnie analizowała opinie biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2013.

Śledziła prace w zakresie stanu własności gruntów i

przekształceń własności mieszkań. Na bieżąco zapoznawała się z informacjami o przetargach na prace remontowe zasobów mieszkaniowych.

Pozytywnie oceniła działalność Zakładu Energetyki Ciepłej w sezonie grzewczym 2013/2014.

Przygotowywała propozycje odpowiedzi na pisma członków Spółdzielni w sprawach z zakresu gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa oraz Komisja Samorządowo-Mieszkaniowa odbyła 12 posiedzeń.

Opiniowała i kontrolowała sprawy z zakresu stosunku członkowsko-mieszkaniowego. Dokładnie analizowała wnioski dotyczące wykreślenia z rejestru członków z powodu zaległości w opłatach z tytułu czynszu i analizowała przywrócenie członkostwa osobom wykluczonym/wykreślonym przez Radę Nadzorczą w związku z ustaniem przyczyny wykluczenia/wykreślenia, pilnie odnosiła się do podejmowanych przez Zarząd działań zmierzających do zmniejszenia zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i garaży.

Przygotowywała m.in. projekt odpowiedzi dotyczący wprowadzenia kart parkingowych w garażu podziemnym przy ul. Warszawskiej 49.

Zajmowała się sprawami dotyczącymi działalności społeczno-kulturalnej, analizowała propozycje stawek odpłatności za zajęcia w osiedlowych klubach kultury, a także w czasie trwania Akcji Zima 2014 oraz Lato 2014, akceptowała plany pracy i sprawozdania z działalności klubów. Przedstawiciele Komisji wizytowali kluby w trakcie prowadzonych zajęć, uczestniczyli w uroczystościach, pokazach, wernisażach, wystawach, festynach, spotkaniach autorskich organizowanych przez kluby.

Czynnie współpracowała z Radami Osiedli (szczególnie w ramach koalicji „Bezpieczne Sandomierskie”), współpracując z policją i innymi podmiotami działającymi na rzecz KSM.

Wszystkie komisje bardzo rzetelnie analizowały materiały, będące przedmiotem obrad Rady Nadzorczej, ich uwagi były niezwykle cenne i merytoryczne dla ostatecznych wniosków podejmowanych przez Radę Nadzorczą. W ramach bezpośrednich kontaktów z członkami Spółdzielni, przedstawiciele Rady Nadzorczej odbywali indywidualne spotkania w ramach dyżurów (w każdy pierwszy wtorek miesiąca) w siedzibie Biura Zarządu Spółdzielni. Odbyło się 10 spotkań, na które przyszło 12 osób, a sprawy z jakimi chcieli się zapoznać dotyczyły m.in.: obowiązujących w KSM zasad wyboru do Rad Osiedli, zasad wymiany stolarki okiennej, zrealizowanych przez Spółdzielnię inwestycji, działalności Rady Nadzorczej, rozliczeń kosztów ogrzewania w KSM, finansowania wydatków związanych z wymianą podzielników kosztów ogrzewania.

Rada Nadzorcza współpracowała z Radami Osiedli, których Przewodniczący byli zapraszani na posiedzenia Rady w sytuacjach, gdy w porządku obrad znajdowały się kwestie bezpośrednio dotyczące mieszkańców danego osiedla.

Ważnym elementem w pracy Rady i Spółdzielni jest współpraca z innymi spółdzielniemi w mieście zwłaszcza na FORUM Kieleckich Spółdzielni Mieszkaniowych, którego pracą kieruje obecny przewodniczący Rady Nadzorczej Zdzisław Wójtowicz oraz współpraca z Unią Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, do której rekomendowany jest Z. Wójtowicz.

Od wielu lat bardzo dobrze układa się współpraca ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie oraz władzami miasta Kielc.

Wszelkie informacje o podjętych działaniach zarówno Rady Nadzorczej jak i Rad Osiedlowych i Zarządu bieżąco były prezentowane w kwartalniku Spółdzielni „My z KSM”.

RADA NADZORCZA

Sprawozdanie Zarządu

skrót

Stan organizacyjny zasobów mieszkaniowych

Na dzień 31.12.2014 r. Spółdzielnia zrzeszała 7045 członków w tym 229 osób posiada członkostwo na zasadzie współmałżonka.

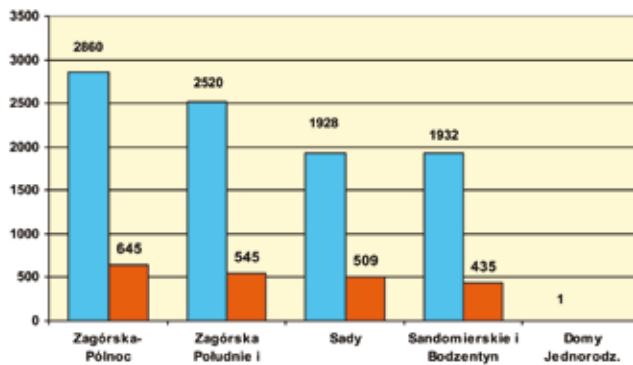
Obecnie Spółdzielnia posiada 9241 lokali mieszkalnych.

Ilość lokali mieszkalnych w poszczególnych osiedlach przedstawia się następująco:

- w Osiedlu I - 2860 (w tym 645 lokali stanowi odrębne prawo)
- w Osiedlu II - 2494 (w tym 532 lokali stanowi odrębne prawo)
- w Osiedlu III - 1928 (w tym 509 lokali stanowi odrębne prawo)
- w Osiedlu IV - 1912 (w tym 430 lokali stanowi odrębne prawo)
- domy jednorodzinne - 1 (oczekuje na przeniesienie własności po uregulowaniu spraw majątkowych w rodzinie),
- Bieliny - 26 (w tym 13 lokali stanowi odrębne prawo)
- Bodzentyn - 20 (w tym 5 lokali stanowi odrębne prawo)

1632 członków posiada założone księgi wieczyste na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego, z czego 65 członków założyło księgi wieczyste w 2014 r.

Liczba mieszkań w osiedlach/ odrębne prawo



Spśród 9241 lokali mieszkalnych stanowią:

- * 6963 tj. 75,34% mieszkania spółdzielcze, własnościowe,
- * 2134 tj. 23,10% mieszkania z odrębnym prawem własności,
- * 124 tj. 1,34% mieszkania spółdzielcze lokatorskie
- * 19 tj. 0,21 % mieszkania użytkowane na warunkach najmu.

Mieszkania te zamieszkują rodziny byłych członków wykluczonych z KSM, które przekwaterowano do mniejszych mieszkań w zamian za pokrycie zadłużenia czynszowego lub rodziny, które ze względu na trudną sytuację finansową i zdrowotną nie mogły uregulować stanu prawnego do zajmowanego lokalu.

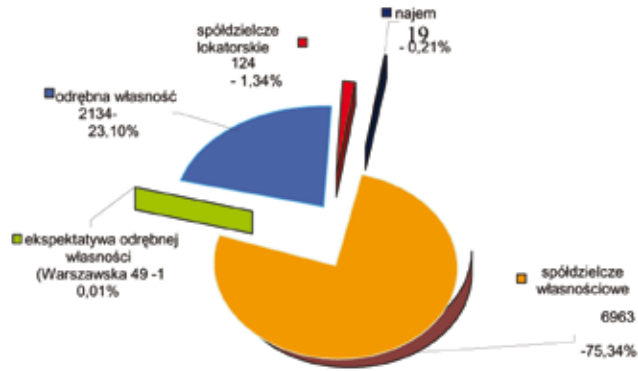
Bez tytułu prawnego zajmowało mieszkania 51 rodzin, wobec których zostało wdrożone stosowne postępowanie:

- 2 osoby, pozbawione członkostwa, zostały zobowiązane do przekazania mieszkania do dyspozycji Sp-ni w terminie statutowym, po którego bezskutecznym upływie skierowane zostaną wnioski o eksmisję,
- 3 osoby - dłużnicy spłacają zaległości czynszowe w ratach, pod rygorem skierowania wniosków o eksmisję,
- 20 osób - zostało wszczęte postępowanie sądowe o eksmisję (skierowano wnioski do sądu o eksmisję),
- 19 osób - sąd orzekł eksmisję, jednak 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 Sądu Rejonowego.

Spśród 596 garaży w zasobach Spółdzielni:

Opis pracy Zarządu

struktura mieszkań wg tytułów prawnych do lokali na 31.12.2014 r.



* spółdzielcze własnościowe prawo do garażu należy do 463 osób z czego:

- * w Osiedlu Zagórska-Północ – 157
- * w Osiedlu Zagórska-Południe – 254
- * w Osiedlu Sady – 8
- * domy jednorodzinne – 1
- * w Osiedlu Sandomierskie – 43
- * odrębne prawo do garażu należy do 133 osób z czego:
 - * w Osiedlu Zagórska-Północ – 38 + 22 miejsca postojowe w budynku przy ul. Zagórskiej 35, stanowiących udział w odrębnej własności lokalowej,
 - * w Osiedlu Zagórska-Południe – 44,
 - * w Osiedlu Sady – 21, w tym 19 w budynku nowej inwestycji przy ul. Dębowej 1,
 - * w Osiedlu Sandomierskie – 30.

W 2014 r. Spółdzielnia odzyskała 3 lokale mieszkalne, które zostały zbyte w trybie przetargów.

Za zgodą Walnego Zgromadzenia Członków KSM, został również zbyte w trybie przetargu lokal mieszkalny o pow. 84,6 m² przy ul. Zagórskiej 57 w Kielcach, przekwalifikowany z lokalu użytkowego, który od kilku lat nie był wynajmowany z powodu braku oferentów.

W 2014 roku wpłynęło 466 aktów notarialnych (umowy sprzedaży, darowizny, zamiany, o dział spadku), bądź postanowień sądu i aktów poświadczenia dziedziczenia, obrazujących dokonany obrót wolnorynkowy w zasobach Spółdzielni.

448 osób, tj. 96% ogółu objętych obrotem wolnorynkowym, mimo uzyskania lokalu mieszkalnego bądź garażu nie były zainteresowane uzyskaniem członkostwa w Spółdzielni, a więc są właścicielami mieszkań czy garaży (spółdzielcze własnościowe prawo lub odrębna własność), a nie należą do Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym z rejestru skreślono 292 członków: * 120 – na skutek zgonów, * 159 – w związku z wypowiedzeniem członkostwa w Sp-ni, * 13 - w związku z wykreśleniem przez Radę Nadzorczą.

W związku z ustaniem przyczyn pozbawienia członkostwa (uregulowano wszystkie zaległości z tytułu opłat mieszkaniowych), Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu Spółdzielni, przywróciła członkostwo 1 osobie.

W 2014 r. została przeprowadzona jedna eksmisja do wskazanego przez Gminę Kielce lokalu socjalnego, na podstawie prawomocnego postanowienia sądu orzekającego eksmisję dłużnika.

Zarząd Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2014 r. pracował w następującym składzie: * Maciej Solarz – Prezes Zarządu; * Henryk Wilk – Zastępca Prezesa Zarządu; * Małgorzata Bęben – Główna Księgowa, Członek Zarządu i realizował swe zadania zgodnie z kompetencjami określonymi postanowieniami Statutu oraz regulaminu Zarządu. Zakres jego zadań, którego główne zagadnienia ujęte były w kwartalnych planach pracy, wyznaczany był przez:

- 1) roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni,
- 2) przyjęte przez Walne Zgromadzenie Członków wnioski i główne kierunki działania Spółdzielni;
- 3) uprawnienia wykorzystywane w bieżącej działalności.

W 2014 r. odbyły się 53 protokolowane posiedzenia, podczas których Zarząd podjął 851 uchwał i decyzji w następujących sprawach:

- * 428 o charakterze członkowsko-mieszkaniowym;
- * 168 techniczno-eksploatacyjnych;
- * 122 ekonomicznych;
- * 75 wynikających z obowiązków Zarządu jako pracodawcy;
- * 25 związanych z działalnością społeczno-kulturalną KSM;
- * 18 o charakterze organizacyjno-samorządowym;
- * 15 związanych z funkcjonowaniem ZEC.

W sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd podejmował decyzje w przeważającej części związane z:

- * członkostwem w Spółdzielni wynikającym ze zmiany właścicieli lokali (przyjęcia i skreślenia z rejestru członków);
- * nabyciem lokali przez osoby będące członkami oraz osoby, które nie były zainteresowane przystąpieniem do KSM;
- * wnioskami do RN o wykreślenie z rejestru członków:
- * osób zalegających z opłatami za mieszkania - 7 wniosków;
- * osób, które utraciły prawo do lokalu wskutek jego zbycia lub podziału majątku dorobkowego po rozwiązaniu małżeństwa - 8 wniosków.

W ciągu 12 miesięcy systematycznie realizowane były wnioski osób o przekształcenie praw do lokali w odrębna własność. Zawartych zostało łącznie 31 aktów notarialnych.

W zakresie utrzymania zasobów Spółdzielni w należytym stanie technicznym oraz prawidłowej eksploatacji zarówno lokali mieszkalnych, jak i użytkowych decyzje Zarządu dotyczyły zwłaszcza planu remontów na 2014 r. i okresowej oceny jego realizacji przez poszczególne jednostki organizacyjne Spółdzielni.

Przyjęty przez Radę Nadzorczą 20 marca 2014 roku plan gospodarczo-finansowy KSM na 2014 r. określił m.in. szczegółowy zakres prac w zakresie gospodarki remontowej zasobów Spółdzielni. Na podstawie zaproponowanych przez Rady Osiedli rzeczowych planów, opracowanych zgodnie z posiadanymi na ten cel środkami, przeprowadzono szereg robót remontowych, w tym m.in. następujące prace:

- * wymianę 873 okien w lokalach mieszkalnych oraz 333 okien na klatkach schodowych;
- * ocieplenia stropodachów na 9 budynkach mieszkalnych o łącznej powierzchni 4064 m²;
- * remont 18 klatek schodowych w 10 budynkach;
- * remont 102 płyt balkonowych;
- * remont elewacji na 12 budynkach mieszkalnych;
- * remonty główne pionów instalacji elektrycznej w 2 budynkach Spółdzielni;
- * przebudowę 8 pionów pożarowych;
- * remont nawierzchni chodników we wszystkich osiedlach;
- * remonty główne 4 dźwigów osobowych.

Decyzje Zarządu Spółdzielni o charakterze techniczno-eksploatacyjnym dotyczyły ponadto w 2014 r. spraw z zakresu:

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

* organizacji przetargów;

* 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.

Przez cały rok Zarząd analizował sytuację ekonomiczną Spółdzielni i co kwartał przedstawiał Radzie Nadzorczej informację w tej sprawie. Co miesiąc natomiast szczegółowo omawiał stan zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

Stały nadzór nad poziomem zaległości pozwalał na bieżąco reagować poprzez podejmowanie wielu przewidzianych prawem działań windykacyjnych, o czym piszemy na dalszych stronach sprawozdania.

Realizując obowiązki pracodawcy, Zarząd w okresie sprawozdawczym podjął szereg decyzji o charakterze pracowniczym. W trakcie roku rozpatrywał indywidualne wnioski wynikające z obowiązków nałożonych przez Kodeks Pracy, a także z zakładowego układu zbiorowego pracy czy też regulaminu gospodarowania środkami zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

Średnie zatrudnienie w 2014 r. w Spółdzielni wyniosło 243,5 etatów, z czego 161 etatów na stanowiskach robotniczych, a 82,5 na nierobotniczych. Fundusz płac, stanowiący element planu gospodarczo-finansowego, zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 20 marca 2014 r., zrealizowany został w wysokości 10.291.927 zł, tj. w 98,5%.

Zarząd kładł zdecydowany nacisk na zdobywanie przez pracowników dodatkowej wiedzy i podnoszenie przez nich kwalifikacji. Zatrudnione w Spółdzielni osoby uczestniczyły w 2014 r. m.in. w szkoleniach dotyczących:

* rozliczania kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości;

* prawidłowego dokumentowania obrad organów KSM;

* problematyki członkowsko-mieszkaniowej;

* sposobu opracowywania taryf dla ciepła;

* skutecznej windykacji i technik negocjacji z dłużnikiem;

* czasu pracy i świadczeń pracowniczych;

* zasiłków z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;

* bilansowego i podatkowego zamknięcia roku w spółdzielniach mieszkaniowych.

Prezes Zarządu Spółdzielni wydał w ubiegłym roku 12 zarządzeń wewnętrznych, regulujących następujące sprawy:

* obieg informacji o zagrożeniach kryzysowych;

* organizację ewakuacji doraźnej w przypadku katastrofy i awarii w budynkach mieszkalnych podczas wybuchu pożaru, gazu, środków toksycznych i innych awarii na terenie osiedli;

* skład Komisji ds. likwidacji wyposażenia i środków trwałych stanowiących składniki majątkowe Spółdzielni oraz zasady działania Komisji;

* ewidencję adresów do korespondencji w programach komputerowych KSM;

* zagadnienia z zakresu gospodarki zaopatrzeniowej;

* normy zużycia środków do utrzymania czystości i porządku w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni;

* zasady organizacji zajęć i prowadzenia dokumentacji w osiedlowych Klubach Kultury KSM;

* inwentaryzację roczną składników majątku KSM;

* rozkład czasu pracy;

* przestrzeganie zasad bezpieczeństwa i higieny pracy.

W zakresie działalności społeczno-kulturalnej KSM Zarząd analizował oraz zatwierdzał roczne merytoryczne i finansowe plany pracy oraz sprawozdania z działalności osiedlowych klubów kultury, plany i sprawozdania z Akcji ZIMA oraz Akcji LATO oraz stawki opłat za prowadzone w klubach zajęcia. Zarząd podejmował również decyzje dotyczące bieżącej działalności osiedlowych klubów kultury: Polonez, Słoneczko oraz Miniatura.

Decyzje Zarządu o charakterze organizacyjno-samorządowym dotyczyły organizacji Walnego Zgromadzenia Członków, wiadomości zamieszczanych na stronie internetowej Spółdzielni, a także przyjęcia projektów zmian wewnętrznych aktów prawnych obowiązujących w KSM. W 2014 r. Zarząd przygotował projekty zmian następujących regulaminów, które następnie zostały przedstawione Radzie Nadzorczej:

* regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz montażu wodomierzy w lokalach KSM;

* regulaminu Rady Osiedla;

* regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości garażowych i lokali użytkowych oraz ustalania wysokości opłat za te lokale oraz projekt nowego regulaminu rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej w garażach będących w zasobach KSM.

Zarząd w ramach swych kompetencji sam uchwalił w 2014 r. niżej wymienione regulaminy i instrukcje:

* regulamin organizacji wewnętrznej Zakładu Energetyki Ciepłej KSM;

* zasady organizacji pracy i szczegółowy zakres zadań komórek funkcjonalnych Biura Zarządu;

* regulamin pracy pracowników KSM;

* instrukcję w sprawie organizacji posiedzeń i trybu przygotowania materiałów do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą, obsługi administracyjnej Rady, jej komisji oraz komisji przetargowych;

* instrukcję obiegu dokumentów finansowo-księgowych;

* podstawowe zasady polityki rachunkowości w Spółdzielni.

Zarząd przez cały rok (nie tylko w sezonie grzewczym) monitorował wysokość kosztów ponoszonych przez członków Spółdzielni z tytułu ogrzewania. W listopadzie 2014 r. została przygotowana i przedstawiona na posiedzeniu Rady Nadzorczej analiza kosztów c.o. lokali opomiarowanych i rozliczanych na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania. Przedstawiono w niej przedziały indywidualnych kosztów centralnego ogrzewania w lokalach usytuowanych w wielorodzinnych budynkach KSM.

Bieżąca eksploatacja systemu informatycznego KSM przebiegała bez zakłóceń. Zostały zrealizowane m.in. następujące zadania:

* Komórka informatyki przeprowadziła kontrole sprawdzające programowe zabezpieczenia i ochronę danych na stanowiskach komputerowych w Biurze Spółdzielni oraz części zestawów w Administracjach Osiedlowych i ZEC. Nie stwierdzono naruszeń dyscypliny przetwarzania danych, jednocześnie uczulając użytkowników na zagrożenia zewnętrzne (włamania, wirusy itp.).

* Przeprowadzono wymianę programu komputerowego obsługującego czynsze na wersję opartą na bezpiecznych bazach danych typu SQL.

Stworzono w ten sposób Zintegrowany System Finansowo-Księgowy (ZFKS) zawierający moduł obsługujący czynsze.

Radcy prawni w 2014 r. wykonywali następujące zadania:

1) Do sądu skierowano:

- * o zapłatę należności czynszowych - 175 spraw, z czego:
- * 150 spraw już jest zakończonych;
- * 5 spraw jest w toku na skutek złożonych sprzeciwów przez pozwanych;
- * 20 spraw oczekuje na uprawomocnienie nakazów zapłaty;
- * o eksmisję z lokalu - 10 spraw (z czego w 2014 r. zakończonych zostało 5);
- * 152 wnioski o nadanie klauzul wykonawczych, obejmujących lata 2013. i 2014.;
- * 5 wniosków o stwierdzenie nabycia spadku w ramach regulowania stanu prawnego mieszkań po zgonach właścicieli oraz kontynuowania wszczętych i niezakończonych spraw z lat 2012, 2013 (11 spraw, z czego w 2014 r. zakończono 5 spraw).

2) Radcy prawni brali udział w 42 rozprawach sądowych, wydali ponad 150 opinii prawnych (pisemnych i ustnych), udzielali na bieżąco porad prawnych pracownikom i członkom Spółdzielni, a ponadto aprobowali akty prawne wydawane przez organy Spółdzielni oraz zawierane przez Spółdzielnię umowy cywilnoprawne. Brali również udział w obradach wszystkich części Walnego Zgromadzenia Członków KSM, posiedzeniach Rady Nadzorczej, a także - w razie potrzeby - w posiedzeniach komisji problemowych Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

W 2014 r. przeprowadzono w Spółdzielni 69 kontroli wewnętrznych, m.in. w sprawach:

- * przestrzegania ustalonych norm zużycia środków czystości w Spółdzielni - wyniki kontroli dały podstawy do uzupełnienia norm środków czystości dla ZEC,
- * przestrzegania obowiązujących w Spółdzielni przepisów dotyczących ewidencji i likwidacji środków trwałych i przedmiotów nietrwałych,
- * stanu gotówki w kasie i jej zgodności z raportami kasowymi,
- * sposobu ewidencji faktur zewnętrznych wpływających do KSM,
- * zabezpieczenia mienia w Spółdzielni,
- * działalności klubów kultury za okres I półrocza 2014 r.,
- * przestrzegania zasad dotyczących gospodarki zaopatrzeniowej i realizacji planów za okres 9 miesięcy 2014 r. we wszystkich komórkach organizacyjnych Spółdzielni,
- wykorzystania przez radców prawnych znaczków opłaty sądowej za 2014 r.

Wyniki kontroli każdorazowo były omawiane na posiedzeniach Zarządu, a po ich analizie Zarząd podejmował decyzje o sposobach realizacji wniosków pokontrolnych. Należy zaznaczyć, że w trakcie prowadzonych w 2014 r. kontroli nie stwierdzono żadnych przypadków nadużyć, a ilość stwierdzonych nieprawidłowości był mniejsza niż w roku poprzednim.

**Opinia
Niezależnego Biegłego Rewidenta
dla
WALNEGO ZGROMADZENIA KSM**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za 2014 rok Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kielcach, na które składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 87.483.669,11 zł
3. rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku wykazujący zysk netto w kwocie 593.240,27 zł
4. zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku, wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 1.917.901,15 zł
5. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku, wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 2.949.868,96 zł
6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie tego sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej, którzy są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w Ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2013 r. poz.330, z późn.zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółdzielni oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień: • rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, • krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce, • ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółdzielnię zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze metodą wrywkową - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- a. przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2014 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.
- b. sporządzone zostało zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie zasadami rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c. jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust.2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Kluczowy biegły rewident
Barbara Sak (podpis nieczytelny)

Kielce, dnia 10 marca 2015 roku.

Podmiot uprawniony
do badania sprawozdań
finansowych
wpisany na listę pod nr 473

Remonty zasobów mieszkaniowych

Gospodarka remontowa Spółdzielni przebiegała następująco, w zakresie rzeczowym:

Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach - plan 850 szt. - wykonanie 873 szt. co stanowi 102,7%.

Ilość i wysokość poniesionych nakładów na wymianę stolarki okiennej w latach 2001 - 2014 przedstawiono w tabeli 1.

TABELA 1

rok	Ilość sztuk	Poniesione koszty
2001-2005	12 443	12 290 119
2006	1 634	1 434 315
2007	2 094	1 865 050
2008	1 628	1 430 327
2009	1 557	1 356 175
2010	1 567	1 337 390
2011	1 465	1 238 029
2012	1 951	1 402 505
2013	1 395	1 049 399
2014	873	655 060
razem	26 607	24 058 309

Zaawansowanie i potrzeby w tym zakresie w poszczególnych osiedlach przedstawia zestawienie w tabeli 2.

TABELA 2

Osiedle	ilość okien ogółem szt.	ilość okien wymienionych							pozostało do wymiany	
		do 2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.	ogółem	szt.	%
		szt.	szt.	szt.	szt.	szt.	szt.	szt.		
I	10 339	7 970	458	405	474	403	80	9 790	549	5,31
II	9 697	6 572	389	411	462	331	333	8 498	1 199	12,36
III	8 420	5 682	362	338	419	372	380	7 553	867	10,3
IV	8 714	6 407	358	311	596	289	80	8 041	673	7,72
razem	37 170	26 631	1 567	1 465	1 951	1 395	873	33 882	3 288	8,85

Z powyższego zestawienia wynika, że do końca 2014 roku sfinansowano ze środków Spółdzielni wymianę 91,15% okien.

W osiedlach Zagórska-Północ i Sandomierskie w roku 2015 zakończona zostanie wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach realizowana na podstawie złożonych wniosków mieszkańców.

Od roku 2005 zwiększała się ilość okien wymienianych we własnym zakresie przez członków - refundowanych przez Spółdzielnię, najwięcej wynosiła w 2012 r. (92,7%).

W 2014r. refundacja stanowiła 76,3% wymienionych okien.

Inne roboty stolarskie

Aby zabezpieczyć klatki schodowe przed stratami ciepła wykonano:

a) wymianę okien na klatkach schodowych w 11 bud. - 325 szt. w tym:

Osiedle Zagórska-Północ - w 5 budynkach: Spółdzielcza 5,7,9, Mazurska 68, Zagórska 57 - razem 71 szt.

Osiedle Sady - Warszawska 47 (kl. I i II) - 40 szt.

Osiedle Sandomierskie - Sandomierska 154, 156, 160, Daleka 3, Romualda 2 - razem 214 szt.

b) wymianę 31 szt. naświetli w Osiedlach Zagórska-Północ i Zagórska-Południe w budynkach: Spółdzielcza 5,7,9, Mazurska 68, Zagórska 66,68,70,72,

c) wymianę 18 szt. okienek piwnicznych w budynkach: Krakowska 5 i 7,

d) wymianę 13 szt. przeszklonych wyłazów na dach w budynkach Chopina 13,15,17 i Romualda 2 i 4

Dodatkowo wymieniono 8 szt. okienek bocznych przy naświetlach w bud. Bohaterów Warszawy 13

Roboty dekarские i ocieplenie stropodachów

Docieplono stropodachy na 9 budynkach - 4064 m² w tym: na 1 budynku stropodach wentylowany - ekofibrem i na 8 budynkach stropodachy niewentylowane - papą zgrzewalną na styropianie, a w szczególności.

* w Osiedlu Zagórska-Północ - docieplenie stropodachów niewentylowanych papą zgrzewalną na styropianie na budynkach: Zagórska 45 (320 m²), Mazurska 64 (595 m²), Mazurska 66 (480 m²).

* w Osiedlu Zagórska-Południe - docieplenie stropodachów niewentylowanych papą zgrzewalną na styropianie na budynkach: Zagórska 58 (540 m²), Piekoszowska 50,52 (540 m²), Wesoła 29a z wymianą świetlika dachowego (270m²).

* w Osiedlu Sady - wykonano zgodnie z planem docieplenie stropodachu wentylowanego na budynku Wiosenna 3 (844 m²).

Remont klatek schodowych

Obejmował remont 18 klatek schodowych w 10 budynkach, wykonano cały zakres robót tj:

* Osiedle Zagórska-Północ: St.Kostki 9,11,13,15 (4kl)

* Osiedle Zagórska-Południe: Bohaterów W-wy 13 (4 kl) Bohaterów W-wy 17 (4 kl), Wesoła 29a (1 kl), Karłowicza 2 (1 kl)

* Osiedle Sady: Warszawska 47 (2 kl.)

* Osiedle Sandomierskie: Sandomierska 160 (2 kl.).

Roboty ogólnobudowlane

W Osiedlu Zagórska-Północ:

* zakończono remont elewacji na bud. Kujawska 19, Spółdzielcza 5,

* sfinansowano częściowo remonty elewacji na budynkach: Mazurska 68 - 80% (wykonanie rzeczowe 100%), Mazurska 1 - ściany szczytowe - 50% (wykonanie rzeczowe 100%)

* wybudowano altanę śmietnikową - Konarskiego 9,

* sfinansowano wykonanie projektów ociepleń budynków Spółdzielcza 5, Mazurska 1 i Mazurska 68

* wyremontowano 83 szt. płyt balkonowych

W Osiedlu Zagórska-Południe:

* wykonano remonty elewacji na budynkach: Karłowicza 2 i Wesoła 29a (elewacja frontowa) oraz remont szczytu południowego na budynku Zagórska 66

* wyremontowano 19 szt. płyt balkonowych

* sfinansowano projekty ociepleń budynków Karłowicza 2 i Karłowicza 6,

Ponadto, zgodnie z wnioskiem 1 Części Walnego Zgromadzenia Członków - Bieliny wykonano kompleksowy remont elewacji na budynku przy ul. Stawowej 25, w ramach udzielonej pożyczki wewnętrznej (Uchwała Rady Nadzorczej nr 19/2014 z dnia 16 maja 2014 r.), którą mieszkańcy tego budynku będą spłacać w okresie 1.06.2014 do 30.05.2019. Koszt 127.586 zł

W Osiedlu Sady:

* zakończono remont elewacji na budynku Wiosenna 1 oraz wykonano remont elewacji na budynku Wiosenna 7 w zakresie ustalonym na rok 2014

* sfinansowano wykonanie projektów ociepleń budynków: Wiosenna 7 i Warszawska 5,

* wykonano remont nasad kominowych na bud. przy ul. Wiosennej 10;

W Osiedlu Sandomierskim:

* wykonano planowany na 2014 r. zakres prac związanych z remontem elewacji na budynkach Sandomierska 76 i 78 - zakończenie robót w 2015 r.

* wyremontowano 33 kominy na budynku Śląska 10,

* sfinansowano wykonanie projektów ociepleń budynków Sandomierska 76 i 78.

Roboty instalacyjne

W roku 2014 w ramach robót instalacyjnych wykonano:

* remonty główne pionów inst. elektrycznej w 2 budynkach: Zagórska 57 (2 kl), Warszawska 47 (2 kl),

* przebudowę 8 pionów instalacji przeciwpożarowej w 5 budynkach: Włoszka 3 (1 pion), Bohaterów W-wy 3 (1 pion), Warszawska 47 (2 piony), Sandomierska 160 (2 piony), Szczecińska 3 (2 piony)

* remonty instalacji gazowej (poziomy) Mazurska 68, Zagórska 57, Karłowicza 15, Szymanowskiego 3,

* remont wodotrysku fontanny w Mini-Parku

Roboty brukarskie

Ogółem we wszystkich osiedlach wymieniono 1722 m² nawierzchni placyków, chodników ciągów pieszo-jezdných z kostki brukowej, w tym:

Osiedle Zagórska-Północ:

remont nawierzchni placu Zagórska 57 (250 m²)

Osiedle Zagórska-Południe:

* remont odcinka nawierzchni (500m²) i chodnika ul. „Bez nazwy” od budynku Szymanowskiego 3 do budynku Zagórska 66 (230 m²)

* wymianę nawierzchni zaplecza budynku i wykonanie 5 miejsc postojowych przy ul. Wesolej 29 A (razem 285 m²)

Osiedle Sady:

* zakończenie finansowania boiska sportowego

* roboty brukarskie w rejonie bud. Wiosenna 3-5 (457 m²)

Dodatkowo wybudowano 2 altany śmiet-

nikowe, ponieważ istniejące zostały zdewastowane – spalone wraz z pojemnikami.

Osiedle Sandomierskie: drobne roboty brukarskie
Usuwanie ksyłamitu w lokalach mieszkalnych

Przewidywany zakres tych prac to wymiana podłoży betonowych w 4 mieszkaniach w Osiedlu Sady i w 1 mieszkaniu w Osiedlu Zagórska-Północ.

Na koniec 2014 r. stwierdzonych było 21 przypadków występowania w podłogach substancji szkodliwych dla zdrowia (opinie wydane przez Sanepid w latach 1998 do 2010). Mimo wielokrotnych monitów ze strony Spółdzielni użytkownicy mieszkań nie zadeklarowali się odnośnie terminu wykonania remontu.

Od kilku lat wykonywane są prace tylko w mieszkaniach przebadanych przez Sanepid w danym roku i jest to związane ze zmianą użytkownika lokalu.

W okresie 2014 r. sfinansowano potwierdzające badania wykonane przez Sanepid w dwóch mieszkaniach oraz wymianę podłoga w trzech mieszkaniach.

Remonty główne i bieżące dźwigów

Wykonano remonty główne 4 dźwigów tj; Chopina 17 (mały), Nowowiejska 15 (6 kl), Warszawska 47 (1 kl), Sandomierska 156 (2 kl) oraz wymianę drzwi przystankowych w budynku Mazurska 1 oraz prace związane z remontami bieżącymi dźwigów.

Ponadto zgodnie z zaleceniami UDT wykonano:

wymiany: kół ciernych - 3 kpl, kaset dyspozycyjnych - 14 kpl, napędu drzwi kabinowych automatycznych - 2 kpl, falowników napędów silników - 2 szt.

naprawy na skutek dewastacji: tablic sterowniczych - 5 kpl, progów drzwi szybowych - 3 kpl, płyt głównych sterowania napędem - 3 szt.

Nie wykonanie tego typu napraw skutkuje wyłączeniem dźwigu z eksploatacji.

Roboty te kosztowały Spółdzielnię 684 329 zł.

TABELA 3

Osiedle	ilość budynków 11 kondygnacyjnych	ilość dźwigów osobowych	ilość dźwigów osobowych		
			wymontowanych do 31.12.2012		Pozostaje do remontu
			ilość	%	
Zagórska-Północ	5	9	9	100	0
Zagórska-Południe	10	18	18	100	0
Sady	5	30	29	96,7	1
Sandomierskie	9	24	21	87,5	3
razem	29	81	73	90,1	4

TABELA 4

rok	nakłady na remonty ogółem	w tym remonty:		naliczenia na remonty
		budynków mieszkalnych i ich otoczenia	dźwigów osobowych	
2003	4 946 558	4 366 298	580 260	2 711 089
2004	4 494 776	3 915 222	579 554	2 711 089
2005	4 551 602	3 971 807	579 795	3 091 592
2006	3 760 298	3 181 106	579 192	3 091 592
2007	4 383 422	3 791 443	591 979	3 091 592
2008	4 765 575	3 104 456	1 661 119	3 567 222
2009	4 564 216	3 984 216	580 000	3 805 037
2010	4 761 297	4 181 364	579 933	4 281 782
2011	4 494 674	3 886 274	608 400	4 781 968
2012	5 869 356	5 249 396	619 960	5 254 590
2013	5 997 191	5 332 080	665 111	5 770 773
2014	6 394 505	5 710 176	684 329	6 026 833
razem	58 983 470	50 673 838	8 309 632	48 185 159

Remonty dźwigów przedstawia tabela 3, a nakłady na remonty zasobów mieszkaniowych i dźwigów osobowych w latach 2003 - 2014 przedstawia tabela 4.

W 2015 roku ukończymy rozpoczęty 30 lat temu cykl remontów głównych dźwigów osobowych. Remonty wynikające ze zmiany przepisów ▶

ewentualnie z zaleceń UDT datowane są na pierwszą połowę lat 80.

W 2015 r. remonty główne dźwigów zostaną wykonane w budynkach:

* Nowowiejska 24/5 - remont główny bez drzwi przystankowych

* Sandomierska 74 - dźwig 300 kg w zakresie modernizacji sterowania i wymiany drzwi przystankowych,

* Sandomierska 76 - dźwig 300 kg - remont główny

* Sandomierska 78 - dźwig 300 kg - remont główny

Niezależnie od konieczności wykonania remontów głównych tych 4 dźwigów, niezbędne jest wykonanie modernizacji 2 dźwigów w budynkach Karłowicza 13 i 15 ponieważ w tych przypadkach są to dźwigi 6 przystankowe zamiast 11. Modernizacja dźwigu w budynku Karłowicza 15 zostanie wykonana w 2015 roku.

Remonty w lokalach użytkowych

W okresie 2014 r. w lokalach użytkowych wykonano różne prace na kwotę 576 084 zł.

Prace realizowane jako nowe inwestycje:

W roku 2014 zrealizowano następujące inwestycje w zasobach mieszkaniowych i lokalach użytkowych:

1. budowa dróg pożarowych, ciągów pieszych i parkingów Śląska 34-36, Leszczyńska 66-68 – zakończenie, nakłady poniesione w 2014 r. – 1 109 575 zł, całość inwestycji realizowanej w latach 2013-2014 kosztowała 1 166 860 zł,

2. przebudowa drogi pożarowej - 14 500 zł

3. wykonanie monitoringu pawilonów L. Wawrzyńskiej 20, Szczecińska 11, Konarskiego 14 z przyłączami internetowymi - 78 000 zł

Na realizację wymienionych zadań w 2014 r. wydatkowano kwotę 1 202 075 zł.

Inwestycje i remonty w ZEC

W 2014 r. koszty poniesione na inwestycje wyniosły 660 277 zł. co stanowi 102,7% planu finansowego, a na remonty wydatkowano kwotę 1 123 627 zł. tj. 94,9% planu.

INWESTYCJE

1. Realizując kierunki działań Spółdzielni wykonana została sieć ciepłownicza w technologii rur preizolowanych przy ul. Konarskiego o średnicach od 2xDn 125 mm/2xDn 80 mm do 2 x Dn 50mm i dł. 280mb. Poniesione koszty w 2014 r. wyniosły 317 017 zł.

2. Zainstalowano 3 węzły ciepne dwufunkcyjne (z ciepłą wodą użytkową) w trzech budynkach realizowanych przez deweloperów w rejonie ul. Leszczyńskiej i Poleskiej za kwotę 323 460 zł.

3. Zamontowano nową tensometryczną wagę taśmociągową w kotłowni przy ul. Żniwnej za kwotę 19 800 zł. Zainstalowana w 1974 r. izotopowa waga taśmociągowa była kosztowna w eksploatacji i wymagała częstych napraw, co przy braku części zamiennych było dodatkowym utrudnieniem.

Razem koszty inwestycji wyniosły 660 277 zł.

Remont sieci ciepłej w technologii preizolacji

Rok	do 2010	2011	2012	2013	2014	%
Wykonanie w roku (mb)	6 546,50	244,70	337,00	489,00	386,00	
Narastająco w latach (mb)	5 941	6 186	6 522,70	7 011,7	7 397,7	42,6%
Pozostało do wymiany na preizolację	11 430	11 184,80	10 847,80	10 358	9 972	57,4%

Remonty w kotłowniach.

* W kotłowni Szczecińska wykonano montaż nowoczesnej instalacji filtrobicyklonu z systemem filtrów workowych gwarantujący obniżenie emisji pyłów do atmosfery poniżej 100 mg/Nm³ w warunkach normalnych w gazach suchych przy zawartości tlenu 6%. Dzięki temu następny kocioł spełnia restrykcyjne wymagania dla pyłów, które zaczną obowiązywać od 01.01.2016r. zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 22.04.2011r. w sprawie standardów emisyjnych z instalacji (Dz. U 2011 Nr 95 poz. 558) i Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/75/UE z dnia 24.11.2010r. w sprawie emisji przemysłowych. Jest to dwustopniowa instalacja odpylania z wykorzystaniem filtrobicyklonu oraz zamontowanego w poprzednich latach multicyklonu, którego zadaniem jest oddzielanie już na początku, jak najbliżej kotła grubych cząstek w spalinach powodujących nadmierne zużycie erozyjne. Koszty nowej instalacji wyniosły 435 000zł.

* Zaplanowano remont komina stalowego w kotłowni przy ul. Szczecińskiej po 11 latach eksploatacji od ostatniego remontu. Wykonana ostatnia ekspertyza stanu technicznego komina w 2013r. zalecała wzmocnienie trzonu komina na wysokości trójnoga. Na podstawie wykonanych pomiarów z oceną postępu korozji trzonu oraz analizy dokumentacji komina, należało liczyć się z remontem komina w 2014r. Jednak wykonana ekspertyza komina po sezonie grzewczym w maju 2014r. wykazała, że komin może być jeszcze bezpiecznie eks-

platuowany do 2015 r. W związku z tym zaplanowane środki na remont tego komina oraz remont komina przy ul. Żniwnej przeznaczone zostały na usunięcie groźnej awarii magistrali ciepłowniczej 2xDn 300mm przy ul. Domaszowskiej w pobliżu kotłowni Żniwna. W trakcie usuwania awarii ze względu na znaczną korozję sieci pod ul. Domaszowską konieczna była wymiana ok. 30 m odcinka magistrali. Koszty związane z wymianą tego fragmentu magistrali w 2014 r. wyniosły 115 558 zł.

* Pomalowano pomieszczenia nawęglania, warsztatu, zmiękczałni, szatni w kotłowni przy ul. Żniwnej - koszt 25 260 zł.

Razem koszty remontów w kotłowniach Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Żniwnej i Szczecińskiej w 2014r. wyniosły 683 392 zł. co przedstawiają tabele na stronie obok.

Remont budynku ZEC przy ul. Konarskiego 14.

Wykonano roboty związane z dociepleniem budynku przy ul. Konarskiego 14 wraz z elewacją i częściową wymianą okien. Ponadto ułożono izolację przeciekających ścian fundamentowych oraz odprowadzenie wód opadowych.

Remonty wykonywane przez konserwatorów ZEC

W 2014 r. zakres obejmował prace związane z remontem i konserwacją armatury sieciowej w komorach ciepłowniczych oraz przyłączy sieci do budynków. Zakres prac dotyczył również konserwacji i remontu węzłów ciepłych tj. regulatorów IAC 420 w ilości 20 szt. modułów

KOTŁOWNIA ŻNIWNA

Wyszczególnienie robót	Plan	Wykonanie
2.	3.	4.
Malowanie pomieszczeń kotłowni	30 000 zł	25 260 zł
Remont górnej części komina żelbetowego	23 000 zł	23 000 zł
Remont dachu budynku zmiekkalni	8 000 zł	7 500 zł
Modernizacja oświetlenia awaryjnego	10 000 zł	7 758 zł
Remont instalacji technologicznej	8 000 zł	7 278 zł
Materiały pośrednie (oleje, smary, gazy technologiczne itp.)	8 000 zł	6 535 zł
RAZEM	87 000 zł	77 331 zł

KOTŁOWNIA SZCZECIŃSKA

Wyszczególnienie robót	Plan	Wykonanie
2.	3.	4.
Montaż instalacji filtracyjnej (kocioł Nr 3)	440 000 zł	435 000 zł
Remont komina stalowego	140 000 zł	140 000 zł
Remont stacji uzdatniania wody	20 000 zł	13 456 zł
Remont stacji odzulfania	5 000 zł	2 454 zł
Modernizacja pompowni	10 000 zł	6 049 zł
Remont budynku (obróbki blacharskie)	4 000 zł	4 900 zł
Materiały pośrednie (oleje, smary, gazy technologiczne itp.)	7 000 zł	4 202 zł
RAZEM	626 000 zł	606 061 zł

monitoringu, siłowników oraz wewnętrznej instalacji c.o.

Prace remontowe wykonane zostały w poniższych budynkach, a koszty wyniosły:

* os. Zagórska - Północ

- ul. Pomorska 88

Koszt 35 100 zł.

* os. Zagórska - Południe

- ul. Bohaterów Warszawy 13

Koszt 36 766 zł.

* os. Sandomierskie

- ul. Daleka 3, 21, 23, 25

- ul. Śląska 10

ul. Sandomierska 154 i 156

Koszt 38 213 zł.

Razem poniesione koszty wyniosły 110 079 zł.

Koszt materiałów i urządzeń przeznaczonych do wykonywania prac konserwacyjno-remontowych oraz koszty związane z legalizacją 22 liczników ciepła, zakupem trzech ciepłomierzy oraz czujników temperatury i baterii zasilających w poszczególnych osiedlach przedstawia się następująco:

* os. Zagórska - Północ - 34 619 zł.

* os. Zagórska - Południe - 41 949 zł.

* os. Sandomierskie - 44 991 zł.

Razem koszty w 2014r. wyniosły 121 559 zł.

Roboty nieprzewidziane.

W 2014 r. z tych środków sfinansowano następujące roboty:

1. Remont drogi po usunięciu awarii ciepłowniczej w rejonie budynków przy ul. Sandomierska 156 - 160 koszt - 7 563 zł.

2. Usunięcie awarii sieci ciepłowniczej przy ul. Szymanowskiego - 10 758 zł.

3. Naprawa uszkodzonego kabla energetycznego - 470 zł.

4. Usunięcie awarii sieci ciepłowniczej przy ul. Romualda - 70 933 zł.

Należy nadmienić, że w przypadku konieczności wymiany odcinka sieci ciepłowniczej w trakcie usuwania awarii, nowe rurociągi wykonywane są w technologii rur preizolowanych. Tak właśnie postąpiono przy usuwaniu awarii w rejonie ul. Domaszowskiej oraz przy ul. Romualda, gdzie wymieniono 76 mb sieci ciepłowniczej.

Razem poniesione koszty na roboty nieprzewidziane wyniosły 89 724 zł.

Projekty budowlane, opracowania i ekspertyzy techniczne.

W 2014 r wykonano:

1. Ekspertyzę stanu technicznego komina stalowego w kotłowni przy ul. Szczecińskiej, której koszt wyniósł 3 500 zł.

2. W marcu 2014 r. wykonano dwa opracowania „Planów monitorowania emisji gazów cieplarnianych”, aby można było uzyskać decyzje dla kotłowni przy ul. Żniwnej i Szczecińskiej o udzielenie Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej zezwolenia na uczestnictwo we wspólnotowym systemie handlu uprawnieniami do emisji gazów na lata 2014 - 2020 za kwotę 2 000 zł.

Razem koszty opracowań wyniosły 5 500 zł.

Ogółem w 2014 r. na inwestycje i remonty w Zakładzie Energetyki Ciepłej KSM wydano 1 783 904 zł. co stanowi 97,7% planu finansowego.



Nowa elewacja budynku przy ul. Mazurskiej 68 i (na dole) Kujawskiej 19



Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi i pozostałe wyniki ekonomiczne za 2014 r.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Na zasoby KSM na dzień 31.12.2014 r. składają się 142 budynki wielorodzinne i 1 domek rodzinny. Zasoby te są podzielone na 70 nieruchomości mieszkaniowych w tym: 38 nieruchomości jednorodzinnych z 2889 lokalami mieszkalnymi i 32 nieruchomości wielobudynkowe z 6352 mieszkaniami.

W związku z przekształceniem w 2014 roku 1 lokalu użytkowego na lokal mieszkalny liczba lokali mieszkalnych zwiększyła się w osiedlach kieleckich i łącznie z nieruchomościami w Bielinach i Bodzentynie poza domkiem jednorodzinny wynosi 9240.

Roczne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych wyniosły 37.279.828 zł i kształtowały się następująco:

1. Koszty eksploatacji (tym niedobór za rok poprzedni 147 zł)	9.107.706 zł	24,4%
2. Odpis na fundusz remontowy	6.041.543 zł	16,2%
3. Podatek od nieruchomości	333.271 zł	0,9%
4. Woda i ścieki	7.426.967 zł	19,9%
5. Śmieci	1.891.604 zł	5,1%
6. Dźwigi	414.709 zł	1,1%
8. Centralne ogrzewanie	12.064.028 zł	32,4%
Ogółem	37.279.828 zł	100,0%



Zmiany opłat eksploatacyjnych za użytkowanie mieszkań w 2014 roku

Stawki eksploatacji na 2014 r. dla każdej z 70 nieruchomości mieszkaniowych zostały ustalone i oszacowane na bazie planowanej ich realizacji w roku 2013, zweryfikowanej o czynniki mające istotny wpływ na ich wielkość w roku 2014 (przyjęto wzrost kosztów o około 2,4% – prognozowany wskaźnik inflacji według założeń projektu budżetu państwa na rok 2014) oraz przewidywanych przychodów z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali znajdujących się w tych nieruchomościach.

Stawki opłat eksploatacyjnych dla członków KSM od 1 stycznia 2014 r. kształtowały się w zasobach kieleckich od 1,67 zł/m²/m-c do 2,77 zł/m²/m-c, zaś w Bielinach 0,80 zł/m²/m-c i Bodzentynie 1,00 zł/m²/m-c.

Średnia stawka dla 70 nieruchomości wynosi 1,84 zł/m²/m-c.

Stawki opłat eksploatacyjnych, odrębne dla każdej nieruchomości, zmienione zostały w następujący sposób:

- zwiększono opłaty w 16 nieruchomościach
- zmniejszono opłaty w 3 nieruchomościach
- pozostawiono opłaty na niezmiennym poziomie z 2013 r. w 51 nieruchomościach.

Opłaty za korzystanie z dźwigów osobowych były różne w poszczególnych nieruchomościach i kształtowały się od 4,00 zł/1 osobę /m-c do 8,00 zł/osobę/ m-c

Koszty eksploatacji dźwigów są zblżone we wszystkich nieruchomościach, z tym że ilość osób przypadająca na 1 dźwig jest bardzo różnicowana (od 60 osób/1 dźwig do 128 osób/1 dźwig), dlatego też im mniej osób uczestniczy w pokrywaniu kosztów eksploatacji dźwigów, tym niestety wyższe są opłaty z tego tytułu.

W opłatach z tytułu korzystania z dźwigu osobowego dokonano następujących zmian:

- zwiększono opłaty w 14 nieruchomościach
- pozostawiono opłaty na niezmiennym poziomie z 2013 r. w 5 nieruchomościach.

Z opłat za eksploatację dźwigów wyłączeni byli członkowie Spółdzielni dysponujący spółdzielczym prawem do lokalu (lokatorskie lub własnościowe) zamieszkujący partery, a członkowie ze spółdzielczym prawem do lokalu mieszkujący na I piętrze wnoszą opłaty w wysokości 50%.

Najemcy lokali mieszkalnych i osoby, które nie są członkami spółdzielni oraz właściciele lokalu z prawem odrębnej własności, którzy są lub nie są członkami wnoszą opłaty za dźwig w pełnej wysokości bez względu na położenie zajmowanego mieszkania.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych za 2014 r. zostały pokryte przychodami w łącznej kwocie 39.535.836 zł, z czego przypisane należności od użytkowników mieszkań 8.896.658 zł czyli opłaty na eksploatację, 1.201.262 zł to nadwyżka z ubiegłego roku, 193.461 zł to zysk za 2013 r., 410.558 zł to przychody z nieruchomości wspólnych oraz 291.170 zł to odsetki za zwłokę w opłacaniu czynszów za mieszkania.

Za 2014 rok na gospodarce zasobami mieszkaniowymi powstała nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 2.256.008 zł, która w roku 2015 zostanie odpowiednio rozliczona w pozycjach „eksploatacja bezpośrednia”, „dźwigi” i „woda” zwiększając razem koszty o 55.040 zł i przychody o 2.311.048 zł.

Ogółem nieopłacone należności czynszowe za mieszkania na dzień 31.12.2014 r. wyniosły 3.359.140 zł i w stosunku do 31.12.2013 r. zmniejszyły się o 205.082 zł.

Wskaźnik zaległości na nieruchomościach mieszkaniowych w opłatach liczony w stosunku do wpływów (przypisanych należności) na koniec 2014 r. ukształtował się na poziomie 8,5% i był mniejszy od 2013 r. o 0,5%.

Pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni

Garaże

Łączne koszty eksploatacji 575 garaży za rok 2014 wyniosły 169.384 zł, a uzyskane przychody z tego tytułu wyniosły 175.957 zł, w związku z czym na 31.12.2014 r. na gospodarce nieruchomościami garażowymi powstała nadwyżka w kwocie 6.573 zł.

Stawki eksploatacji w nieruchomościach garażowych ustalone były w wysokości wynikającej z przewidywanych kosztów na 2014 rok (indywidualne dla każdej nieruchomości garażowej) i kształtowały się od 0,55 zł/m²/m-c do 1,00 zł/m²/m-c i odpowiednio:

- zwiększono opłaty w 17 nieruchomościach garażowych
- pozostawiono opłaty na niezmiennym poziomie z 2013 r. w 2 nieruchomościach.

Stawki opłat podatku od nieruchomości i gruntowego (netto) od 1 stycznia 2014 r. w nieruchomościach garażowych kształtowały się od 0,60 zł/m²/m-c do 0,86 zł/m²/m-c.

Nieopłacone należności czynszowe za garaże na dzień

31.12.2014 r. wyniosły 6.479 zł i w stosunku do 31.12.2013 r. zmniejszyły się o kwotę 2.912 zł.

Lokale użytkowe w najmie i własnościowe

Koszty utrzymania lokali użytkowych w najmie i lokali użytkowych własnościowych wyniosły łącznie 3.957.532 zł. Zostały one pokryte uzyskanymi przychodami z ich wynajmu (wg. naliczeń czynszowych) w wysokości 4.831.817 zł. Działalność gospodarcza w zakresie wynajmu lokalami użytkowymi zamknęła się za rok 2014 wynikiem dodatnim w wysokości 874.285 zł.

Zaległości za lokale użytkowe na dzień 31.12.2014 r. wyniosły 328.123 zł i w stosunku do roku 2013 zwiększyły się o kwotę 22.914 zł.

Produkcja i sprzedaż ciepła

Koszty gospodarki cieplnej obejmujące produkcję ciepła w kotłowniach własnych wyniosły 14.294.910 zł, natomiast sprzedaż ciepła dla mieszkań, lokali użytkowych i obiektów obcych stanowiła kwotę 14.312.129 zł. Działalność Zakładu Energetyki Ciepłej zamknęła się nadwyżką w kwocie 17.219 zł.

Działalność społeczno-kulturalna

Działalność organizowana w osiedlowych klubach kultury: Miniatura, Polonez i Słoneczko prowadzona jest w trzech podstawowych kierunkach: opiekuńczo-wychowawczym, kulturalno-rozrywkowym i sportowo-rekreacyjnym.

Poniesione za rok 2014 koszty działalności społeczno-kulturalnej wyniosły 637.464 zł i zostały sfinansowane przychodami w wysokości 282.089 zł, z czego 94.907 zł, to osiągnięte wpływy z działalności klubów, natomiast 187.182 to przychody z opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni.

Strata na działalności społeczno-kulturalnej za rok 2014 wyniosła – 355.375 zł i zmniejszyła zysk brutto Spółdzielni przed opodatkowaniem.

FUNDUSZ REMONTOWY

Na remont budynków mieszkaniowych i infrastruktury towarzyszącej w 2014 roku wydano 6.394.505 zł. Ponadto na remont lokali użytkowych wydatkowano kwotę 576.084 zł, która została w całości pokryta wpływami z lokali użytkowych.

Wyszczególnienie	Zasilenie funduszu remontowego w latach 2009–2014 (w zł)					
	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.
Odpis na FR z mieszkań	3.806.787	4.290.188	4.782.382	5.250.186	5.775.561	6.041.543
Zysk netto za rok poprzedni	400.000	122.711	100.000	300.000	300.000	200.000
Rozliczenie amortyzacji i inne	x	x	12.999	x	x	x
Razem nakłady na Fundusz Remontowy	4.206.787	4.412.899	4.895.381	5.550.186	6.075.561	6.241.543
zł/m ² /rok	10,55	11,02	12,28	14,00	15,26	15,68
Kwota średnioroczna przypadająca na mieszkanie o p.uż. 50m ²	528	551	614	700	763	784

Wyszczególnienie	Wydatkowanie środków funduszu remontowego w latach 2009–2014 (w zł)					
	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.
Remonty budynków	3.974.423	4.170.016	3.873.768	5.209.383	5.308.447	5.689.689
Remonty dźwigów osobowych	580.000	579.993	608.400	619.960	665.111	684.329
Usuwanie ksyłamitów	9.793	11.288	12.506	40.013	23.633	20.633
Razem	4.564.216	4.761.297	4.494.674	5.869.356	5.997.191	6.394.505
zł/m ² /rok	11,45	11,89	11,27	14,81	15,07	16,06
Zaległości czynszowe dotyczące FR, ograniczające remonty	-166.936	-266.702	-293.309	-256.605	-269.870	-263.716

W roku 2014 fundusz remontowy został zasilony kwotą 6.241.543 zł z czego:

- z wpłat od użytkowników mieszkań w roku 2014

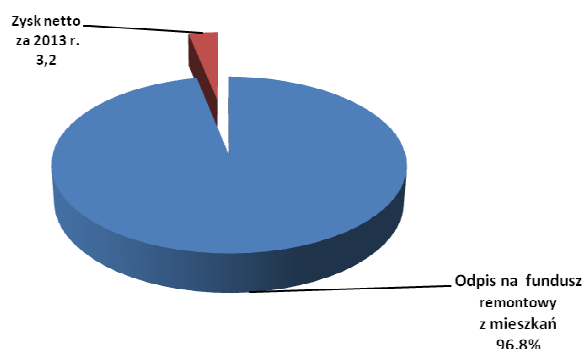
6.041.543 zł

(członkowie 1,25 zł/m²/p.u./m-c, nieczłonkowie 1,33 zł/m²/p.u./m-c)

- zysk netto za rok 2013

200.000 zł

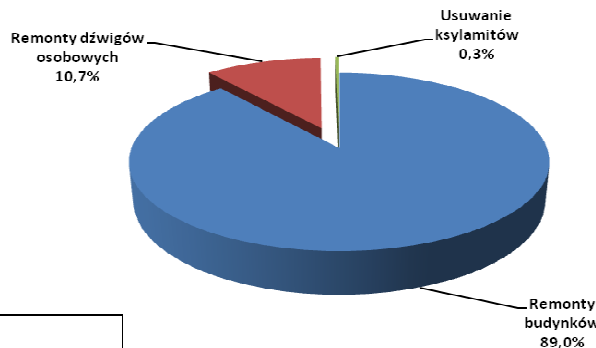
Struktura źródeł finansowania funduszu remontowego



Wydatki na remonty zasobów mieszkaniowych w 2014 r. wyniosły ogółem 6.394.505 zł, a w 2013 r. 5.997.191 zł z czego:

	2014 r.	2013 r.
1. remonty budynków	5.689.689 zł	5.308.447 zł
2. remonty dźwigów osobowych	684.329 zł	665.111 zł
3. usuwanie ksyłamitu	20.487 zł	23.663 zł
razem remonty zas. mieszk.	6.394.505 zł	5.997.191 zł
Remont lokali użytkowych	576.084 zł	670.477 zł
Ogółem remonty	6.970.589 zł	6.667.668 zł

Struktura wydatków funduszu remontowego



Zgodnie z obowiązującymi przepisami od 2008 r. fundusz remontowy jest tworzony przede wszystkim z odpisów z mieszkań (przypisane należności czynszowe od użytkowników mieszkań) oraz dofinansowywany częścią zysku wypracowanego przez Spółdzielnię.

Należy nadmienić, że zaległości czynszowe rzutują na wielkość funduszu remontowego w danym roku i ograniczają środki na wydatki przeznaczone na remonty.

Na 31.12.2014 r. zaległości dotyczące funduszu remontowego wyniosły 263.716 zł.

Zadłużenia i działalność windykacyjna

Zbiorcze zestawienie zaległości w opłatach za mieszkania, garaże i lokale użytkowe na koniec grudnia 2014 r. przedstawia się następująco:

Tabela 1

Okres	Kwota zaległości wg stanu na dzień:		Zmiany: (+) wzrost, (-) spadek	% wzrostu, spadku
	31.12.2013	31.12.2014	(3-2)	(3/2)
1	2	3	4	5
l.mieszkalne	3 564 222	3 359 140	-205 082	- 5,8
garaże	9 391	6 479	-2 912	- 31,0
lokale użytkowe	305 209	328 123	22 914	7,5
ogółem	3 878 822	3 693 742	-185 080	- 4,8

W porównaniu do stanu zaległości na koniec 2013 r. odnotowano spadek ogólnej kwoty zadłużeń o 185.080 zł tj. o 4,8% w tym:

- w lokalach mieszkalnych spadek zaległości o 205.082 zł tj. o 5,8% ,
- w garażach spadek kwoty zaległości o 2.912 zł tj. o 31,0%
- w lokalach użytkowych wzrost o 22.914 zł tj. o 7,5%.

Lokale mieszkalne

Kwota zaległości brutto w opłatach za mieszkania na koniec roku 2014 wyniosła 3.359.140 zł i w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2013 r, kwota zadłużeń ukształtowała się na poziomie niższym o 205.082 zł tj. o 5,8%.

Średnie miesięczne naliczenia opłat za mieszkania w 2014 r. wyniosły 3.518.438 zł co oznacza, że kwota zaległości na koniec grudnia 2014 r. była niższa o 159.298 zł tj. o 4,5% od kwoty miesięcznych naliczeń czynszowych.

W układzie poszczególnych osiedli, kwota zaległości czynszowych oraz liczba zadłużonych użytkowników w porównaniu ze stanem na 31.12.2013 r. wyniosła odpowiednio:

Tabela 2

OSIEDLE	OSOBY			ZADŁUŻENIE		% 6/5	strukt. zad.	Kwota (6-5)
	31.12.2013	31.12.2014	(3-2)	31.12.2013	31.12.2014			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Zagórska "Póln	1139	938	-201	1 052 803	957 313	-9,1	28,5	-95 490
Zagórska "Poł."	942	746	-196	1 208 458	1 142 194	-5,5	34,0	-66 264
"Sady"	697	521	-176	621 180	590 559	-4,9	17,6	-30 621
"Sandomierski	757	646	-111	675 741	663 572	-1,8	19,8	-12 169
Bieliny	11	7	-4	5 165	4 290	-16,9	0,1	-875
Bodzentyn	5	7	2	875	1 212	38,5	0,0	337
Ogółem	3 551	2 865	-686	3 564 222	3 359 140	-5,8	100,0	-205 082

Najwyższy udział procentowy - 34,0% ogólnej kwoty zadłużeń stanowią zaległości w lokalach mieszkalnych Osiedla Zagórska Południe. Zaległości na koniec roku wyniosły 1.142.194 zł i w stosunku do grudnia 2013 r. obniżyły się o 66.264 zł tj. 5,5%.

Na drugiej pozycji znajdują się zadłużenia w lokalach mieszkalnych należących do Osiedla Zagórska Północ. Zadłużenia w kwocie 957.313 zł stanowią 28,5% ogólnej kwoty zadłużeń i w stosunku grudnia 2013 r. spadły o 95.490 zł tj. o 9,1%.

Kolejne miejsce zajmuje zadłużenie w Osiedlu „Sandomierskie”.

Kwota zadłużeń w wysokości 663.572 zł stanowi 19,8% ogólnej kwoty zaległości, wykazując 1,8% spadek w stosunku do zadłużeń na 31.12.2013 r. tj. o kwotę 12.169 zł.

Tabela 3

Zadłużenie	Osoby			Kwota zadłużenia w zł.		Struktura %	Zmiana (6-5)	% wzrostu/spadku
	31.12.2013	31.12.2014	Zmiana	31.12.2013	31.12.2014			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
do 3 m-cy	3 300	2 651	- 649	1 019 181	957 385	28,5	- 61 796	- 6,1
4-6 miesięcy	148	129	- 19	300 100	266 613	7,9	- 33 487	- 11,2
7-12 miesięcy	85	68	- 17	304 562	224 947	6,7	- 79 615	- 26,1
powyżej 12 m.c.	18	17	- 1	130 456	149 968	4,5	19 512	15,0
wyrok+egz.kor.	216*	205*	- 11	1 809 923	1 760 227	52,4	- 49 696	- 2,7
Razem	3 551	2 865	- 686	3 564 222	3 359 140	100,0	- 205 082	- 5,8

Zadłużenia mieszkańców Osiedla Sady wynoszące 590.559 zł, stanowią 17,6% ogólnej kwoty zadłużeń i w stosunku do stanu na 31.12.2013 r. obniżyły się o 30.621 zł tj. 4,9%.

Średnia kwota zadłużenia przypadająca na 1m² powierzchni mieszkalnej wyniosła 8,44 zł i w stosunku do stanu na koniec grudnia 2013 obniżyła się o 5,7%.

Tendencję spadkową odnotowano we wszystkich osiedlach:

- Osiedle Zagórska Płn – 8,51 zł/m² – spadek o 9,01%,
- Osiedle Zagórska Płd – 11,71 zł/m² – spadek o 5,50%,
- Osiedle Sady – 6,62 zł/m² – spadek o 4,90%,
- Osiedle Sandomierskie – 7,29 zł/m² – spadek o 1,80%

Ogólną kwotę zadłużeń w poszczególnych przedziałach czasowych, w porównaniu do stanu na koniec 2013 r. przedstawia tabela 3 na dole strony.

Ponad 50% ogólnej kwoty zadłużeń stanowią należności objęte nakazami zapłaty oraz należności pozostające w egzekucji komorniczej.

Na koniec 2014 r. kwota zadłużeń w tej grupie wyniosła 1.760.227 zł stanowiąc 52,4% ogólnej kwoty zaległości. W stosunku do grudnia 2013 roku kwota należności dochodzona na drodze sądowej zmniejszyła się o 49.696 zł tj. o 2,7%.

Powyżej 12 miesięcy, kwota zaległości nie objętych jeszcze nakazem zapłaty wyniosła 149.968 zł co stanowi 4,5% ogólnej kwoty zaległości – wzrost w stosunku do grudnia 2013 r. o kwotę 19.512 zł tj. o 15,0%

W ogólnej kwocie zadłużeń, 454.708 zł stanowią zadłużenia w lokalach z odrębną własnością.

Na koniec grudnia 2014 r. z ogólnej liczby 2.134 wyodrębnionych mieszkań, zadłużenie posiadało 640 tj. 30,0%.

W porównaniu do grudnia 2013 r. liczba zadłużonych obniżyła się o 292 osoby, przy jednoczesnym spadku kwoty zadłużenia z 489.139 zł do 454.708 zł czyli o kwotę 34.431 zł tj. o 7,0%.

Wielkość tego zjawiska obrazuje tabela 4. na sąsiedniej stronie.

W 2014 r. do użytkowników z odrębną własnością, zalegających z opłatami czynszowymi wysłano 172 wezwania do zapłaty informujących o wysokości zadłużeń oraz 104 wezwania na rozmowy. Ponadto przeprowadzono 139 wizyt w miejscu zamieszkania dłużników, którzy z różnych przyczyn nie zareagowali na wystosowane wezwania.

W roku 2014 Urząd Miasta wydał 493 decyzje przyznające dodatki mieszkaniowe dla osób zamieszkałych w zasobach KSM i znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej i materialnej. Łączna kwota przekazanych Spółdzielni dodatków mieszkaniowych wyniosła 540.846 zł.

Na przestrzeni ostatnich lat liczbę wydanych decyzji przyznających dodatki mieszkaniowe oraz wielkość przekazanych kwot przedstawia tabela 5.

W analizowanym okresie, decyzją prezydenta miasta Kielc wstrzymany został dodatek mieszkaniowy dla 5 osób, które nie dokonywały wpłaty różnicy do pełnego wymiaru czynszu.

Tabela 4

stan na dzień	Ilość lokali mieszkalnych ogółem z odrębną własnością	Ilość zadłużonych lokali z odrębną własnością	Kwota zadłużenia ogółem lokali z odrębną własnością	% udział lokali zadłużonych w ogólnej ilości lokali z odr.wł.	Średnia kwota zadłużenia lokalu mieszk. z odr.wł.
31.12.2013	2 106	932	489 139	44,25	525
31.12.2014	2 134	640	454 708	29,99	710
z tego: Osiedle					
Zagórska Północ	645	202	120 695	31,32	598
Zagórska Południe	532	148	117 553	27,82	794
Sady	509	135	141 794	26,52	1 050
Sandomierskie	430	146	70 791	33,95	485
Bieliny	13	6	3 778	46,15	630
Bodzentyn	5	3	97	60,00	0

Tabela 5

Rok	Przyznane dodatki mieszkaniowe MOPR	
	Ilość decyzji	Wpłaty na r-k Spółdzielni
2007	884	671 067
2008	551	403 133
2009	435	283 151
2010	352	323 435
2011	441	386 704
2012	453	425 437
2013	491	474 263
Rok 2014	493	540 846

W stosunku do dłużników zalegających z opłatami powyżej 6-ciu miesięcy sprawy kierowane są na drogę postępowania sądowego celem uzyskania nakazów zapłaty, umożliwiających podejmowanie egzekucji komorniczej.

Komornik wyegzekwował w całości lub częściowo zaległości od 113 dłużników w kwocie 215.631 zł.

W minionym roku do radców prawnych skierowano 174 sprawy celem wszczęcia postępowania sądowego, z sądu otrzymaliśmy 163 nakazy zapłaty na łączną kwotę 607.290 zł.

Łączna kwota zadłużeń komorniczych oraz zadłużeń objętych wyrokami sądowymi w wysokości 1.760.227 zł – dotyczy 205 użytkowników lokali mieszkalnych uwzględnionych już w ogólnej liczbie zadłużonych osób.

Począwszy od roku 2011 nastąpił zdecydowany wzrost wyegzekwowanych przez komornika kwot.

Wysokość wpłat dotyczących spraw pozostających w egzekucji komorniczej w latach 2010-2014 przedstawia tabela 6.

W stosunku do użytkowników generujących wysokie zaległości i nie podejmujących działań zmierzających do spłaty zaległości, Zarząd zmuszony jest coraz częściej do bardziej drastycznych działań jakim jest występowanie do Komornika z wnioskami o egzekucję długu z prawa do lokalu, którym jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Przedmiotem rozpoczętych wcześniej egzekucji komorniczych z nieruchomości w 2014 r. było 26 lokali mieszkalnych z zaległościami w łącznej kwocie 397.465 zł (bez odsetek, kosztów sądowych i komorniczych). Sprzedanych i rozliczonych zostało 9 lokali mieszkalnych.

Tabela 7

Osiedle	Liczba mieszkań w najmie ogółem	w tym posiadających zaległości	Kwota zaległości ogółem	w tym objęte nakazami
Zagórska Północ	8	5	60 813	53 931
Zagórska Południe	7	7	82 251	70 350
SADY	4	3	26 302	23 499
Ogółem	19	15	169 366	147 780

Zadłużenia oddanych w najem spółdzielczych mieszkań wyniosły 169.366 zł. Z ogólnej liczby 19 pozostających w najmie lokali, 4 najemców nie posiadało zaległości, natomiast w pozostałych 15 lokalach:

2 najemców posiadało zaległości do 3 m-cy na łączną kwotę 299,06 zł,

1 najemca posiadał zaległości 4-6 m-cy na kwotę 1.216,68 zł

1 najemca posiadał zaległości 7-12 m-cy w kwocie 2.420,19 zł

11 najemców posiadało zaległości powyżej 12 m-cy na łączną kwotę 165.430,28 zł, z czego kwota 147.779,81 zł objęta jest nakazami zapłaty oraz pozostaje w egzekucji komorniczej.

Dotyczy to osób, w stosunku co do których wcześniej sąd orzekł eksmisję z większych lokali mieszkalnych, a Spółdzielnia udostępniła im na warunkach najmu lokale mniejsze wobec braku przydziału lokali socjalnych.

Liczbę lokali zadłużonych pozostających w najmie w poszczególnych osiedlach na koniec 2014 r. przedstawia tabela 7.

Poważnym problemem pozostają nadal zadłużenia w mieszkaniach typu lokatorskiego. Kwota zaległości w tych mieszkaniach wniosła 742.028 zł, co stanowi 22,1% ogólnej kwoty zadłużeń.

Spśród 124 mieszkań lokatorskich, zaległości wystąpiły w 77 przypadkach (62,1%) z czego:

- zaległości do 3 miesięcy posiadało 30 lokatorów na kwotę 20.683 zł (689zł/osobę)

- zaległości 4-6 miesięczne posiadało 7 lokatorów na kwotę 13.642 zł (1.949 zł/osobę)

- zaległości 7 - 12 miesięcy posiadało 7 lokatorów na kwotę 26.980 zł (3.854 zł/osobę)

- zaległości pow. 12 miesięcy posiadało 33 lokatorów na kwotę 680.723 zł (20.628 zł/osobę).

W układzie poszczególnych osiedli, kwoty zadłużenia (bez kosztów sądowych i odsetek) oraz liczba zadłużonych lokali przedstawia tabela 8, na sąsiedniej stronie.

W stosunku do największych dłużników, Spółdzielnia jest już w posiadaniu wyroków eksmisyjnych bądź oczekuje na ich wydanie przez sąd.

Brak lokali socjalnych w mieście, uniemożliwia podjęcie skutecznych czynności eksmisyjnych. W roku 2013 nie przyznano Spółdzielni żadnego lokalu socjalnego, a w roku 2014 1 lokal dla dłużnika z mieszkania lokatorskiego.

Spółdzielnia w styczniu 2015 wystąpiła z ponownym wnioskiem do Urzędu Miasta o wypłatę odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego za okres od 01.01.2013 do 31.12.2014 r. na łączną kwotę 115.104 zł dla 16 uprawnionych osób.

Realizując działania windykacyjne w stosunku do dłużników zalegających z płatnościami wysłano łącznie 911 upomnień i 1148 wezwań do zapłaty informujących o wysokości powstałych zaległości z 14 dniowym terminem spłaty.

Natomiast w stosunku do dłużników zalegających powyżej 3 miesięcy wysłano 564 wezwania na rozmowy celem ustalenia możliwości i terminu spłaty zadłużeń.

Bezpośrednio w miejscu zamieszkania dłużników, przeprowadzono 749 rozmów i dotyczyło to dłużników, którzy z różnych powodów nie mogli przyjąć lub zlekceważyli skierowane do nich wezwania na rozmowę.

Z wystosowanych 113 wezwań do zapłaty na wzorach BIG InfoMonitor do dłużników zalegających z opłatami za lokale mieszkalne na kwotę 207.024 zł:

- 51 użytkowników spłaciło swoje zadłużenia w całości na łączną kwotę 89.174 zł;

- 43 użytkowników dokonało w płaty częściowej na łączną kwotę 40.002 zł

- w stosunku do pozostałych 19 użytkowników podjęto ▶

Tabela 8

Osiedle	Ogólna liczba mieszkań lokatorskich	Liczba zadłużonych		Kwota zadłużenia		Śr.zadłużenie/osobę	
		Ogółem	w tym pow. 10.000 zł	Ogółem	w tym powyżej 10.000 zł	Ogółem	w tym powyżej 10.000 zł
Zagórska Północ	35	23	6	158 136	117 701	6 875	19 617
Zagórska Południe	40	26	9	235 837	194 205	9 071	21 578
Sady	23	14	4	138 910	104 624	9 922	26 156
Sandomierskie	26	14	4	209 144	196 018	14 939	49 005
Ogółem	124	77	23	742 027	612 548	9 637	26 633

dalsze działania windykacyjne tj. wystosowano wezwania do zapłaty oraz skierowano na drogę postępowania sądowego.

Skuteczność wysyłanych wezwań BIG sprawdza się przede wszystkim wobec nowych dłużników, dla których umieszczenie w rejestrze spowodowałoby znaczne konsekwencje życiowe i finansowe.

Nie przynoszą one jednak zamierzonego celu (spłaty zadłużenia) wobec dłużników posiadających duże zadłużenia i w stosunku do których prowadzone są już sprawy sądowe i egzekucje komornicze.

W 69 przypadkach rozłożona na raty kwota zadłużenia wyniosła 641.466 zł. W stosunku do użytkowników, którzy uzyskali zgodę na spłatę zadłużenia w ratach - w przypadku braku wpłat ustalonych rat, kierowane są wnioski do Sądu celem uzyskania nakazów zapłaty długu.

Poważnym utrudnieniem w działaniach windykacyjnych są nieregulowane sprawy spadkowe po zgonie właścicieli lokali mieszkalnych. Spółdzielnia jako pierwsza w Kielcach wystąpiła z wnioskami do sądu o ustalenie kręgu spadkobierców.

Od 2013 roku przedmiotem tego typu postępowania sądowego było 27 lokali mieszkalnych zadłużonych na koniec 2014 r. na łączną kwotę 387.517,52 zł. Do grudnia 2014 r. otrzymano 18 prawomocnych postanowień. Pozostałych 9 spraw znajduje się aktualnie w toku postępowania.

Działania te umożliwiają uzyskanie prawomocnych nakazów zapłaty w stosunku do wszystkich współwłaścicieli danego lokalu i ewentualną egzekucję długu z ograniczonego prawa rzeczowego tj. jego sprzedaży w drodze licytacji w przypadku braku podjęcia spłaty zaległości przez nowych właścicieli i dalszego generowania długu.

Z 18 uzyskanych łącznie postanowień:

- w 5 przypadkach zaległości zostały spłacone w całości do końca grudnia 2014 r.,
- w 5 przypadkach za zgodą Zarządu podjęte zostały spłaty zaległości w ratach,
- w stosunku do 8 lokali podjęte zostały działania zmierzające do ich sprzedaży w drodze licytacji.

Garáže

Zadłużenia w opłatach za garaże na koniec roku 2014 wyniosły 6.479 zł (89 osób), wykazując spadek o 2.912 zł tj. o 31,0% w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2013 r.

Średnie miesięczne naliczenia opłat w 2014 r. wyniosły 18.044 zł co oznacza, że udział zaległości na koniec grudnia stanowi 35,9% średniej miesięcznej kwoty naliczeń.

W ujęciu czasowym zaległości w opłatach na dzień 31.12.2014 r. wyniosły odpowiednio:

- do 1 m-ca - zadłużenia w kwocie 1.220 zł tj. 18,8% ogółu zadłużeń
 - 53 osoby
- 2 miesięczne - zadłużenie w kwocie 314 zł tj. 4,8% - 5 osób
- 3 miesięczne - zadłużenie w kwocie 2.542 zł tj. 39,2% - 20 osób
- 4 miesięczne i powyżej - zadłużenia w kwocie 2.403 zł tj. 37,1%
 - 11 osób.

Do wszystkich osób posiadających zaległości 2 miesięczne i powyżej wystosowano upomnienia i wezwania do zapłaty.

Lokale użytkowe

Zadłużenia brutto w opłatach za najem lokali użytkowych oraz z tytułu dzierżawy terenu na koniec

2014 r. wyniosły 328.123 zł i w stosunku do grudnia 2013 r. wzrosły o 22.914zł. tj. o 7,5%.

W ogólnej kwocie 328.123 zł - 44.214 zł stanowią należności od 2 najemców.

W układzie poszczególnych Osiedli zadłużenia na dzień 31.12.2014r. wyniosły odpowiednio:

- Osiedle Zagórska „Północ” 148.849 zł tj. 45,4%
- Osiedle Zagórska „Południe” 16.462 zł tj. 5,0%
- Osiedle „Sady” 83.005 zł tj. 25,3%
- Osiedle „Sandomierskie” 79.807 zł tj. 24,3%

Zadłużenia powyżej 3 m-cy

Zadłużenia w tej grupie dotyczą 6 najemców i obejmują łączną kwotę 113.732 zł, co stanowi 34,7% ogółu zadłużenia.

Zadłużenia od 2 - 3 miesięcy

Zadłużenia w tej grupie dotyczą 19 najemców lokali użytkowych bądź dzierżawy terenu i reklamy na łączną kwotę 34.012 zł tj. 10,4% ogólnej kwoty zadłużenia.

Z w/w grupy 10 najemców uregulowało zadłużenie w całości dokonując wpłaty w łącznej wysokości 26.670,17 zł. Pozostali najemcy uregulowali zadłużenie częściowo dokonując wpłaty w wysokości 12.831 zł.

Najniższa kwota zadłużenia w tym przedziale to 162 zł, a największa 10.594 zł

Zadłużenia za okres do 2 miesięcy

Zadłużenie w tej grupie dłużników wynosi 180.378 zł co stanowi 55,0% ogólnego zadłużenia.

Grupa ta obejmuje głównie najemców regulujących swe zobowiązania czynszowe po zamknięciu miesiąca obrachunkowego.

W ostatnich latach nastąpił znaczny spadek zainteresowania wynajmem lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni. Pomimo ogłaszania w prasie, internecie i na tablicach ogłoszeń w biurze Zarządu i Administracjach Osiedli, trudno jest obecnie pozyskać choć jedną ofertę najmu na zwalniany lokal.

Taka sytuacja wynika z tego, że w mieście wybudowanych zostało wiele budynków i lokali, które opatrzone są tablicami „do wynajmu”, chociaż są znacznie atrakcyjniejsze od lokali użytkowych znajdujących się w zasobach KSM.

Jak wiadomo wybudowanie w Kielcach dużych super-marketów powoduje dużą konkurencję dla małych sklepów osiedlowych. Postępujące zubożenie społeczeństwa doprowadziło do braku koniunktury na rynku gospodarczym, co znajduje swoje odbicie w gospodarowaniu spółdzielczymi lokalami użytkowymi.

Szerzej o tym problemie pisaliśmy w grudniowym numerze „My z KSM” (4/81/2014).

Zaskarżanie uchwał organów spółdzielni

Zaskarżanie uchwał organów spółdzielni może przebiegać w dwojaki sposób – w trybie wewnątrzspółdzielczym oraz sądowym. W sprawach pomiędzy członkiem a spółdzielnią, członkowi przysługuje prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwały organu spółdzielni do innego organu wskazanego w statucie. Tryb zaskarżenia opisany jest w statucie spółdzielni.

Skorzystanie z postępowania wewnątrzspółdzielczego nie wyłącza możliwości zaskarżenia uchwały do sądu (art. 42 prawa spółdzielczego), co może nastąpić w trybie powództwa cywilnoprawnego. Żądaniem takiego powództwa jest stwierdzenie nieistnienia uchwały, nieważności uchwały, bądź też jej uchylenie. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze ma jedynie charakter fakultatywny. Skierowanie więc odwołania do wyższego stopnia organu spółdzielni uzależnione jest tylko od woli członka, a wyczerpanie postępowania wewnątrzspółdzielczego nie jest warunkiem wystąpienia na drogę sądową.

W przypadku jednoczesnego zaskarżenia uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulegnie umorzeniu.

Szczegółowy tryb zaskarżania

1) Zgodnie z art. 42 § 1 prawa spółdzielczego, uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni obowiązują wszystkich jej członków oraz wszystkie organy. Członek Spółdzielni nie uczestnicząc w Walnym Zgromadzeniu nie ma wpływu na rozstrzygnięcia, które na nim zapadną. Może jednak w stosownym terminie zaskarżyć kontrowersyjne uchwały do sądu. Zgodnie bowiem z art. 42 § 3 prawa spółdzielczego, uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

Jeśli jednak powództwo wnosi członek, który nie był obecny na Walnym Zgromadzeniu, termin 6 tygodni liczy się od momentu dowiedzenia się przez członka o podjęciu konkretnej uchwały przez Walne Zgromadzenie.

2) Zgodnie z art. 83 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie. W/g art. 42 § 2 prawa spółdzielczego, uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Za taką sprzeczność z całą pewnością można uznać podjęcie przez Walne Zgromadzenie spółdzielni uchwały w sprawach nie objętych porządkiem obrad. Oznacza to, że w trakcie Zgromadzenia porządek obrad nie może być już uzupełniany. W konsekwencji rozszerzenie porządku obrad i podjęcie uchwał w sprawach, o które porządek został uzupełniony, stanowi naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu art. 83 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Takie stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 14.09.2012r. (I ACa 784/12, LEX nr 1223212).

Warto również podkreślić, że przedmiotowa uchwała może być kwestionowana przez członka Spółdzielni w trybie powództwa o ustalenie jej nieważności. Takie roszczenie, w odróżnieniu od powództwa o uchylenie uchwały, nie jest ograniczone żadnym terminem.

3) Z art. 42 § 9 prawa spółdzielczego sąd uznając nieprawidłowość uchwały, może ustalić jej nieistnienie, nieważność bądź też uchylić uchwałę. Te orzeczenia mają moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz jej organów.

Co dzieje się, gdy zaskarżona uchwała jest sprzeczna ze statutem i zarazem z ustawą? Powyższy problem rozstrzygnął Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 07.01.2009 r. (I ACa 681/08, Apel. W-wa 2010/3/23), uznając, że naruszenie postanowień statutu lub regulaminu spółdzielni, mające wpływ na treść uchwały, stanowi podstawę powództwa o jej uchylenie (art. 42 § 3 prawa spółdzielczego), a nie powództwa o ustalenie nieważności uchwały. Jeżeli jednak równolegle zachodzi naruszenie zasad zwoływania posiedzeń, formalnych reguł obowiązujących przy podejmowaniu uchwały lub sprzeczność uchwały z przepisami prawa, należy dochodzić ustalenia nieważności podjętej uchwały (art. 189 kpc).

Interesujące wnioski płyną też z wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21.10.2011 r. (VI ACa 611/11, LEX nr 1108500). Sąd stwierdził, że należy ze szczególną uwagą potraktować ewentualną sprzeczność z postanowieniami statutu, albowiem może być ona podstawą do uchylenia uchwały w sytuacji, gdy nie zachodzi jej sprzeczność z przepisami prawa.

Sąd zaznaczył przy tym, że mogą zaistnieć również sytuacje, kiedy na mocy powiązania z konkretnymi regulacjami prawa spółdzielczego, naruszenie statutu będzie równoznaczne z naruszeniem przepisów prawa, co będzie mogło skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały, nie zaś jej uchyleniem.

*Na podstawie Magazynu KRS „Tęcza Polska”
Nr 7/2014 opracował (MaS)*

Czy wspólnota mieszkaniowa może odmówić montażu?

Antena TV na dachu

Czy wspólnota mieszkaniowa może odmówić montażu anteny TV na dachu?

Elewacja i dach budynku są częścią nieruchomości wspólnej, zatem montaż anteny na dachu bez zgody wspólnoty mieszkaniowej jest samowolą. O tym czy i co można umieścić na dachu budynku decyduje wspólnota. Art. 206 K c ustanawia generalną zasadę, że każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Nie oznacza to jednak prawa do swobodnego umieszczania anten i innych urządzeń na dachu budynku w sposób niezgodny z pozostałymi właścicielami. Jeżeli członek wspólnoty mieszkaniowej chce umieścić na dachu czy elewacji budynku antenę satelitarną, powinien podpisać ze wspólnotą mieszkaniową umowę (odpłatną lub nieodpłatną). Stanowisko w tej sprawie potwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z 19.06.2007 r. sygn. akt III CZP 59/07. Jeżeli jednak wspólnota mieszkaniowa zlikwiduje antenę zbiorczą, nie będzie mogła skutecznie zakazać montażu indywidualnych anten satelitarnych. (MaS)

KRESY – PL

O przyczynach śmiertelności wśród jeńców radzieckich wojny 1920 roku

W roku 1920 Armia Czerwona uderzyła na młodziutkie państwo polskie z ideą przeniesienia bolszewickiej rewolucji do całej Europy.

Lenin twierdził, że rewolucję bolszewicką należy eksportować do Europy Zachodniej i stworzyć jedno bolszewickie państwo. To Polska w bitwie warszawskiej powstrzymała nawałę radziecką i uratowała Europę. Do niewoli dostało się około 100 tysięcy jeńców radzieckich; osadzono ich w jenieckich obozach. Większość z nich zmarło z powodu chorób, brudu, zauszenia i głodu.

„Komandiry Krasnej Armii” nie zwracali uwagi na takie burżuazyjne przesady jak higiena. Z różnego rodzaju dokumentów i materiałów wynika, że armia radziecka było to wojsko śmierdzące, brudne, zawszone, itp.

Dzisiejsza propaganda rosyjska głosi, że radzieccy jeńcy zostali wymordowani w obozach jenieckich. Przywołuje się przy tym przepisy prawa wojennego, nakładające na państwo biorące jeńców obowiązek otoczenia ich właściwą opieką, obowiązek zapewnienia im bezpieczeństwa, etc. Tak, to prawda. Prawo wojenne tak to ujmuje. Jednak musimy zauważyć kilka drobnych szczegółów, które mogą być okolicznością łagodzącą dla państwa polskiego. Państwo to dopiero co odrodziło się, po 123 latach niewoli, której sprawcą w znacznej mierze byli Rosjanie. Po drugie, Rosjanie byli agresorem, sami więc odpowiadają za to, że ich jeńcy znaleźli się w takiej sytuacji. Kto im kazał napadać na kraj, który dopiero stawał na nogi po długoletnim niebyciu? To proste, gdyby nie napadali ich żołnierze nie dostawali by się do niewoli i nie umieraliby.

Z tego wywodu wynika wprost, po czyjej stronie spoczywa odpowiedzialność za śmierć tych ludzi, na pewno nie po stronie Polski. Ale to nie wszystko. Popatrzmy na ten problem dokładnie. Większość ludzi (szczególnie obywatele państw Europy Zachodniej) nie zdaje sobie sprawy z tego jak wyglądała Armia Czerwona. Cywilizowany człowiek wyobraża ją sobie jako cywilizowane europejskie wojsko. Ale to nie takie oczywiście. Czystość i higiena w Armii Czerwonej nie była na takim poziomie jak to sobie wyobraża przeciętny śmiertelnik.

Dowódcy mają obowiązek dbania o to, by żołnierzowi stworzyć warunki do utrzymania higieny na pewnym poziomie. Obowiązek ten wynika przede wszystkim z troski o gotowość bojową wojska, gdyż zła higiena przekłada się wprost na zachorowalność wśród żołnierzy. Wielu chorych żołnierzy to wielu niezdolnych do walki, a to oznacza spadek zdolności bojowej oddziału.

Z dokumentów archiwalnych wynika, że „komandiry” Czerwonej Armii nie zwracali uwagi na tę kwestię. Ale jak mieli zdawać sobie z tego sprawę, skoro byli to na ogół prości ludzie, a nie wykształceni oficerowie.

Armia radziecka nawet w apogeum swojej wielkości nigdy nie przestrzegała zasad higieny i nie dorównywała stanowi higieniczno-sanitarnemu armiom innych mocarstw.

Pamiętam rok 1944, w sierpniu tegoż roku na Podkarpaciu wkroczyła Armia Czerwona, przyjmowana z dużym entuzjazmem przez Polaków. W moim rodzinnym domu niedaleko Jasła stacjonowało wojsko radzieckie do wielkiej zimowej ofensywy w styczniu 1945 r. Pamiętam brud, zawszenie i odrażający zapach tej armii.

Druga refleksja. W 1968 r. jako młody oficer rezerwy LWP uczestniczyłem w manewrach wojsk Układu Warszawskiego na terenie Śląska Cieszyńskiego. Nawet w tym czasie można było mieć wiele uwag dotyczących stanu higieniczno-sanitarnego żołnierzy radzieckich. Skoro w drugiej połowie XX wieku można mieć zastrzeżenia co do higieny żołnierzy radzieckich, mamy pełną świadomość tego stanu w 1920 r.



Jak wobec tego można było wymagać (czy nawet żądać) od polskich władz wojskowych w latach 20-tych by były w stanie zapewnić sowieckim jeńcom warunki bytowe chroniące ich od śmierci powodowanej chorobami. Przecież aby spełnić te warunki należałoby zmienić obozy jenieckie przekształcić w wielkie szpitale, przecież praktycznie wszyscy jeńcy wymagali opieki szpitalnej i to na poziomie szpitala zakaźnego. Polska nie była w tym czasie w stanie zapewnić im tego. Zresztą żaden kraj nie jest w stanie umieścić jeńców w szpitalach i sanatoriach. Więc nie tylko to, że byli agresorami sprawia, iż odpowiedzialność leży po ich stronie.

Emitowano programy telewizyjne, w których wypowiadali się na temat Armii Czerwonej wybitni eksperci wojny polsko-bolszewickiej -jednym z nich był prof. dr hab. Lech Wyszczelski. Ów profesor prowadził badania wspólnie z naukowcami rosyjskimi, i z nich wyszło na jaw, że śmiertelność krasnoarmiejców spowodowana była chorobami. Wyszczelski mówi, że w tej sytuacji prawie 100 procent jeńców należałoby umieścić w szpitalach, sanatoriach a nie obozach jenieckich. Odpowiedzialność za los jeńców nie oznacza, że strona biorąca do niewoli nadrobi zaniedbania strony macierzystej.

Historiografia rosyjska od lat porównuje obozy jenieckie w Polsce po wojnie polsko-bolszewickiej z Katyniem – stawiając znak równości pomiędzy śmiercią z chorób niezależną od strony polskiej, a strzałem w tył głowy. Świadczy to o hipokryzji, za co należałoby stronę rosyjską pociągnąć do odpowiedzialności. Nasi żołnierze wzięci do niewoli w 1939 r. nie umieraliby z powodu chorób, gdyby zagwarantowano im elementarne warunki.

Tym warunków im nie zapewniono. Mimo to śmiertelność naszych jeńców z powodu chorób była raczej niewielka, bo stan zdrowotny naszych żołnierzy stał na wysokim poziomie. Strona sowiecka, wbrew prawu wojennemu nie zapewniła naszym jeńcom godziwych warunków, choćby takie, jakie Polska zapewniła jeńcom radzieckim w 1920 r.

Aktualnie Rosja domaga się, aby na mogiłach jeńców sowieckich z 1920 r. ustawić prawosławne krzyże, wiemy jednak, że system bolszewicki zwalczał religię i duchowieństwo z wielką zaciekłością i bezwzględnością. Zwalczali Boga, a ich bożkiem był Lenin.

Chcą również aby stawić gwiazdy, sierpy i młoty, ale jest to sprzeczne z polskim prawem. Musimy pamiętać, że bolszewicy chcieli zrewolucjonizować Europę, oni byli agresorem i wina leży po ich stronie. To oni gwałcili ogólnoludzkie zasady, ale ta wielka tragedia żołnierzy bolszewickich budzi tylko współczucie.

MARIAN WINIARSKI

Źródła:

Dr Krzysztof Gaj. *O przyczynach śmiertelności wśród jeńców radzieckich*

Witold Probonis. *Polska i świat w XX wieku*

Już w czerwcu za szybką jazdę po mieście

Policja zabierze prawo jazdy

Kierowca, który w mieście przekroczy limit prędkości o ponad 50km/h, pożegna się z prawem jazdy na trzy miesiące. Prezydent podpisał ustawę zmieniającą przepisy o ruchu drogowym, która zacznie obowiązywać 30 dni po opublikowaniu. Najpewniej już w czerwcu br.

Kara za jazdę w mieście z prędkością 51km/h ponad limit.

Obecnie:

* mandat od 400 do 500 zł.

* punkty karne: 10

* ewentualne zatrzymanie prawa jazdy i przekazanie sprawy do sądu

Będzie:

* mandat od 1520 do 2280 zł.

* punkty karne: 10

* obligatoryjne zatrzymanie prawa jazdy na 3 miesiące

Procedura zabierania prawa jazdy:

– Kierowca zatrzymany przez policjanta za przekroczenie dozwolonej prędkości o ponad 50km/h w obszarze zabudowanym będzie tracił prawo jazdy na miejscu.

Z zaświadczeniem będzie można jeździć przez 24 godziny.

– Kierowca przyłapany przez fotoradar otrzyma decyzję nakazującą zwrot prawa jazdy do wydziału komunikacji. Od tego momentu nie może się poruszać samochodem.

– Po 3 miesiącach od fizycznego zwrotu dokumentu (a nie od daty otrzymania decyzji) prawo jazdy można odebrać bez dodatkowych formalności, np. zdawania egzaminu.

– Kierowca, który stracił prawo jazdy, a mimo to nadal prowadzi pojazd, dostanie dodatkowy trzymiesięczny zakaz prowadzenia auta.

– Jeśli podczas przedłużonego cofnięcia uprawnień zostanie kolejny raz przyłapany na jeździe, straci uprawnienia na zawsze.

– Aby odzyskać prawo jazdy, będzie musiał ukończyć kurs oraz zdać egzamin.

Za tygodnikiem MOTOR Nr 8/2015

(MaS)



Jackie Stewart, trzykrotny mistrz świata Formuły 1, krytykuje wariatów, których nie brakuje także na Wyspach – jeżdżących po ulicach jak na wyścigach.

Na zdjęciu: Ford mistrza świata na wystawie w Edynburgu.

Zdjęcie: IN PLUS



Nowa elewacja, po remoncie budynku przy ul. Kujawskiej 19

Czy można karmić ptaki na parapecie?

Co można zrobić, gdy w budynku wielopiętrowym lokator sypie pokarm dla ptaków na parapet okienny w swoim mieszkaniu, a sąsiedzi z niższych pięter notorycznie muszą czyścić swoje parapety z ptasich odchodów?

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 140 Kodeksu Cywilnego, w granicach określonych przez ustawę i zasad współzycia społecznego, właściciel może rozporządzać i korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa. W tych samych granicach właściciel jest zobowiązany przestrzegać zasad tzw. prawa sąsiedzkiego, czyli zwyczajowo przyjętych norm współzycia między sąsiadami.

Dokarmianie ptaków na parapecie, które brudzą położone niżej parapety sąsiadów, normy te oczywiście narusza.

Najsensowniejszym sposobem rozwiązania takiego konfliktu jest rozmowa i wyperswadowanie takiemu sąsiadowi wycofanie się z owego nagannego zachowania. Można zaproponować postawienie w odpowiednim miejscu karmnika dla ptaków. Jeśli to nie pomoże, poszkodowani właściciele mieszkań, mogą przed sądem cywilnym dochodzić od sąsiada zaniechania naruszeń swojej własności (art. 222 § 2 K. c.). Nie wykonanie wyroku sądu zakazującego dokarmiania ptaków na parapecie, będzie skutkowało nałożeniem na tego lokatora grzywny. Czynność ta może być powtarzana na wniosek wierzyciela. (MaS)

Piłka ręczna

Gra zapożyczona od zaborców

Ojczyzną nowoczesnej piłki ręcznej powstałej pod koniec XIX wieku są Niemcy i Dania.

W Polsce piłka ręczna zadomowiła się dzięki uwięzionym w obozie w Szczypiornie (dziś dzielnica Kalisza) przez Niemców legionistom Pierwszej Brygady, którym szkoda było butów, które niszczyły się od kopania piłki. Inicjatorem gry był internowany w tym obozie Stanisław Grzmot-Skotnicki, późniejszy generał Wojska Polskiego. Rzecz dzieła się w 1914 r. na polach koło wsi Szczypiorno. Z czasem „szczypiorniak” stał się tak popularny, że jeńcy zaczęli rozgrywać międzynarodowe turnieje.

Po odzyskaniu niepodległości gra ta rozprzestrzeniła się na całym terytorium Rzeczypospolitej. W 1934 r. powołano do życia Polski Związek Piłki Ręcznej (PZPR).

Z powodu niewygodnej zbieżności ze skrótem partii komunistycznej, w latach 50-tych XX w organizacja skupiająca amatorów szczypiorniaka przemianowała się na Związek Piłki Ręcznej w Polsce, który funkcjonuje do dziś. (MaS)

Remonty budynków w osiedlu Zagórska – Północ...

W 2014 roku na realizację prac remontowych na Osiedlu Zagórska-Północ zaplanowano ogółem 1 654 596 zł z czego wykonano roboty remontowe za 1 581 063 zł, co stanowi 95,56% założonego planu.

W zakresie wymiany stolarki okiennej dokonano zwrotu środków finansowych poniesionych na wymianę przez członków spółdzielni we własnym zakresie oraz wymieniono okna w ilości 80 szt. na kwotę 58913 zł.

Aby zapewnić zmniejszenie strat ciepła na klatkach schodowych i w celu poprawy estetyki budynków wymieniono 71 szt. okien na klatkach schodowych oraz 19 szt. naświetli okiennych w budynkach przy ulicy Zagórska 57, Mazurska 68, Spółdzielcza 5,7,9 na łączną kwotę 59973 zł.

W celu zabezpieczenia budynków przed nadmiernymi stratami ciepła wykonano docieplenie stropodachów niewentylowanych (papa termozgrzewalna na styropianie) - rozpoczęto docieplenie stropodachu od strony wschodniej budynku Mazurska 64 - 595 m² oraz stronę zachodnią budynku Mazurska 66 - 480m² oraz zakończono docieplenie na budynku Zagórska 45- 320 m². Na ten zakres robót wydano 136 998 zł.

W ramach robót ogólnobudowlanych w osiedlu Zagórska Północ zakończono remont elewacji budynku Kujawska 19, wykonano remont elewacji budynku Spółdzielcza 5 oraz remont elewacji budynku Mazurska 68. W/w prace wpłyną na zmniejszenie strat ciepła oraz zmieniły wygląd estetyczny nieruchomości. Wykonano również remont 83 szt. płyt balkonowych na budynkach Pomorska 100 i Mazurska 77 oraz nową altanę śmietnikową Konarskiego 9. Wartość wykonanych prac 836 034 zł.

W zakresie robót instalacyjnych w osiedlu Zagórska Północ wykonano remonty pionów instalacji elektrycznej w budynku Zagórska 57, zmieniony został sposób oświetlenia klatek schodowych na sterowanie czujnikami ruchu. Zgodnie z decyzją Komendy Straży Pożarnej wykonano przebudowę suchego pionu wody ppoż. na nawodniony w budynku Włoszka 3. Ponadto wykonano remont poziomów gazowych w budynkach Mazurska 68 i Zagórska 57.

Wartość prac instalacyjnych wyniosła ogółem - 318 843 zł.

Wykonano remont klatek schodowych w budynkach St. Kostki 9, 11, 13, 15 - 4 klatki Na roboty wydano kwotę 14 998 zł.

W ramach robót brukarskich wykonano remont nawierzchni placu przy budynku Zagórska 57 oraz remont parkingu przy budynku Pomorska 100 oraz drobne naprawy nawierzchni asfaltowych. Na ten zakres robót wydatkowano 77 682 zł.



Nowa elewacja, po remoncie budynku przy ul. Spółdzielczej 5

W związku z decyzją Wojewódzkiego Inspektoratu Sanitarnego o konieczności usunięcia z podłoża szkodliwych substancji, na ten cel zostało przeznaczone 7288 zł.

W celu poprawy sprawności działania i realizacji zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego wykonano modernizację dźwigu osobowego w budynku Mazurska 1 na kwotę 70 334 zł.

W 2014 roku konserwatorzy zrealizowali 7338 zleceń, zgłoszonych do realizacji przez mieszkańców oraz wynikających z bieżącej kontroli osiedla i planowych przeglądów.. W tym zakresie konserwatorzy naprawiali tynki, chodniki, schody, remontowali kominy, wymieniali skorodowane piony wod-kan, usuwali przecieki i inne drobne awarie. Dużym problemem jest dewastacja.

Znacząca liczba zgłoszeń dotyczyła usuwania skutków dewastacji mienia spółdzielczego. Do najczęściej wykonywanych tego typu prac należały naprawy uszkodzonych zamków i samozamykaczy w drzwiach wejściowych, wymiana opraw elektrycznych, wyłączników na klatkach schodowych i w piwnicach.

W 2014 r na usuwanie skutków dewastacji wydatkowano kwotę 32 148 zł. Na potrzeby mieszkańców konserwatorzy wykonali odpłatne usługi na kwotę 11 503 zł.

Administracja osiedla w ciągu całego roku stara się dbać o właściwe utrzymanie porządku na osiedlu i systematyczną poprawę jego estetyki. Wykonano prace konserwacyjne i pielęgnacyjne polegające na przycinaniu gałęzi i konarów drzew oraz cięciu żywopłotów. Pracownicy administracji dokonali nasadzeń 9 szt. klonów czerwonych oraz 40 szt. krzewów.

W ramach utrzymania czystości na osiedlu administracja stara się na bieżąco usuwać zbędne przedmioty zalegające przy altanach śmietnikowych, korytarzach piwnicznych oraz w innych miejscach osiedla.

JAN WRÓBLEWSKI
Kierownik Administracji Osiedla Zagórska-Północ

...i Zagórska – Południe

W minionym roku na realizację remontów zaplanowano środki finansowe w wysokości 1 635 698 zł. – wykonano roboty remontowe na kwotę 1 724 584 zł, tj. 106,53%.

Przy opracowaniu planu remontów szczególnie wzięto pod uwagę: zabezpieczenie budynków przed nadmiernymi stratami ciepła i utrzymanie we właściwym stanie technicznym, prowadzoną od 2002 r. ewidencję kosztów remontów na poszczególne budynki, poprawę estetyki na osiedlu i wnioski mieszkańców przyjęte do realizacji przez Walne Zgromadzenie członków KSM.

47 budynków zarządzanych przez Administrację wchodzi w skład 19 nieruchomości jedno i wielobudynkowych (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).

Zakres prac koniecznych do wykonania w roku 2014 dostosowano do posiadanych środków, które wykorzystano zgodnie z założeniami.

W 2014 r. wymieniono lub zwrócono lokatorom nakłady na 333 okna co kosztowało 256 946 zł.

Za kwotę 61 620 zł wymieniono 20 szt. naświetli w budynkach: Boh. W - wy 13, Zagórska 66, 68, 70 i 72, okna w wyjściach na dach w budynkach Chopina 13, 15, 17, a w budynkach przy ul. Krakowskiej 5 i 7 – 18 szt. okienek piwnicznych.

Prace te miały na celu zabezpieczenie budynków przed stratami ciepła.

Plan finansowo-rzeczowy w zakresie robót dekarских i ocieplenia stropodachów wykonano w 100% za kwotę 261 913 zł. Docieplono papą na styropianie 1830 m² dachów na budynkach: Zagórska 46, 58, Piekoszowska 50, 52, Wesoła 29A (na tym bud. wymieniono również świetlik dachowy).

Wymalowano 10 klatek schodowych w budynkach przy ul. Boh. W - wy 13 i 17, Karłowicza 2 i Wesołej 29A co znacznie wpłynęło na poprawę estetyki i warunków zamieszkiwania. Na klatkach zrobiło się jasno i czysto. Środki finansowe na ten cel to 64 560 zł.

W ramach robót ogólnobudowlanych kontynuowane były remonty elewacji. Kompleksowo prace (remont elewacji z uzupełnieniem ocieplenia, remont balkonów, wymiana okienek piwnicznych, malowanie klatki schodowej) wykonano w budynku przy ul. Karłowicza 2.

W roku bieżącym będzie remont przy ul. Karłowicza 6.

Ponadto wykonano remont szczytu południowego przy ul. Zagórskiej 66 i ściany frontowej budynku przy ul. Wesołej 29A oraz wyremontowano 19 szt. płyt balkonowych.

Dodatkowo, w ramach zaciągniętej przez mieszkańców pożyczki z funduszu remontowego, wyremontowano elewację

budynku przy ul. Starowiejskiej 25 w Bielinach. Poniesione wydatki to 479 973 zł.

Wykonano, zgodnie z decyzją Państwowej Straży Pożarnej w Kielcach przebudowę suchego pionu pożarowego na nawodniony w budynku przy ul. Boh. W - wy 3, wykonanie projektów na kolejne 2 budynki, remont wodotrysku fontanny oraz remont instalacji gazowej w bud. Karłowicza 13 i 15 pochłonęły kwotę 206 526 zł.

W zakresie robót brukarskich za kwotę 189 166 zł. wykonano częściowy remont jezdni i chodników na ul. „Bez nazwy” oraz remont nawierzchni podwórka budynku Wesoła 29A.

Dokonano drobnych remontów nawierzchni asfaltowych ulic, chodników i alejek w parku osiedlowym.

Aby poprawić bezpieczeństwo użytkownika wymieniono dźwig w budynku przy ul. Chopina 7 na nowoczesny, o wysokim standardzie, przystosowany do przewozu osób niepełnosprawnych.

W Osiedlu wymieniono już 18 dźwigów osobowych.

W 2014 r. wymiana i remont dźwigów kosztowały 187 928 zł.

Konserwatorzy zatrudnieni w Administracji Osiedla wykonali drobne prace konserwacyjno-remontowe związane z utrzymaniem budynków i otoczenia takie jak: naprawa chodników, opasek przy budynkach, remont podestów i schodów.

Naprawiali tyunki na klatkach schodowych,

wykonali remont suszarni, ocieplenie stropów parterów od strony piwnic, remont kominów i balkonów, wymiana skodorodowanych pionów wod.-kan, czyszczenie krat ściekowych, rynien i rur spustowych, usługi odpłatne dla mieszkańców (w tym montaż nowych wodomierzy i wymiana po upływie okresu legalizacji) oraz na bieżąco usuwali różne usterki zgłaszane przez użytkowników.

Zajmowali się także konserwacją terenów zielonych. Przycinali i formowali krzewy, wycinali suche, stwarzające zagrożenie drzewa oraz nasadzali nowe drzewa i krzewy. W roku ubiegłym posadzono 153 krzewy i 15 drzewek, a na klombach i w gazonach 1650 szt. sadzonek kwiatowych.

Za kwotę 31 939 zł. własnymi siłami naprawiono skutki dewastacji (naprawa i szklenie okien na klatkach schodowych i w piwnicach, naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i samozamykaczy, wymiana uszkodzonych opraw elektrycznych, czujników ruchu, przycisków, wyłączników i żarówek na klatkach schodowych, w piwnicach i przed wejściami do budynków, naprawa urządzeń zabawowych, ławek i drzwi wejściowych do klatek).

Piętnaście zatrudnionych w Administracji Osiedla gospodyń domowych dba na co dzień o czystość na klatkach i w piwnicach oraz na terenach zielonych, chodnikach i placach przyległych do budynków.

TERESA SZMIDT

Kierownik Administracji Osiedla Zagórska-Południe



Nowa elewacja, po remoncie budynku przy ul. Karłowicza 2

Przyjazne Sady

W 2014 roku zaplanowano na roboty remontowe nakłady w wysokości 1 540 356 zł, a wykonano na kwotę 1 577 190 zł tj. w 102,39%.

W zakresie stolarki wymieniono lub zrefundowano koszty wymiany we własnym zakresie 380 szt. okien na kwotę 278 943 zł. Na osiedlu Sady w lokalach mieszkalnych zamontowanych jest ogółem 8420 sztuk okien z tego do końca 2014 roku zostało wymienionych lub zrefundowanych 7553 sztuk. Pozostało do wymiany 867 sztuk tj. 10,30%.

Kontynuowana jest również wymiana okien na klatkach schodowych, powiązana bądź z malowaniem klatek schodowych lub remontem elewacji.

W osiedlu na 104 klatkach schodowych zamontowanych jest 980 szt. dużych trzyskrzydłowych okien oraz 300 szt. okien w komorach zsykowych budynków wysokich. Do roku 2014 wymieniono 162 szt. okien na klatkach w budynkach niskich oraz 80 szt. okien w budynkach wysokich. W roku 2014 wymieniono 40 szt. okien na klatce I i II budynku Warszawska 47 oraz 54 szt. okien w sześciu klatkach budynku Wiosenna 7.

W ramach środków na prace dekarские wykonano docieplenie stropu wentylowanego „ekofibrem” o powierzchni 844 m² w budynku przy ul. Wiosennej 3, koszt robót wyniósł 22 680 zł.

Sukcesywnie realizowana jest wymiana wyeksploatowanych i zniszczonych drzwi wejściowych do klatek schodowych na metalowe z profili „BM” o dużej wytrzymałości i izolacyjności.

W budynku nr 47 przy ulicy Warszawskiej wykonano w roku 2014 remont 2 szt. wiatrołapów montując 4 szt. nowych drzwi. Remont, malowanie i wymiana okien, z przebudową i remontem wiatrołapów to koszt 102 394 zł.

W ramach robót ogólnobudowlanych wykonano:

- zakończenie remontu elewacji budynku Wiosenna 1
- rozpoczęto remont elewacji budynku Wiosenna 7 z realizacją na latach 2014/15.

- projekty robót elewacyjnych Wiosenna 7 i Warszawska 5.

Całkowity koszt robót ogólnobudowlanych wyniósł 376 434 zł.

Roboty instalacyjne zostały podporządkowane wymianie suchych pionów hydrantowych na nawodnione oraz wymianie pionów instalacji elektrycznej na klatkach schodowych z przeniesieniem liczników energii elektrycznej z mieszkań na klatki schodowe.

W roku 2014 wykonano takie prace w klatce I i II budynku przy ul. Warszawskiej 47. W ramach tego działu zmodernizowane zostały nasady kominowe na kanałach spalinowych, przez montaż deflektorów ocieplanych na budynkach przy ulicy Wiosennej 10. Koszt robót instalacyjnych wyniósł 258 785 złotych.

W zakresie robót brukarskich w minionym roku wykonano drobne remonty nawierzchni asfaltowej po okresie zimowym na terenie osiedla.

Zmodernizowany został układ komunikacyjny w rejonie budynków Wiosenna 3 i 5 przez wykonanie nowych zatok postojowych o powierzchni 457 m². Po spaleniu altany śmietnikowej z pojemnikami na śmieci przy budynku Wiosenna 5 została wykonana nowa betonowa altana oraz wybudowana bliźniacza altana przy budynku Wiosenna 3. Ogólny koszt robót brukarskich zamknął się kwotą 224 694 zł.

Z pozycji robót nieprzewidzianych został opłacony projekt planu wymiany pionów p.pożarowych Nowowiejska 22 oraz regresy na kwotę 15 452 złotych.

Poprawiając bezpieczeństwo użytkowników i realizując wnioski z badań technicznych, wykonano remont główny dźwigu



osobowego w budynku Nowowiejska 15 klatka VI i Warszawska 47 klatka I.

Na bieżąco wymienia się klocki hamulcowe, kasety wezwań, amortyzatory i rygle drzwi przystankowych oraz inne elementy podlegające normalnemu zużyciu jak również dewastacji.

Konserwacja

Prace konserwatorskie na osiedlu wykonywane są przez dziesięciu konserwatorów administracji w tym trzech konserwatorów c.o. Wykonywano prace mające na celu utrzymanie budynków i ich otoczenia, instalacji i urządzeń w dobrym stanie technicznym lub uchronienie ich przed przedwczesnym zużyciem. Wykonywane są też prace konserwacyjne w mieszkaniach zgłoszone przez ich właścicieli.

W roku 2014 przyjęto w dzienniku zgłoszeń i zrealizowano 5 290 zleceń. Koszt konserwacji ogólnej to 474 142 zł, a centralnego ogrzewania 138 748 zł.

Każdego roku konserwatorzy zatrudnieni w administracji dosadzają nowe drzewa i krzewy. Wiosną zakupiliśmy i zasadziliśmy 400 szt. ligustru, 22 szt. tuji, 75 szt. tawulek, 30 szt. mahonii, 70 szt. berberysu, a także irgi, forsycji, trzmieliny, tamaryszka i derenia białego. W sumie zasadziliśmy 707 szt. krzewów za kwotę 2.087,90 zł.

W miesiącu maju panie gospodynie zasadziły kwiaty jednoroczne tj.: aksamitkę, starca oraz smagliczkę. Zasadziliśmy także rośliny bylinowe, które otrzymujemy od naszych mieszkańców.

Kwiaty zostały również posadzone na rabatach, które zostały utworzone przy nowych ławkach na terenie nieruchomości Warszawska 47 oraz Nowowiejska 15. Kolorowe aksamitki w kompozycji ze srebrnym starcem oraz sąsiadującymi młodymi krzewami prezentują się bardzo ładnie i są elementem dekoracyjnym osiedla.

Do nowych nasadzeń wykorzystaliśmy 4 m³ ziemi ogrodowej oraz specjalistyczne nawozy.

W ramach konserwacji i pielęgnacji zieleni wykonano trzykrotne koszenie trawy, dwukrotne cięcie żywopłotu. Wykonano pielęgnację i prześwietlenie drzew na osiedlu, radykalnie przycięto część starych, wysokich żywopłotów.

MIROSLAW SMOŁUCH
Kierownik Administracji Osiedla Sady

Sandomierskie pięknieje

Prace remontowe wykonywane w 2014 r. w osiedlu zostały dostosowane do posiadanych środków finansowych. Na wykonanie zadań remontowych zostało zaplanowane 1 400 790 zł.

Wykonano remonty za kwotę 1 493 667 zł, co stanowi 106,63% realizacji finansowej zadań.

Na wymianę 80 szt. okien lub rozliczenie wykonania własnego przeznaczono 60 258 zł.

Inne roboty stolarskie

Wymieniono 214 szt. okien na klatkach schodowych w budynkach: Daleka 3, Romualda 2, Sandomierska 154, w budynkach Sandomierska 156 i Sandomierska 160 oraz w w suszarniach i wylazy na dach – razem za kwotę 119 336 zł.

Został wykonany remont klatek schodowych w budynku wysokim Sandomierska 160. Remont 2 klatek schodowych kosztował 61 560 zł.

Realizując zaplanowany na lata 2014/15 remont elewacji budynków Sandomierska 76 i Sandomierska 78 wykonano planowane na rok 2014 prace na elewacji podnosząc w widoczny sposób wartość techniczną i walory estetyczne nieruchomości.

Prace poza elementami estetycznymi są spełnieniem wymogów nowej normy cieplnej. Ponadto zgodnie z zaleceniem kominiarskim wykonano remont kominów na budynku Śląska 10. Powyższe prace wraz z kosztami projektów remontu elewacji zrealizowano za kwotę 658 269 zł.

W ramach robót instalacyjnych wykonano po dwa nawodnione piony pożarowe w budynkach wysokich Sandomierska 160 i Szczecińska 3 wraz z dedykowanymi hydroforniami oraz wyremontowano przykanalik odpływowy instalacji sanitarnej przy VI klatce budynku Śląska 10. Ogółem na roboty instalacyjne wydano 296 923 zł.

W ramach prac różnych wykonano m.in. remont kominów na budynkach Śląska 34 i Śląska 36 doprowadzając je do stanu zgodności z aktualnymi wymogami. Na te prace oraz awaryjne krycie fragmentu dachu Daleka 27 wydano 94 514 zł.

W roku 2014 zgodnie z planem wykonano remont główny dźwigu w drugiej klatce schodowej budynku Sandomierska 156. Na remont ten oraz naprawy 3 tablic sterowych w innych budynkach wydano 141 447 zł.

Zakończyła się budowa (w latach 2013-2014) dróg pożarowych, ciągów pieszych i parkingów w nieruchomości Śląska 34-36 i Leszczyńska 66-68. Inwestycja kosztowała 1 166 860 zł.

W ramach robót towarzyszących: odnowiono ogrodzenie placu zabaw, urządzano trawniki i dosadzono drzewa i krzewy. Jest nowa organizacja ruchu z wprowadzeniem strefy zamieszkania i identyfikatory uprawniające do korzystania z miejsc postojowych.

Dla obsługi osiedla w zakresie konserwacji w administracji zatrudnionych jest 9 konserwatorów (trzech hydraulików, dwóch elektryków, czterech konserwatorów w zawodach: stolarz, ślusarz, murarz, robotnik budowlany) i 1 kierowca.

Rok 2014 wykazał ilość 4 597 zleceń zrealizowanych przez konserwatorów osiedla „Sandomierskie”. Obok tego konserwatorzy realizowali prace związane z ukształtowaniem terenów

zielonych na obszarze osiedla (ustawiano słupki i barierki zabezpieczając je przed samochodami, nasadzenia nowych krzewów i drzewek, ustawienie urządzeń zabawowych, ławek, koszy), naprawiali płyty balkonowe wg indywidualnych zgłoszeń mieszkańców, wykonali szprosły do ławek.

Konserwatorzy dbali o instalację elektryczną wspólną w nieruchomościach na terenie osiedla, wymienili pojedyncze rozdzielnie elektryczne i główne, na których zanotowano wzrost awaryjności, przerabiali instalacje elektryczne z 230V na 24V i zamontowali czujki ruchu do oświetlenia klatek.

W ramach eksploatacji wykonano pełen zakres planowanych badań i ocen technicznych instalacji elektrycznej, gazowej i spalinowej.

Położono szczególny nacisk na prace porządkowe przy budynkach.

Z większych prac wykonywanych co roku, poza codziennymi obowiązkami należy wymienić:

na końcowym etapie realizacji przy pomocy gospodyń domowych zostały wykonane liczne prace w rejonie budynków przy ul. Śląskiej 34, 36, Leszczyńska 66,68 polegające na wyrównaniu terenu i organizacji zieleni, sadzeniu kwiatów i krzewów po budowie dróg pożarowych w tym rejonie.

Administracja Osiedla „Sandomierskie” przy współpracy gospodarzy domowych w okresie wiosennym prowadziła działania polegające na pielęgnacji trawników, skutecznie likwidowano przededyty siejąc trawę. Na rabatach posadzono ponad 500 szt. kwiatów, były to głównie aksamitki, begonie, szalwie. W okresie jesiennym 2014 r., w Osiedlu „Sandomierskie” posadzono ok. 100 szt. nowych drzew i krzewów (jałowce, berberysy, krzewuszki, tuje, brzozy, jarzębiny, i inne).

ANDRZEJ STEFANIUK

Kierownik Administracji Osiedla Sandomierskie



Nowe elewacje przy ul. Sandomierskiej 76 i 78

Czy wiesz, że...

Jednym z głównych narzędzi komunikacji z mieszkańcami jest strona internetowa Spółdzielni: www.ksm.pl

W 2014 r. naszą stronę odwiedziło 131.299 osób co oznacza, że średnio miesięcznie w roku jest 11.735 wizyt.

W 2012 r. tych odwiedzających stronę było 79.899, a w 2006 r. zaledwie 1500. Utworzenie w 2007 r. funkcji „i-Czynsze” sprawiło, że wygenerowało ją 2745 osób czyli co czwarty użytkownik mieszkania korzysta z informacji elektronicznej o stanie swojego konta.

x x x

Zarząd Spółdzielni prowadzi stałą kontrolę mieszkań pod kątem ilości osób zamieszkałych w lokalu i zgodności jej z oświadczeniami lokatorów oraz liczby osób przebywających w mieszkaniu gdy lokator zgłasza inny adres do celów korespondencji. Monitoring w tym zakresie prowadzą administracje uwzględniając dane od lokatora, uwagi sąsiadów i gospodarzy domowych.

W 2014 r. zanalizowano dane z 1199 mieszkań. Nieprawidłowości wystąpiły w 239 przypadkach, tj. w blisko 20% mieszkań naliczenie czynszu było mniejsze od faktycznie zamieszkałej liczby osób.

x x x

Nie przystąpiono w 2014 r. do planowanego od dawna remontu hydrofornii przy ul. Mazurskiej ze względu na przedłużające się negocjacje z Wodociągami Kieleckimi co do zakresu i harmonogramu robót. Ponieważ hydrofornia zasila w wodę budynki w osiedlach: Zagórska-Północ i Sandomierskie, Zarząd KSM zdecydował zlecić wykonanie dokumentacji projektowej i przeprowadzenie jej remontu. Dokumentacja ma być gotowa do końca czerwca 2015 r. Po wykonaniu remontu podjęta zostanie kolejna próba przekazania hydrofornii na majątek Wodociągów Kieleckich, co ma wpływ na wysokość opłat za mieszkanie.

x x x

W Kielcach cena 1 m² mieszkania spadła od lutego 2014 r. o ponad 3% do 4.182 zł.

W stolicy, Łodzi, Katowicach i Gorzowie Wielkopolskim wzrosła zaś o 1%, a w Gdańsku o 1,8% do 6.000 zł za m². W Sopocie w lutym 2015 r. cena 1 m² mieszkania wyniosła 9.200 zł, a Warszawie 8.449 zł.

(MaS)

NA WESOŁO

Przychodzi do spowiedzi bardzo zawstydzony facet:

- Proszę księdza, oszukałem Żyda, czy to grzech?
- Nie synu. To cud...

x x x

Pożycz mi sto złotych:

- Życzę Ci stu złotych

x x x

Dlaczego ludzie z innych miast nie lubią warszawianek?

- Bo z jednej strony jest Wola i Ochota, a z drugiej Włochy i Bródno.

x x x

Trener złości się na zawodnika:

- Ile razy mam Ci powtarzać, że konkurencja, w której startujesz nazywa się trójskok. To znaczy, że odległość 17 metrów masz pokonać trzema skokami, a nie jednym.

x x x

- Czy ten zegarek dobrze chodzi?

- Nie, trzeba go nosić.

x x x

Jaki jest najlepszy komplement dla garbatego?

- Równy z Ciebie gość.

x x x

Jak drwale dzielą kobiety?

- wczesnorębne,
- średniorębne
- późnorębne.

A te po pięćdziesiątce? – Pomniki przyrody.

x x x

Jak nazywa się złodziej pisaków?

- Kosimazaki.

x x x

Jak górale nazywają stringi?

- Nici w rzyci.

x x x

Do osiedlowego sklepu przychodzi facet i krzyczy:

- Poproszę zapalki
- Panie, odpowiada ekspedientka, co pan tak wrzeszczy, nie jestem głucha.
- A jakie pan chcesz, z filtrem czy bez?

x x x

Czym różni się mężczyzna od telefonu?

- Niczym. Albo pomyłka, albo zajęty, albo poza zasięgiem.

x x x

Co to jest rozbity, a cały?

- Namiot.

x x x

Przychodzi piłkarz do fryzjera i krzyczy: GOL!

x x x

Dlaczego Robin Hood?

- Bo mało jadł.

x x x

Nie taka kobieta straszna jak się umaluje.

x x x

W sklepie mięsnym bacia pyta:

- Czy jest kielbasa?
- Jest beskidzka
- Bez czego?

(MaS)