



# My z KSM

**Kwartalnik Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Nr 2/91/2017**

## Kot i pan

*Jest taka istota na tym bożym świecie,  
Co Ci ustąpi miejsca na parapecie,  
Twemu wrogowi przebiegnie drogę,  
Sam to widziałem i przysiąc mogę.*

*I często mruczy Ci swoje utwory,  
Gdy przyjdzie smutek wieczorowej pory,  
Lub uczy Cię, skacząc z Twojej kanapy,  
Jak w życiu spadać na cztery łapy.*

*I jeśli Cię to niekiedy wzruszy,  
Że on tak często myje uszy,  
To wiedz - on tak często ćwiczy,  
Bo te swoje uszy liczy.*

*I bardzo martwi tego łazika  
Gdy się pokoje przed nim zamyka,  
Bo tajemnicę zdradzę Ci,  
On zawsze jest po złej stronie drzwi.*

*Już powinieś wniosek wysnuć sobie sam.  
Gdzie jest szczęśliwy kot – jest szczęśliwy pan.*

Krzysztof Nawrot

**W czerwcu wybierzemy nową Radę Nadzorczą**

## Wybory w KSM

Spółdzielnia jest samorządna bo o jej działalności decydują organy wybierane przez członków spółdzielni spośród nich samych, z poszanowaniem przepisów prawa i Statutu. W KSM funkcjonują cztery organy: Walne Zgromadzenie, które ze względu na wielkość Spółdzielni dzielone jest na części, Rada Nadzorcza i Zarząd jako organy obligatoryjne i Rady Osiedla jako fakultatywne, podstawowe organy samorządu spółdzielczego wprowadzone Statutem.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni, do którego kompetencji należą najważniejsze sprawy spółdzielni (art. 38 Prawa spółdzielczego). Pełni funkcję organu uchwałodawczego i kontrolnego. Walne Zgromadzenie odbywa się raz w roku. Tegoroczne Walne Zgromadzenie ma szczególny charakter, bowiem poza częścią sprawozdawczą, porządek obrad obejmuje wybory 17-osobowej Rady Nadzorczej KSM na kadencję 2017–2020.

W tajnym głosowaniu mogą brać udział wyłącznie członkowie Spółdzielni. Zgodnie z ustawą z 14 czerwca 2007 r. nowelizującą ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można wybrać do Rady Nadzorczej pracowników Spółdzielni (art. 82 ust. 2). Nie można też pełnić funkcji członka Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje (art. 82 ust. 3). Członek Spółdzielni bierze udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście i ma jeden głos.

*Dokończenie na str.2*

## Jubileusz Szkoły Podstawowej nr 24



6 października br. Szkoła Podstawowa nr 24 świętuje jubileusz 50-lecia. Z tej okazji o godz. 10. odbędzie się odsłonięcie pomnika Marszałka Józefa Piłsudskiego, następnie o godz. 11. msza w kościele św. Maksymiliana Kolbe, skąd poczty sztandarowe, goście i uczniowie przejdą do Kieleckiego Centrum Kultury, gdzie o 13. odbędzie się uroczystość. Wcześniej będzie można zwiedzić budynek szkoły.

Początki Szkoły Podstawowej nr 24 w Kielcach związane są z V Liceum Ogólnokształcącym im. Piotra Ściegiennego. W roku szkolnym 1966/67 w tej szkole uczniowie rozpoczęli swą pierwszą edukację. Jednak już w 1966 r. podjęto uchwałę o podziale Szkoły Podstawowej z Liceum Ogólnokształcącym na odrębne placówki oświatowo-wychowawcze.

*Dokończenie na str.2*

## Niebezpieczne majstrowanie przy spółdzielczych ustawach

Posłowie KUKIZ'15 chcą zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w ustawie Prawo spółdzielcze. Projekty 8 lutego br. skierowano do pierwszego czytania w komisjach sejmowych. Pierwszy projekt zawiera 37 nowelizacji, często wielopunktowych, a Prawo spółdzielcze – trzy zmiany nowelizacyjne.

Wprowadzenie ich w życie może być bardzo groźne i brzemienne w skutkach.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie ogłosił Ogólnopolski Protest.

*Czytaj na stronie 16*

# Wybory w KSM

*dokończenie ze str. 1*

Zgodnie z postanowieniami Statutu każdy z członków KSM otrzyma od Zarządu imienne zaproszenie do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu w części właściwej do miejsca zamieszkania. Zaproszenie zawiera informację o czasie, miejscu i porządku obrad oraz o możliwości zapoznania się z pełnymi tekstami: • sprawozdania Rady Nadzorczej i sprawozdania Zarządu z działalności w 2016r., • raportu i opinii biegłych rewidentów z badania sprawozdania finansowego KSM za 2016 rok, • protokołu z pełnej lustracji Spółdzielni za lata 2013 – 2015 wraz z listem polustracyjnym Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, • sprawozdań poszczególnych Rad Osiedlowych, • projektów uchwał i innych materiałów, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia zgodnie z porządkiem Zgromadzenia.

Kilkudziesięciostronicowa objętość materiałów uniemożliwia ich pełną prezentację na łamach „My z KSM”. Dlatego w niniejszym numerze naszej gazety zamieszczamy jedynie skróty sprawozdań RN, Zarządu Spółdzielni i poszczególnych Administracji Osiedli oraz pełny tekst opinii biegłych rewidentów sporządzonej dla Walnego Zgromadzenia Członków KSM.

Z pełnymi tekstami wszystkich materiałów członkowie mogą zapoznać się w siedzibie KSM przy ul. Kujawskiej 26 w pokoju nr 14 (I piętro) od dnia 19 maja 2017 roku w godz. 7<sup>00</sup> - 15<sup>00</sup>.

W związku z wyborem siedemnastoosobowej Rady Nadzorczej KSM na kadencję 2017 – 2020, do zaproszeń na Walne Zgromadzenie dołączone zostały druki „Zgłoszenia kandydata”, które należy złożyć w sekretariacie Biura Zarządu Spółdzielni przy ul. Kujawskiej 26 w Kielcach w nieprzekraczalnym terminie do dnia 19 maja 2017 r. Projekt listy kandydatów do Rady Nadzorczej na kadencję 2017-2020 zostanie zamieszczony na stronie internetowej Spółdzielni: [www.ksm.pl](http://www.ksm.pl).

## 50 lat Szkoły Podstawowej nr 24

*dokończenie ze str. 1*

Pierwszym kierownikiem Szkoły Podstawowej nr 24 została Stanisława Ornatowska.

Szkoła liczyła wtedy 24 oddziały; dzieci uczyły się w 6. salach lekcyjnych. Naukę podjęło 821 uczniów, pracę – 17. nauczycieli na etacie i 12. uzupełniających etat. Jednym z pierwszych zatrudnionych był Stanisław Rajch – nauczyciel wychowania fizycznego.

Od 1 września 1966 r. na terenie szkoły działała koedukacyjna drużyna Związku Harcerstwa Polskiego, która została podzielona na dwie samodzielne – drużynę żeńską nr 48 i męską nr 74.

30 czerwca 1967 r. szkoła dostała niezależny budynek o powierzchni użytkowej ponad 3. tysięcy metrów.

Pierwsze posiedzenie rady pedagogicznej w nowym gmachu odbyło się 28 sierpnia 1967 r. – przewodniczyła kierownik Stanisława Ornatowska i dwie zastępczynie: Barbara Tamiola i Barbara Jarząbek. W budynku były 24 pomieszczenia do nauki – 16 klas i klasopracowni, biblioteka i świetlica.

Cztery pracownie były dobrze wyposażone: biologiczna, chemiczna, fizyczna, prac ręcznych dziewcząt i chłopców oraz sala gimnastyczna.

Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa była jednym z głównych zakładów patronackich szkoły. (*O historii SP 24 napiszemy we wrześniowym wydaniu „My z KSM”*).

## Terminy Walnego Zgromadzenia Członków KSM

Rada Nadzorcza KSM podjęła uchwałę w sprawie organizacji Walnego Zgromadzenia Członków, które odbędzie się w 6. częściach, w różnych miejscach i następujących terminach:

I. Bodzentyn, **5 czerwca br.** (poniedziałek) godz. 17<sup>00</sup> Szkoła Podstawowa, Rynek Górny 11 w Bodzentynie

II. Bieliny, **6 czerwca br.** (wtorek) godz. 17<sup>00</sup> Szkoła Podstawowa przy ul. Partyzantów 17 w Bielinach

III. Osiedle Sandomierskie, **7 czerwca br.** (środa) godz. 17<sup>00</sup> Klub Stoneczko przy ul. Romualda 3 w Kielcach

IV. Osiedle Sady, **9 czerwca br.** (piątek) godz. 17<sup>00</sup> Klub Polonez przy ul. Pociuszka 17

V. Osiedle Zagórska-Południe, **12 czerwca br.** (poniedziałek) godz. 17<sup>00</sup> Szkoła Podstawowa nr 28 przy ul. Szymanowskiego 5.

VI. Osiedle Zagórska-Północ, **14 czerwca br.** (środa) godz. 17<sup>00</sup> Zespół Szkół Ogólnokształcących nr 12 przy ul. Kujawskiej 18.

## Projekt porządku obrad Walnego Zgromadzenia

I. Część organizacyjna:

1) otwarcie obrad, wybór Prezydium Zgromadzenia;

2) przyjęcie porządku obrad;

3) wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej, Wnioskowej i Wyborczej.

II. Dokonanie wyboru Rady Nadzorczej KSM na kadencję 2017 – 2020 oraz delegata i zastępcy delegata Spółdzielni na VII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP:

1) Prezentacja kandydatów na członków Rady Nadzorczej KSM oraz kandydatów na delegatów na VII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP;

2) Dokonanie wyboru Rady Nadzorczej KSM oraz delegatów na VII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

III. Przedstawienie sprawozdań z działalności w 2016 roku:

1) Sprawozdanie Rady Osiedla i informacja o realizacji wniosków Walnego Zgromadzenia z ubiegłego roku;

2) Sprawozdanie z działalności Zarządu;

3) Sprawozdanie finansowe;

4) Sprawozdanie Rady Nadzorczej;

5) Zapoznanie z wynikami lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres 2013 – 2015.

IV. Dyskusja nad złożonymi sprawozdaniami i wnioskami.

V. Podjęcie uchwał w sprawach:

1) zatwierdzenia sprawozdań za 2016 rok:

a. Rady Osiedla;

b. Rady Nadzorczej;

c. Zarządu;

d. sprawozdania finansowego.

2) zatwierdzenia wyników lustracji pełnej działalności Spółdzielni przeprowadzonej za lata 2013 – 2015 przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

3) zmiany Statutu KSM.

4) kierunków działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni na 2017r.;

5) podziału nadwyżki bilansowej za 2016 r. uzyskanej z działalności gospodarczej Spółdzielni;

6) rozwiązania umowy użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Orkana w Kielcach, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 946/13 o pow. 203 m<sup>2</sup> w obrębie 0006.

7) absolutorium dla członków Zarządu;

8) wyboru członków Rady Nadzorczej oraz delegata i zastępcy delegata Spółdzielni na VII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP;

9) wniosków zgłoszonych w czasie Walnego Zgromadzenia;

VI. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

# Sprawozdanie Rady Nadzorczej

(skrót)

Swoje zadania i obowiązki kontroli oraz nadzoru nad całością działalnością Spółdzielni, stosownie do przepisów ustawy Prawo Spółdzielcze oraz Statutu KSM, Rada Nadzorcza odnosiła głównie do działalności Zarządu i Rad Osiedlowych, zachowując statutowy podział kompetencji między organami samorządu Spółdzielni. Zadania te realizowała w niżej wymienionym składzie:

• Zdzisław Wójtowicz - Przewodniczący RN, • Piotr Kowalczyk - Z-ca Przewodniczącego RN, • Jan Okła - Sekretarz, • Władysław Fąfara - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej, • Ryszard Piotrowski - Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, • Zbigniew Sowiński - Przewodniczący Komisji Samorządowo-Mieszkaniowej, • Elżbieta Hombek - Członek RN (Komisja Rewizyjna), • Mariusz Kołomański - Członek RN (Komisja Rewizyjna), • Ryszard Baran - Członek RN (Komisja Rewizyjna), • Jerzy Sidor - Członek RN (Komisja Rewizyjna), • Stanisław Lis - Członek RN (Komisja GZM), • Maria Panajotow - Członek RN (Komisja GZM), • Anna Komorowska - Członek RN (Komisja GZM), • Jerzy Dudek - Członek RN (do sierpnia 2016 r. Komisja GZM), • Bogumił Festerkiewicz - Członek RN (Komisja Samorządowo-Mieszkaniowa), • Małgorzata Drogosz - Członek RN (Komisja Samorządowo-Mieszkaniowa), • Irena Bąk - Członek RN (Komisja Samorządowo-Mieszkaniowa).

W ramach struktury Rady, jej pracami kierowało Prezydium, wspierane przez trzy komisje problemowe oraz Komisję Statutową, powołaną na potrzeby zmiany Statutu Spółdzielni.

Do podstawowej działalności Rady należało:

1) rozpatrywanie wniosków i informacji Zarządu KSM oraz podejmowanie uchwał w sprawach istotnych dla Spółdzielni, które analizowano w trakcie plenarnych posiedzeń;

2) analizowanie materiałów i opinii komisji problemowych w sprawach wnoszonych pod obrady plenarne przez Zarząd i członków Spółdzielni przed każdym posiedzeniem RN;

3) utrzymywanie kontaktów z członkami Spółdzielni i Radami Osiedli, wysłuchiwanie ich uwag i rozpatrywanie ich wniosków.

## Organizacyjno-merytoryczna tematyka działalności Rady Nadzorczej i jej komisji

W 2016 roku Rada Nadzorcza podjęła 29 uchwał i odbyła 9 protokołowanych posiedzeń. Do ważniejszych spraw poddanych obradom zaliczamy:

a) sprawy członkowsko-mieszkaniowe, dotyczyły m.in.:

- wykreślenia z rejestru członków osób, które utraciły prawo do lokalu w zasobach Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- przywrócenia praw członkowskich w związku z uregulowaniem zaległości czynszowych i spełnieniem statutowych wymagań umożliwiających przywrócenie członkostwa.

b) sprawy organizacyjno-samorządowe, dotyczyły m.in.:

- omówienia sprawozdania Zarządu z działalności za 2015 r.;

- upoważnienia Zarządu KSM do zawarcia ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie umowy na przeprowadzenie lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2013-2015;

- zmiany Statutu Spółdzielni;
- zatwierdzenia struktury organizacyjnej KSM na rok 2016;
- organizacji Walnego Zgromadzenia Członków i jego części w 2016 r. oraz porządku obrad WZC i kierunków działalności Spółdzielni w 2016 roku;
- zatwierdzenia planu realizacji wniosków ogólnospółdziel-

nych przyjętych w 2016 roku przez Walne Zgromadzenie Członków KSM;

- zatwierdzenia harmonogramu realizacji kierunków działalności Spółdzielni na rok 2016;

- wyboru podmiotu badającego sprawozdanie finansowe KSM za rok 2016;

- zapoznania się z wynikami lustracji pełnej działalności Spółdzielni w latach 2013 – 2015;

- przestrzegania w Spółdzielni znowelizowanych przepisów ustawy o ochronie danych osobowych;

- prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społeczno-kulturalnej;

- ustalenia kryteriów i zasad postępowania kwalifikacyjnego na stanowisko Prezesa Zarządu KSM.

c) sprawy ekonomiczno-finansowe i gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dotyczyły m.in.:

- planu gospodarczo-finansowego na 2016 rok wraz z planem remontów oraz kosztami działalności kulturalno-oświatowej;

- kwartalnej analizy wyników ekonomicznych KSM w 2016 roku;

- stawek opłat oraz wysokości odpisu na fundusz remontowy od lokali użytkowych;

- oceny wyników sprawozdania finansowego KSM za 2015 r.;

- zmiany regulaminu kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz montażu wodomierzy w lokalach KSM;

- korekty planu remontów na 2016 rok zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w wyrazie finansowym i rzeczowym;

- omówienia zaległości w opłatach za mieszkania i działań windykacyjnych Zarządu w tym zakresie;

- zmiany stawek opłat za gospodarowanie odpadami w Bodzentyńcu obowiązujących od dnia 1 lipca 2016 roku;

- ustalenia zależnych od Spółdzielni stawek opłat za lokale mieszkalne, garaże i lokale użytkowe obowiązujących od 1 stycznia 2017 roku;

- analizy wyników rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2015/2016;

- monitorowania przez Spółdzielnię w 2015 roku zgodności liczby osób zgłoszonych do zamieszkiwania w lokalach mieszkalnych z liczbą osób faktycznie je zamieszkujących;

- bieżącej oceny realizacji robót remontowych zasobów mieszkaniowych KSM i dokonywania przeglądów Osiedli pod kątem stanu technicznego budynków oraz estetyki ich otoczenia, w tym przeglądu 11 placów zabaw, boisk sportowych i siłowni zewnętrznych znajdujących się na terenie osiedli KSM pod kątem bezpieczeństwa użytkownika oraz właściwego stanu technicznego i sanitarno-porządkowego.

## Prezydium i Komisje Rady Nadzorczej

Organizacją i koordynacją prac Rady Nadzorczej oraz współpracą z innymi organami Spółdzielni kierowało Prezydium Rady Nadzorczej w składzie sześcioposobowym, które w minionym roku odbyło łącznie 10 posiedzeń. Przed wprowadzeniem określonej sprawy do porządku obrad Rady, tematy były omawiane i analizowane przez Prezydium. W ten sposób rozpatrywane były wszystkie sprawy zgłaszane przez Zarząd, Komisje Rady, Rady Osiedli, jak również wnioski członków Spółdzielni.

Wobec złożenia woli przejścia – po 25 latach służby dla KSM – na emeryturę Prezesa Zarządu Macieja Solarza, Prezydium RN, na dwóch odrębnych posiedzeniach, ustalało kryteria i zasady postępowania kwalifikacyjnego na to stanowisko. W efekcie tych prac, Uchwałą Rady Nadzorczej przyjęto tryb, wymagania i zasady postępowania kwalifikacyjnego na stanowisko Prezesa Zarządu Spółdzielni, a Rada Nadzorcza w tajnym głosowaniu wybrała nowego Prezesa.



Trzy komisje problemowe Rady Nadzorczej, tj. Komisja Rewizyjna, Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Samorządowo-Mieszkaniowa, odbyły łącznie 35 protokołowanych posiedzeń. W ramach obrad komisje poddawały ocenie zasadność, celowość i merytoryczne przygotowanie materiałów, wnoszonych przez Zarząd do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą. Analizując i oceniając przedstawione materiały, Komisje spełniały także funkcję społecznej kontroli nad działalnością służb Biura Zarządu, wykonywanej na potrzeby Rady.

Wszystkie komisje problemowe pracowały wg zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą półrocznych planów pracy. Przygotowywały również projekty odpowiedzi Rady na pisma i interwencje członków Spółdzielni. Wnikliwa i rzetelna analiza materiałów przez Komisje problemowe Rady wyraźnie wpłynęła na wysoki poziom merytoryczno-organizacyjny pracy całej Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w sześciu częściach Walnego Zgromadzenia i brali udział w pracach Rad Osiedlowych. Stałym elementem prac Rady były comiesięczne dyżury, w czasie których przyjęto 12 interwencji. Dotyczyły one podzielników kosztów ogrzewania i rozliczeń kosztów c. o. oraz rozliczenia sprzedaży lokali przy ul. Warszawskiej 49.

W całościach działań kontrolnych Rady w minionym roku szczególnej analizie poddawane były zagadnienia związane z zarządzaniem Spółdzielnią, oceną działalności ekonomicznej oraz realizacją prac remontowych i eksploatacją zasobów mieszkaniowych, gospodarką ciepłą, a także kosztami Zarządu.

Już od 25 lat Spółdzielnia wydaje gazetę „My z KSM”, na łamach której omawiane są zagadnienia będące przedmiotem obrad Rady Nadzorczej. W kwartalniku, który stanowi ważny środek komunikacji z mieszkańcami, informujemy o pracach organów Spółdzielni i istotnych wydarzeniach prawnych, ekonomicznych i technicznych dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej. W 2016 roku, w ogólnopolskim konkursie organizowanym przez Redakcję miesięcznika Administrator, Kapituła konkursu przyznała Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej jako jedynej w regionie prestiżową nagrodę „Lider Spółdzielczości Mieszkaniowej” w uznaniu osiągnięć w zarządzaniu nieruchomością bez przychodu z inwestycji i sukcesów w dziedzinach energooszczędnych. Natomiast w rezultacie wygrania przetargu rozpisanego przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki, KSM uzyskała tzw. białe certyfikaty, których sprzedaż zwiększyła o ponad 500 tys. zł. fundusz remontowy Spółdzielni. Nagrodę I stopnia Prezydent Miasta Kielce przyznał Osiedlowemu Klubowi Kultury Miniatura za osiągnięcia w dziedzinie twórczości artystycznej oraz upowszechniania kultury w 2015 roku. Istotnym elementem w działalności Rady Nadzorczej była współpraca z innymi spółdzielniami mieszkaniowymi w mieście i szeroka wymiana doświadczeń w ramach FORUM Kieleckich Spółdzielni Mieszkaniowych.

Odbywające się w bieżącym roku zebrania Walnego Zgromadzenia Członków, w trakcie których wybrany zostanie nowy skład Rady Nadzorczej KSM, kończą trzyletnią kadencję Rady w latach 2014 – 2017. W całym tym okresie Rada Nadzorcza prawidłowo realizowała wynikające ze Statutu obowiązki, potwierdzeniem czego jest m. in. pozytywny wynik lustracji trzyletniej działalności Zarządu, Rady Nadzorczej i Rad Osiedli za lata 2013 – 2015, wyrażony przez Lustratorów Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie oraz dobra sytuacja finansowa Spółdzielni.

RADA NADZORCZA

## Sprawozdanie Zarządu

(skróót)

### Stan organizacyjny zasobów mieszkaniowych

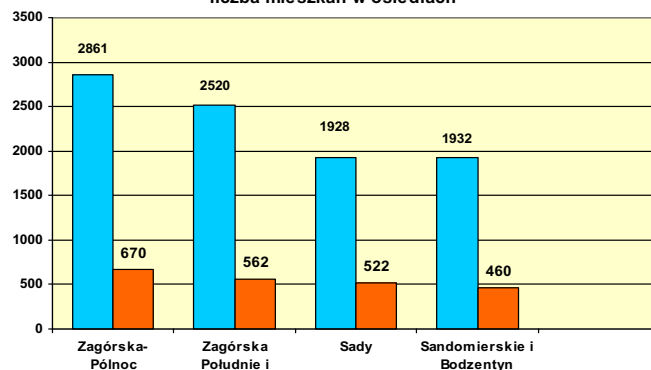
Na dzień 31.12.2016 r. KSM zrzeszała 6496 członków w tym 183 osoby posiada członkostwo na zasadzie współmałżonka.

Obecnie Spółdzielnia posiada 9241 lokali mieszkalnych (w2016 roku nastąpiło wyodrębnienie ze Spółdzielni ostatniego domu jednorodzinnego przy ul. Pienińskiej 10).

### Ilość lokali mieszkalnych w osiedlach:

- w Osiedlu I – 2861 (w tym 670 lokali stanowi odrębne prawo)
- w Osiedlu II – 2494 (w tym 549 lokali stanowi odrębne prawo)
- w Osiedlu III – 1928 (w tym 522 lokali stanowi odrębne prawo)
- w Osiedlu IV – 1912 (w tym 455 lokali stanowi odrębne prawo)
- Bieliny – 26 (w tym 13 lokali stanowi odrębne prawo)
- Bodzentyn – 20 (w tym 5 lokali stanowi odrębne prawo)

liczba mieszkań w osiedlach



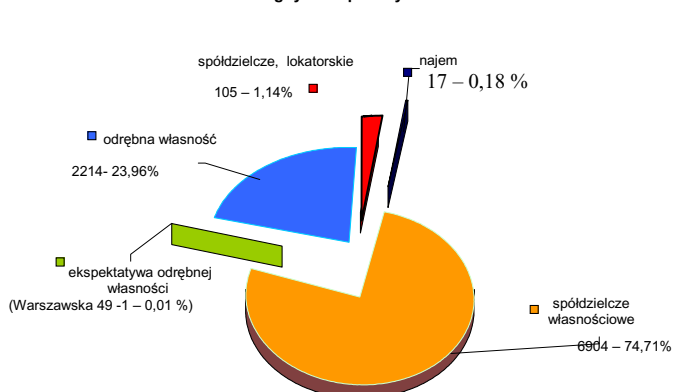
Spśród 9241 lokali mieszkalnych stanowią:

- 6904 tj. 74,71% mieszkania spółdzielcze, własnościowe,
- 2114 tj. 23,96% mieszkania z odrębnym prawem własności,
- 105 tj. 1,14% mieszkania spółdzielcze lokatorskie
- 17 tj. 0,18% mieszkania użytkowane na warunkach najmu.

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

- 1 tj. 0,01% mieszkanie w zrealizowanej inwestycji przy ul. Warszawskiej 49 w Kielcach – nabywca gromadzi środki finansowe zgodnie z warunkami umowy.

struktura mieszkań wg tytułów prawnych do lokali na 31.12.2016 r.



Bez tytułu prawnego zajmowało mieszkania 38 rodzin, wobec których zostało wdrożone stosowne postępowanie:

- 5 osób – dłużnicy spłacają zaległości czynszowe w ratach,
- 15 osób – zostało wszczęte postępowanie sądowe o eksmisję
- 16 osób – sąd orzekł eksmisję, jednak nie wydał klauzuli wykonalności wyroku do chwili wskazania przez Gminę lokalu socjalnego,
- 2 osoby – sąd orzekł eksmisję i Spółdzielnia oczekuje na wykonanie wyroku przez Komornika Sądu Rejonowego.

Ponadto Spółdzielnia sprawuje zarząd nad dwoma nieruchomościami tj. przy ul. Dębowej 1, gdzie znajduje się 19 garaży i przy ul. Zagórskiej 35, gdzie znajduje się 22 miejsca postojowe. Obie nieruchomości stanowią zakończone inwestycje Spółdzielni, a po wyodrębnieniu ostatnich lokali, stały się wspólnotami mieszkaniowymi.

W 2016 r. wpłynęło 511 aktów notarialnych (umowy sprzedaży, darowizny, zamiany, o dział spadku), bądź postanowień sądu i aktów poświadczenia dziedziczenia, obrazujących dokonany obrót wolnorynkowy w zasobach Spółdzielni. Z tej liczby 446 osób, tj. 87% ogółu objętych obrotem wolnorynkowym, nie było zainteresowanych uzyskaniem członkostwa w Spółdzielni, a więc są właścicielami mieszkań, czy garaży, ale nie należą do Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym z rejestru skreślono 309 członków z czego:

- 124 – na skutek zgonów,
- 177 – w związku z wypowiedzeniem członkostwa w KSM,
- 8 – w związku z wykreśleniem przez Radę Nadzorczą.

W związku z uregulowaniem wszystkich zaległości z tytułu opłat za mieszkanie, RN na wniosek Zarządu, przywróciła członkostwo 1 osobie.

W 2016 r. Spółdzielnia odzyskała 3 lokale mieszkalne z czego 2 jednopokojowe o pow. do 30 m<sup>2</sup> oraz jeden lokal dwupokojowy o pow. 39,90 m<sup>2</sup>. Lokale te zostały odzyskane po osobach w stosunku do których Sąd Rejonowy w Kielcach orzekł eksmisję.

Spośród nich:

- 2 osoby zostały wyeksmitowane przez komornika do wskazanych przez Gminę Kielce lokali socjalnych,
- 2 osoby zostały wyeksmitowane przez komornika, z czego 1 osoba odmówiła przyjęcia zaproponowanego przez Gminę Kielce lokalu socjalnego wskazując inny lokal.
- 1 osoba posiadająca uprawnienia do lokalu socjalnego, na skutek działań KSM, zdecydowała się na dobrowolne przekazanie do dyspozycji Sp-ni zajmowanego bez tytułu prawnego mieszkania.

Realizacja eksmisji i zbycie w/w mieszkań w trybie przetargów umożliwiły w 2016 roku rozliczenie zaległości dłużników w łącznej kwocie 178 tys. zł.

## Opinia Niezależnego Biegłego Rewidenta dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu KSM

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

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **84.744.875,61 zł**
3. rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku wykazujący zysk netto w kwocie **1.557.757,34 zł**
4. zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **1.333.773,10 zł**
5. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku, wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **1.829.482,17 zł**
6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 ze zm.), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółdzielni jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii, czy sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno, przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień: 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce, 3) ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 2016, poz. 21 ze zm.), 4) ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2013, poz. 1222 ze zm.).

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedności stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd Spółdzielni oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii.

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. Jednakże naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2016 r. „jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r. „ zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami rachunkowości,
- b) zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, oraz
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami i postanowieniami statutu KSM.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego informujemy, że wykazany w rachunku zysków i strat wynik na podstawowej działalności Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi za rok badany 2016 wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami 684.240,40 zł. Po uwzględnieniu stanu rozliczeń utrzymania nieruchomości za poprzedni okres, wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi na 31.12.2016 r. stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 1.845.509,37 zł, składa się z wyników poszczególnych nieruchomości i jest wykazany w pasywach bilansu jako krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, oświadczamy, iż nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

Kluczowy biegły rewident  
Narcyza Gocał (podpis nieczytelny)  
nr. w rej. 1014  
Kielce, dnia 15 marca 2017 roku.

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

## Opis pracy Zarządu

Zarząd KSM w 2016 r. realizował swe zadania w następującym składzie: Maciej Solarz – Prezes Zarządu; Henryk Wilk – Zastępca Prezesa Zarządu; Małgorzata Bęben – Główna Księgowa, Członek Zarządu.

W okresie sprawozdawczym odbyły się 54 protokołowane, zazwyczaj cotygodniowe, posiedzenia, podczas których Zarząd podjął 968 uchwał dotyczących spraw:

- 522 o charakterze członkowsko-mieszkaniowym;
- 154 wynikających z obowiązków Zarządu jako pracodawcy;
- 126 ekonomicznych;
- 108 techniczno-eksploatacyjnych;
- 29 o charakterze organizacyjno-samorządowym;
- 18 związanych z działalnością społeczno-kulturalną KSM;
- 11 związanych z funkcjonowaniem ZEC.

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe w pracy Zarządu dotyczyły decyzji z zakresu:

- obrotu lokalami mieszkalnymi i garażami na rynku wtórnym:
  - przyjęcia i skreślenia z rejestru członków,
  - akceptacji nabycia lokali przez osoby będące członkami oraz osoby, które nie były zainteresowane przystąpieniem do grona członków Spółdzielni,
- skierowania do Sądu Rejonowego wniosków o:
  - eksmisję z zajmowanych bez tytułu prawnego lokali mieszkalnych,
  - nadanie klauzuli wykonalności do wyroków o eksmisję z zajmowanych bez tytułu prawnego lokali mieszkalnych.
- zlecenia wykonania operatów szacunkowych oraz organizacji przetargów na sprzedaż przekazanych do dyspozycji Spółdzielni lokali mieszkalnych;
- wykreślenia z rejestru 8 członków którzy utracili prawo do lokalu i nie złożyły rezygnacji z członkostwa;
- przywrócenia członkostwa 1 osobie w związku z uregulowaniem zaległości czynszowych.

Zarząd w okresie sprawozdawczym podejmował decyzje o charakterze pracowniczym, wynikające z obowiązków nałożonych przez Kodeks Pracy, a także z zakładowego układu zbiorowego pracy oraz regulaminu gospodarowania środkami zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

W celu podniesienia kompetencji pracowniczych oraz doskonalenia umiejętności pracowników i poszerzenia ich wiedzy Zarząd kierował osoby zatrudnione w Spółdzielni na szkolenia dotyczące m.in. prawa podatkowego, a szczególnie VAT; problemów prawnych w spółdzielniach mieszkaniowych; windykacji należności; prawa budowlanego i energetycznego; przepisów prawa pracy i ubezpieczeń społecznych; bezpieczeństwa i higieny pracy; pierwszej pomocy przedmedycznej.

Podejmowane przez Zarząd decyzje ekonomiczne podporządkowane były realizacji planu gospodarczo-finansowego KSM na 2016 r. Zarząd monitorował na bieżąco sytuację finansową Spółdzielni i co kwartał przedstawiał Radzie Nadzorczej informację w tej sprawie.

W każdym miesiącu Zarząd analizował zadłużenia w opłatach za lokale spółdzielcze i podejmował przewidziane prawem działania windykacyjne, zgodnie z trybem określonym w Zarządzeniu nr 5/2010 Prezesa Zarządu KSM w sprawie postępowania w zakresie windykacji zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne (więcej na kolejnych stronach gazety).

Na posiedzeniu 25 października 2016 r. Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła działania Zarządu w tym zakresie, które skutkują stopniowym zmniejszaniem się stanu zaległości czynszowych.

Zagadnienia ekonomiczne w pracy Zarządu w 2016 r. związane były także z podejmowaniem decyzji dotyczących: • zależnych od KSM stawek opłat za lokale mieszkalne i garaże; • ubezpieczenia majątku KSM; • badania sprawozdania finansowego Spółdzielni; • likwidacji środków trwałych oraz przedmiotów nietrwałych nienadających się do dalszej eksploatacji; • powołania komisji inwentaryzacyjnych, przyjęcia planu inwentaryzacji składników majątku KSM oraz opału w ZEC, a także zatwierdzenia wyników inwentaryzacji; • rozliczenia przyznanego KSM na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Kielce odszkodowania za udział w części prawa własności nieruchomości położonych przy ul. Źródłowej 17a oraz Św. Stanisława Kostki 5, 7, 9, 11, 13 i 15 w Kielcach; • rozliczenia kosztów nabycia prawa własności gruntu w nieruchomościach garażowych przy ul. Sandomierskiej 154A oraz Szymanowskiego 3A w Kielcach.

Decyzje techniczno-eksploatacyjne dotyczyły głównie podejmowanych przez Zarząd działań w zakresie utrzymania budynków oraz infrastruktury na terenie wszystkich osiedli oraz poprawy ich stanu technicznego. Zadania te wyznaczał plan remontów będący częścią planu gospodarczo-finansowego KSM na 2016 r. W ramach posiadanych na ten cel środków i w zgodzie z postanowieniami perspektywicznego planu remontów w KSM na lata 2016 – 2018, uchwalonego przez RN 27.10.2015 r., przeprowadzone zostały roboty remontowe, których szczegółowy opis przedstawiony został w dalszej części sprawozdania pt: gospodarka remontowa zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Decyzje Zarządu o charakterze techniczno-eksploatacyjnym ponadto dotyczyły spraw z zakresu:

- gospodarki lokalami użytkowymi i terenami w zasobach Spółdzielni:
  - wybór najemców (w tym również wybór najemców pomieszczeń wspólnych na podstawie regulaminu zmiany przeznaczenia powierzchni i pomieszczeń stanowiących części nieruchomości wspólnej w budynkach wielorodzinnych będących współwłasnością Spółdzielni oraz zasad ich wynajmowania – w 2016 r. zawarto 23 umowy w tym zakresie);
  - aktualizacja stawek czynszu,
  - stałe monitorowanie zaległości w opłatach za najem, lokali użytkowych,
  - ustalanie zakresu prac remontowych w lokalach użytkowych;
- organizowanych przez KSM przetargów na wykonanie robót remontowych i dostawę materiałów,
- przeprowadzenia robót remontowych w 5 lokalach mieszkalnych Spółdzielni, w celu usunięcia znajdujących się w podłogach substancji szkodliwych,
- wyboru ofert na zamontowanie i obsługę systemu monitorowania wizyjnego w 2 budynkach przy ul. Zagórskiej 42 oraz Jarzębinowej 3 w Kielcach;
- wykonania projektu budowlanego i wykonawczego zagospodarowania terenu u zbiegu ul. Tarnowskiej i Źródłowej w Kielcach, co było jednym z warunków koniecznych do ubiegania się o dotację na wykonanie prac modernizacyjnych ze środków Urzędu Miasta Kielce.

Decyzje Zarządu w sprawach organizacyjno-samorządowych związane były ze zmianą Statutu KSM, wynikającą z konieczności dostosowania jego postanowień do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dn. 5.02.2015 r. sygn. akt K 60/13, uznającego za niezgodne z Konstytucją przepisy art. 3 ust. 1 i 3 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim dopuszczają członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej. Uchwałą nr 35/2015 Rady Nadzorczej KSM z dn. 17 grudnia 2015 roku powołana została Komisja Statutowa, która dokonała poprawek w opracowanym przez Zarząd Spółdzielni projekcie



zmian Statutu. Główne zmiany wraz z komentarzem opisywane zostały w majowym numerze „My z KSM” 2016.

Po dokonaniu przez Zarząd czynności związanych z obowiązkiem rejestrowym, Statut Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, obejmujący zmiany wprowadzone Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków, został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dn. 21.12.2016 r.

Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 91 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, w 2016 roku Spółdzielnia poddana została lustracji pełnej, obejmującej trzyletni okres działalności spółdzielni od 1.01.2013 r. do 31.12.2015 r.

Badanie przeprowadzili Lustratorzy Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, w którym KSM jest zrzeszona. Wyniki lustracji przedstawione zostały w protokole polustracyjnym, oraz w wystawionym przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie liście polustracyjnym. Wynika z nich, że działalność Spółdzielni w latach 2013 – 2015 prowadzona była prawidłowo, zaś Związek Rewizyjny – poza kontynuowaniem prowadzonej przez Zarząd polityki windykacyjnej – nie sformułował żadnych wniosków polustracyjnych.

Decyzje Zarządu o charakterze samorządowym dotyczyły również organizacji Walnego Zgromadzenia Członków: przygotowania do niego, przebiegu obrad, a następnie wprowadzenia w życie jego uchwał i wniosków. Na podstawie postanowień Statutu Zarząd wyznaczył daty poszczególnych części WZ, a także, po konsultacjach z Radą Nadzorczą, ustalił porządek obrad. Po Walnym Zgromadzeniu Zarząd przygotował do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą projekty planów realizacji uchwalonych przez Walne Zgromadzenie kierunków działania Spółdzielni na 2016 r. oraz zgłoszonych przez poszczególne części WZ wniosków ogólnospółdzielczych. Zarząd opracował i przyjął również plan realizacji wniosków Walnego Zgromadzenia skierowanych do realizacji przez poszczególne administracje osiedli.

W 2016 r. Zarząd wypracował projekty następujących regulaminów, które następnie zostały przedstawione Radzie Nadzorczej:

- regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz montażu wodomierzy w lokalach KSM. Konieczność zmiany postanowień obowiązującego regulaminu była związana m. in. z rozpoczęciem w 2016 roku w Spółdzielni procesu sukcesywnej wymiany wodomierzy indywidualnych na nowoczesne urządzenia z modułem radiowym, umożliwiające m. in. ich zdalny odczyt;

- regulaminu zmiany przeznaczenia powierzchni i pomieszczeń stanowiących części nieruchomości wspólnej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będących współwłasnością Spółdzielni oraz zasad ich wynajmowania. Zmiany w regulaminie dotyczyły w głównej mierze uproszczenia procedury wynajmu powierzchni i pomieszczeń wspólnego użytkowania, uściślenia zapisów poprzedniego regulaminu i dostosowania ich do przepisów Kodeksu Cywilnego. Doprecyzowano również obowiązki najemców wynajmowanych części wspólnych nieruchomości oraz tryby i zasady rozwiązywania umowy najmu.

Zarząd uchwalił również wewnętrzne akty prawne o charakterze regulaminowym, których przyjmowanie leży w ramach jego kompetencji:

- regulamin kontroli wewnętrznej i organizacji działalności kontrolnej w Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej;

- zmianę Instrukcji w sprawie organizacji posiedzeń i trybu przygotowania materiałów do rozpatrzenia przez RN, obsługi administracyjnej Rady, jej komisji oraz komisji przetargowych;

- zmianę Zarządzenia w sprawie zarządzania systemem informatycznym i zabezpieczenia danych osobowych w KSM;

- zmianę Podstawowych zasad polityki rachunkowości w Spółdzielni.

Prezes Zarządu Spółdzielni wydał w ubiegłym roku 10 zarządzeń wewnętrznych, regulujących m.in. następujące sprawy:

- zmiany osobowe w składzie Zespołu ds. rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania w budynkach opomiarowanych oraz Komisji ds. likwidacji wyposażenia i środków trwałych stanowiących składniki majątkowe Spółdzielni;

- inwentaryzację składników majątku KSM;

- powołanie Komisji dla ustalenia stanu technicznego schronów po gruntownym remoncie ul. Św. Stanisława Kostki;

- rozkład czasu pracy;

- przestrzeganie zasad bezpieczeństwa i higieny pracy.

Zarząd poddawał również okresowym (półrocznym) kontrolom wyniki monitorowania przez Administrację Osiedli mieszkań znajdujących się w zasobach KSM pod kątem liczby osób faktycznie zamieszkałych w lokalach, wydając stosowne zalecenia. W tej sprawie przedstawił również obszerną informację Radzie Nadzorczej KSM, która przyjęła ją bez uwag.

W zakresie działalności społeczno-kulturalnej KSM Zarząd analizował oraz zatwierdzał roczne sprawozdania z działalności osiedlowych klubów kultury, sprawozdania z Akcji ZIMA oraz Akcji LATO, a także merytoryczne założenia planów pracy klubów. Podejmował również decyzje dotyczące bieżącej działalności społeczno-kulturalnej klubów, związane m.in. z określeniem wysokości stawek za prowadzone zajęcia, zakupem wyposażenia czy organizacją festynów osiedlowych.

Zgodnie z regulaminem indywidualnego rozliczania kosztów c.o. lokali mieszkalnych i użytkowych Zarząd w 2016 r. dokonał rozliczenia kosztów zużycia ciepła, a także zatwierdził zaliczkowe stawki za c.o. na kolejny sezon. Podejmował także decyzje związane z bieżącym funkcjonowaniem kotłowni oraz sieci ciepłych w Spółdzielni:

W listopadzie 2016 r. została przygotowana i przedstawiona do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej szczegółowa analiza kosztów c.o. lokali rozliczanych na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania. W materiale opisano m.in. średnią wysokość kosztów ogrzewania za sezon grzewczy 2015/2016, ceny jednostkowe pko, koszty minimalne oraz koszty maksymalne poszczególnych budynków, a także rozliczenia metodą tzw. komfortu cieplnego, w których oprócz wskazań podzielników uwzględnia się również wewnętrzne temperatury lokali w poszczególnych sezonach grzewczych. Po raz kolejny analiza potwierdziła, że w przypadku lokali rozliczanych „komfortem cieplnym” praktycznie wyeliminowane zostało zjawisko związane ze zbyt niskim zaniżaniem kosztów ogrzewania przez użytkowników, którzy niemal wcale nie korzystają z ogrzewania i ponoszeniem nadmiernych kosztów przez mieszkańców sąsiadujących bezpośrednio z niedogrzanymi mieszkaniami. Nadmierne różnice w kosztach są w KSM niwelowane poprzez pomiar temperatury w każdym z lokali, co jest wykorzystywane w rozliczeniach. Materiał ten został przedstawiony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 24.11.2016. Rada przyjęła go bez uwag.

Członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach RN i jej komisji, a także w posiedzeniach Rad Osiedlowych. Przyjmowali również osoby zwracające się w indywidualnych sprawach, które dotyczyły:

- zagadnień mieszkaniowych (regulacja stanu prawnego mieszkań, członkostwo w Spółdzielni, opłaty za lokale);

- eksploatacji mieszkań oraz infrastruktury

- osiedlowej, prowadzonych remontów i konserwacji;
- rozliczenia kosztów ogrzewania;
- rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków;
- sporów sąsiedzkich.

W 2016 roku nie stwierdzono naruszeń przepisów dotyczących ochrony danych osobowych oraz zabezpieczeń systemu informatycznego KSM.

Na bieżąco aktualizowano i wzbogacano serwis internetowy Spółdzielni [www.ksm.pl](http://www.ksm.pl)

W 2016 r. radcy prawni brali udział w rozprawach sądowych, wydawali opinie prawne (pisemne i ustne), udzielali na bieżąco porad prawnych prawnikom i członkom Spółdzielni, a ponadto opiniowali akty prawne wydawane przez organy Spółdzielni oraz zawierane przez Spółdzielnię umowy.

Radcy prawni brali również udział w obradach wszystkich części Walnego Zgromadzenia Członków KSM, posiedzeniach Rady Nadzorczej, a także – w razie potrzeby – w posiedzeniach Zarządu Spółdzielni.

Funkcjonująca w KSM kontrola wewnętrzna ma na celu badanie i dokonywanie oceny faktycznej realizacji decyzji Rady Nadzorczej i Zarządu w bieżącej działalności oraz przebiegu procesów gospodarczych prowadzonych przez poszczególne komórki funkcjonalne Biura Zarządu, Administracje Osiedli, Osiedlowe Kluby Kultury oraz Zakład Energetyki Ciepłej. W oparciu o wyniki przeprowadzonych kontroli i poprzez porównanie ich z obowiązującymi normami prawnymi, technicznymi, organizacyjnymi, ekonomicznymi i finansowymi, formułowane

były wnioski, zmierzające do poprawy i usprawnienia działań służb etatowych Spółdzielni oraz - mające na celu uporządkowanie zagadnień czy usunięcia ewentualnych niedociągnięć w sprawach, którymi zajmuje się dana komórka. Działalność kontrolna prowadzona była na podstawie zatwierdzanych przez Zarząd kwartalnych planów pracy, określających przedmiot kontroli, jednostki objęte kontrolą oraz planowany termin jej przeprowadzenia.

W 2016 roku przeprowadzono 44 kontrole wewnętrzne, m.in. w sprawach:

- sprawdzenia stanu środków pieniężnych w kasach KSM oraz kontroli ich zgodności z raportami kasowymi;
- kontroli czasu pracy w Osiedlowych Klubach Kultury;
- kontroli bieżącego prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych we wszystkich czterech Administracjach Osiedli pod kątem kompletności i prawidłowości przeglądów okresowych przeprowadzonych w latach 2010 - 2016;
- realizacji Zarządzenia nr 7/2015 Prezesa Zarządu KSM z dn. 28 października 2015 roku w sprawie zasad postępowania w zakresie adresów do korespondencji oraz wykorzystania danych teleadresowych przez upoważnionych pracowników w programach komputerowych.

Przeprowadzone kontrole nie wykazały większych nieprawidłowości, nie stwierdzono również żadnych przypadków nadużyć. Wyniki kontroli każdorazowo przedstawiane były Zarządowi Spółdzielni, który - po analizie - podejmował decyzje o sposobie i terminie realizacji wniosków pokontrolnych.

## Remonty zasobów mieszkaniowych

W 2016 r. gospodarka remontowa przebiegała następująco:

Wymiana stolarki okiennej – plan 250 szt. – wykonanie 187 szt. co stanowi 75% w tym:

- w Osiedlu I – 39 szt., – w Osiedlu II – 17 szt.,
- w Osiedlu III – 85 szt. – w Osiedlu IV – 46 szt.

Ilość i wysokość poniesionych nakładów na wymianę stolarki okiennej w latach 2001 – 2016 przedstawiono w tabeli:

Rok	Ilość sztuk	Poniesione koszty
2001–2010	20.923	19.713 376
2011	1.465	1.238 029
2012	1.951	1.402 505
2013	1.395	1.049 399
2014	873	655 060
2015	329	271 913
2016	187	152 891
Razem	27.123	24.483 173

W okresie od 1997 roku do 2016 r. w zasobach Spółdzielni wymieniono w mieszkaniach ogółem 34 400 szt. okien tj. 92,6%

Wymiana okien w mieszkaniach wg złożonych podań dobiega końca. We wszystkich Osiedlach pozostają do zrealizowania refundacje z tytułu wymiany okien we własnym zakresie przez członków. Są to osoby, którym przysługuje refundacja z tytułu wymiany we własnym zakresie, ale nie spełniają warunków wymaganych do wypłaty tj. posiadają zaległości czynszowe lub wymienione okna nie spełniają określonych warunków - brak zamontowanych nawiewników, a na montaż ich nie wyrażają zgody właściciele mieszkań.

### Inne roboty stolarskie:

W ramach tych robót, zabezpieczono klatki schodowe przed stratami ciepła i zrealizowano wymianę okien i naświetli na klatkach schodowych oraz okienek piwnicznych.

W okresie sprawozdawczym wykonano całość zaplanowanych prac oraz dodatkowo wymieniono 18 szt. okienek piwnicznych w budynku Pocieszka 5 i 16 szt. okien na poddaszach (strychach) w budynkach przy ul. Kostki 9 i 15.

### Roboty dekarские i ocieplanie stropodachów:

W okresie 2016 r. wykonano zaplanowany zakres robót z wyjątkiem remontu dachu na budynku Nowowiejska 15, z którego zrezygnowano i na wniosek Rady Osiedla przeniesiono go na rok 2017 uwzględniając sugestię, aby wykonać remont całego dachu, a nie jak planowano jednego segmentu, natomiast zaplanowane środki w wysokości 82 000 zł wykorzystane na zwiększenie finansowania robót dociepleniowych.

W zasobach Spółdzielni sukcesywnie realizujemy docieplenia stropodachów. Na koniec 2016 roku na 125 budynków, na których należało docieplić stropodachy prace zrealizowano na 113 budynkach tj. w 90,4%.

### Remont klatek schodowych

Wykonano remont 36 klatek schodowych w 9 budynkach: Osiedle Zagórska-Północ: Spółdzielcza 4 (3 kl), Pomorska 100 (9 kl)

Osiedle Zagórska-Południe: Zagórska 44 (3 kl), Karłowicza 9 (3 kl), Karłowicza 15 (1 kl), Boh. W-wy 7 (8kl),

Osiedle Sady: Nowowiejska 22 (2 kl), Pocieszka 5 (6 kl),

Osiedle Sandomierskie: Sandomierska 76 (1 kl)

W ramach oszczędności uzyskanych w wyniku przetargu wykonano remont klatki schodowej w budynku Chopina 13 oraz w budynku Chopina 8 łącznie z likwidacją luksterów i wstawieniem w ich miejsce okna.

Ogółem na planowanych do remontu 36 klatek schodowych w 9 budynkach - w okresie 2016 roku wykonano remonty 38 klatek w 11 budynkach.

### Roboty ogólnobudowlane

Wykonano następujące prace remontowe: • remonty elewacji na budynkach: Konarskiego 3, Zagórska 17b, Mazurska 77, kompleksowe wykonanie robót na budynkach: Zagórska 66,



Zagórska 72, Bohaterów Warszawy 17, • rozpoczęcie remontu elewacji na budynkach: Źródłowa 19, Nowowiejska 24, Pociuszka 5, Daleka 19, 21, 23, • remonty kominów na budynkach: Pociuszka 5, Sandomierska 154, • remont-przebudowa wiatrołapów przy budynku Nowowiejska 5 - zakończenie finansowania oraz inne drobne roboty tej branży.

Przy wykonywaniu robót elewacyjnych na budynkach: Nowowiejska 24, Daleka 19, 21, 23 usuwano płyty azbestowe. Usunięcie azbestu finansowane było przez Urząd Miasta. Łącznie usunięto 28,4 tony azbestu.

Wszystkie budynki, na których wykonano nowe elewacje z dociepleniem ścian zostały zgłoszone do Urzędu Regulacji Energetyki, w ramach ogłoszonego przez prezesa URE przetargu na przedsięwzięcia służące poprawie efektywności energetycznej zgodnie z ustawą o efektywności energetycznej.

Z tego tytułu możemy uzyskać 695 tzw. białych certyfikatów efektywności energetycznej i kwoty uzyskane ze sprzedaży tych certyfikatów mogą zasilić fundusz remontowy.

W latach 1980-2000 wszystkie budynki wielorodzinne zostały docieplone - zgodnie z obowiązującą wówczas normą cieplną. Zmiana normy cieplnej w 2008 roku wymusiła pogrubienie warstwy izolacyjnej, tak aby przegrody zewnętrzne spełniały zmieniające się współczynniki przenikania ciepła określone w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Od 2010 r. przystąpiono do realizacji dociepleń budynków.

W okresie od 2010 r. do 2016 r. wykonano prace na 27 budynkach - tj. 19%, na 141 budynków wymagających ponownego docieplenia, wydając na ten cel 8.977.541 zł.

Na przełomie lat 2016/2017 zakończone będą prace dociepleniowe na kolejnych 10 budynkach.

W roku 2017 mamy szansę na uzyskanie kolejnych certyfikatów efektywności energetycznej, gdyż zgłosimy do URE prace na kolejnych 7 budynkach.

Roboty instalacyjne obejmowały realizację:

- remontów głównych pionów inst. elektrycznej w 5 budynkach: Spółdzielcza 4 (3 kl), Źródłowa 21 (1 kl), Chopina 13 (1 kl), Pociuszka 5 (6 kl), Wiosenna 10 (3kl) • przebudowę 4 pionów instalacji przeciwpożarowej w 3 budynkach – Karłowicza 15 (1 pion), Nowowiejska 22 (2 piony), Sandomierska 74 (1 pion) - wykonano cały zakres robót • pierwszego etapu remontu hydroforni przy ul. Mazurskiej 62B, • remontów instalacji gazowej (poziomy) Spółdzielcza 5, 7, Boh.W-wy 7, Chopina 7, • wymiany przyłącza wodociągowego do bud. Nowowiejska 24 oraz inne drobne roboty tej branży.

Na realizację remontu hydroforni przy ul. Mazurskiej 62B wydatkowano 444 650 zł. Remont hydroforni zakończony zostanie w I kwartale 2017 r., co umożliwi przystąpienie do przekazania obiektu na majątek Wodociągów Kieleckich.

Na koniec 2016 r. piony instalacji elektrycznej zostały wymienione w 45 budynkach w 140 klatkach schodowych.

#### Roboty brukarskie

W roku 2016 zaplanowano w Osiedlu Zagórska-Południe wymianę nawierzchni skweru i alejek u zbiegu ulic Tarnowskiej i Zagórskiej oraz drobne roboty brukarskie i asfaltowe w pozostałych Osiedlach.

Opracowano koncepcję i projekt zagospodarowania alejek i skweru ze szczególnym uwzględnieniem miejsca pamięci tj. Krzyża upamiętniającego Powstanie Listopadowe.

Ponieważ Spółdzielnia złożyła wniosek o dofinansowanie przez Urząd Miasta robót renowacyjnych przy Krzyżu upamiętniającym Powstanie Listopadowe – koncepcja wymagała uzyskania uzgodnień odpowiednich służb Urzędu Miasta, a dodatkowo pozytywnej opinii Rady Ochrony Walk i Męczeństwa. Ponieważ w okresie tzw. sezonu budowlanego nie otrzymaliśmy żadnego stanowiska ze strony tej instytucji zmieniono w uzgodnieniu z Radą Osiedla Zagórska-Południe zakres prac brukarskich.

W roku 2016 wykonano: • wymianę nawierzchni parkingu między budynkami Bohaterów W-wy 5 i 7 oraz utwardzenie terenu płytami ażurowymi przy budynku Bohaterów W-wy 7 • renowację skweru między budynkami Karłowicza 13-15. • wymianę chodnika w rejonie bud. Kujawska 19, • odwodnienie terenu w rejonie bud. Pomorska 71/73.

W okresie sprawozdawczym wykonano we wszystkich osiedlach remonty nawierzchni asfaltowych.

#### Remonty główne i bieżące dźwigów

Wykonano remonty główne 4 dźwigów tj.; Karłowicza 13 ze zwiększeniem ilości przystanków z 6 do 10, Nowowiejska 22 (III i IV kl.), Romualda 4 (III kl.), prace związane z bezpieczeństwem użytkownika tj. w budynku Mazurska 1 (dźwig 320 kg) - wymiana zespołu napędowego oraz remonty bieżące.

W odbiorach robót uczestniczyli przedstawiciele Rad Osiedlowych. W protokołach odbioru robót jakość wykonanych prac oceniono na dobrą lub niejednokrotnie wyższą. W tabeli obok nakłady na remonty zasobów mieszkaniowych i dźwigów w latach 2003 – 2016.

rok	nakłady na remonty ogółem	budynków i ich otoczenia	dźwigów osobowych	naliczenia na remonty
2003 do 2010	36 227 744	30 495 912	5 731 832	26 350 995
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
2015	6 873 640	6 227 325	646 316	6 480 334
2016	7 986 197	7 336 961	649 236	7 013 878
razem	73 843 307	64 238 124	9 605 184	61 679 371

#### Remonty w lokalach użytkowych

W okresie sprawozdawczym w lokalach użytkowych wykonano: • remont główny dachu z wymianą ocieplenia stropodachu oraz ocieplenie ścian zewnętrznych docieplenia pawilonu Jarzę-

binowa 3, • termoizolację stropów wentylowanych - Romualda 3, • remonty urządzeń monitoringu - Romualda 3, Spółdzielcza 5, • remont pomieszczeń Pociuszka 17 - po zalaniu, • remont instalacji c.o. z wymianą grzejników w lokalu Pociuszka 17 • roboty brukarskie i asfaltowe - likwidacja barier architektonicznych • remont elewacji - część użytkowa Daleka 19, • remont nawierzchni - plac manewrowy - Źniwna 5 - hurtownie i magazyny oraz drobne prace remontowe dotyczące lokali użytkowych.

Koszty poniesione na prace remontowe w lokalach użytkowych w ciągu 2016 r. wyniosły 549 670 zł.

Prace realizowane jako nowe inwestycje:

W okresie sprawozdawczym w ramach robót inwestycyjnych wykonano następujące prace: • zakończono prace związane z wykonaniem zagospodarowania skweru i budową fontanny ul. Zagórska/Źródłowa/Konarskiego, • wykonano projekt budowlany i zrealizowano wiatrołap oraz węzeł c.o. ul. Domaszowska 97A - Raster, • wykonano monitoring budynku Zagórska 42, • wykonano aktualizację projektu drogi pożarowej Zagórska 43-45 w związku z protestem mieszkańców w sprawie utrzymania starego dorodnego drzewostanu • opracowano koncepcję architektoniczną dot. nowych inwestycji przy ul. Sabinówek i Sandomierskiej.

## Inwestycje i remonty w ZEC

Zadania inwestycyjne i remontowe ujęte w planie na 2016r. są zgodne z kierunkami działania Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie ciepłownictwa.

Na inwestycje przeznaczono kwotę w wysokości **630 000 zł** tj. na poziomie odpisów amortyzacyjnych, a na realizację zaplanowanych zadań remontowych **1 327 500 zł**. Obie kwoty były zbliżone do planu finansowego roku 2015.

### Inwestycje

W 2016 zrealizowano następujące zadania inwestycyjne:

1. Montaż 2 węzłów dwufunkcyjnych (z ciepłą wodą użytkową) w 2 budynkach przy ul. Leszczyńskiej i przyłącza c.o. do węzłów w w/w budynkach:

- budynek Nr 3 (Qc.o. – 160 kW i Qc.w.u. – 170 kW) – 130 000zł.
- budynek Nr 4 (Qc.o. – 225 kW i Qc.w.u. – 225 kW) – 145 000zł.
  - przyłącze do budynku Nr 3 – 15 482 zł
  - przyłącze do budynku Nr 4 – 26 000 zł

Powyższe zadania dotyczą podłączenia nowych odbiorców w celu zwiększenia sprzedaży ciepła.

2. Rozpoczęcie przebudowy sieci ciepłowniczej w rejonie ul. Zbożowej poprzez wymianę najbardziej awaryjnych odcinków sieci o długości L= 150 mb i średnicy 2xDn 65-80 mm

206 900 zł.

Razem 596 938 zł.

3. W kotłowni Szczecińska zamontowano nową wagę taśmociągowa przeznaczoną do ważenia miału węglowego dostarczanego do kotłów. Na podstawie wskazań wagi taśmociągowej prowadzona jest ewidencja zużycia opału (dobowa, miesięczna itp.). Zainstalowana w 1992 r. waga była w złym stanie technicznym. Rejestr ilości zużytego opału służy nie tylko do celów ewidencji księgowej ale również przekazywany jest do Urzędu Regulacji Energetyki, Krajowego Ośrodka Bilansowania i Zarządzania Energią, Urzędu Statystycznego i Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska. Koszt zakupu i montażu wagi wyniósł 19 300 zł.

4. Ponadto w kotłowni przy ul. Żniwnej, dokonano zakupu nowego przenośnika taśmowego żużlu.

Ogółem inwestycje z zakupami kosztowały 649 488 zł.

### Remonty

1. Remonty w kotłowniach.

Najważniejsze zadania remontowe realizowane w kotłowniach Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2016 r.:

- Kontynuacja modernizacji stacji odpylania spalin w kotłowni przy ul. Żniwnej polegająca na montażu instalacji filtrobicyklonu z systemem filtrów workowych gwarantująca obniżenie emisji pyłów do atmosfery poniżej 100 mg/Nm<sup>3</sup> w warunkach normalnych w gazach suchych przy zawartości tlenu 6%. Dzięki temu kotły będą spełniały restrykcyjne wymagania dla pyłów, które obowiązują od 01.01.2016r.

- Remont stacji odzulfiania przy kotłach Nr 5 i 6 w kotłowni Żniwna. Zakres remontu obejmował wymianę zużytego odzulfacza zainstalowanego w 1979r. obsługującego dwa kotły. W jego miejsce zainstalowano dwa niezależne odzulfacze przy każdym z w/w kotłów. Jest to nowoczesne rozwiązanie obniżające zużycie energii elektrycznej i zwiększające niezawodność pracy kotłów. Koszty remontu wyniosły - 47 500zł.

- Wymiana wentylatora ciągu spalin przy kotle Nr 1 w kotłowni Żniwna związana była z modernizacją instalacji odpylania tego kotła. Istniejący od 1974 r. wentylator był już zużyty i nie gwarantował właściwych parametrów do współpracy z nowymi urządzeniami. Koszty wymiany wyniosły - 36 000 zł.

- Wykonanie instalacji do automatycznego sterowania pomp.

2. Remonty sieci

- Wykonano remont sieci w technologii rur preizolowanych od komory przy budynku ul. Zagórska 56 wzdłuż pawilonu handlowego („SAM”) do budynku przy ul. Zagórskiej 46. Łączna długość 67mb, średnica 2xDn 125 mm. Poniesione koszty wyniosły 113 669 zł.

- W planie remontu sieci ciepłowniczej przewidziany był również remont sieci w rejonie ul. Górnej, gdzie Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa dostarcza ciepło do firm zlokalizowanych w obiektach po byłych przedsiębiorstwach P.T.H.W. i ELTOR. Jednak po awarii sieci magistralnej Dn 200 mm przy ul. Szczecińskiej, która nastąpiła pod koniec sezonu grzewczego podjęto decyzję o wymianie odcinka sieci od pawilonu przy ul. Szczecińskiej 11 do wieżowca przy ul. Szczecińskiej 3. Był to ostatni fragment tej sieci nie wymienionej od 1968 r.

W przypadku awarii w sezonie grzewczym, pozbawione ciepła byłyby 22 budynki.

3. Remont wymiennikowni tzw. węzła grupowego zlokalizowanego w pawilonie przy ul. Romualda 3. Z węzła ogrzewanych jest 5 wieżowców przy ul. Romualda 2, 4, 5, 7, 9, Szkoła przy ul. Leszczyńskiej, budynki przy ul. Dalekiej 3, 19, oraz Przychodnia Zdrowia. Zainstalowane w 1978r. w węzle wymienniki typu „JAD” w ilości 10 szt. wymagały płukania chemicznego. Należało również wykonać modernizację instalacji elektrycznej w tym wymianę szaf z urządzeniami sterującymi pracą pomp i aparaturą kontrolno – pomiarową.

W 2016r. w Zakładzie Energetyki Ciepłej Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej koszty inwestycji wyniosły 649 488zł. Na remonty poniesiono nakłady w wysokości 1 773 606zł.

Na koniec należy podkreślić, że ZEC jako jednostka organizacyjna Spółdzielni jest w posiadaniu 110 certyfikatów efektywności energetycznej z terminem ważności do 30.06.2019 r. Zostały nabyte w ramach rozstrzygających przetargów organizowanych przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki na wybór zadań służących poprawie efektywności energetycznej. Wartość jednego certyfikatu szacuje się w granicach 1 000 – 1 200 zł.



# Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi i pozostałe wyniki ekonomiczne za 2016 r.

## Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

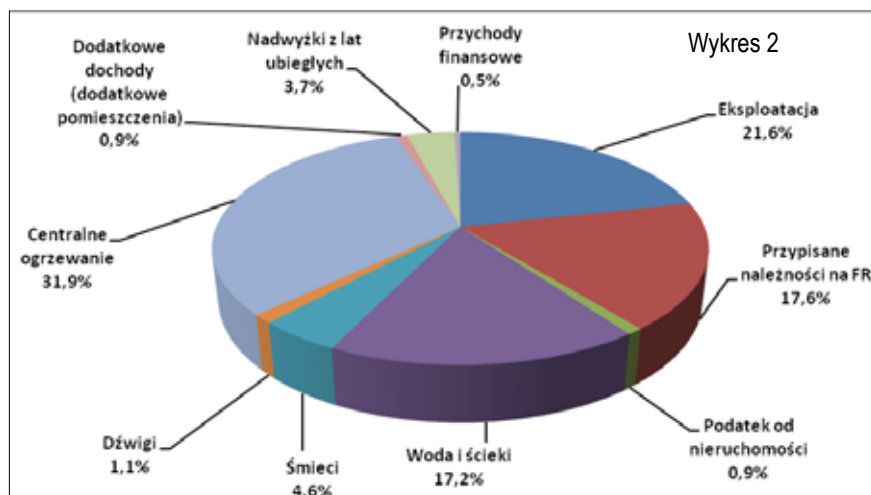
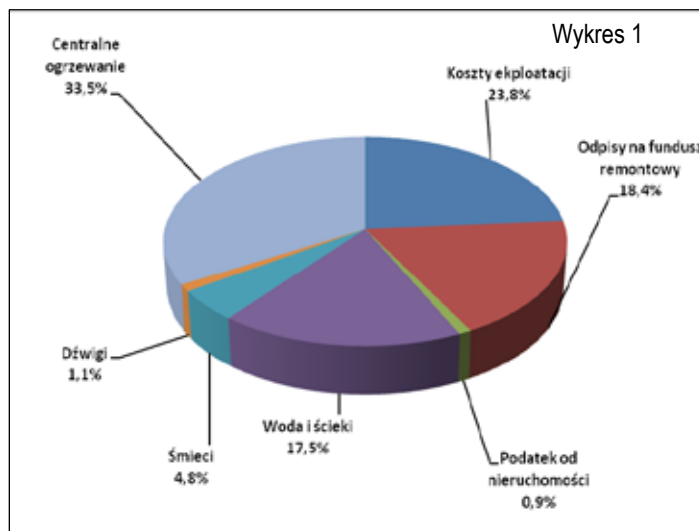
Zasoby KSM w roku 2016 obejmowały 142 wielorodzinne i 1 domek rodzinny. Zasoby te były podzielone na 73 nieruchomości mieszkaniowe w tym: 42 nieruchomości jednorodzinne z 3169 lokalami mieszkalnymi i 31 nieruchomości wielobudynkowe z 6072 mieszkańami.

Roczne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych wyniosły 38.152.925 zł i kształtowały się następująco:

1. Koszty eksploatacji	9.069.830 zł	23,8%
2. Odpis na fundusz remontowy	7.031.569 zł	18,4%
3. Podatek od nieruchomości	348.234 zł	0,9%
4. Woda i ścieki	6.675.696 zł	17,5%
5. Śmieci	1.841.317 zł	4,8%
6. Dźwigi	406.919 zł	1,1%
7. Centralne ogrzewanie	12.779.380 zł	33,5%
<b>Ogółem</b>	<b>38.152.945 zł</b>	<b>100,0%</b>

Strukturę kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych za 2016 rok przedstawia wykres 1.

Źródła finansowania powyższych kosztów pokryte zostały wpłatami od użytkowników mieszkań (przypisane należności) dodatkowymi dochodami za dodatkowe pomieszczenia, działalność zarobkowa w mieszkaniach, legalizacja i odczyty wodomierzy. Nadwyżką z lat ubiegłych oraz przychodami finansowymi na ogólną kwotę 39.998.434zł.



Strukturę przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych za 2016 r. przedstawia wykres 2.

Za 2016 r. w gospodarce zasobami mieszkaniowymi powstała nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 1.845.509 zł, która w roku 2017 zostanie odpowiednio przeniesiona do rozliczona w pozycjach „eksploatacja bezpośrednia”, „dźwigi” oraz „woda”, zwiększając razem koszty o 50.307 zł i przychody o 1.895.816 zł.

Ogółem nieopłacone należności czynszowe za mieszkania na dzień 31.12.2016 r. wyniosły 2.653.413 zł i w stosunku do 31.12.2015 r. zmniejszyły się o 319.582 zł.

Pozostała działalność gospodarza Spółdzielni obejmuje: nieruchomości garażowe, lokale użytkowe w najmie i własnościowe, działalność Zakładu Energetyki Ciepłej, Osiedlowych Klubów Kultury, usługi odpłatne na rzecz członków i instytucji zewnętrznych oraz pozostałe przychody i koszty operacyjnej finansowej z działalności opodatkowanej.

### Garáže

Łączne koszty eksploatacji 569 garaży za 2016 r. wyniosły 184.193 zł, a uzyskane przychody z tego tytułu wyniosły 191.100 zł, w związku z czym na 31.12.2016 r. na gospodarce nieruchomościami garażowymi powstała nadwyżka w kwocie 6.907 zł.

Nieopłacone należności czynszowe za garaże na dzień 31.12.2016 r. wyniosły 4.691 zł i w stosunku do 31.12.2015 r. zmniejszyły się o kwotę 401 zł.

### Lokale użytkowe w najmie i własnościowe

Koszty utrzymania lokali użytkowych w najmie i lokali użytkowych własnościowych wyniosły łącznie 3.992.820 zł. Zostały one pokryte uzyskanymi przychodami z ich wynajmu (wg. naliczeń czynszowych) w wysokości 4.766.951 zł. Działalność gospodarza w zakresie wynajmu lokalami użytkowymi zamknęła się za rok 2016 wynikiem dodatnim w wysokości 774.131 zł.

Zaległości za lokale użytkowe na dzień 31.12.2016 r. wyniosły 276.683 zł i w stosunku do roku 2015 zmniejszyły się o kwotę 5.000 zł.

### Produkcja i sprzedaż ciepła

Koszty gospodarki cieplnej obejmujące produkcję ciepła w kotłowniach własnych wyniosły 14.695.462 zł, natomiast sprzedaż ciepła dla mieszkań, lokali użytkowych i obiektów obcych stanowiła kwotę 15.393.152 zł. Działalność Zakładu Energetyki Ciepłej zamknęła się nadwyżką w kwocie 697.690 zł.

### Działalność społeczno-kulturalna

Działalność organizowana w Osiedlowych Klubach Kultury: „Miniatura”, „Polonez” i „Słoneczko” prowadzona jest w trzech podstawowych kierunkach: opiekuńczo-wychowawczych, kulturalno-rozrywkowym i sportowo-rekreacyjnym.

Poniesione za rok 2016 koszty działalności społeczno-kulturalnej wyniosły 667.170 zł i zostały sfinansowane przychodami w wysokości 298.771 zł, z czego 124.583 zł, to osiągnięte wpływy z działalności klubów, natomiast 174.188 to przychody z opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni.

Strata na działalności społeczno-kulturalnej za rok 2016 wyniosła -368.399 zł i zmniejszyła zysk brutto Spółdzielni przed opodatkowaniem.

### Inne usługi

Łączne koszty w wysokości 139.507 zł z tytułu prowadzenia innej działalności ▶



Spółdzielni z czego: 77.659 zł - zarządzanie i administrowanie budynkami na zlecenie, 56.678 zł - usługi odpłatne dla ludności, 5.170 zł - materiały przetargowe, zostały pokryte przychodami z tego tytułu w kwocie 157.031 zł i przewyższyły powyższe koszty o 17.524 zł.

**Ogółem koszty działalności operacyjnej za rok 2016 wyniosły 57.832.077 zł, natomiast przychody z tej działalności stanowiły kwotę 60.805.439 zł.**

**Zysk brutto** z działalności gospodarczej (oprócz GZM) wyniósł 2.125.244 zł. Po odliczeniu należnego podatku dochodowego w wysokości 567.487 zł **zysk netto** za rok 2016 wyniósł 1.557.757 zł.

#### FUNDUSZ REMONTOWY

Na remont budynków mieszkaniowych i infrastruktury towarzyszącej w 2016 roku wydano 7.986.197 zł. Ponadto na remont lokali użytkowych wydatkowano kwotę 549.670 zł, która została w całości pokryta wpływami z lokali użytkowych.

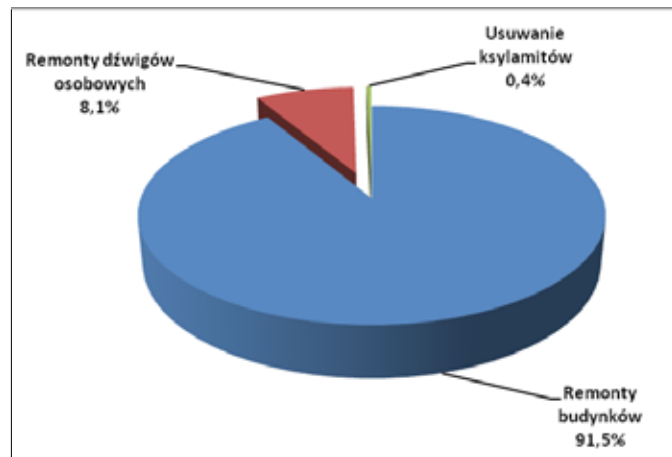
W roku 2016 **fundusz remontowy** został zasilony kwotą 7.525.667 zł z czego:

- z wpłat od użytkowników mieszkań w roku 2016 pochodzi 7.031.569 zł (członkowie 1,45 zł/m<sup>2</sup>/p.u./m-c, nieczłonkowie 1,53 zł/m<sup>2</sup>/p.u./m-c)
- zysk netto za rok 2015 491.000 zł
- fundusz prewencyjny z T.U.Unią SA 3.000 zł

Wydatki na **remonty** zasobów mieszkaniowych w 2016 r. wyniosły ogółem 7.986.197 zł, a w 2015 roku 6.873.640 zł, z czego:

	2015 r.	2016 r.
1. remonty budynków	6.200.033 zł	7.305.989 zł
2. remonty dźwigów os.	646.316 zł	649.236 zł
3. usuwanie ksylamitu	27.291 zł	30.972 zł
<b>razem rem. zas. mieszk.</b>	<b>6.873.640 zł</b>	<b>7.986.197 zł</b>
Remont lokali użytkowych	558.481 zł	549.670 zł
<b>Ogółem remonty</b>	<b>7.432.121 zł</b>	<b>8.535.867 zł</b>

Struktura wydatków funduszu remontowego



W roku 2016 wpłaty członków Spółdzielni na fundusz remontowy wynosiły dla członków Spółdzielni 1,45 zł/m<sup>2</sup> p.u./m-c, dla nieczłonka 1,53 zł/m<sup>2</sup> p.u./m-c, co stanowiło 7.031.569 zł tj. 93,4% wpływów ogółem.

Pozostałe 491.098 zł tj. 6,6% ogółu wpływów to środki pochodzące z dofinansowania funduszu remontowego zyskiem netto za rok 2015 oraz 3.000 zł to środki z funduszu prewencyjnego z TU. Unią SA.

1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania członka Spółdzielni został zatem dofinansowany w 2015 r. miesięcznie kwotą około 0,08 zł z przeznaczeniem na remonty, czyli na mieszkanie o pow. uż. 50 m<sup>2</sup> przypadało rocznie około 48 zł dofinansowania ze środków wypracowanych przez Spółdzielnię.

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

Na 31.12.2016 r. zaległości dotyczące funduszu remontowego wynosiły 226.610 zł.

Niezależnie od powyższego w 2016 r. Spółdzielnia sfinansowała wydatki inwestycyjne na ogólną kwotę 1.219.961 zł. z tego na:

- zakup sprzętu komputerowego wraz z oprogramowaniem do biura zarządu, system ZFKS moduł GM 8.617 zł
- inwestycje w ZEC 596.938 zł
- zagospodarowanie skweru Źródłowa/Zagórska 422.503 zł
- wykonanie projektu drogi p.poż. (Zagórska 43-45) 5.000 zł
- wykonanie systemu monitorowania (ul. Zagórska 42) 30.000 zł
- wykonanie projektu budowlanego i realizacja wiatrołapu oraz węzła c.o (ul. Domaszowska 97) 79.809 zł
- prace przygotowawcze nowych inwestycji mieszkaniowych 10.234 zł
- zakup środków trwałych do ZEC (waga taśmowa, podnośnik taśmowy żuźlowy, zgrzewarka do rur) 56.502 zł
- wykup gruntów od Urzędu Miasta 10.358 zł

Mimo znacznych wydatków inwestycyjnych wskaźniki płynności finansowej utrzymują się na bezpiecznym poziomie. Wszystkie zobowiązania finansowe Spółdzielnia reguluje na bieżąco.

Majątek trwały jest pokryty w 112,05% funduszami własnymi w szczególności funduszem wkładów (w 2015 r. 109,82%).

Na koniec 2016 r. wartość aktywów trwałych netto Spółdzielni wynosiła 62.403.124 zł: była niższa do roku 2015 o ponad 2 miliony 300 tys zł czyli o 3,57%.

Wyszczególnienie	Wydatkowanie środków funduszu remontowego w latach 2011 -2016					
	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.
	(zł)	(zł)	(zł)	(zł)	(zł)	(zł)
Remonty budynków	3873768	5209383	5308447	5689.689	6.200.033	7.305.989
Remonty dźwigów osobowych	608.400	619.960	665.111	684.329	646.316	649.236
Usuwanie ksylamitów	12.506	40.013	23.633	20.633	27.291	30.972
<b>Razem</b>	<b>4494674</b>	<b>5869356</b>	<b>5997191</b>	<b>6394505</b>	<b>6.873.640</b>	<b>7.986.197</b>
zł/m <sup>2</sup> /rok	11,27	14,81	15,07	16,06	17,27	20,06
Zaległości czynszowe dotyczące FR, ograniczające remonty	-293.309	-256.605	-269.870	-263.716	-265.831	-226.609

## Zadłużenie i działalność windykacyjna

Regularne, terminowe i pełne wnoszenie opłat za eksploatawanie mieszkania, regulują przepisy art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222) i rozwinięte w postanowieniach Statutu KSM. Zwłoka we wnoszeniu tych opłat jest niewykonywaniem elementarnego obowiązku wobec spółdzielni i skutkuje wytoczeniem członkowi lub nie członkowi stosownego postępowania windykacyjnego zakończonego powództwem sądowym o należną zapłatę, a następnie wdrożeniem postępowania egzekucyjnego z mocy ustawy i statutu Spółdzielni. Wykonywanie tych czynności należy wprost do Zarządu Spółdzielni. Wszelkie czynności Zarządu w tym zakresie poddawane są bezpośredniej kontroli Rady Nadzorczej. Dlatego Zarząd Spółdzielni prowadzi na bieżąco analizę wpływów z tytułu należnych opłat.

### Czynności dochodzenia roszczeń wobec dłużników:

Działania windykacyjne prowadzone są zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Statutem KSM, KPC, KC. Dla zagwarantowania poprawnego przebiegu procesu skutecznego odzyskiwania należności finansowych od użytkowników mieszkań i przeciwdziałania powstawaniu trudności galnych długów oraz poprawy ogólnej sytuacji finansowej Spółdzielni, Prezes Zarządu w dniu 25 czerwca 2010 r. wydał Zarządzenie nr. 5/2010 w sprawie postępowania służb Biura Zarządu dotyczących procedur windykacji zadłużeń za mieszkania.

Zarządzenie bardzo szczegółowo określa poszczególne czynności Działu Czynszów i Windykacji, Działu Członkowskiego i radcy prawnego związane z trybem postępowania i terminami załatwiania poszczególnych czynności windykacyjnych. W ramach tych procedur służby Spółdzielni prowadzą wielokierunkowe czynności dla odzyskania długów, a w szczególności:

1) Działania windykacyjne podejmowane są w stosunku do osób, które zalegają z płatnościami za czynsz już od 2 miesięcy. W pierwszej kolejności kierowane jest upomnienie z 7. lub 14-dniowym terminem do uregulowania. W przypadku braku wpłaty zaległości od dłużnika kierowane jest odpowiednio:

- wezwanie do zapłaty,
- wezwanie na rozmowę w biurze KSM
- wizyta pracownika Działu Czynszów i Windykacji w mieszkaniu,
- w przypadku posiadania numeru telefonu - kontakt,
- wezwanie na drukach Biura Informacji Gospodarczej.

2) W przypadku nie podjęcia spłaty zaległości i braku kontaktu ze strony dłużnika, w stosunku do osób zalegających z opłatami powyżej 6 miesięcy sprawy kierowane są na drogę postępowania sądowego.

Wezwanie przesądowe do zapłaty wysyłane jest listem poleconym, w którym umieszczane są nazwiska właściciela, współwłaścicieli i osób pełnoletnich faktycznie zamieszkałych pod wskazanym adresem (informacja z administracji).

Po skierowaniu takiego wezwania dłużnicy mają jeszcze 30 dni na uregulowanie zaległości. Po bezskutecznym upływie tego terminu dokumenty szykowane są dla radcy prawnego, celem skierowania należności na drogę postępowania sądowego.

W 2016 r. wg procedury określonej cytowanym Zarządzeniem Prezesa z 25.VI.2010 r, Dział Czynszów i Windykacji przekazał do Radcy Prawnego 100 wniosków celem skierowania ich na drogę postępowania sądowego na łączną kwotę 424.400 zł.

W momencie uzyskania z sądu nakazu zapłaty, dłużnicy ponownie wzywani są do uregulowania należności, pod rygorem skierowania wniosku do komornika o wszczęcie egzekucji z

wierzytelności. Wielu dłużników ma jednak trudną sytuację materialną, która stwarza przeszkody w egzekucji ich należności.

Spośród 93. dłużników znajdujących się w egzekucji komorniczej wg stanu na dzień 31.12.16 r. skuteczność egzekucji odnosi się tylko do 35., co stanowi 37,6%, od których komornik ściąga należności w ratach. W grudniu 2016 r. na konto Spółdzielni wpłynęła kwota 15.312 zł, natomiast od początku 2016 r. 211.367 zł.

3) W okresie 12 miesięcy br. pracownicy Działu Czynszów i Windykacji w stosunku do dłużników zalegających z płatnościami skierowali 3.004 upomnień i wezwań do zapłaty z 14-dniowym terminem spłaty. Bezpośrednio w miejscu zamieszkania przeprowadzono 609 wizyt u dłużników, którzy z różnych powodów nie mogli zgłosić się na rozmowę do biura Spółdzielni lub zlekceważyli skierowane do nich wezwania.

W działaniach windykacyjnych aktywnie uczestniczą również Rady Osiedli, wzywając na posiedzenia Rad uciążliwych i notorycznych dłużników.

4) Użytkownikom lokali mieszkalnych znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej Zarząd Spółdzielni rozkłada spłatę zadłużenia na raty. Użytkownicy, którzy uzyskali zgodę na spłatę zadłużenia w ratach są na bieżąco monitorowani. W przypadku braku wpłat kwot w ustalonych ratach Dział Czynszów i Windykacji kieruje wnioski do radcy prawnego o wystąpienie do Sądu celem uzyskania nakazów zapłaty.

5) Rodziny znajdujące się w ciężkiej sytuacji życiowej informowane są o możliwości uzyskania pomocy finansowej ze środków Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinom.

W ciągu 12 miesięcy br. MOPR wydał 379 decyzji na kwotę 407.009 zł. W latach 2013 - 2016 wydanych zostało 1.812 decyzji o przyznaniu dodatków mieszkaniowych dla mieszkańców KSM na kwotę 1.895.880 zł.

6) Zgłaszanie do Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor S.A. w Warszawie danych dłużników zalegających ze spłatą należności powyżej 3 miesięcy sprawdza się przede wszystkim wobec nowych dłużników, dla których umieszczenie w rejestrze powoduje znaczne konsekwencje życiowe i finansowe.

W latach 2013 - 2016 wystosowano 481 wezwań na drukach BIG na łączną kwotę 862.738 zł. W okresie minionych 12 miesięcy wystosowano 84 wezwania na kwotę 162.262 zł.

7) W przypadku stwierdzenia przez komornika bezskutecznej egzekucji z wierzytelności i brakiem możliwości dobrowolnej spłaty zaległości przez dłużnika, Zarząd podejmuje bardziej drastyczne czynności dochodząc roszczeń ze spółdzielczego prawa do lokalu, a przede wszystkim:

a) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości, a więc zgodnie z Kpc art. 921-1113.

Sama procedura prowadzona przez komornika jest niestety czasochłonna, kosztowna i nie zawsze daje gwarancję zaspokojenia całej wierzytelności. Egzekucja z nieruchomości lokalowej jest także w dużej mierze uzależniona od tego, czy wierzytelność wobec dłużnika została zabezpieczona hipoteką na nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji.

Postępowania to stosuje się zarówno do prawa, dla którego ustanowiono księgę wieczystą, jak i w przypadku gdy jej nie ma. Jeżeli jest księga to komornik dokona w niej odpowiedniego wpisu.

b) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, które jakkolwiek zgodnie z art. 9 ust 3 ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji, ale istnieje możliwość zajęcia wkładu mieszkaniowego wniesionego przez członka spółdzielni. Może to jednak nastąpić dopiero po stwierdzeniu bezskuteczności egzekucji z innych składników i praw majątkowych dłużnika.

W praktyce egzekucja z wkładów mieszkaniowych jest jednak niewielka, gdyż wierzyciel może uzyskać zaspokojenie z wkładu dopiero w przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu, co zgodnie z art. 11 ust 1-14 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych następuje wyłącznie na skutek:

- wypowiedzenia członkostwa przez członka Spółdzielni
- jego śmierci
- wykreślenia lub wykluczenia.

W przypadku gdy osoba zostaje pozbawiona członkostwa i w dalszym ciągu uchyla się od regulowania opłat czynszowych, kierowany jest wniosek do Sądu o eksmisję z zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu. Z uwagi na brak lokali socjalnych Urząd Miasta z reguły oddala wniosek Spółdzielni o realizację wyroku o eksmisji. Spółdzielnia występuje wtedy do Urzędu Miasta o odszkodowanie z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych, które Urząd Miasta spełnia. W latach 2013-2016 KSM otrzymała 253.126 zł z odszkodowania z tego tytułu.

#### **Zakres i poziom zaległości w opłatach za mieszkania**

Pomimo trudności materialnych i finansowych z terminowym regulowaniem płatności za mieszkanie w zasobach KSM na przełomie 4 lat (2013 – 2016) zaległości z tytułu opłat czynszowych wykazują tendencję spadkową.

Wielkość tego zjawiska obrazuje tabela na dole strony.

W ogólnych kwotach zaległości ok. 50% stanowią należności objęte nakazami zapłaty oraz należności pozostające w egzekucji komorniczej, które również wykazują spadek we wskazanym okresie:

Ściągalność zadłużeń w drodze egzekucji komorniczej na przestrzeni ostatnich czterech lat:

- rok 2013 – wyegzekwowana kwota – 220.083 zł,
- rok 2014 – wyegzekwowana kwota – 215.631 zł,
- rok 2015 – wyegzekwowana kwota – 234.763 zł,
- rok 2016 – wyegzekwowana kwota – 211.367 zł.

Egzekucja długu ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności lokalu w minionych 4 latach:

- w 2013 roku były 23 lokale z zaległościami 302.619,57 zł,
- w 2014 roku było 26 lokali z zaległościami 397.465,40 zł,
- w 2015 roku było 20 lokali z zaległościami 271.748,66 zł

- w 2016 roku były 24 lokale z zaległościami 343.039,97 zł  
Znaczącym problemem pozostają nadal zadłużenia w mieszkaniach typu lokatorskiego. Kwota zaległości w tych mieszkaniach na w okresie 4 lat do ogólnej kwoty zadłużeń wynosiła odpowiednio:

- w 2013 r. – 729.513 zł, co stanowi 20,5% ogólnej kwoty,
- w 2014 r. – 742.027 zł, co stanowi 22,1% ogólnej kwoty,
- w 2015 r. – 629.539 zł, co stanowi 21,2% ogólnej kwoty,
- w 2016 r. – 552.972 zł, co stanowi 20,8% ogólnej kwoty.

Dotychczas poważnym problemem w działaniach windykacyjnych były nie uregulowane sprawy spadkowe po zgonie właścicieli lokali mieszkalnych. KSM jako pierwsza podjęła próby rozwiązania trudnych i uciążliwych spraw dotyczących zadłużonych mieszkań z nieuregulowanym stanem prawnym i jako pierwsza w Kielcach wystąpiła z wnioskami do Sądu o ustalenie kręgu spadkobierców.

W wyniku podjętych przez spółdzielnię działań 36 spraw zostało zakończonych pozytywnie. Natomiast na koniec 2016 roku w stosunku do 7 czekamy na zakończenie postępowania. Ponadto na bieżąco analizowane są zaległości w przypadku braku spadkobierców i na koniec 2016 r. zostało skierowanych kolejnych 13 zawiadomień o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia kręgu spadkobierców przez Spółdzielnię.

ZARZAD



Wyszczególnienie	Kwota zaległości wg stanu na dzień			
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
1	2	3	4	5
Lokale mieszkalne	3 564 222	3 359 140	2 972 995	2 653 413
Ilość osób zadłużonych	3 551	2 865	3 047	2 822



# Nowy Regulamin Rady Osiedla

**Rady Osiedli są statutowym organem samorządowym KSM. Ich działalność - w odróżnieniu do pozostałych organów samorządowych, tj. Walnego Zgromadzenia Członków, Rady Nadzorczej i Zarządu - sprowadza się do terenu Osiedla i problemów z nim związanych, a zasady funkcjonowania i zakres kompetencji reguluje Statut Spółdzielni oraz uchwalony przez Radę Nadzorczą regulamin Rady Osiedla.**

Dokonana Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków w 2016 r. roku nowelizacja Statutu KSM, który został wpisany do Krajowego Rejestru Sadowego 21 grudnia 2016 r., wprowadziła szereg zmian w zakresie dotyczącym działalności Rad Osiedli. Spowodowało to konieczność dostosowania dotychczas obowiązującego w Spółdzielni regulaminu do nowych zapisów. Najważniejsze zmiany dotyczyły:

- określenia liczebności Rad Osiedli – obecnie mogą składać się z 5 – 9 członków, wybieranych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia spośród członków KSM zamieszkałych w wyodrębnionym osiedlu;
- przedłużenia kadencji Rad Osiedli do 4 lat, przy czym kadencja obecnych Rad Osiedli, wybranych w 2014 roku, zakończy się wraz z wyborem nowego składu Rady na określonej części Walnego Zgromadzenia Członków w 2018 roku;
- zniesienia kadencyjności tego organu – członkiem Rady Osiedla można być niezależnie od liczby kadencji;
- wprowadzenia zapisu, zgodnie z którym w Spółdzielni nie można być jednocześnie członkiem Rady Osiedla i Rady Nadzorczej, gdyż zgodnie ze statutowymi kompetencjami, Rada Nadzorcza jest organem sprawującym kontrolę nad działalnością Rad Osiedli;
- dodania do zakresu kompetencji Rad Osiedli zgłaszania spośród członków Spółdzielni kandydatów na delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz kandydatów na delegatów na Kongres Spółdzielczości, w liczbie ustalonej przez Radę Nadzorczą, która w myśl postanowień Statutu jest organem uprawnionym do dokonania wyboru delegatów KSM do reprezentowania Spółdzielni w środowisku spółdzielczym w Polsce.

Poza powyższymi zmianami, wprowadzenie nowego regulaminu Rady Osiedla KSM stało się okazją do uzupełnienia wcześniejszego dokumentu o dotychczas pominięte w nim zapisy, zgodnie z którymi do obowiązków Rad Osiedli należy m.in. opiniowanie przygotowywanych przez Zarząd projektów regulaminów wewnętrznych, regulujących różne zagadnienia z działalności Spółdzielni. Dodano również zapis, w myśl którego w ważnych przypadkach Radzie Osiedla przysługuje prawo zwołania dodatkowego posiedzenia Rady Nadzorczej KSM. Inne poprawki miały charakter techniczny i redakcyjny, a ich celem było uściślenie zakresu kompetencji Rad Osiedli, do których należy m.in.:

- wyznaczanie niezbędnego zakresu prac remontowych i ustalanie ich kolejności w ramach środków na remonty wyodrębnionych dla Osiedla;
- opiniowanie wniosków w sprawie najmu lokali użytkowych i terenów oraz ustalanie sposobu ich wykorzystania, a także wniosków w sprawie użytkowania wolnych powierzchni i pomieszczeń ogólnego użytku, stawek opłat eksploatacyjnych za używanie mieszkań i wysokości odpisów na fundusz remontowy;



- delegowanie przedstawiciela w ramach społecznej kontroli do udziału w okresowych przeglądach budynków, odbiorach robót remontowych i nowobudowanych budynków, komisjach przetargowych organizowanych przez Zarząd na roboty remontowe, najem lokali użytkowych i sprzedaż lokali w drodze licytacji, a także – na wniosek Rad Osiedli, w uzasadnionych przypadkach – do udziału w kontroli jakości wykonywanych remontów;

- zajmowanie racjonalnego i obiektywnego stanowiska w sprawach spornych między członkami a Administracją oraz rozpatrywanie skarg na działalność Administracji Osiedla.

Należy również wspomnieć, że Rady Osiedli, które organizują swoją działalność w kontakcie z mieszkańcami, mają za zadanie m.in. inicjować nowe inwestycje na terenie osiedli, krzewić kulturę współżycia mieszkańców, piętnować niszczenie wspólnego mienia i organizować polubowne rozwiązywanie sporów.

Bardzo istotnym elementem ich pracy jest analizowanie stanu zaległości w opłatach czynszowych za użytkowane mieszkania czy garaże oraz przeprowadzanie rozmów z zamieszkałymi na terenie Osiedli dłużnikami. Jako reprezentanci środowiska spółdzielczego, Rady Osiedli współdziałają z organami samorządu terytorialnego, służbami porządkowymi, organizacjami społecznymi i innymi podmiotami w dziedzinie realizacji różnych zadań gospodarczych, w tym bezpieczeństwa i porządku publicznego w osiedlu. Do ich uprawnień należy także wnioskowanie do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni w sprawach istotnych dla mieszkańców osiedla, dotyczących np. ruchu kołowego, punktów sprzedaży alkoholu, działalności obiektów sportowo – rekreacyjnych itp. Realizacja powyższych zadań sprawia, że Rady Osiedli stają się współgospodarzami Osiedli, a ich działalność, adresowana głównie do mieszkańców, ma za zadanie uczynić osiedla lepiej zagospodarowanymi, bezpieczniejszymi i sprzyjającymi ich zamieszkiwaniu.

Tekst uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 21 lutego 2017 r. regulaminu Rady Osiedla Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej został zamieszczony na stronie internetowej Spółdzielni [www.ksm.pl](http://www.ksm.pl)

ANNA SIKORA

**Alarmujemy!**

# Niebezpieczne majstrowanie przy spółdzielczych ustawach

Grupa 16 posłów z Klubu Poselskiego KUKIZ'15 wniosła w styczniu tego roku do Sejmu RP projekty zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy Prawo spółdzielcze, które zostały zarejestrowane w Druku Sejmowym pod numerem 1268. Projekt 8 lutego 2017 r. skierowany został do pierwszego czytania w komisjach sejmowych. Przewiduje się w nowelizowanym projekcie bardzo wiele zmian. Projekt ustawy o spółdzielczości zawiera 37 nowelizacji, często wielopunktowych, a w Prawie spółdzielczym 3 zmiany nowelizacyjne. Wprowadzenie ich w życie może być bardzo groźne i brzemiennie w skutkach, bowiem może spowodować wiele złego w spółdzielczości mieszkaniowej. Znosi się na jej unicestwienie. Projekt przeczytać można na sejmowej stronie internetowej: [www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/druk.xsp/nr-1268](http://www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/druk.xsp/nr-1268)

Ponieważ projekt zmian tych ustaw rozpoczął dopiero swój sejmowy żywot, trudno przesądzić o jego rezultatach. Czy zostanie uchwalony w proponowanym brzmieniu czy będą poprawki i czy w ogóle sejm go zaakceptuje i kiedy?

W związku z tą nadzwyczajną sytuacją Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie ogłosił Ogólnopolski Protest Członków Spółdzielni Mieszkaniowych przeciwko antyspółdzielczemu projektowi ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy Prawo Spółdzielcze autorstwa KP KUKIZ'15.

Swoje niezadowolenie z proponowanych rozwiązań w marcu 2017 r. zgłosili także mieszkańcy zasobów Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, podpisując się pod Protestem. (MaS)

W Ogólnopolskim Proteście podkreślono m.in.:

Projekt ustawy zawiera rozwiązania, które były już wielokrotnie odrzucane przez Sejm i kwestionowane przez Trybunał Konstytucyjny. Rozwiązania te były opiniowane przez ekspertów z dziedziny prawa, którzy ocenili je negatywnie. Nie wiadomo komu mają służyć projektowane rozwiązania. Należy sądzić że jedynie wąskiej grupie osób, które je forsują, bo na pewno nie spółdzielniom i ich członkom. Po raz kolejny podejmowana jest próba uchwalenia przepisów, które naruszają demokrację spółdzielczą, ingerują w samorządność i autonomię spółdzielni a przede wszystkim są niezgodne z Międzynarodowymi Zasadami Spółdzielczymi i budzą wątpliwość co do ich zgodności w Konstytucją RP. Jest to po prostu ponowny zamach na majątek członków spółdzielni.

**Nie zgadzamy się na wdrożenie następujących rozwiązań prawnych:**

1) obligatoryjnego powoływania wspólnot mieszkaniowych na majątku spółdzielczym – oznacza to początek likwidacji spółdzielni mieszkaniowych.

Projekt przewiduje ustawowe zastąpienie spółdzielni mieszkaniowych wspólnotami gdy w obrębie danej nieruchomości prawo odrębnej własności lokali posiada 20% właścicieli, bez prawa wyboru dla samych zainteresowanych. Obecnie obligatoryjne powstanie wspólnoty w nieruchomości następuje wtedy, gdy zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali. Wielu członków spółdzielni świadomie dokonało wyboru przekształcenia tytułu prawnego do lokalu w spółdzielczej formie podczas zakupu lokalu, a ustawodawca chce tę swobodę odebrać. Wprowadzenie tej zmiany ze 100% na 20% spowoduje reperkusyjną nowelizację wielu innych ustawach, sformułowań i skutki społeczno – gospodarcze trudne do przewidzenia. Członkiem wspólnoty każdy użytkownik lokalu ma zostać z mocy ustawy. Zarząd spółdzielni ma zaś obowiązek udzielania pomocy w powołaniu wspólnoty,

2) dopuszczenie do wypłacenia członkowi występującemu ze spółdzielni części majątku wspólnego tj. udziału z funduszu zasobowego w okresie działania spółdzielni. Spowoduje to perturbacje finansowe spółdzielni oraz stworzy zachętę do występowania członków ze spółdzielni. Stąd zapis w ustawie prawo spółdzielcze, że byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 125 § 5a by fundusz ten mógł być dzielony dopiero przy likwidacji spółdzielni w ramach pozostałego do podziału majątku, wg zasad określonych w statucie. Przepis ten dotyczy tylko spółdzielni mieszkaniowych, co wskazuje na ich dyskryminację w stosunku do innych branż spółdzielni, a dodatkowo osłabia znacznie pozycję ekonomiczną spółdzielni mieszkaniowych. Każdy podmiot funkcjonujący w obrocie gospodarczym musi mieć zapewnione ekonomiczne podstawy działania. Projekt w sposób odgórny pozbawia spółdzielnię mieszkaniową zaplecza finansowego, co będzie skutkowało w konsekwencji zachwianiem jej stabilności i płynności finansowej.

3) utrzymania obligatoryjnych walnych zgromadzeń, bez prawa powoływania zebrań przedstawicieli i wprowadzenie zasady, iż walne zgromadzenie może być podzielne na części, jeżeli liczba członków przekroczy 2000.

Jest to kolejny zapis, który ma zastosowanie wyłącznie w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych. Dodatkowo praktyka pokazała, że w dużych spółdzielniach wdrożenie demokracji bezpośredniej związane jest z wysokimi kosztami administracyjnymi, które pokrywają członkowie spółdzielni.

4) wprowadzenia nieuzasadnionej i nieuprawnionej 3-letniej kadencyjności dla członków zarządu spółdzielni i ich wyboru przez walne zgromadzenie.

Ponownie należy wskazać, że sami członkowie, w ramach postanowień statutowych, winni decydować o formie wyboru członków zarządu i rady nadzorczej spółdzielni.

5) całkowitego wykluczenia możliwości udziału w organach Krajowej Rady Spółdzielczej oraz związków spółdzielczych



członków organów spółdzielni mieszkaniowych.

Zasada taka nie jest stosowana w odniesieniu do jakiegokolwiek innej formy zrzeszenia się podmiotów gospodarczych (np. izb gospodarczych, stowarzyszeń). Nie przedstawiono żadnego uzasadnienia dla stosowania takiego rygoryzmu tylko w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych. Jest to jaskrawy przejaw dyskryminacji członków organów spółdzielni mieszkaniowej. Przepis ten ogranicza prawa obywatelskie – bierność prawo wyborcze do organów Krajowej Rady Spółdzielczej i związków rewizyjnych.

6) zaskakująco groźną nowością jest możliwość tworzenia nowego organu spółdzielni w postaci „grupy społecznej” sankcjonowanej uchwałą walnego zgromadzenia o nieokreślonych kompetencjach, długości kadencji i obszarze działania, które same mają określić, same mają także opracować regulamin grupy. Skład osobowy „grupy społecznej” nie jest wyłaniany w sposób demokratyczny przez członków spółdzielni.

Grupa może objąć działalnością całą spółdzielnię, część nieruchomości, może dotyczyć budynku lub klatki schodowej. Grupa społeczna może kierować do Zarządu spółdzielni żądanie mieszczące się w granicach zarządu zwykłego, które Zarząd ma zrealizować po zatwierdzeniu wniosków przez Walne Zgromadzenie. Wprowadzenie tych przepisów, narusza obowiązującą zasadę system trójpodziału władzy w spółdzielniach mieszkaniowych.

Samorządność spółdzielni wyraża się tym, że spółdzielnia działa poprzez swoje organy, którymi są Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd i fakultatywnie Rada Osiedla. Przepisy ustawy i statutu określają kompetencję każdego z tych organów, czyli zakres ich samorządowej władzy.

Kierując się zasadą legalizmu, żaden z organów nie powinien wkraczać w zakres kompetencji innego organu. Wprowadzona przepisami ustaw i statutem spółdzielni ustalona hierarchia skutecznie realizuje funkcje kontrolno-nadzorcze i odwoławcze zgodne z zasadą samorządności spółdzielczej.

Wprowadzenie kolejnego organu Spółdzielni „grupy społecznej” wyłonionej w proponowany sposób, to zapowiedź wielowładzy w spółdzielniach mieszkaniowych. Przy ustawowo sprawowaniu władzy przez Radę Nadzorczą i Zarząd tylko w kadencji 3-letniej, ten nowy organ, trwający dłużej, będzie silniejszy.

Czynności określonych potocznie mianem zwykłego zarządu w praktyce jest tyle, że nie ma nawet możliwości wpisywania ich do statutu spółdzielni, a cóż dopiero do regulaminu „grup społecznych”. Jest to zatem nowy obszar do powstawania konfliktów na styku Zarząd Spółdzielni z „grupami społecznymi”, a ich ilość jest niewyobrażalna. Czy o to chodzi projektodawcom?

#### **To nieporozumienie czy sabotaż?**

Projekt kwestionowanej przez nas ustawy odbiera członkom spółdzielni prawo decydowania o większości spraw dotyczących ich podmiotów. Wiąże się także z bardzo dużymi kosztami ich realizacji, które będą musieli pokryć członkowie spółdzielni bez względu na to czy wolą demokrację pośrednią czy bezpośrednią, a także czy będą chcieli zmienić skład zarządu spółdzielni czy też nie. Powołanie wspólnot i obligatoryjny podział majątku spółdzielni doprowadzi w konsekwencji do likwidacji większości spółdzielni mieszkaniowych, które pozbawione majątku i możliwości działania nie będą w stanie funkcjonować.

Nie zgadzamy się aby wąska grupa prywatnych interesów i osobistych ambicji decydowała o losie wszystkich spółdzielni mieszkaniowych w Polsce i ich członków.

Żądamy zaprzestania nękania nas coraz to nowymi projektami mającymi na celu wyeliminowanie spółdzielni z życia społeczno-gospodarczego kraju. Żądamy także poszanowania praw członków, Międzynarodowych Zasad Spółdzielczych, niezależności i autonomii ruchu spółdzielczego, a także demokracji i swobody funkcjonowania. Zapisy tych projektów kwestionują bowiem całą ideę spółdzielczości.

#### **Nie zgadzamy się na:**

- ograniczenie samorządności i dyskryminację spółdzielni mieszkaniowych,
- ograniczenie praw członków spółdzielni mieszkaniowych,
- przymusowe tworzenie wspólnot mieszkaniowych na majątku spółdzielni mieszkaniowej,
- paraliżowanie bieżącej działalności spółdzielni,
- narzucenie zasad wyboru członków organów spółdzielni mieszkaniowej,
- wyprowadzanie majątku spółdzielni,
- niszczenie zasobów mieszkaniowych.

Związek Rewizyjny  
Spółdzielni Mieszkaniowych RP  
w Warszawie

## **Polacy „na swoim”**

**Z najnowszego raportu Eurostatu wynika, że ponad dwie trzecie mieszkańców UE (70,1%) ma własny dom lub mieszkanie, a 29,9% mieszka w wynajętym lokalu. W Polsce „na swoim” mieszka 83,5% społeczeństwa.**



Większość mieszkańców UE (59,3%) mieszka w domach. Najwięcej w Wielkiej Brytanii (84,7%), Chorwacji (80,8%), Belgii (77,6%) i Holandii (77,1%). W mieszkaniach najczęściej żyją Hiszpanie (66,5%), Łotysze (65,1%), Litwini (58,4%) i Grecy (56,9%). W Polsce w domach mieszka 55,2% społeczeństwa.

Rumunia ma najwyższy odsetek właścicieli domów i mieszkań – aż 96,1% mieszkańców tego kraju mieszka „na swoim”. Dalej w tej kategorii ustawiają się: Słowacy (90,3%), Litwini (89,9%), Chorwaci (89,7%) i Węgrzy (89,1%). W Polsce odsetek właścicieli sięga 83,5%. Najrzadziej domy i mieszkania na własność kupują Niemcy i Austriacy. 47,5% Niemców żyje w wynajętych domach i mieszkaniach, w Austrii odsetek wynosi 42,8%. Wynajem ważną rolę odgrywa także we Francji i Wielkiej Brytanii (ok. 35%).

Według Eurostatu budżety ponad 11% mieszkańców UE są zbyt obciążone kosztami mieszkaniowymi – przez co należy rozumieć, że koszty te przekraczają 40% dochodu gospodarstwa domowego. Najbardziej problem ten dotyka Greków – aż 40,7% mieszkańców tego kraju go doświadcza. W Polsce odsetek ten sięga 9,6%.

W niektórych krajach UE, także w Polsce, problemem są również zbyt małe mieszkania. Ponad 52% Rumunów i przeszło 44% Węgrów oraz Polaków mieszka w przepelnionych mieszkaniach. Średnia unijna to 17,1%, więc mamy co nadrabiać. (MaS)



# Remonty budynków w osiedlu Zagórska – Północ ...

W 2016 r. na remonty zaplanowano 2 191 233 zł, z czego wykonano roboty remontowe na kwotę 2 185 438 zł, co stanowi 99,74% założonego planu.

Zwrócono koszty poniesione przez członków wymiany we własnym zakresie oraz wymieniono 39 okien na kwotę 34 344 zł.

Aby zapewnić zmniejszenie strat ciepła na klatkach schodowych i w celu poprawy estetyki budynków wymieniono 9 szt. naświetli okiennych w budynku Spółdzielcza 3 oraz 42 szt. okien na poddaszach w budynkach Kostki 13a, 15a, 9, 15 na łączną kwotę 17 775 zł.

Nadto wykonano docieplenie stropodachu niewentylowanego (papa termozgrzewalna na styropianie) na budynku Mazurska 70 – 1010 m<sup>2</sup> oraz remont z dociepleniem kominów na budynku Źródłowa 19. Na ten zakres robót wydano 181 141 zł.

W ramach robót ogólnobudowlanych zakończono remont elewacji budynków Konarskiego 3, Zagórska 17b, Mazurska 77 oraz rozpoczęto prace na budynku Źródłowa 19. W/w prace wpłyną na zmniejszenie strat ciepła oraz zmienią wygląd estetyczny nieruchomości. Wartość wykonanych prac 1 180 297 zł. Wykonano również remont klatek schodowych w budynkach Spółdzielcza 4 i Pomorska 100. Wartość wykonanych prac 39 960 zł.

W ramach robót instalacyjnych wyremontowano piony instalacji elektrycznej w budynku Źródłowa 21 i Spółdzielcza 4, zmieniony został sposób oświetlenia klatek na sterowane czujnikami ruchu. Ponadto wykonano remont instalacji poziomów gazowych w budynkach Spółdzielcza 5 i 7. Wykonany został również generalny remont hydroforni przy ulicy Mazurskiej.

Wartość prac instalacyjnych wyniosła 594 088 zł.

W ramach robót brukarskich wykonano remont chodnika przy ulicy Kujawskiej 19 oraz naprawy nawierzchni asfaltowych na osiedlu. Na ten zakres robót wydatkowano 33 366 zł.

W związku z decyzją Wojewódzkiego Inspektoratu Sanitarnego o konieczności usunięcia z podłoża szkodliwych substancji, na ten cel zostało przeznaczone 5 945 zł.

W celu poprawy sprawności działania i realizacji zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego wykonano remonty bieżące dźwigów osobowych na kwotę 13 451 zł.

W 2016 roku konserwatorzy zrealizowali 7175 zleceń, zgłoszonych do realizacji przez mieszkańców, gospodynie domowe oraz wynikających z bieżącej kontroli osiedla i planowych przeglądów. W tym zakresie konserwatorzy naprawiali tynki, chodniki, schody, remontowali kominy, wymieniali skorodowane piony wodno-kanalizacyjne, usuwali przecieki i inne drobne awarie. 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 2016r na usuwanie skutków dewastacji wydatkowano 10 196 zł. Na potrzeby mieszkańców konserwatorzy wykonali odpłatne usługi na kwotę 6 080 zł.

JAN WRÓBLEWSKI

Kierownik Administracji Osiedla „Zagórska – Północ”



Jesteśmy doskonałą alternatywą dla osób, które nie chcą spędzić życia w domu opieki, a potrzebują pomocy w życiu codziennym oraz wsparciem dla ich rodzin

## Opieka w domu podopiecznego

Pierwsza bezpłatna wizyta doradcy medycznego, który ustali program opieki i dobierze kadrę:

- opiekuńczą
- pielęgniarzką
- lekarską
- psychologiczną
- logopedyczną
- rehabilitacyjną

Zasięg działalności Kielce i okolice

## Gabinety: dla dzieci i dorosłych

- logopedyczny
- pedagogiczny (oligofrenopedagog)
- psychologiczny
- rehabilitacyjny
- masażu

## Punkt pobrań



**LABORATORIUM  
ŚWIĘTOKRZYSKIE**

diagnostyka medyczna  
grupa ALAB laboratoria

Godziny pracy punktu:

wtorek-piątek 7:00 - 12:00

sobota 7:00 - 13:00

☎ 668 868 868

## Sklep Medyczny

w którym znajdują Państwo sprzęt ułatwiający wykonywanie codziennych czynności oraz pomocnicy przy rehabilitacji oraz pielęgnacji

## Wypożyczalnia sprzętu rehabilitacyjnego

## Sprzątanie mieszkań, domów i biur

ul. Zagórska 17b, 25-339 Kielce

Czynne: poniedziałek-piątek 7:00 - 17:00, sobota 7:00 - 13:00

☎ 795 776 818

www.prosnea.pl

## ...i Zagórska – Południe

Na remonty w 2016 r. zaplanowano **1 925 724 zł.** Wykonano prace za **1 910 014 zł.** co stanowi 99,18% planu.

Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Osiedla, plan remontowy obejmował zakres prac niezbędnych do utrzymania obiektów w należyłym stanie technicznym. Jest to bardzo trudne ponieważ wszystkie budynki liczą sobie ponad 46 lat i koszty utrzymania z roku na rok są coraz większe. Remonty konieczne do wykonania wymagają bardzo dużych nakładów finansowych.

Wymieniono okna lub zwrócono lokatorom nakłady, które ponieśli z tytułu wymiany w ilości 17 szt. Prace związane z wymianą okien dobiegają końca. Wydatki z tym związane wyniosły **13 822 zł.**

Wymieniono 12 szt. okien w klatkach schodowych, 10 szt. w zsypach i 10 szt. w piwnicach w budynku ul. Karłowicza 15. W budynku ul. Szymanowskiego 3 wymieniono okna w suszarniach w ilości 44 szt. oraz okna wyłazowe na dach 2 szt. Dzięki tym pracom w znacznym stopniu zmniejszone zostały straty ciepła w budynkach. Powyższe roboty wykonano za kwotę **41 930 zł.**

W zakresie robót blacharsko-dekarskich oraz remontu kominów wykonano: pokrycie połaci dachowej papą termozgrzewalną oraz remont obróbek blacharskich (wymiana obróbek ogniomurów) i remont kominów (zgodnie z zaleceniami kominarskimi) na budynku ul. Chopina 17. Kwota za wykonanie tych prac wyniosła **51 840 zł.**

Wykonano remonty klatek schodowych polegające na wymalowaniu ścian, balustrad oraz stolarki okiennej i drzwiowej w budynkach: • ul. Zagórska 44 – 3szt. kl. schodowych, • ul. Bohaterów Warszawy 7 – 8 szt. kl. schodowych, • ul. Karłowicza 9 – 3 szt. kl. schodowych, • ul. Karłowicza 15 – 1 kl. schodowa (wieżowiec), • l. Chopina 13 (wieżowiec) – malowanie okien.

Zrealizowano cały zakres zaplanowanych prac i poniesiono koszty w wysokości **100 443 zł.**

W pozycji robót ogólnobudowlanych wykonano kompleksowo remonty budynków (remont elewacji z uzupełnieniem ocieplenia, ocieplenie stropodachów, remont opaski wokół budynku, remont balkonów, wymiana okienek piwnicznych) ul. Zagórska 66, 72 oraz dodatkowo ul. Bohaterów Warszawy 17. Dzięki nowej elewacji poprawiła się estetyka osiedla oraz samopoczucie mieszkańców. Ponadto wyremontowano 40 szt. płyt balkonowych, kominy na budynku Chopina 13.

W roku bieżącym kompleksowo wyremontowane będą budynki Zagórska 58, 68, 70.

Poniesione na ten cel wydatki – **1 114 922 zł.**

Zgodnie z zaleceniem Komendanta PSP w Kielcach w ubiegłym roku wykonano pion p.poż. w budynku ul. Karłowicza 15. W budynku ul. Chopina 13 wymieniono 9 szt. pionów instalacji elektrycznej z których zasilane są mieszkania oraz wymieniono instalacje elektryczną w piwnicach ze zmianą napięcia na 24V. Wyliminuje to próby poboru energii elektrycznej przez piwnicznych majsterkowiczów i podłączeń odbiorników elektrycznych (lodówek i zamrażarek). W budynkach Boh. Warszawy 7 i Chopina 7 dokonano remontu poziomów instalacji gazowej, który polegał na wymianie rur i zaworów gazowych oraz likwidacji połączeń gwintowanych (skręcanych) na spawane. Konieczność wykonania tych prac wynikała z rocznych przeglądów instalacji gazowych zgodnie obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego. Wykonane również zostały projekty pionów p. poż. na kolejne 2 budynki.

Całkowity koszt robót **309 536 zł.**

Na terenie naszego Osiedla planowane również były roboty brukarskie które wykonano w kwocie o wysokości **246 735 zł.**

Wyremontowano skwerek między budynkami ul. Karłowicza 13 i 15 - wymieniono nawierzchnię asfaltową na kostkę brukową, wykonano nową piaskownicę dla najmłodszych mieszkańców oraz zamontowano nowe estetyczne ławki, aby mieszkańcy mogli wypoczywać na świeżym powietrzu oraz wymieniono stare kosze na śmieci.



Nowa elewacja budynku przy ul. Boh. Warszawy 17

Natomiast między budynkami ul. Bohaterów Warszawy 5 i 7 wymieniono nawierzchnię asfaltową parkingu i utworzono nową powierzchnię terenu utwardzonego z możliwością do parkowania samochodów osobowych. Wykonano to z płyt ażurowych aby woda deszczowa chociaż częściowo mogła wsiąkać w grunt. Jak co roku wypełnione zostały ubytki asfaltu w drogach osiedlowych i alejkach nowym asfaltem. Wykonany został również projekt zagospodarowania skweru ul. Tarnowska / ul. Zagórska przy pomniku Pamięci Powstania Listopadowego.

Zgodnie z zaleceniami Urzędu Dozoru Technicznego w Kielcach, który trzyma pieczę nad bezpiecznym użytkowaniem dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych wykonano kompleksowy remont windy w budynku przy ul. Karłowicza 13. Kabinę dźwigu wymieniono na nowoczesną i estetyczną co wpłynęło korzystnie na samopoczucie użytkowników. Ponieważ w tym budynku na etapie budowy zaprojektowano i wykonano dźwig z możliwością wsiadania do niego co drugie piętro, było to bardzo niewygodne. Teraz zwiększona została ilość przystanków i drzwi windowe zostały zamontowane na wszystkich piętrach, zwiększono również prędkość jazdy. Koszt wykonania remontu dźwigu w roku 2016 wyniósł – **155 722 zł.**

W Administracji Osiedla zatrudnieni są konserwatorzy – hydraulicy, elektrycy, murarze, ślusarz, stolarz – którzy wykonują drobne prace związane z utrzymaniem budynków i ich otoczenia w dobrym stanie technicznym.

Własnymi siłami wykonano prace polegające na usuwaniu skutków **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).

JACEK PAŁAC  
Kierownik Administracji Osiedla  
„Zagórska – Południe”



# Jak to na Sadach

W 2016 r. zaplanowano na remonty nakłady w wysokości 1 854 953 zł – wykonano na kwotę 1 872 897 zł tj. w 100,97%.

Wymiana okien w mieszkaniach według złożonych podań dobiega końca. Pozostaje do zrealizowania stolarka w mieszkaniach gdzie występują zaległości w opłatach za mieszkanie lub gdzie nie zostały złożone podania o ich wymianę.

W 2016 roku wymieniono lub zrefundowano koszty za wymienioną stolarkę we własnym zakresie za 85 szt. okien na kwotę 71 032 zł.

Kontynuowana jest również wymiana okien na klatkach schodowych, powiązana bądź z malowaniem klatek schodowych lub remontem elewacji. W budynku przy ul. Nowowiejskiej 22 przy robotach związanych z remontem klatek schodowych, wymieniono 42 sztuk okien na dwóch klatkach schodowych – koszt 35 640 zł, natomiast przy remoncie elewacji bud. Pocieszka 5 wymieniono 54 sztuk okien na sześciu klatkach – koszt 32 210 zł.

Remont klatek schodowych został wykonany na budynku Nowowiejska 22 klatka III i IV, który był powiązany z remontem pionów pożarowych oraz Pocieszka 5 – 6 klatek schodowych – koszt razem 65 000 zł

Następnym priorytetem jest modernizacja i remont dociepleń budynków i ich elewacji.

W ramach robót ogólnobudowlanych: • rozpoczęto remont elewacji, dachu oraz kominów budynku Pocieszka 5 • rozpoczęto remont elewacji budynku Nowowiejska 22 (elewacja zachodnia była wykonana z płyt cementowo-azbestowych, miejscowo spękanych co wymagało ich pilnej wymiany. Natomiast szczyty budynku wykonane w technologii z płyt szklanych ze względu na bezpieczeństwo użytkowników musiały zostać wymienione na wyprawę elewacyjną.)

Na wszystkich budynkach wysokich wyremontowano kompleksowo wiatrołapy zewnętrzne wraz z wymianą słusarki drzwiowej i okiennej. W 2015 r. zakończono zadanie montując 36 sztuk drzwi w blokach Nowowiejska 5,15,22, a w 2016 r. zakończono finansowanie. Koszt robót ogólnobudowlanych wyniósł 819 666 zł.

W ramach robót instalacyjnych wykonano: • wymianę instalacji p.poż w klatce III i IV budynku przy ul. Nowowiejskiej 22, • zakończono rozpoczętą wymianę instalacji elektrycznej w budynku Przy ul. Pocieszka 5 z wyniesieniem liczników na klatkę schodową, wyminą instalacji w piwnicach na 24 V (finansowanie tego zadania rozłożono na lata 2015-16).

Zmodernizowane zostały nasady kominowe na kanałach spalinowych, przez montaż deflektorów ocieplanych na budynku przy ulicy Wiosennej 10. Koszt robót instalacyjnych wyniósł 424 654 złotych.

W zakresie robót brukarskich wykonano drobne remonty nawierzchni asfaltowej po okresie zimowym oraz naprawę chodników na kwotę 18 000 zł.

W ramach robót różnych, regresów i innych nieprzewidzianych wydatkowano kwotę 59 230 zł.

Poprawiając bezpieczeństwo użytkowników i realizując wnioski z badań technicznych, wykonano remont główny dźwigu osobowego w budynku Nowowiejska 22 klatka III i IV. Na bieżąco wymienia się klocki hamulcowe, kasety wezwań, amortyzatory i rygle drzwi przystankowych oraz inne elementy podlegające normalnemu zużyciu jak również dewastacji.

Na remonty główne i bieżące naprawy dźwigów osobowych w 2016 roku wydano 322 437 złotych.

Na koniec 2016 r. potwierdzone są 21 przypadki występowania ksyklamitu w podłogach. Ich usunięcie jest możliwe tylko w przypadku wyrażenia zgody właściciela mieszkania i udostępnienia lokalu dla wykonawcy robót. W 216 roku wykonano remont podłóg skażonych ksyklamitem w trzech mieszkaniach na kwotę 24 752 zł oraz opłacono wyniki badań podłóg w 2 mieszkaniach w kwocie 276 zł.

Prace konserwatorskie na osiedlu wykonywane są przez dziesięciu konserwatorów administracji.

W ramach konserwacji przyjęto w dzienniku zgłoszeń i zrealizowano 5401 zleceń tj. o 321 więcej niż w roku ubiegłym. Koszt konserwacji ogólnej zamknął się kwotą 473 000 zł. a centralnego ogrzewania 160 493 zł.

Sady to osiedle z dużą ilością zieleni oraz drzew i krzewów. Pielęgnacja, koszenie, prześwietlanie konarów drzew i krzewów wymaga czasu oraz dużych nakładów finansowych.

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. Zgrybywanie skoszonej trawy, zeschniętych liści z terenu osiedla trwa od wczesnej wiosny aż do zimy. Co roku z osiedla wywożone jest około 150 m<sup>3</sup> liści i około 200 m<sup>3</sup> suchej trawy oraz kilkadziesiąt m<sup>3</sup> gałęzi.

Dbając o otoczenie oraz rekompensując niezbędne wycinki starych drzew, zagrażających bezpieczeństwu, dokonywane są nowe nasadzenia krzewów i drzew.

Nasadzane są też kwiaty jednoroczne na rabaty i gazony jak: aksamitki, begonie, w ilości około 450 sztuk.

MIROSLAW SMOŁUCH  
Kierownik Administracji Osiedla SADY





# Kolorowe Sandomierskie

Na realizację zadań remontowych w osiedlu „Sandomierskie” zaplanowano środki finansowe w wysokości 1 855 587 zł. Zrealizowane zadania pochłonęły kwotę 1 862 127 zł, co stanowi realizację w wysokości 100,35% planu.

W roku 2016 przeznaczono na wymianę okien w mieszkaniach Członków kwotę 75 000 zł, co pozwoliło na wymianę i rozliczenie wykonania własnego przez Członków KSM 46 szt. okien. Ponadto wykonano wymianę okienek piwnicznych w budynkach Leszczyńska 66, 68, Śląska 36.

W ramach prac dekarских kończąc na naszym terenie jeden z elementów termomodernizacji budynków, wykonano docieplenie stropodachów ekofibrem na budynkach Romualda 2, 4 za kwotę 50 700 zł.

Zgodnie z planem wykonano remont klatki schodowej w budynku wysokim Sandomierska 76 za kwotę 40 000 zł.

W robotach ogólnobudowlanych zostały rozpoczęte remonty elewacji budynków Daleka 21 i 23. Zgodnie z założeniami planu remontowego realizacja finansowa wyniosła w 2016 r. – 95% kosztów, pozostałe 5% zostało zaplanowane na rok 2017.

W zakresie remontu elewacji włączono modernizację wejść do klatek schodowych z zamontowaniem osłony wiatrowej i daszka z poliwęglanu oraz instalację daszków z tego samego materiału nad balkonami ostatniej kondygnacji. Wszystko to wraz z dobrze dobraną kolorystyką dało bardzo pozytywne efekty eksploatacyjne i estetyczne.

Korzystając z dodatkowo przydzielonych środków na remonty rozpoczęto w II półroczu remont elewacji budynku mieszkalnego Daleka 19 z lokalami handlowo-usługowymi w części parterowej i wykonano w podobny sposób częściową realizację finansowania na poziomie 75% kosztów w 2016 r., a pozostałe 25% zaplanowano na rok 2017. Ogółem na roboty ogólnobudowlane wydano 1 298 226 zł.

Zgodnie z planem wykonano nawodniony pion p. poź. w budynku wysokim Sandomierska 74 oraz przekazano udział finansowy w remoncie hydroforni Mazurska. Przypominam, że za pośrednictwem tej hydroforni dostarczana jest woda spożywcza do budynków Sandomierska 154, 156, 158, 160, Szczecińska 3. Ogółem roboty instalacyjne zrealizowano za łączną kwotę 224 900 zł.

W zakresie robót brukarskich wykonano drobne naprawy nawierzchni asfaltowych.

Dla poprawy bezpieczeństwa zamieszkiwania w budynku wysokim Romualda 4 trzecia klatka schodowa wykonano remont główny dźwigu osobowego za kwotę 157 627 zł.

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.



Nowa elewacja na ul. Dalekiej 23 i (na zdjęciu dolnym) Dalekiej 21



W roku 2016 konserwatorzy osiedla „Sandomierskie” wykonali 4574 zlecenia.

W ramach kosztów eksploatacji wykonano pełny zakres niezbędnych badań i ocen technicznych instalacji w mieszkaniach: elektrycznej, gazowej oraz wentylacyjnej i spalinowej przez firmy posiadające odpowiednie uprawnienia.

Starania Administracji Osiedla i gospodarzy domowych włożone w utrzymanie czystości i upiększenie terenu Osiedla „Sandomierskie” zauważają mieszkańcy, którzy co raz częściej zgłaszają pochwały za widoczne, dobre efekty pracy. Zdanie to potwierdza opinia Rady Osiedla, która dokonuje stałej oceny pracy Administracji Osiedla.

Koszenie traw i cięcie żywopłotów zostało wykonane przez wyłonioną w przetargu firmę Logistic-service. Prace zostały zrealizowane poprawnie.

ANDRZEJ STEFANIUK  
Kierownik Administracji Osiedla „SANDOMIERSKIE”

## Więści z osiedli



Wszystkie cztery Rady Osiedli, poza sprawami wynikającymi z bieżącej pracy, rozpatrzyły i pozytywnie zaopiniowały przedłożony przez Zarząd projekt zmiany regulaminu Rady Osiedla KSM, w celu dostosowania dokumentu do Statutu oraz zatwierdziły plany remontów w osiedlach na rok 2017. Ponadto pozytywnie zaopiniowano sprawozdania z działalności klubów „Polonez”, „Słoneczko” i „Miniatura” za 2016 r. oraz plany ich pracy na bieżący rok.

**Rada Osiedla Zagórska – Północ** zajmowała się ponadto następującymi sprawami:

- wyrażono zgodę na wydzielenie miejsc parkingowych przed budynkiem przy ul. Konarskiego 3, z przeznaczeniem dla klientów Restauracji „Cichy Kącik”, a także na wyznaczenie miejsca do rozładunku – „koperty” – na chodniku przy drodze dojazdowej po wschodniej stronie budynku;
- pozytywnie zaopiniowano wniosek mieszkańców sąsiadującej ze spółdzielczymi zasobami posesji przy ul. Pomorskiej w sprawie posadzenia żywopłotu wzdłuż ogrodzenia, z zastrzeżeniem, że wnioskodawcy będą dokonywać zabiegów pielęgnacyjnych i nie będą rościć praw do zadośćuczynienia za ewentualne zniszczenie żywopłotu w razie konieczności wykonania robót przez służby KSM lub z ich polecenia;
- powrócono do sprawy konfliktu między sąsiadami w budynku przy ul. Konarskiego 13, ostatecznie uznając, że Rada Osiedla wyczerpała wszelkie możliwości polubownego rozstrzygnięcia sporu, a wnioskowany przez jedną ze stron montaż monitoringu na klatce schodowej nie ma merytorycznego uzasadnienia;
- zapoznano się z informacjami o przetargach na prace remontowe w osiedlu i wyborze wykonawców m.in. remontu klatek schodowych w budynkach przy ul. Spółdzielczej 8 i Źródłowej 19 oraz wykonania projektów budowlanych ocieplenia ścian w budynkach Włoszka 3, Źródłowa 17a i Mazurska 66.

Wśród tematów podejmowanych przez **Radę Osiedla Zagórska – Południe** znalazły się m.in.:

- wyrażenie zgody na wykonanie, na koszt wnioskodawców, zabudowy części wspólnej korytarza klatki schodowej w budynku przy ul. Chopina 15; ze względu na brak wymaganej dokumentacji, Rada Osiedla negatywnie zaopiniowała wniosek innej mieszkanki budynku przy ul. Chopina 15 w sprawie wynajęcia dodatkowego pomieszczenia (zabudowy korytarza przy małej windzie);
- potrzebami remontowymi w osiedlu, w tym w zakresie remontów elewacji oraz robót brukarskich.

W pierwszym kwartale br. **Rada Osiedla Sady** na swoich posiedzeniach zajmowała się m. in.:

- problemem zaległości czynszowych za lokale mieszkalne. Na posiedzenia zaproszono mieszkańców, którzy posiadają zaległości czynszowe. Członkowie Rady zapoznali się z ich wyjaśnieniami o przyczynach powstania zaległości i deklaracją uregulowania należności wobec Spółdzielni. Działania Rady Osiedla zmobilizowały dłużników do spłaty zaległości w ratach bądź całkowitego uregulowania zadłużenia.

- informacją o liczbie wydanych przez Administrację czujników czadu oraz o eksploatacji mieszkań w okresie zimowym (problemy z wentylacją grawitacyjną, wynikające z całkowitego uszczelnienia mieszkań, zamarzanie instalacji wodnej w mieszkaniu – na skutek błędów budowlanych przy remoncie częściowo wprowadzono instalację wodną do kanału wentylacyjnego);

- funkcjonowaniem osiedla w zimie, m.in. usuwaniem skutków opadów śniegu i oblodzeń z chodników, ulic i parkingów oraz usunięciu dwóch awarii wodociągowych na terenie osiedla;

- wyrażeniem zgody na wynajęcie pomieszczeń wspólnego użytkowania w budynkach przy ul. Nowowiejskiej 5, 15, 22, 24, Warszawskiej 47 i Wiosennej 1, z przeznaczeniem na cele związane z prowadzeniem gospodarstwa domowego,

- informacją o wiosennym przeglądzie placów zabaw w osiedlu pod kątem koniecznych do przeprowadzenia prac konserwacyjno-porządkowych, a także o planowanych zabiegach pielęgnacyjnych zieleni i nasadzeniach kwiatów w gazonach i na rabatach;

- wyrażeniem zgody na okresowy handel artykułami rolnymi na betonowym murku przy ul. Nowowiejskiej, w rejonie pawilonów handlowo-usługowych przy ul. Pociuszka 17;

- interwencją mieszkańców budynku przy ul. Jesionowej 11 w sprawie uciążliwości w zamieszkiwaniu ze strony sąsiadki.

Tematyka poruszana na posiedzeniach **Rady Osiedla Sandomierskie** dotyczyła między innymi spraw związanych z:

- rozpatrzeniem wniosku mieszkańców budynku przy ul. Dalekiej 27 w sprawie określenia terminu wykonania remontu elewacji w/w budynku;

- informacją Zarządu o deklarowanym wsparciu finansowym dla inwestycji zagospodarowania skweru u zbiegu ulic Sandomierskiej i Źródłowej, polegającym na realizacji robót brukarskich – zadania towarzyszące realizacji projektu ze środków budżetu obywatelskiego;

- interwencją kilku mieszkańców budynku przy ul. Szczecińskiej 3 (II klatka) w sprawie zakłócania ciszy nocnej, łamania przepisów regulaminu porządku domowego, niesegregowania odpadów i niszczenia wspólnego mienia przez użytkowników wynajmowanych lokali mieszkalnych. Sprawa została rozpoznana przy udziale dzielnicowego, który poinformował, że w przypadku zakłócania spokoju przez sąsiadów, należy złożyć zawiadomienie o wykroczeniu do Komisariatu Policji lub poinformować o tym fakcie – w momencie jego występowania – dyżurnego policji. Na kolejne posiedzenie Rady Osiedla zostali zaproszeni wskazani w piśmie właściciele lokali. Spośród czterech przybyłych osób, żadna nie potwierdziła utrudnień w zamieszkiwaniu. Rada Osiedla przypominała o obowiązku przestrzegania regulaminu porządku domowego, segregacji odpadów i konieczności poszanowania wspólnego mienia;

- interwencjami w sprawie uciążliwości w zamieszkiwaniu spowodowanymi przez sąsiadów w budynkach: Szczecińska 3 kl. I, Daleka 25, i Wielkopolska 7;

- wstępnymi założeniami programowymi festynu osiedlowego pod hasłem „Wszyscy razem”;

- zmianą przeznaczenia pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach przy ul. Sandomierskiej 74, 78, Romualda 2, Dalekiej 23, 27, Śląskiej 34 i wynajęciem ich mieszkańcom na cele związane z prowadzeniem gospodarstwa domowego.

Wszystkich zainteresowanych tematyką poruszaną na posiedzeniach Rad Osiedli KSM zapraszamy również na naszą stronę internetową [www.ksm.pl](http://www.ksm.pl)

ANNA SIKORA



# Zmiany do Statutu KSM

W maju 2016 r. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni podjęło uchwałę o wprowadzeniu szeregu nowych unormowań do Statutu KSM, które wynikały głównie z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r., regulującego sprawy członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych.

Zmiany te zostały zarejestrowane Postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 20 grudnia 2016 r. i wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 21 grudnia 2016 r. pod numerem KI.X NS-REJ.KRS/013169/16/875. W 2017 roku Zarząd Spółdzielni przygotował projekt uchwały Walnego Zgromadzenia, dotyczący wprowadzenia do Statutu kilku kolejnych zmian związanych z:

- uściśleniem zasad wnoszenia udziałów członkowskich w sytuacji, gdy osoba prawna lub fizyczna ubiega się o ustanowienie lub nabyła jednocześnie prawo do lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego, garażu czy miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym: w takim przypadku osoba fizyczna zobowiązana jest do wniesienia dwóch udziałów, zaś osoba prawna – czterech udziałów członkowskich;

- wykreśleniem z katalogu przyczyn uzasadniających wykluczenie z członkostwa w Spółdzielni niewniesienia w wymaganym terminie wymaganego wkładu budowlanego lub mieszkaniowego, gdyż jest to przyczyną uzasadniającą wykreślenie osoby z rejestru członków KSM;

- dostosowaniem do aktualnych realiów obowiązków członków związanych z naprawą – po okresie gwarancji oraz konserwacją (malowanie, regulacja, wymiana uszczelek, smarowanie okuć) okien, jeżeli Spółdzielnia dokonała jednokrotnej wymiany stolarki okiennej w mieszkaniu oraz konserwacją balustrad balkonów i loggii w lokalach mieszkalnych;

- wykreśleniem z treści obowiązującego Statutu informacji o regulaminie Walnego Zgromadzenia Członków, gdyż wszystkie

niezbędne unormowania w zakresie jego organizacji, trybu przeprowadzania i podejmowania uchwał zostały szczegółowo określone w Statucie Spółdzielni;

- przekazaniem, zgodnie z art. 38 § 1 pkt 12 ustawy Prawo Spółdzielcze, do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków wyboru przedstawicieli Spółdzielni na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz określeniem zasad jego przeprowadzania: wybór dokonywany jest w głosowaniu tajnym na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, spośród kandydatów zgłoszonych przez członków Spółdzielni na piśmie, na co najmniej 15 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Wybór, po zakończeniu obrad wszystkich części Zgromadzenia, stwierdza Kolegium, składające się z Przewodniczących i Sekretarzy sześciu części WZC;

- dodaniem do katalogu kompetencji Walnego Zgromadzenia Członków decyzji o jednorazowym przesunięciu wolnych środków finansowych z funduszu zasobowego na fundusz remontowy Spółdzielni oraz upoważnieniem Rady Nadzorczej do dysponowania pozyskanymi w ten sposób środkami: intencją Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni jest utworzenie w ramach funduszu na remonty tzw. „funduszu zapasowego”, który umożliwi osiedlom przeprowadzanie prac remontowych wymagających zaangażowania znacznych środków finansowych. Wydatkowanie pieniędzy odbywać się będzie na zasadzie „pożyczek wewnętrznych”, które – w oparciu o zasady uchwalane przy ich udzieleniu przez Radę Nadzorczą – będą zwracane poprzez pomniejszenie środków przeznaczonych na remonty w danym osiedlu w kolejnych latach.

Projekt uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni zostanie przedłożony Walnemu Zgromadzeniu Członków KSM w czerwcu br. Zgodnie z § 84 ust. 2 pkt 2 Statutu, aby zmiany zostały przyjęte, uchwała musi uzyskać większość kwalifikowaną, tj. 2/3 głosów członków biorących udział w obradach WZC. Nowe unormowania wejdą w życie z chwilą zarejestrowania zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym.

ANNA SIKORA

## Zasady działania Obrony Cywilnej

Podstawowe zasady organizacji i funkcjonowania obrony cywilnej są sformułowane w Międzynarodowym Prawie Humanitarnym, ale sposób organizacji i realizacji zadań oc są wewnętrzną sprawą każdego państwa. W Rzeczypospolitej Polskiej obrona cywilna jest ważnym elementem systemu obronności państwa. Zadania oc są realizowane przez organy administracji rządowej oraz instytucje państwowe, samorządowe, podmioty gospodarcze i inne jednostki organizacyjne, organizacje pozarządowe, a także przez poszczególnych obywateli.

Obrona cywilna oznacza wypełnienie zadań humanitarnych, których celem jest: • ochrona ludności cywilnej przed niebezpieczeństwami wynikającymi z działań zbrojnych lub klęsk żywiołowych i współczesnych zagrożeń terrorystycznych, • przewyższanie bezpośrednich następstw tych zagrożeń, • zapewnienie ludności cywilnej warunków koniecznych do przetrwania, ratowania i udzielania pierwszej pomocy poszkodowanym.

Do zadań obrony cywilnej w czasie pokoju należy także:

- ochrona ludności, zakładów pracy, urządzeń użyteczności publicznej, dóbr kultury przed skutkami współczesnych zagrożeń, • ratowanie i udzielanie pomocy poszkodowanym, • współuczestniczenie w usuwaniu skutków klęsk żywiołowych, katastrof i zagrożeń środowiska.

Do realizacji tych zadań konieczne jest: • planowanie ochrony ludności, zakładów pracy i urządzeń użyteczności publicznej przed skutkami zagrożeń i działań zbrojnych, • stworzenie warunków do wykrywania zagrożeń i ostrzegania oraz alarmowania ludności, • przygotowanie schronów i utrzymywanie ich w gotowości do użycia, • gromadzenie i przechowywanie środków indywidualnej ochrony dla jednostek OC i ludności, • wyposażenie jednostek oc w sprzęt ratowniczy, przyrządy i aparaturę do wykrywania

zagrożeń, • sukcesywne przygotowanie infrastruktury ochronnej i ratowniczej, medycznej i socjalno-

bytowej do działania w warunkach ekstremalnych, • systematyczne szkolenie kadr kierowniczych administracji rządowej i samorządowej, jednostek organizacyjnych obrony cywilnej oraz pozostałej ludności w dziedzinie powszechnej samoobrony, • współdziałanie z organami powołanymi do zwalczania klęsk żywiołowych i zagrożeń środowiska oraz usuwania ich skutków (decyzję o włączeniu sił obrony cywilnej do tych działań podejmują terenowi i zakładowi szefowie OC).

Działania obrony cywilnej w Polsce opierają się na trzech najważniejszych zasadach:

1. Zasada prymatu układu terytorialnego- zgodnie z którą podstawą struktur OC jest trójstopniowy podział terytorialny kraju (gmina, powiat, województwo) a zetem decyzje podejmuje i ponosi za nie całkowitą odpowiedzialność władza odpowiedniego szczebla terytorialnego.

2. Zasada jednoosobowego kierownictwa - na mocy której uprawnienia, obowiązki i odpowiedzialność zarówno w zakresie zwierzchnictwa jak i kierowania są przypisane jednoosobowemu kierownictwu.

3. Zasada powszechności – oznaczająca, że planowanie i prace organizacyjne wykonują wszystkie organy władzy publicznej, jednostki organizacyjne, instytucje i podmioty gospodarcze, na których ciąży obowiązek przygotowania i realizacji zadań obrony cywilnej, oraz że obywatele naszego kraju są przygotowani do udziału w ratownictwie i powszechnej samoobronie w obliczu zagrożenia szczególnie terrorystycznego.

W obecnej sytuacji polityczno-gospodarczo-militarnej w świecie nam Polakom szczególnie potrzebna jest jedność narodowa oraz czujność i solidarność obywatelska.

BOLESŁAW KUŁAKOWSKI

*Korzystałem z podręcznika pod redakcją Ryszarda Jakubczaka „Obrona narodowa w tworzeniu III RP”. Wydawnictwo Bellona*



## Czy wiesz, że...

# NA WESOŁO

8 września 2016 r. weszły w życie nowe przepisy, które umożliwiają wyegzekwowanie pożyczonych pieniędzy np. w rodzinie, czy przyjacielowi, bowiem wprowadzają procedurę komorniczego wyjawienia majątku. Polega to na tym, że komornik wzywa dłużnika by wskazać jaki ma majątek, w którym banku ma rachunek i ile pieniędzy się na nim znajduje. Dłużnik nie ma wyjścia i musi majątek ujawnić i to bez zaniżania jego wartości. Za składanie fałszywych oświadczeń grozi mu odpowiedzialność karna. Komornik na wniosek wierzyciela ma prawo wszcząć poszukiwanie majątku dłużnika. Gdy dłużnik nie odpowiada na wezwania, komornik ma prawo wydać postanowienie o ukaraniu grzywną lub nawet posłać do aresztu na miesiąc. Gdy dłużnik zaś ujawni gdzie ma rachunek bankowy, komornik może zająć te środki drogą elektroniczną czyli niemal natychmiast.

x x x

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 30 marca 2004 r. sygn. akt K 32/04 zrywa z zasadą członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej w przypadku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W związku z tym skuteczność zbycia tego prawa nie jest uzależniona od członkostwa w spółdzielni nabywcy prawa do lokalu. Obecnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie wygasa, pomimo ustania członkostwa w spółdzielni. Zatem w tym stanie prawnym spółdzielnie zostały pozbawione możliwości wystąpienia na drogę postępowania sądowego o eksmisję byłych członków spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, gdyż ustanie członkostwa nie powoduje wygaśnięcia tego prawa. Obecnie posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, może rozporządzać tym prawem we wszystkich formach przenoszenia praw majątkowych występujących na gruncie prawa cywilnego, w tym rodzinnego, a przede wszystkim:

- sprzedaż prawa do lokalu (art.535 kc),
- zamiana prawa do lokalu na inne prawo (art. 603-604 kc)
- darowizna prawa do lokalu (art.888 kc)
- przeniesienie prawa do lokalu pod innym jeszcze tytułem prawnym np. w wykonywaniu obowiązku alimentacyjnego.

Nabywca prawa do lokalu nie ma obowiązku zostać członkiem spółdzielni, a akt zbycia spółdzielczego prawa do lokalu będzie skuteczny bez przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni. (MaS)

Przyczyną pańskiego nieszczęścia jest alkohol – oświadcza lekarz  
– Słyszysz? – pacjent zwraca się do żony – Alkohol!  
A ty zawsze powtarzasz, że to wyłącznie moja wina.

x x x

O żonie mógłbym ci pół dnia opowiadać...  
– A co takiego? – Ee, szkoda gadać.

x x x

Żołnierz uratował tonące dziecko. Nagle do bohatera podchodzi matka uratowanego dziecka. – To pan uratował Jasia?  
– Tak.  
– A gdzie jego berecik, złodzieju?

x x x

Mąż kupił duży telewizor. Żona patrzy, a na pudle sporo jakichś znaczków informacyjnych.  
– Kochanie, co oznacza ten kieliszek na opakowaniu, pyta żona.  
– To znaczy, że zakup trzeba opić.

x x x

Biskup przyjeżdża do szkoły specjalnej. Pyta dzieci kim chciałyby być w przyszłości. Nagle Jasio:  
– Ja to bym chciał na biskupa.  
– No, ale to trzeba do takiej specjalnej szkoły chodzić.  
– No i chodzę.

x x x

Wchodzi do przedziału celnik i pyta:  
– Alkohol, tytoń, narkotyki?  
– Ja poproszę piwo – odpowiada pasażer.

x x x

Jasio puka do sąsiada. – Tatusi prosił, żeby pan pożyczył korkociągu.  
– Korkociąg. Powiedz tatusiowi, że zaraz sam przyniosę.

x x x

Panie doktorze. Kupiłam tę gruszkę do lewatywy jak pan sugerował i co mam z nią zrobić?

- Napelnia ją pani ciepłą wodą i wsadza ją sobie w d..., a potem...
- Oj, dobra. Jutro zadzwonię. Widzę, że pan doktor dzisiaj nie w humorze.

x x x

- Mój wujek jest biskupem i mówią do niego „Wasza Eminencjo”
- Mój jest kardynałem i mówią do niego „Wasza Dostojność”
- Mój waży 235 kilo i mówią do niego „O mój Boże”.

x x x

Każdego razu gdy wracam i zastaję w domu obcego mężczyznę żona mówi, że bym poszedł do kuchni i zrobił sobie kawę.

- Rozumiem, że to pana denerwuje?
- Nie. Tylko przyszedłem spytać, czy tyle kawy mi nie zaszkodzi.

x x x

Pani Basiu. Jaki dziś mamy dzień?  
– Bezpieczny, bezpieczny, panie dyrektorze.

x x x

Na sali operacyjnej chirurg woła: – Co to ma znaczyć panie Nowak? Po otrzymaniu narkozy czyta pan gazetę.

- To moje stare przyzwyczajenie, panie doktorze. Muszę sobie poczytać przed zaśnięciem.

x x x

Na Boga! Dziwi się szef transportu.  
– Jak pan mógł taki pijany sięść za kierownicę.  
– Było ciężko, przyznaję, ale koledzy pomogli.

(MaS)