

60 lat KSM 1958-2018

PISMO BEZPŁATNE
MAJ 2018
ISSN 1732-5145

My z KSM

Kwartalnik Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej (ukazuje się od 1992 r.) Nr 2/95/2018

Na herbatkę u jubilatki

przyszła matka i jej dziatki
ojciec matki czyli dziadek
Marian Jurek oraz Tadek
babunia czyli ojca żona
ciocia Zosia roztargniona
już płyną słowa spotkania w gali
po co się wszyscy tutaj spotkali
nie jest to żadna dla nas zagadka
oto przed nami 60-latką
Ref. frajda dla wnuczka
frajda dla dziadka
herbatka u jubilatki
u jubilatki herbatka
toastów tyle ile lat
żyj nam Spółdzielno
sto lat

to już sześćdziesiąt mija lat
tak dużo a jakby strzelił bat
wyglądasz ciągle młodo
rośniesz i cieszysz swą urodą
zmieniasz co trochę sukienki
każesz podziwiać swe wdzięki
i choć czasami ciężko jest
Spółdzielnia jest the best
Ref. frajda dla wnuczka
frajda dla dziadka ...

Marek Sabat



Z okazji 60. urodzin Naszej Jubilatki w Wojewódzkim Domu Kultury w Kielcach 23 marca 2018 r. odbyła się uroczysta Gala obchodów Jubileuszu. Uczestniczyli w niej spółdzielcy, samorządowi działacze, pracownicy, współpracujący przedstawiciele różnych firm i przyjaciele spółdzielni, którzy wspólnie tworzyli materialny dorobek i historię KSM.

Diamentowym Jubileuszem żyjemy od początku roku. Szczególnie widoczne to jest w działalności trzech osiedlowych klubów kultury i w publikacjach w naszej spółdzielczej gazecie „My z KSM”.

Oficjalną część Gali Jubileuszowej rozpoczęli uczniowie Państwowej Szkoły Muzycznej w Kielcach prezentując fragment koncertu Webera na klarnet i fortepian oraz balladę Fryderyka Chopina.

Relacja z Gali na stronach 19 -21

Na dobre i na złe



Jakie zmiany w Statucie KSM

Czytaj na stronie 18

We wrześniowym numerze „My z KSM” przeczytacie:

Jak w Krakowie zamienili piecyki gazowe na centralną ciepłą wodę...

To już prawie sto numerów

Absolutorium dla zarządu we wspólnocie

Jeżeli we wspólnocie mieszkaniowej mamy do czynienia z zarządcą nieruchomości, któremu zarząd powierzono to Jemu wspólnota udziela absolutorium. Jeżeli zaś wspólnota nie powierzyła zarządu, tylko go wybrała, to zarząd ten odpowiada przed wspólnotą i to jemu wspólnota będzie udzielać absolutorium. Brak udzielenia absolutorium jest tylko oznaką dezaprobaty dla wyników pracy zarządu, ale nie powoduje Jego odwołania. Bez uchwały o odwołaniu zarządu jego skład pozostaje taki sam. Następstwem nieudzielenia absolutorium powinno więc być podjęcie na tym samym lub następnym zebraniu wspólnoty uchwały o zmianie zarządu. W tej samej zaś uchwale wspólnota odwołuje „stary” zarząd i powołuje „nowy”. W innym przypadku nie byłoby komu zwołać kolejnego zebrania i zarządzać nieruchomością. (MaS)

Odszedł Kazimierz Pella

W marcu br. zmarł Kazimierz Pella, mieszkaniec KSM, lotnik, spadochroniarz, wychowawca młodzieży. Ponad 30 lat prowadził w KSM pracownię modelarską. Razem z młodzieżą konstruował modele balonów, szybowców i samolotów, w ostatnich latach – także sterowanych radiem.

W zawodach modelarzy wychowankowie Kazimierza Peli zdobywali wyróżnienia i medale. Kilku zarażonych pasją latania siedzi dziś za sterami samolotów pasażerskich. (K)



Zmarł Marian Winiarski

W wieku 79 lat zmarł Marian Winiarski, wieloletni nauczyciel historii w kieleckich liceach, kielecki radny, wieloletni dyrektor II LO im. Jana Śniadeckiego.

Po studiach w Uniwersytecie Jagiellońskim, od 1963 r. pracował jako nauczyciel. W latach 70. był kierownikiem sekcji historycznej w WOM w Kielcach, pracował też w I LO im. S. Żeromskiego. Od 1970 był zatrudniony jako starszy wykładowca w Instytucie Historii oraz Instytucie Nauk Politycznych WSP oraz w Kuratorium Oświaty i Wychowania. Od 1982 do 1992 był dyrektorem II Liceum Ogólnokształcącego imienia Jana Śniadeckiego w Kielcach.

Był człowiekiem lewicy, radnym Wojewódzkiej Rady Narodowej w Kielcach przez dwie kadencje. W latach 1998–2002 wiceprzewodniczącym Rady Miasta w Kielcach. Był członkiem ZNP, odznaczony Srebrnym i Złotym Krzyżem Zasługi oraz medalem KEN.

Przez 12 lat był autorem artykułów w dziedzinie historii na łamach „My z KSM”. Ostatni tekst prof. Winiarskiego publikujemy na stronie 27. (K)



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. Osiedle Zagórska-Północ, **28 maja br.** (poniedziałek) godz. 17⁰⁰
Szkoła Podstawowej nr 24 przy ul. Kujawskiej 18.
- II. Osiedle Zagórska-Południe, **29 maja br.** (wtorek) godz. 17⁰⁰
Szkoła Podstawowej nr 24 przy ul. Kujawskiej 18
- III. Osiedle Sady, **4 czerwca br.** (poniedziałek) godz. 17⁰⁰
Klub „Polonez” przy ul. Pociuszka 17
- IV. Osiedle Sandomierskie, **6 czerwca br.** (środa) godz. 17⁰⁰
Klub „Słoneczko” przy ul. Romualda 3 w Kielcach
- V. Bieliny, **7 czerwca br.** (czwartek) godz. 17⁰⁰
Szkoła Podstawowa przy ul. Partyzantów 17 w Bielinach
- VI. Bodzentyn, **8 czerwca br.** (piątek) godz. 17⁰⁰
Szkoła Podstawowa, Rynek Górny 11 w Bodzentynie

Projekt porządku obrad Walnego Zgromadzenia

Projekt porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków w 2018 r.

I. Część organizacyjna:

- 1) otwarcie obrad, wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia;
- 2) przyjęcie porządku obrad;
- 3) wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej, Wnioskowej i Wyborczej;
- 4) odczytanie listy pełnomocnictw.

II. Dokonanie wyboru Rady Osiedla KSM na kadencję 2018 – 2022.

- 1) Prezentacja kandydatów na członków Rady Osiedla KSM;
- 2) Dokonanie wyboru Rady Osiedla KSM.

III. Zmiana Statutu Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

- 1) Informacja w sprawie zmiany Statutu KSM;
 - 2) Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu KSM.
- IV. Przedstawienie sprawozdań z działalności w 2017 roku:
- 1) Sprawozdanie z działalności Rady Osiedla i informacja o realizacji wniosków Walnego Zgromadzenia z ubiegłego roku;
 - 2) Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej;
 - 3) Sprawozdanie z działalności Zarządu;
 - 4) Sprawozdanie finansowe;
 - 5) Informacja o realizacji wniosków pokontrolnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres 2013 – 2015.

V. Dyskusja nad złożonymi sprawozdaniami i wnioskami.

VI. Podjęcie uchwał w sprawach:

- 1) zatwierdzenia sprawozdań za 2017 rok:
 - a. Rady Osiedla;
 - b. Rady Nadzorczej;
 - c. Zarządu;
 - d. sprawozdania finansowego.
- 2) kierunków działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni na 2018 r.;
- 3) podziału nadwyżki bilansowej za 2017 r. uzyskanej z działalności gospodarczej Spółdzielni;
- 4) absolutorium dla członków Zarządu;
- 5) wyboru członków Rady Osiedla KSM na kadencję 2018 - 2022;
- 6) wniosków zgłoszonych w czasie Walnego Zgromadzenia.

VII. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia:

Z materiałami dotyczącymi porządku obrad (sprawozdania organów Spółdzielni i projekty uchwał, w tym projekt uchwały w sprawie zmiany Statutu KSM) członek Spółdzielni może zapoznać się w Dziale Organizacji, Spraw Pracowniczych i Ogólnych (pokój 14) Biura Zarządu przy ul. Kujawskiej 26 w Kielcach w terminie od dn. 14.05.2018.

SPRAWOZDANIE z działalności Rady Nadzorczej KSM za 2017 rok

Rada Nadzorcza realizując przepisy Prawa spółdzielczego, Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej sprawowała funkcję nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni.

Wobec faktu, iż w roku 2017 skończyła się kadencja Rady Nadzorczej 2014-2017, w czerwcu 2017 roku - Walne Zgromadzenie Członków - dokonało wyboru nowej Rady Nadzorczej na lata 2017-2020.

Skład osobowy i funkcyjny Rady Nadzorczej do czerwca 2017 roku:

W kadencji 2014-2017 skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

1. Wójtowicz Zdzisław – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Kowalczyk Piotr – Zastępca Przew. Rady Nadzorczej
3. Okła Jan – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Fąfara Władysław – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
5. Piotrowski Ryszard – Przewodniczący Komisji GZM
6. Sowiński Zbigniew – Przewodniczący Komisji Samorządowo-Mieszkaniowej
7. Hombek Elżbieta – Członek Rady Nadzorczej
8. Kołomański Mariusz – Członek Rady Nadzorczej
9. Lis Stanisław – Członek Rady Nadzorczej
10. Baran Ryszard – Członek Rady Nadzorczej
11. Festerkiewicz Bogumił – Członek Rady Nadzorczej
12. Panajotow Maria – Członek Rady Nadzorczej
13. Sidor Jerzy - Członek Rady Nadzorczej
14. Drogosz Małgorzata – Członek Rady Nadzorczej
15. Komorowska Anna - Członek Rady Nadzorczej
16. Bąk Irena - Członek Rady Nadzorczej
17. Dudek Jerzy - Członek RN do września 2016 r.

W czasie pierwszego półrocza funkcjonowania RN dokonała między innymi zatwierdzenia uchwał w sprawach:

- zatwierdzenie struktury organizacyjnej KSM na rok 2017,
- zmiany Regulaminu Rady Osiedla KSM,
- ceny dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków w nieruchomościach KSM,
- zmiany stawek opłat za gospodarowanie odpadami
- powołania Piotra Wójcika na stanowisko Prezesa Zarządu KSM, wobec przejścia na emeryturę Prezesa Zarządu Macieja Solarza.

Skład osobowy i funkcyjny Rady Nadzorczej od czerwca 2017 roku:

1. Ryszard Piotrowski - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Andrzej Bujak - Zastępca Przew. Rady Nadzorczej
3. Andrzej Marzec - Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Zdzisław Gawior - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
5. Władysław Boberek - Przewodniczący Komisji GZM
6. Maria Panajotow - Przewodnicząca Komisji Samorządowo-Mieszkaniowej
7. Marek Banasik - Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
8. Anna Komorowska - Sekretarz Komisji Rewizyjnej
9. Zdzisława Brożek - Członek Komisji Rewizyjnej
10. Andrzej Kępczyński - Członek Komisji Rewizyjnej
11. Stanisław Lis - Członek Komisji GZM
12. Ryszard Baran - Członek Komisji GZM
13. Jarosław Soboń - Członek Komisji GZM
14. Janina Łucak - Członek Komisji GZM

15. Barbara Pawełek - Z-ca Przew. Komisji Samorządowo-Mieszkaniowej

16. Robert Pokrzepa - Członek Komisji Samorządowo - Mieszkaniowej

17. Barbara Ołtarzewska - Członek Komisji Samorządowo-Mieszkaniowej

Organizacyjno-merytoryczna tematyka działalności Rady Nadzorczej

Nadrzędnym zadaniem Rad Nadzorczych były sprawy związane z realizacją ustalonych przez Walne Zgromadzenie głównych kierunków działalności spółdzielni na rok 2017, analiz i wniosków przedstawianych przez Zarząd w zakresie podstawowych zagadnień działania KSM oraz bieżące sprawy, które wnoszone były przez Rady Osiedli oraz członków KSM.

Odbyło się 11 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej.

Do ważniejszych spraw poddawanych obradom Rady należały sprawy:

1) członkowsko-mieszkaniowe:

-pozbawienie członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków w związku z utratą prawa do lokalu mieszkalnego

2) organizacyjno-samorządowe:

- wybór prezesa;

- zatwierdzenie planów pracy Rady Nadzorczej oraz komisji Rady Nadzorczej,

- omówienie sprawozdania Zarządu z działalności za rok 2016;

- zmiana Regulaminu Rady Osiedla;

- zmiana Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania,

- zatwierdzenie planu organizacji i przebiegu Walnego Zgromadzenia w 2017 roku;

- zmiana Regulaminu Zarządu KSM;

- sposoby realizacji wniosków uchwalonych przez Walne Zgromadzenie Członków na rok 2017;

- sposoby realizacji kierunków działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;

- przeglądy realizowanych prac inwestycyjno-remontowych;

- zapoznanie z nowelizacją przepisów związanych z ochroną danych osobowych;

- zapoznanie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017r.;

- podjęcie decyzji o wyborze podmiotu badającego sprawozdanie finansowe KSM,

- zapoznanie z informacją Przewodniczącego RN ze Zjazdu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie;

- informacji Zarządu w sprawie wydawania przez Spółdzielnię kwartalnika „My z KSM”;

- informacji Zarządu o przygotowaniach do obchodów jubileuszu 60-lecia KSM;

- informacji Zarządu o przynależności do innych organizacji.

3) ekonomiczno-finansowe i gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- zmiany od 1.02.2017 r. ceny 1m³ dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków w zarządzanych nieruchomościach przez KSM na terenie Kielc oraz w Bodzentynie;

- zmiany od 1.01.2017 r. stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz

- oceny wyników sprawozdania finansowego za rok 2016;

- oceny realizacji planu gospodarczo-finansowego za rok 2016;

- zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego na rok 2017 wraz z planem remontów

oraz kosztami działalności kulturalno-oświatowej;

- ustalenie zależnych od Spółdzielni stawek opłat za lokale mieszkalne i garaże;
- kwartalnej analizy wyników ekonomicznych KSM w roku 2017;
- przeprowadzonego przetargu na wymianę podzielników kosztów c.o. w zasobach KSM;
- korektę planu remontów zasobów mieszkaniowych w wyrazie finansowym i rzeczowym;
- przystąpienie do realizacji zadania z budżetu obywatelskiego dotyczącego przebudowy skweru u zbiegu ulic Sandomierskiej i Źródłowej;
- analiza wyników rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za sezon 2016/2017;
- zatwierdzenie wstępnego planu remontów na rok 2018.

W roku 2017 Rada Nadzorcza podjęła 47 uchwał, które zapadały zwykłą większością głosów, a dotyczyły najważniejszych spraw finansowo-gospodarczych oraz organizacyjnych działalności Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Rada Nadzorcza powołała ze swego grona trzy komisje stałe, a to:

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Komisja Rewizyjna

Komisja Samorządowo-Mieszkaniowa

Komisje działały według zatwierdzonego przez Radę harmonogramu prac.

W okresie sprawozdawczym obrady poszczególnych komisji odbywały się przeważnie przed plenarnym posiedzeniem Rady Nadzorczej oraz wówczas, gdy wymagały tego bieżące sprawy

(np. przegląd osiedli pod kątem zaawansowania realizacji prac remontowych, przegląd kotłowni, Akcja Lato 2017).

W sumie komisje odbyły 30 protokołowanych posiedzeń. W trakcie swoich zebrań komisje analizowały i oceniały merytoryczną treść proponowanych do rozpatrzenia materiałów, zgłaszały swoje wnioski i opinie.

W ramach bezpośrednich kontaktów z członkami Spółdzielni, przedstawiciele Rady Nadzorczej odbywali indywidualne spotkania w ramach dyżurów (w każdy pierwszy wtorek miesiąca (poza miesiącami lipiec-sierpień) w siedzibie Biura Zarządu. Odbyło się 15 spotkań, a poruszonymi sprawami były między innymi:

- zakup i wymiana podzielników ogrzewania;
- zasady rozliczania centralnego ogrzewania;
- sprzedaż lokalu mieszkalnego i użytkowego przy ul. Warszawskiej 49 w Kielcach;
- problemy z wentylacją w mieszkaniach;
- problemów związanych z parkowaniem przy ul. Bohaterów Warszawy w Kielcach;
- zwrotu kosztów wymiany stolarki okiennej.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia także współpracę z Zarządem KSM.

Biorąc powyższe pod uwagę całokształt pracy, Rada Nadzorcza KSM wnioskuje o udzielanie członkom Zarządu KSM absolutorium za okres pełnienia funkcji od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r.

RADA NADZORCZA
Kielce, luty 2018 r.

Sprawozdanie Zarządu

(skrót)

Zgodnie z postanowieniami Statutu, Zarząd KSM przedstawia członkom roczne sprawozdanie z działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni za 2017 rok.

Stan organizacyjny zasobów mieszkaniowych

Na dzień **31.12.2017 r.** Spółdzielnia zrzeszała **10.168** tj. o 3672 członków więcej niż w 2016 r. Ten znaczny wzrost liczby członków wynika z faktu uzyskania z mocy prawa przez wszystkie osoby, którym w dniu 9.09.2017 r. tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20.07.2017 r. nowelizującej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu lub udział w tym prawie, a którzy dotychczas nie wyrażali chęci przystąpienia do spółdzielni.

Obecnie KSM posiada **9209 lokali mieszkalnych** (w 2017 r. nastąpiło wyodrębnienie ze Spółdzielni ostatnich lokali w nieruchomości przy ul. Warszawskiej 49 w Kielcach, gdzie z dniem 1.07.2017 r. powstała wspólnota mieszkaniowa, konsekwencją czego liczba lokali mieszkalnych w zasobach KSM zmniejszyła się o 32 lokale).

Ilość lokali mieszkalnych w poszczególnych osiedlach przedstawia się następująco:

- w **Osiedlu I „Zagórska – Północ”** – 2861, w tym 680 lokali stanowi odrębne prawo własności,
- w **Osiedlu II „Zagórska – Południe”** – 2520, w tym 580 lokali posiada odrębne prawo własności. W tej liczbie uwzględniono 26 lokali w Bielinach, z których 13 ma odrębne prawo własności;
- w **Osiedlu III „Sady”** – 1896, w tym 495 lokali z odrębnym prawem własności,
- w **Osiedlu IV „Sandomierskie”** – 1932, w tym 466 lokali

z odrębnym prawem własności. W tej liczbie uwzględniono 20 lokali w Bodzentynie, z których 5 posiada odrębne prawo własności.

Spośród ogólnej liczby 9209 lokali mieszkalnych:

- ▣ 6876 tj. 74,67 % posiada spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu,
- ▣ 2221 tj. 24,12% posiada odrębne prawo własności,
- ▣ 95 tj. 1,03% stanowią mieszkania lokatorskie,
- ▣ 17 tj. 0,18% mieszkań użytkowane jest 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.

Na koniec 2017 roku bez tytułu prawnego zajmowało mieszkania 35 rodzin, wobec których zostało wdrożone stosowne postępowanie dla uregulowania stanu prawnego do lokalu.

Spośród 569 garaży znajdujących się w zasobach Spółdzielni:

- spółdzielcze własnościowe prawo do garażu należy do 445 osób, a odrębne prawo własności do garażu należy do 124 osób.
- odrębne prawo własności do garażu należy do 124 osób.

Na przestrzeni 2017 roku wpłynęło do biura Zarządu 541 aktów notarialnych (umowy sprzedaży, darowizny, zamiany, o dział spadku), bądź postanowień sądu i notarialnych aktów poświadczenia dziedziczenia, obrazujących dokonany obrót wolnorynkowy lokali w zasobach Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym z rejestru skreślono 465 członków z czego:

- ▣ 138 - na skutek zgonów,
- ▣ 189 - w związku z wypowiedzeniem członkostwa w Sp-ni (w okresie do 09.09.2017 r.)
- ▣ 19 - w związku z wykreśleniem przez Radę Nadzorczą (w okresie

do 09.09.2017 r.),

□ 119 – w związku z utratą prawa do lokalu - dot. osób, które zbyły lokal po 09 września 2017 r.

W 2017 r. Spółdzielnia w drodze eksmisji odzyskała 2 lokale mieszkalne - jednopokojowe opow. 17,6m² i 18,6 m².

Spśród nich:

- 1 osoba została wyeksmitowana przez Komornika Sądu Rejonowego do wskazanego przez Gminę Kielce lokalu socjalnego,
- 1 osoba, nie posiadająca uprawnień do lokalu socjalnego, na skutek działań Spółdzielni i Komornika Sadu Rejonowego, zdecydowała się na dobrowolne przekazanie do dyspozycji KSM zajmowanego bez tytułu prawnego mieszkania.

Zbycie ww. mieszkań w trybie ogłoszonych przetargów, umożliwiło rozliczenie zaległości dłużników w łącznej kwocie 120.069 zł.

Opis Pracy Zarządu

W okresie 2017r. Zarząd Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej realizował swoje zadania w następującym składzie:

1. od dn. 1.01.2017. do dn. 31.03.2017.:

- Maciej Solarz – Prezes Zarządu;
- Henryk Wilk – Zastępca Prezesa Zarządu;
- Małgorzata Bęben – Główna Księgowa, Członek Zarządu.

2. od dn. 2.04.2017. do dn. 31.12.2017.:

- Piotr Wójcik – Prezes Zarządu;
- Henryk Wilk – Zastępca Prezesa Zarządu;
- Małgorzata Bęben – Główna Księgowa, Członek Zarządu.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem woli o rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółdzielni i przejściu na emeryturę pracowniczą, Maciej Solarz z dniem 31 marca 2017 r. zakończył 25 - letni okres zarządzania KSM.

W wyniku przeprowadzonego postępowania kwalifikacyjnego, do którego przystąpiło 8 kandydatów, Rada Nadzorcza KSM w dniu 21 lutego 2017 r. dokonała w głosowaniu tajnym (zgodnie z art. 35 § 2 ustawy – Prawo spółdzielcze) wyboru Piotra Wójcika na stanowisko Prezesa Zarządu KSM, powierzając mu pełnienie tej funkcji od dn. 2.04.2017.

W okresie sprawozdawczym odbyły się 52 protokołowane, zazwyczaj cotygodniowe, posiedzenia, podczas których Zarząd podjął 968 uchwał dotyczących spraw:

- 486 o charakterze członkowsko-mieszkaniowym;
- 145 wynikających z obowiązków Zarządu jako pracodawcy;
- 143 techniczno-eksploatacyjnych;
- 118 ekonomicznych;
- 42 o charakterze organizacyjno-samorządowym;
- 19 związanych z funkcjonowaniem Zakładu Energetyki Ciepłej;
- 15 związanych z działalnością społeczno-kulturalną Spółdzielni.

Sprawy **członkowsko-mieszkaniowe** w pracy Zarządu w dużej mierze podporządkowane były zmianie przepisów w zakresie członkostwa w Spółdzielni, które wprowadziła ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego i ustawy – Prawo spółdzielcze. Przed dniem wejścia w życie ww. ustawy, tj. **przed dn. 9.09.2017.**, Zarząd podejmował decyzje dotyczące:

a) obrotu mieszkaniami i garażami na rynku wtórnym,

b) wykreślenia z rejestru członków osób, które utraciły prawo do lokalu i nie złożyły rezygnacji z członkostwa – Zarząd wszczął procedurę wewnątrzspółdzielczą i skierował wnioski do Rady Nadzorczej, która w ubiegłym roku wykreśliła z rejestru członków 19 osób, w tym 2 osoby prawne.

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017 r. spowodowała radykalną zmianę w zakresie uzy-

skiwania członkostwa w Spółdzielni, wprowadzając **nabywanie członkostwa z mocy prawa** u osób, którym przysługują: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, tzw. „ekspektatywa własności”. Zmienił się również status współmałżonka członka Spółdzielni, gdyż zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dn. 20 lipca 2017 roku, członkami Spółdzielni z mocy ustawy stają się oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli oboje ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub ekspektatywy własności.

W związku z opisanymi wyżej przepisami Zarząd stwierdził:

a) nabycie z dn. 9.09.2017. członkostwa w Spółdzielni:

- osób, którym w dniu wejścia w życie ustawy przysługiwały spółdzielcze prawa do lokali, a które nie były dotychczas członkami Spółdzielni (w tym ich współmałżonków, jeżeli prawo do lokalu przysługiwało im wspólnie);
- osób prawnych, którym w dniu wejścia w życie ustawy przysługiwały spółdzielcze własnościowe prawa do lokali;
- współmałżonków dotychczasowych członków Spółdzielni, którym w dniu wejścia w życie ustawy wspólnie przysługiwały spółdzielcze prawa do lokali;
- osoby, której przysługiwało roszczenie o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

b) ustanie z dn. 9.09.2017 r. członkostwa w Spółdzielni osób, którym w dniu wejścia w życie ustawy nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo prawo odrębnej własności lokalu oraz którym nie przysługiwało roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (stwierdzenie ustania członkostwa dotyczyło również właścicieli lokali w wyodrębnionych ze Spółdzielni wspólnotach mieszkaniowych).

Decyzje Zarządu, podejmowane po wejściu w życie ustawy z dn. 20 lipca 2017. roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, **tj. po dn. 9.09.2017.** dotyczyły również:

- stwierdzenia ustania członkostwa osób, które zbyły spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub udział w tym prawie - członkostwo w Spółdzielni ustawało z chwilą zbycia prawa do lokalu;
- stwierdzenia nabycia członkostwa osób, które nabyły spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (w tym ich współmałżonków, jeżeli prawo do lokalu nabyli wspólnie) – z chwilą nabycia prawa do lokalu;
- stwierdzenia nabycia członkostwa osób, będących współwłaścicielami lokali, które w złożonych do Spółdzielni zgodnych oświadczeniach zostały wytypowane na członków Spółdzielni – z chwilą złożenia oświadczenia do Spółdzielni;
- przyjęcia w poczet członków właścicieli, którzy nabyli odrębne prawo własności do lokalu i złożyli deklarację członkowską wyrażającą ich wolę przystąpienia do Spółdzielni;
- akceptacji nabycia lokali przez członków Spółdzielni oraz przez właścicieli lokali, którzy nie byli zainteresowani przystąpieniem do Spółdzielni.

Ponadto w zakresie **spraw członkowsko – mieszkaniowych**, w 2017 roku Zarząd podejmował decyzje dotyczące:

a) skierowania do Sądu Rejonowego wniosków o :

- eksmisję z zajmowanych bez tytułu prawnego lokali mieszkalnych w związku z notorycznym uchylaniem się od regulowania bieżących opłat czynszowych, zadłużeniem w opłatach za mieszkania oraz niewywiązywaniem się ze złożonych ▶

zobowiązań do uregulowania zaległości czynszowych;

- nadanie klauzuli wykonalności do wyroków o eksmisję z zajmowanych bez tytułu prawnego lokali mieszkalnych,

b) zlecenia wykonania operatów szacunkowych oraz organizacji i zatwierdzenia wyników przetargów na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokali przekazanych do dyspozycji Spółdzielni (odzyskanych po wyrokach eksmisyjnych).

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.

Średnie zatrudnienie w 2017 r. w Spółdzielni wyniosło 239,75 etatów, z czego 158,25 etatów na stanowiskach robotniczych, a 81,50 etatów na stanowiskach nierobotniczych. Fundusz płac, stanowiący element planu gospodarczo-finansowego, zatwierdzonego Uchwałą nr 8/2017 Rady Nadzorczej z dnia 28 marca 2017 r., zrealizowany został w wysokości 96,8% planu.

W celu podniesienia kompetencji pracowniczych oraz doskonalenia umiejętności pracowników i poszerzenia ich wiedzy, Zarząd kierował osoby zatrudnione w Spółdzielni na szkolenia. Pracownicy KSM uczestniczyli w 2017 r. m.in. w szkoleniach dotyczących:

- zmiany przepisów, wprowadzonych ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- prawa podatkowego, a szczególnie VAT;
- rachunku przepływów pieniężnych i ewidencji funduszy własnych w spółdzielniach mieszkaniowych;
- windykacji należności;
- prawa budowlanego i energetycznego;
- przepisów prawa pracy i ubezpieczeń społecznych;
- eksploatacji węzłów ciepłych;
- bezpieczeństwa i higieny pracy;
- pierwszej pomocy przedmedycznej.

W związku z radykalną zmianą przepisów, którą wprowadziła ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd i pracownicy Spółdzielni uczestniczyli w kilku różnych szkoleniach dotyczących ww. problematyki. Ponadto 11 pracowników Spółdzielni wzięło udział w szkoleniu przeprowadzonym przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, które zostało sfinansowane ze środków FORUM Kieleckich Spółdzielni Mieszkaniowych.

W dniu 23 stycznia 2017 roku pracownicy Spółdzielni uczestniczyli w szkoleniu wewnętrznym, prowadzonym przez Kierownika Działu Czynszów i Windykacji oraz Kierownika Działu Członkowsko - Mieszkaniowego, dotyczącym zasad postępowania w sprawach związanych z dokumentowaniem liczby osób zamieszkujących w lokalach, windykacją należności czynszowych oraz skutkami niedopełnienia obowiązków w tym zakresie.

Decyzje **techniczno-eksploatacyjne** dotyczyły głównie podejmowanych przez Zarząd działań w zakresie utrzymania budynków oraz infrastruktury na terenie wszystkich osiedli Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz poprawy ich stanu technicznego. Zadania te wyznaczał plan remontów będący częścią planu gospodarczo-finansowego KSM na 2017 r. skorygowanego przez Radę Nadzorczą w dniu 28.0.2017 r. o kwotę 1.357.757 zł na zwiększenie zakresu rzeczowego.

Podejmowane w 2017 roku przez Zarząd decyzje o charakterze **techniczno-eksploatacyjnym** dotyczyły ponadto spraw związanych z:

- a) gospodarką lokalami użytkowymi i terenami w zasobach Spółdzielni:

- wybór najemców lokali użytkowych i terenów należących do Spółdzielni oraz decyzje

- w sprawie zamieszczenia reklam;

- aktualizacja stawek czynszu,

- stałe monitorowanie zaległości w opłatach za najem,

- ustalanie zakresu prac remontowych w lokalach użytkowych;

b) zmianą przeznaczenia powierzchni i pomieszczeń wspólnego użytkowania i wyborem ich najemców;

c) organizowanymi przez KSM przetargami i wyborem ofert na wykonanie robót remontowych i dostawę materiałów (m. in. zatwierdzanie specyfikacji istotnych warunków zamówienia do przetargów oraz dokonanie przez Komisję Przetargową wyboru wykonawców robót). W 2017 roku przeprowadzono łącznie 58 przetargów na roboty remontowe i instalacyjne w zasobach Spółdzielni i ZEC;

d) przeprowadzeniem robót remontowych w 11 lokalach mieszkalnych w zasobach Spółdzielni, w celu usunięcia znajdujących się w podłogach substancji szkodliwych;

e) kontynuowaniem sukcesywnej wymiany wodomierzy w lokalach na nowoczesne wodomierze z modułem radiowym, umożliwiające zdalne dokonywanie odczytu, bez konieczności wchodzenia do lokali.

Decyzje ekonomiczne Zarządu podporządkowane były założeniom planu gospodarczo-finansowego KSM na 2017 r. Zarząd monitorował na bieżąco sytuację finansową Spółdzielni i Zakładu Energetyki Ciepłej i co kwartał przedstawiał Radzie Nadzorczej informację o realizacji założeń planu gospodarczo - finansowego Spółdzielni.

W każdym miesiącu Zarząd analizował zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne, garaże, lokale użytkowe i najem terenów i podejmował przewidziane prawem działania windykacyjne.

Prowadzona przez Zarząd polityka windykacyjna w zakresie należności wobec Spółdzielni przekraczających 6 – miesięczne naliczenia opłat czynszowych, została poddana kontroli w listopadzie 2017 roku przez trzyosobowy zespół składający się z Przewodniczącego i dwóch członków Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej KSM. Członkowie zespołu kontrolującego pozytywnie ocenili działania służb windykacyjnych i Radców prawnych KSM w zakresie ściągania ww. należności, wnioskując o dalsze, wzmożone kontynuowanie windykacji zadłużeń, zarówno w działaniach podejmowanych przez pracowników Spółdzielni, jak również poprzez rozmowy z dłużnikami, prowadzone przez Rady Osiedli.

Zagadnienia ekonomiczne w pracy Zarządu w 2017 r. związane były także z podejmowaniem decyzji dotyczących:

- zależnych od Spółdzielni stawek opłat za mieszkania i garaże;
- ubezpieczenia majątku KSM;
- badania sprawozdania finansowego Spółdzielni;
- likwidacji środków trwałych oraz przedmiotów nietrwałych nie nadających się do dalszej eksploatacji;
- powołania komisji inwentaryzacyjnych, przyjęcia planu inwentaryzacji składników majątku KSM oraz opału w Zakładzie Energetyki Ciepłej, a także zatwierdzenia wyników inwentaryzacji;

|| zawarcia od dn. 26.02.2018 r. umowy z Agencją Płatniczą „MONETIA” na świadczenie usług gotówkowych i bezgotówkowych. Podjęcie powyższej decyzji było związane z rezygnacją z tym dniem z prowadzenia przez Spółdzielnię własnej obsługi kasowej w osiedlu Sady. W ramach umowy z „MONETIA” mieszkańcy KSM będą mogli bezpłatnie dokonywać wpłat należności wobec Spółdzielni, zarówno w formie gotówkowej, jak również za pomocą kart płatniczych, w agencjach ww. firmy mieszczących się przy ul. Wojewódzkiej 2 oraz przy ul. Sandomierskiej 105 w Kielcach, a gotówkowo – we wszystkich agencjach na terenie miasta i kraju.

W 2019 roku uruchomiony zostanie punkt obsługi „MONETII” przy ul. Kujawskiej 26 w Kielcach, co w pełni zrealizuje wniosek ogólnospółdzielczy, zgłoszony podczas Walnego Zgromadzenia Członków KSM w 2017 roku, dotyczący umożliwienia dokonania płatności za czynsz kartami płatniczymi.

Organizacyjno-samorządowe decyzje Zarządu w znacznej mierze związane były ze zmianami Statutu KSM, zarejestrowane postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach z dn. 20 grudnia 2016 roku, które wynikały przede wszystkim z 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 podmiotom, którym nie przysługuje żadne prawo do lokalu w zasobach Spółdzielni.

W związku z powyższymi zmianami Zarząd wszczął postępowanie wewnątrzspółdzielcze, zmierzające do wykreślenia z rejestru członków tej grupy osób.

Zarząd opracował i, po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej, przedstawił Walnemu Zgromadzeniu Członków w 2017 roku kolejny projekt zmian do Statutu Spółdzielni, którego głównym celem było doprecyzowanie zasad wnoszenia udziałów członkowskich, obowiązków mieszkańców w zakresie napraw wewnątrz lokali, trybu zgłaszania kandydatów i przeprowadzania wyborów do organów samorządowych Spółdzielni (Rady Nadzorczej i Rady Osiedla) oraz delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Zmiany do Statutu zostały zarejestrowane Postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach z dn. 18 lipca 2017 roku.

Wejście w życie ustawy z dn. 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, skutkowało koniecznością przygotowania kolejnego projektu obszernych zmian do Statutu Spółdzielni, które będą procedowane podczas Walnego Zgromadzenia Członków w 2018 roku.

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 WZC, a także, po konsultacjach z Radą Nadzorczą, ustalił porządek obrad. Po Walnym Zgromadzeniu Członków Zarząd przygotował do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą projekty planów realizacji uchwalonych przez WZC kierunków działania Spółdzielni na 2017 r. oraz zgłoszonych przez poszczególne części WZC wniosków ogólnospółdzielczych. Zarząd opracował i przyjął również plan realizacji wniosków Walnego Zgromadzenia Członków skierowanych do realizacji przez poszczególne administracje osiedli.

W 2017 r. Zarząd opracował projekty następujących regulaminów, które następnie zostały przedstawione Radzie Nadzorczej do uchwalenia:

– regulaminu Rady Osiedla Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zmiany polegały na dostosowaniu jego treści do nowych uregulowań zawartych w Statucie KSM, zarejestrowanych Postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach z dn. 20 grudnia 2016 roku. Dotyczyły one przede wszystkim zmniejszenia liczby członków Rad Osiedli (od 5 do 9 osób), przedłużenia kadencji Rady do 4 lat i zniesienia zasady kadencyjności. Projekt regulaminu został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 5/2017 z dn. 21 lutego 2017 roku;

– regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych KSM. Potrzeba zmiany obowiązującego w Spółdzielni regulaminu wynikała z wymogu dostosowania jego treści do nowelizacji ustawy z dn. 10.04.1997 r. Prawo

energetyczne (z późn. zm.), a szczególnie art. 45a, dotyczącego spoczywającego na zarządcy budynku wielolokalowego obowiązku rozliczania całkowitych kosztów ciepła na poszczególne lokale oraz do ustawy o efektywności energetycznej z dn. 20 maja 2016 r. Projekt regulaminu został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 38/2017 z dn. 27 kwietnia 2017 roku, z mocą obowiązującą od nowego okresu rozliczeniowego, tj. od dn. 1 lipca 2017 roku;

– regulaminu Zarządu Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zmiany polegały na dostosowaniu obowiązującego aktu do nowych uregulowań zawartych w Statucie Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zarejestrowanym Postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach z dn. 20 grudnia 2016 roku. Dotyczyły one trybu wybierania członków Zarządu Spółdzielni przez Radę Nadzorczą: Prezesa Zarządu – z nieograniczonej liczby kandydatów, Zastępcy Prezesa Zarządu oraz Głównego Księgowego – na wniosek Prezesa Zarządu, a także dodania do kompetencji Zarządu tworzenia odpisów aktualizacyjnych należności Spółdzielni za lokale i z innych tytułów oraz przywracania członkostwa osobom wykluczonym lub wykreślonym z rejestru członków Spółdzielni w związku z zaleganiem z zapłatą należnych opłat za użytkowanie lokalu. Regulamin Zarządu został uchwalony przez Radę Nadzorczą KSM Uchwałą nr 39/2017 z dn. 23 maja 2017 roku.

Zarząd poddawał również okresowym (półrocznym) kontrolom wyniki monitorowania przez Administrację Osiedli mieszkań znajdujących się w zasobach KSM pod kątem liczby osób faktycznie zamieszkujących w lokalach, wydając stosowne zalecenia. Ocenie pod kątem poprawności merytorycznej, aktualizacji opublikowanych treści oraz liczby odwiedzin poddawano również funkcjonowanie strony internetowej Spółdzielni.

W związku z przypadającym na 2018 rok jubileuszem 60-lecia Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Zarząd opracował i przedłożył Radzie Nadzorczej założenia organizacyjno-finansowe obchodów, dotyczące m. in. zorganizowania w dn. 23 marca 2018 roku uroczystej gali jubileuszowej oraz publikacji wydawnictwa specjalnego „60 lat KSM”. Ponadto, w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą, Zarząd przygotował wnioski i wystąpił o odznaczenie 16 działaczy społecznych i pracowników Spółdzielni odznaką Zasłużony Działacz Ruchu Spółdzielczego oraz o nadanie Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, jako zbiorowości, Złotej Odznaki Zasłużony dla Budownictwa.

Zagadnienia związane z funkcjonowaniem **Zakładu Energetyki Ciepłej** oraz systemu indywidualnego **rozliczania kosztów zużycia ciepła** są obecne na posiedzeniach Zarządu nie tylko w sezonie grzewczym.

Zgodnie z regulaminem indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych KSM Zarząd w 2017 r. dokonał rozliczenia kosztów zużycia ciepła, a także zatwierdził zaliczkowe stawki za c.o. na kolejny sezon grzewczy. Zarząd podejmował również decyzje związane z bieżącym funkcjonowaniem kotłowni oraz sieci ciepłowniczych w Spółdzielni, m.in.:

– przeanalizował i dokonał wyboru dostawców opału do kotłowni KSM;

– wybierał wykonawców prac projektowych i remontowych infrastruktury ciepłowniczej w Spółdzielni;

– podjął decyzję dotyczącą legalizacji ciepłomierzy w budynkach mieszkalnych KSM;

– podjął decyzję o rozbudowie sieci ciepłowniczej KSM poprzez dołączenie do niej kolejnych dwóch budynków deweloperskich;

– w związku z upływem okresu ważności podzielników kosztów c. o., Zarząd zorganizował postępowanie przetargowe na wymianę ok. 23.500 podzielników w zasobach Spółdzielni. Informacja w ww. sprawie została przedłożona Radzie Nadzorczej, która przyjęła do akceptującej wiadomości dokonany przez Komisję Przetargową

i zarekomendowany przez Zarząd wybór najkorzystniejszej oferty złożonej przez firmę P.U.H. ECO-THERM na wymianę podzielników i obsługę serwisową systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania. Wyniki przetargu zostały zatwierdzone przez Zarząd.

W listopadzie 2017 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 2016/2017, ceny jednostkowe pko, koszty minimalne oraz koszty maksymalne poszczególnych budynków, a także rozliczenia z zastosowaniem metody tzw. komfortu cieplnego, w których oprócz wskazań podzielników uwzględnia się również wewnętrzne temperatury lokali w poszczególnych sezonach grzewczych. Materiał prezentujący analizę kosztów c. o. za sezon grzewczy 2016/2017 został w dniu 23.11.2017. przyjęty przez Radę Nadzorczą do wiadomości.

W zakresie działalności **społeczno-kulturalnej** Spółdzielni Zarząd analizował oraz zatwierdzał roczne sprawozdania z działalności osiedlowych klubów kultury, sprawozdania z Akcji ZIMA oraz Akcji LATO, a także założenia planów pracy klubów. Zarząd podejmował również decyzje dotyczące bieżącej działalności społeczno-kulturalnej klubów, związane m. in. z określeniem wysokości stawek za prowadzone zajęcia, zakupem wyposażenia, wynajmowaniem klubowych pomieszczeń dla podmiotów zewnętrznych czy organizacją festynów osiedlowych. W związku ze zmianami kadrowymi, Zarząd rozpoczął również proces sukcesywnej reorganizacji zarządzania w klubach.

Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej 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);
- windykacji należności (zaległości w opłatach, próśb o rozłożenie zadłużenia na raty i o odstąpienie od egzekucji w związku ze zobowiązaniem do uregulowania zaległości);
- eksploatacji mieszkań oraz infrastruktury osiedlowej, prowadzonych remontów i konserwacji;
- rozliczenia kosztów ogrzewania;
- rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków;
- sporów sąsiedzkich i przypadków naruszania postanowień regulaminu porządku domowego dla użytkowników lokali mieszkalnych.

W zakresie **informatyki** rok 2017 charakteryzował się stabilną pracą systemu informatycznego. Mając na uwadze nieustanny postęp technologiczny i programowy, a także konieczność zapewnienia bezpieczeństwa danych, zrealizowano m.in. zadania w zakresie:

- 1)wymiany sprzętu i oprogramowania oraz
- 2)ochrony danych osobowych.

W 2017 r., wypełniając wymogi przepisów dotyczących ochrony danych osobowych, Administrator Bezpieczeństwa Informacji (ABI) oraz Administrator Systemu Informatycznego (ASI), przeprowadzili m. in:

- bieżące kontrole przestrzegania procedur związanych z przetwarzaniem danych, w tym związanych z dostępem do Internetu,
- szkolenia indywidualne i konsultacje dla pracowników z tematyki bezpieczeństwa informacji.

Ponadto w dn. 23 października 2017 roku Administrator Bezpieczeństwa Informacji zapoznał członków Rady Nadzorczej z tzw. RODO (Rozporządzeniem Unii Europejskiej dotyczącym ochrony danych osobowych), przedstawiając nowe zadania, jakie od dn. 26 maja 2018 r. czekają Administratorów Danych Osobowych oraz aktualny stan prawny w Polsce, związany z

wdrożeniem przepisów RODO.

Na przestrzeni całego 2017 roku nie stwierdzono naruszeń przepisów dotyczących ochrony danych osobowych oraz zabezpieczeń systemów.

3) prowadzenia serwisu internetowego:

Na bieżąco aktualizowano i wzbogacano serwis internetowy Spółdzielni, co przełożyło się na duże zainteresowania internautów, którzy w każdym miesiącu odwiedzali stronę www.ksm.pl średnio 16.000 razy. Największym zainteresowaniem cieszyły się zakładki: Aktualności (zamieszczane są w niej m.in. ogłoszenia o organizowanych przez Spółdzielnię przetargach na lokale mieszkalne z odzysku czy roboty remontowe) i Kontakt. Z możliwości wirtualnego dostępu do swojego konta opłat czynszowych i Czynsze na koniec 2017 roku korzystało 3.116 osób. Mieszkańcy zamieszczali również ogłoszenia o lokalach w kategorii: kupię, sprzedam, zamienię w ramach Giełdy Mieszkaniowej funkcjonującej na stronie internetowej Spółdzielni.

Nad **zgodnością z prawem** wszystkich wewnętrznych aktów prawnych Spółdzielni oraz zapewnieniem pełnej obsługi prawnej KSM czuwali radcy prawni, którzy w 2017 r. prowadzili w sądach powszechnych następujące sprawy:

1) o zapłatę należności czynszowych – 139 spraw, z czego:

- 72 sprawy są zakończone;
- 67 w toku.

2) skierowano wnioski:

- 129 – o nadanie klauzuli wykonalności nakazom zapłaty i wyrokom;
- 1 – o stwierdzenie nabycia spadku w ramach regulowania stanu prawnego zadłużonych mieszkań po zgonach dotychczasowych właścicieli. Kontynuowano również sprawy wszczęte w ubiegłych latach;
- 4 – o ustanowienie kuratorów dla osób zalegających z opłatami, nieznanymi z miejsca pobytu;
- 5 – o egzekucję z nieruchomości (w toku);
- 3 – o nadanie klauzul wykonalności w sprawach gospodarczych.

3) – wytoczono 2 sprawy gospodarcze.

W 2017 r. radcy prawni brali udział w rozprawach sądowych, wydawali opinie prawne (pisemne i ustne), udzielali na bieżąco porad prawnych pracownikom i członkom Spółdzielni, a ponadto opiniowali akty prawne wydawane przez organa Spółdzielni oraz zawierane przez Spółdzielnię umowy.

W związku z wejściem w życie ustawy z dn. 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, radca prawny KSM na posiedzeniu w dniu 23 października 2017 r. zapoznał z ww. nowelizacją członków Rady Nadzorczej KSM, przekazując informacje dotyczące wpływu zmienionych przepisów na funkcjonowanie Spółdzielni. W grudniu 2017 roku rozpoczęto prace nad projektem zmian do Statutu KSM, dostosowującego zawarte w nim postanowienia do przepisów noweli.

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

Kontrola wewnętrzna w Spółdzielni, która funkcjonuje na zasadach określonych w regulaminie kontroli wewnętrznej, zatwierdzonym Uchwałą nr 511/2016 Zarządu z dn. 12.07.2016 r., ma na celu zbadanie i dokonanie oceny faktycznego przebiegu procesów gospodarczych realizowanych przez poszczególne komórki funkcjonalne Biura Zarządu, Administrację Osiedli, Osiedlowe Kluby Kultury oraz Zakład Energetyki Ciepłej.

Działalność kontrolna prowadzona była w oparciu o zatwierdzone przez Zarząd kwartalne plany pracy, określające przedmiot kontroli, jednostki objęte kontrolą oraz planowany termin jej przeprowadzenia.

W 2017 roku przeprowadzono łącznie 84 kontrole wewnętrzne, których przedmiotem była m. in. kontrola:

- stanu środków pieniężnych w kasach KSM oraz ich zgodności z raportami kasowymi;
- czasu pracy w Osiedlowych Klubach Kultury KSM oraz czasu pracy sprzątaczek w Biurze Zarządu Spółdzielni;
- sprawdzenia działalności Rad Osiedli i etatowych służb Spółdzielni na skargi i sygnały członków o naruszeniu zasad porządku domowego przez użytkowników sąsiednich lokali;
- pomieszczeń biurowych pod kątem zabezpieczenia mienia Spółdzielni w Biurze Zarządu i pozostałych jednostkach organizacyjnych;
- umów/protokołów z legalizacji wodomierzy;
- w zakresie przestrzegania Zarządzenia nr 6/10 Prezesa Zarządu KSM, dotyczącego stosowania norm zużycia środków czystości;
- kontrola sposobu realizacji zgłoszeń interwencyjnych, przyjmowanych przez pracowników Administracji Osiedla Sady.

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.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i pozostałe wyniki ekonomiczne

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

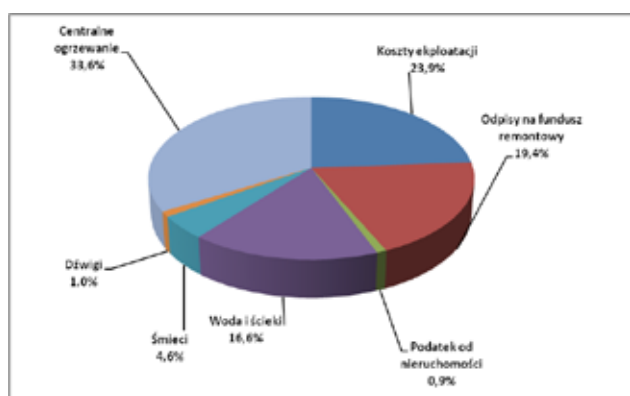
Zasoby Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w roku 2017 obejmowały 141 budynki wielorodzinne. Zasoby te były podzielone na 71 nieruchomości mieszkaniowych w tym: 40 nieruchomości jednobudynkowych z 3137 lokalami mieszkalnymi i 31 nieruchomości wielobudynkowe z 6072 mieszkańiami.

Liczba lokali mieszkalnych w osiedlach kieleckich łącznie z nieruchomościami w Bielinach i Bodzentyńce wynosi 9209.

Roczne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych wyniosły 39.189.206 zł i kształtowały się następująco:

1. Koszty eksploatacji	9.364.861 zł	23,9%
2. Odpis na fundusz remontowy	7.602.385 zł	19,4%
3. Podatek od nieruchomości	346.273 zł	0,9%
4. Woda i ścieki	6.501.025 zł	16,6%
5. Śmieci	1.806.351 zł	4,6%
6. Dźwigi	410.535 zł	1,1%
7. Centralne ogrzewanie	13.157.776 zł	33,5%
Ogółem	39.189.206 zł	100,0%

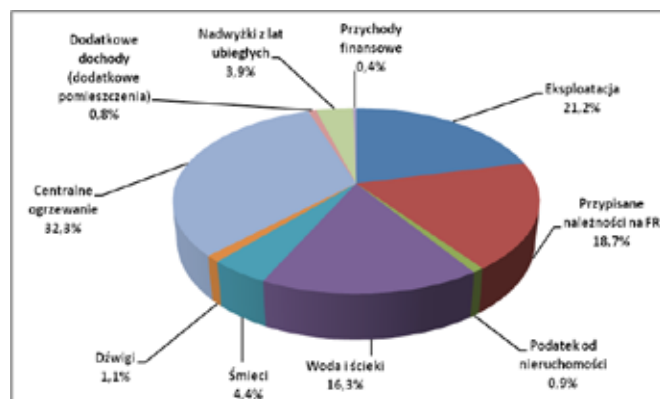
Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych za 2017 rok



Przychody na pokrycie kosztów eksploatacji pochodzą z:

1. Przychodów eksploatacyjnych	10.535.014 zł	25,9%
- opłat za mieszkania	8.621.328 zł	21,2%
- dodatkowe dochody (dodatkowe pomieszczenia, działalność zarobkowa w mieszkaniach i odczyty wodomierzy)	340.483 zł	0,8%
- nadwyżka z lat ubiegłych	1.573.203 zł	3,9%
2. Funduszu remontowego	7.602.385 zł	18,7%
3. Opłat z tyt. podatku od nieruchomości	349.421 zł	0,9%
4. Opłat za wodę i ścieki	6.643.079 zł	16,3%
5. Opłat za wywóz śmieci	1.806.351 zł	4,4%
6. Opłat za korzystanie z dźwigów os.	453.230 zł	1,1%
7. Opłat za centralne ogrzewanie	13.157.776 zł	32,3%
8. Przychodów finansowych	147.089 zł	0,4%
Ogółem	40.694.345 zł	100,0%

Struktura przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych za 2017 r.



Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych za 2017 rok zostały pokryte przychodami w łącznej kwocie 40.694.345 zł, z czego: 10.535.014 zł to przychody eksploatacyjne składające się z opłat za użytkowanie mieszkań 8.621.328 zł, dodatkowych dochodów (przede wszystkim z pożytków z nieruchomości wspólnych) 340.483 zł oraz nadwyżki z 2016 roku w wysokości 1.573.203 zł.

W 2017 r. uzyskano ponadto odsetki za nieterminowo opłacane należności za użytkowanie mieszkań w kwocie 147.089 zł.

Za 2017 r. na gospodarce zasobami mieszkaniowymi powstała nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 1.505.139 zł, która w roku 2018 zostanie odpowiednio przeniesiona do rozliczenia w pozycjach „eksploatacja bezpośrednia”, „dźwigi” i „woda” zwiększając koszty o 88.595 zł i przychody o 1.593.734 zł.

Ogółem nieopłacone należności czynszowe za mieszkania na dzień 31.12.2017 r. wyniosły 2.633.674 zł i w stosunku do 31.12.2016 r. zmniejszyły się o 19.739 zł.

Wskaźnik zaległości na nieruchomościach mieszkaniowych w opłatach liczony w stosunku do wpływów (przypisanych należności) na koniec 2017 r. ukształtował się na poziomie 6,5% i był mniejszy od 2016 r. o 0,1%.

Pozostała działalność gospodarza Spółdzielni obejmuje: nieruchomości garażowe, lokale użytkowe w najmie i własności, działalność Zakładu Energetyki Ciepłej,

Osiedlowych Klubów Kultury, usługi odpłatne na rzecz członków i instytucji zewnętrznych oraz pozostałe przychody i koszty operacyjne i finansowe z działalności opodatkowanej.

Garáže

Łączne koszty eksploatacji 569 garaży za rok 2017 wyniosły 174.859 zł, a uzyskane przychody z tego tytułu wyniosły 180.350 zł, w związku z czym na 31.12.2017 r. na gospodarce nieruchomościami garażowymi powstała nadwyżka w kwocie 5.491 zł.

Nieopłacone należności czynszowe za garaże na dzień 31.12.2017 r. wyniosły 7.005 zł i w stosunku do 31.12.2016 r. zwiększyły się o kwotę 2.314 zł.

Lokale użytkowe w najmie i własnościowe

Koszty utrzymania lokali użytkowych w najmie i lokali użytkowych własnościowych wyniosły łącznie 4.048.007 zł. Zostały one pokryte uzyskanymi przychodami z ich wynajmu (wg. naliczeń czynszowych) w wysokości 4.723.402 zł. Działalność gospodarcza w zakresie wynajmu lokalami użytkowymi zamknęła się za rok 2017 wynikiem dodatnim w wysokości 675.395 zł.

Zaległości za lokale użytkowe na dzień 31.12.2017 r. wyniosły 290.203 zł i w stosunku do roku 2016 zmniejszyły się o kwotę 13.520 zł.

Produkcja i sprzedaż ciepła

Koszty gospodarki ciepłej obejmujące produkcję ciepła w kotłowniach własnych wyniosły 15.401.125 zł, natomiast sprzedaż ciepła dla mieszkań, lokali użytkowych i obiektów obcych stanowiła kwotę 15.863.766 zł. Działalność Zakładu Energetyki Ciepłej zamknęła się nadwyżką w kwocie 462.641 zł.

Działalność społeczno-kulturalna

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

Poniesione za rok 2017 koszty działalności społeczno-kulturalnej wyniosły 706.892 zł i zostały sfinansowane przychodami w wysokości 304.113 zł, z czego 137.031 zł, to osiągnięte wpływy z działalności klubów, natomiast 167.082 to przychody z opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni w wys. 0,05 zł/m²/m-c. Wynik na działalności społeczno-kulturalnej za rok 2017 był korzystniejszy od planowanego i wyniósł minus 402.779 zł. Zmniejszył on zysk brutto Spółdzielni przed opodatkowaniem.

Inne usługi

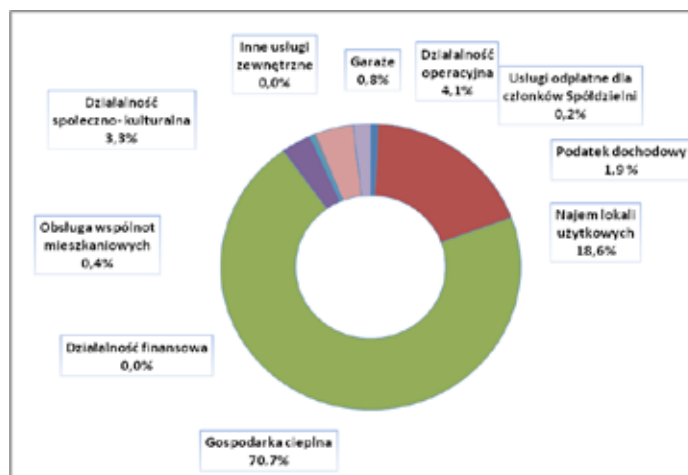
Łączne koszty w wysokości 140.265 zł z tytułu prowadzenia innej działalności Spółdzielni z czego: 93.993 zł - zarządzanie i administrowanie budynkami na zlecenie, 40.472 zł - usługi odpłatne dla ludności, 5.800 zł - materiały przetargowe, zostały pokryte przychodami z tego tytułu w kwocie 166.904 zł i przewyższyły powyższe koszty o 26.639 zł.

Ogółem koszty działalności operacyjnej za rok 2017 wyniosły 59.660.354 zł, natomiast przychody z tej działalności stanowiły kwotę 61.932.880 zł.

Zysk brutto z działalności gospodarczej (oprócz GZM) wyniósł 983.457 zł. Po odliczeniu należnego podatku dochodowego w wysokości 408.340 zł **zysk netto** za rok 2017 wyniósł **575.117 zł.**

Obsługa Wspólnot Mieszkaniowych obejmuje 6 nieruchomości (Dębowa 1, Warszawska 49, Pociészka 15, Śląska 18, Leszczyńska 64, Zagórska 35), z czego – dwie (Leszczyńska 64, Śląska 18) są jedynie administrowane, zaś pozostałe są zarządzane przez KSM.

Struktura kosztów działalności gospodarczej za rok 2017



GOSPODARKA REMONTOWA

Na remont budynków mieszkaniowych i infrastruktury towarzyszącej w 2017 roku wydano 8.638.258 zł. Ponadto na remont lokali użytkowych wydatkowano w roku 2017 kwotę 606.054 zł (w 2016 roku odpowiednio 549.670 zł), która została w całości pokryta wpływami z lokali użytkowych.

W roku 2017 **fundusz remontowy** został zasilony kwotą 8.983.444 zł z czego:

- z wpłat od użytkowników mieszkań w roku 2017 pochodzi 7.602.385 zł

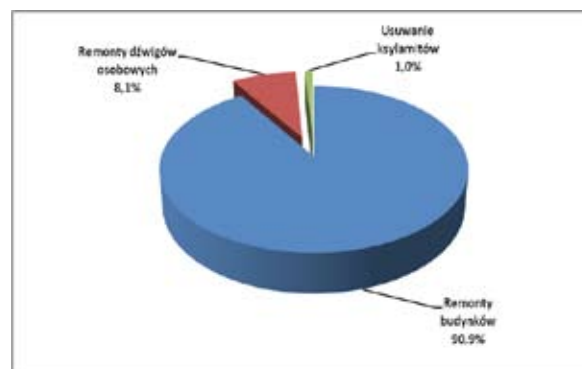
(członkowie 1,55 zł/m²/p.u./m-c, nieczłonkowie 1,69 zł/m²/p.u./m-c)

- zysk netto za rok 2016 1.357.757 zł
- fundusz prewencyjny z T.U. Unią SA 7.000 zł
- odszkodowania i inne 16.302 zł

Wydatki na **remonty** zasobów mieszkaniowych w roku 2017 wyniosły ogółem 8.638.258 zł, a w 2016 roku 7.986.197 zł z czego:

	2017 r.	2016 r.
1. remonty budynków	7.855.463 zł	7.305.989 zł
2. remonty dźwigów os.	696.277 zł	649.236 zł
3. usuwanie ksyłamitu	86.518 zł	30.972 zł
Razem remonty zasobów mieszkaniowych	8.638.258 zł	7.986.197 zł

Struktura wydatków funduszu remontowego

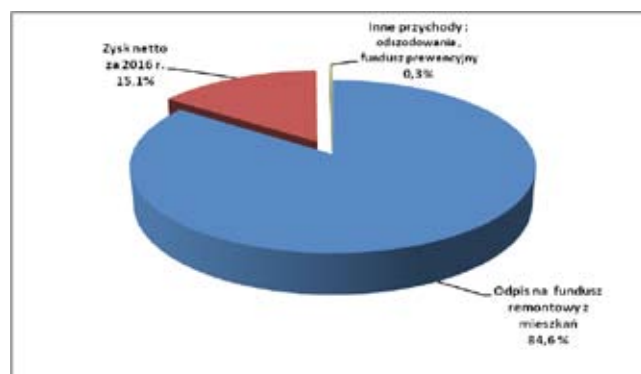


W roku 2017 wpłaty członków Spółdzielni na fundusz remontowy wyniosły dla członków Spółdzielni 1,55 zł/m² p.u./m-c, dla nieczłonka 1,69 zł/m² p.u./m-c, co stanowiło 7.602.385 zł tj. 84,6 % wpływów ogółem.

Pozostałe to środki pochodzące z dofinansowania funduszu remontowego zyskiem netto za rok 2016 w wysokości 1.357.757 zł stanowiące 15,1 % ogółu wpływów oraz 23.302 zł to inne środki zasilające fundusz remontowy stanowiące 0,3 % wpływów ogółem, a mianowicie: 7.000 fundusz prewencyjny z TU. Unią SA oraz odszkodowania 16.302 zł.

1 m² powierzchni użytkowej mieszkania członka Spółdzielni został zatem dofinansowany w 2017 r. zyskiem netto za rok 2016 miesięcznie kwotą około 0,40 zł z przeznaczeniem na remonty, czyli na mieszkanie o pow. uż. 50 m² przypadało rocznie około 240 zł dofinansowania ze środków wypracowanych przez Spółdzielnię.

Struktura zasilenia środków na fundusz remontowy



Należy nadmienić, że zaległości czynszowe rzutują na wielkość funduszu remontowego w danym roku i ograniczają środki na wydatki przeznaczone na remonty. Na 31.12.2017 r. zaległości dotyczące funduszu remontowego wynosiły 266.124 zł.

Wszystkie zobowiązania finansowe Spółdzielnia reguluje na bieżąco.

Remonty w zasobach mieszkaniowych

Realizacja planu na podstawie przyjętych założeń określających priorytety w gospodarce remontowej Spółdzielni przebiegała pod względem finansowym tak jak w tabeli niżej:

	Osiedle	plan roczny (zł)	wykonanie (zł)	% zaawansowania
1	Zagórska-Północ	2 438 618	2 422 955	99,36
2	Zagórska-Południe	2 324 131	2 326 403	100,10
3	Sady	2 023 389	2 027 852	100,22
4	Sandomierskie	1 854 615	1 861 048	100,35
	razem	8 640 753	8 638 258	99,97

W zakresie rzeczowym:

Roboty stolarskie z uwzględnieniem wymiany pojedynczych okien w mieszkaniach :

- wymiana okien na kłatkach: Karłowicza 13 (12 szt.), Wiosenna 10 (54 szt.), Nowowiejska 22 (42 szt.), Nowowiejska 5 (42 szt.) - razem 150 szt.

- wymiana okien na poddaszach - Kostki 3a i Kostki 5 - 26 szt.

- wymiana okien w pomieszczeniach - Karłowicza 13 (10szt.),

- wymiana włazów dachowych: Zagórska 64, Śląska 8, 36, Leszczyńska 66, 68, Daleka 3 – razem 10 szt.,

- wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej Zagórska 36 – 1 szt. ,

- wymiana pojedynczych okien w mieszkaniach.

W okresie sprawozdawczym zakończono i sfinansowano wszystkie zaplanowane prace oraz dodatkowo wymieniono 26 szt. okien na poddaszu budynków Kostki 5a i 7a a także 17 szt. okienek piwnicznych w budynku Wiosenna 10.

Roboty dekarskie i ocieplenie stropodachów:

Do końca 2016 r. wykonano docieplenie wszystkich stropodachów wentylowanych na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w zasobach spółdzielni. Pozostały do docieplenia jedynie stropodachy niewentylowane, łącznie na 17 budynkach, w osiedlu Zagórska Północ i Zagórska Południe.

W okresie 2017 r. wykonano cały, zaplanowany zakres robót a ponadto w osiedlach Zagórska - Północ i Zagórska - Południe zrealizowano drobne roboty dekarskie, a w osiedlu Sandomierskie remont dachu na budynku Romualda 2 uwzględniony w środkach na kompleksową termomodernizację - roboty ogólnobudowlane.

Remont klatek schodowych:

Remontem objęto 26 klatek schodowych w 10 budynkach:

Osiedle Zagórska-Północ: Źródłowa 19 (3 kl), Spółdzielcza 8 (3 kl).

Osiedle Zagórska-Południe: Karłowicza 8 (1 kl), Karłowicza 13 (1 kl) , Chopina 4 (1 kl),

Osiedle Sady: Wiosenna 10 (6 kl.), Nowowiejska 22 (2 kl).

Osiedle Sandomierskie: Śląska 8 (7 kl.), Sandomierska 74 (1 kl), Sandomierska 78 (1 kl).

Roboty ogólnobudowlane :

W ramach robót ogólnobudowlanych wykonano remonty elewacji z nowym ociepleniem:

- zakończenie robót w budynkach: Źródłowa 19, Bohaterów Warszawy 17, Pociuszka 5, Daleka 19, 21, 23,

- kompleksowe wykonanie robót na budynkach: Źródłowa 17a, Mazurska 66, Zagórska 58, 68, 70, Piekoszowska 50 oraz na ścianach szczytowych i elewacji zachodniej budynku Włoszka 3,

- remont elewacji budynku Romualda 2 - ściana zachodnia,

- kontynuacja remontu elewacji budynku Nowowiejska 24,

- remonty kominów w budynkach: Źródłowa 17a,

- remont nadbudówek w budynku Bohaterów Warszawy 15,

- remont nawierzchni poliuretanowych boisk wielofunkcyjnych w osiedlach „Zagórska – Północ” i „Zagórska – Południe” oraz inne drobne roboty ogólnobudowlane, w tym m.in. remont balkonów (30 szt)

Roboty instalacyjne:

W roku 2017 zrealizowano:

- remonty główne pionów inst. elektrycznej w 4 budynkach: Źródłowa 19 (3 kl), Zagórska 45 (2 kl), Chopina 15 (1 kl), Wiosenna 10 (3 kl),

- przebudowę 4 pionów instalacji przeciwpożarowej w 3 budynkach – Karłowicza 13 (1 pion), Nowowiejska 22 (2 piony), Sandomierska 78 (1 pion),

- zakończenie remontu hydroforni przy ul. Mazurskiej,

- remonty instalacji gazowej (poziomy) Spółdzielcza 3, Spółdzielcza 9, Karłowicza 13, Chopina 13,

- remont przyłącza wodociągowego Nowowiejska 15,

- wymianę przyłącza kanalizacyjnego Daleka 19,

- remont oświetlenia klatki schodowej - Mazurska 1,

- remonty instalacji odgromowych na bud. Dębowa 2, Jesionowa 11 oraz naprawy tej instalacji wynikające z wykonanych pomiarów,

- oraz inne drobne roboty z tej branży.

Roboty brukarskie :

W ramach robót brukarskich wykonano:

□ w *Osiedlu Zagórska-Północ:* wymianę nawierzchni asfaltowej (516 m²) na skwerze Pomorska 71/73 z remontem schodów terenowych oraz wymianę nawierzchni (634 m²) między budynkami Św. St.Kostki 5a-7a, 9a-11a, 13a-15a,

□ w *Osiedlu Zagórska-Południe:* wymianę nawierzchni skweru i alejek u zbiegu ulic Tarnowskiej i Zagórskiej,

□ w *Osiedlu Sandomierskim* - wymianę nawierzchni ▶

chodników w Bodzentynie, przy ul. Ogrodowej 3, remont nawierzchni asfaltowej placu Sandomierska 158, wymianę nawierzchni chodników Sandomierska 160 – Szczecińska 3, remont parkingu w okolicach Romualda 4,

□ w *Osiedlu Sady i pozostałych osiedlach* - drobne roboty brukarskie i remonty cząstkowe nawierzchni asfaltowych.

Usuwanie ksylamitu w lokalach mieszkalnych.

Przewidywany zakres tych prac to wymiana podłoży betonowych w 11 mieszkaniach, w tym: w Osiedlu Północ - 3 mieszkania, w Osiedlu Zagórska-Południe - 5 mieszkań, w Osiedlu Sady - 3 mieszkania.

W okresie do 31.12.2017 r. sfinansowano koszt badań wykonanych przez Sanepid oraz wymianę podłoży w 10 mieszkaniach.

Opinie wydane przez Sanepid w latach 1998 do 2010 w sprawie występowania w podłożach substancji szkodliwych dla zdrowia dotyczą 21 mieszkań. Mimo wielokrotnych monitów ze strony Spółdzielni ich użytkownicy *nie zadeklarowali się odnośnie terminu wykonania remontu*.

Od kilku lat (2011) wykonywane są prace tylko w mieszkaniach przebadanych przez Sanepid w danym roku, gdyż użytkownicy mieszkań w których stwierdzono występowanie fenoli w latach poprzednich nie są zainteresowani remontem lokali.

Jednocześnie przybywa mieszkań na osiedlach Zagórska-Północ i Zagórska-Południe ze skażonymi podłożami związkami fenolowymi.

Remonty główne i bieżące dźwigów:

Wykonano remonty główne 4 dźwigów tj.: Źródłowa 21, Chopina 13, Nowowiejska 22 (I i II kl.) oraz prace związane z bezpieczeństwem użytkownika tj. wymianę zespołu napędowego dźwigu w budynku Chopina 7 (dźwig 320 kg) i remonty bieżące.

Remonty w lokalach użytkowych:

W okresie sprawozdawczym w lokalach użytkowych wykonano i sfinansowano:

- zakończenie prac elewacyjnych pawilonu Jarzębinowa 3,
- drobne remonty urządzeń monitoringu – Zagórska 62,
- remont instalacji c.o. w pawilonie Pociuszka 17 ,
- roboty elewacyjne na częściach użytkowych Źródłowa 19, Zagórska 58 oraz drobne prace remontowe dotyczące lokali użytkowych.

Koszty poniesione na prace remontowe w lokalach użytkowych wyniosły **606 054 zł**.

Prace realizowane jako nowe inwestycje:

Sfinansowano monitoring pawilonu Jarzębinowa 3 oraz budowę drogi pożarowej Bohaterów Warszawy 5-7.

Przebudowa skweru „lotnisko”

W ramach budżetu obywatelskiego w 2016 r. miała być wykonana modernizacja i przebudowa skweru na skrzyżowaniu ulic Sandomierska / Źródłowa tzw. „lotnisko”. Z uwagi na duży koszt inwestycja nie została zrealizowana. W 2017 r. Zarząd Spółdzielni w uzgodnieniu z Miejskim Zarządem Dróg zarezerwował w planie gospodarczo-finansowym na 2017 r. środki finansowe wykonanie robót brukarskich w zakresie objętym projektem.

Wbrew zapewnieniom Urząd Miasta nie zorganizował przetargu na przebudowę fontanny oraz przy braku jakichkolwiek przesłanek świadczących o mającym się odbyć postępowaniu przetargowym na przebudowę skweru, Zarząd Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 18.10.2017 r. postanowił unieważnić wspomniany przetarg.

Prace przygotowawcze do nowych inwestycji.

Na mocy porozumienia z grudnia 2008 r. pomiędzy Gminą Kielce w sprawie zamiany nieruchomości położonych w Kiel-

cach, Gmina miała przejąć od Spółdzielni tereny stanowiące jej własność, a znajdujące się pod obiektami poza spółdzielczymi. W zamian Spółdzielnia miała otrzymać działki pod inwestycje mieszkaniowe. Propozycja przekazania dla Spółdzielni działki nr ewid. 58 i 59 w obrębie 0010 w Kielcach przy ul. Sabinówek była kolejną w ciągu ostatnich kilku lat. W ramach przygotowania inwestycji zlecono wykonanie koncepcji architektonicznej planowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią garażową i uzyskano w dniu 16 listopada 2015 r. decyzję o warunkach zabudowy, która uprawomocniła się 07.12.2015 r.

W celu sfinalizowania zamiany Spółdzielnia zleciła wykonanie operatu szacunkowego wartości przedmiotowej transakcji, który został 12.09.2017 r. przedłożony w Urzędzie Miasta.

Ponieważ Gmina Kielce nie podjęła żadnych działań i nie przekazała do tej pory Spółdzielni w.w. działek, nie można przystąpić do kolejnego etapu związanego z przygotowaniem inwestycji, tj.: zlecenia wykonania dokumentacji projektowej i uzyskania pozwolenia na budowę.

Inwestycje i remonty w Zakładzie Energetyki Ciepłej

INWESTYCJE

Zrealizowano następujące zadania inwestycyjne:

1. Wykonano i zamontowano 2 węzły dwufunkcyjne w 2 nowych budynkach przy ul. Leszczyńskiej, które zostały przyłączone do sieci ciepłowniczej Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

- Budynek Nr 5 (Qc.o. – 320 kW i Qc.w.u. – 310 kW) - 158 500 zł
- Budynek Nr 6 (Qc.o. – 170 kW i Qc.w.u. – 190 kW) - 145 000 zł

2. Przyłącza c.o. do węzłów ciepłych w w/w budynkach:

- Budynek Nr 5 (L=20 mb, Dn 80mm) - 14 700 zł
- Budynek Nr 6 (L= 70mb, Dn 65 mm) - 45 000 zł

Poniesione koszty wyniosły **363 200 zł**.

3. Wykonano nowy odcinek magistrali ciepłowniczej Dn 300mm o długości 71 mb. po nowej trasie w rejonie ul. Domaszowskiej i Leszczyńskiej za kwotę 200 000 zł.

4. W kotłowni przy ul. Żniwnej zainstalowane zostały 2 nowe wentylatory ciągu spalin przy kotle Nr 2 i kotle nr 6. Poprzednie wentylatory zamontowane jeszcze na etapie budowy kotłowni w 1974r. nie osiągały wymaganych parametrów technicznych niezbędnych do współpracy z nową instalacją odpylającą z systemem filtrów workowych.

Razem koszty na inwestycje związane z realizacją w/w zadań w 2017 r. wyniosły **639 200 zł**.

REMONTY

1. Remonty w kotłowniach:

- w kotłowni Żniwna zakończono modernizację stacji odpylania spalin przy kotle Nr 2 rozpoczętą w 2016. Wykonana została również modernizacja instalacji przy kotle Nr 5. Jest to dwustopniowa, sprawdzona już na rynku ciepłowniczym instalacja odpylania z wykorzystaniem filtrobicyklonu oraz zamontowanego w poprzednich latach multicyklonu, którego zadaniem jest oddzielanie już na początku, jak najbliżej kotła grubych cząstek w spalinach powodujących nadmierne zużycie erozyjne. W trakcie modernizacji instalacji odpylania przy kotle Nr 5, wykonane zostało połączenie (by-pass) kanałów spalinowych kotła Nr 5 i 6. Ponieważ w szczycie grzewczym w kotłowni Żniwna pracuje maksymalnie 5 kotłów, to takie rozwiązanie techniczne umożliwia wykorzystanie jednej instalacji dla 2 kotłów w zależności od potrzeb.

- wykonano remont wag samochodowych w obu kotłowniach

w celu uzyskania świadectw legalizacji na kolejne 2 lata, które są wydawane przez Okręgowy Urząd Miar i Wag w Kielcach. Koszty remontu obu wag wyniosły **11 600zł**.

2. Remonty sieci:

Wykonanie przebudowy odcinka magistrali Dn 300 mm w technologii rur preizolowanych o długości 299,5 mb w rejonie ul. Leszczyńskiej i Domaszowskiej wiązało się z budową jednej części magistrali o dł. 71 mb po nowej trasie i remontem pozostałego fragmentu o dł. 288,5 mb. po istniejącej trasie. Koszty związane z przebudową magistrali wyniosły 687 000zł.

Dokończono remont sieci w rejonie ul. Zielińskiego i Zagórskiej w oparciu o wykonany wcześniej projekt budowlany. Jeszcze przed sezonem grzewczym wykonano odcinek sieci 2xdn100 mm o dł. 93mb w technologii rur preizolowanych wraz z przyłączami do budynków przy ul. Zielińskiego 4 (2xdn 32mm – 6 mb.) i ul. Zagórskiej 43 (2xDn 40mm – 4 mb.) Prace zakończono odtworzeniem chodnika z kostki. Poniesione koszty wyniosły 213 347 zł.

Na początku sezonu grzewczego 2017/2018 miały miejsce 3 awarie sieci ciepłowniczej w tym jedna bardzo poważna, głównego rurociągu na terenie kotłowni przy ul. Szczecińskiej. Usunięcie tych awarii wiązało się z wymianą dłuższych odcinków rurociągów, aby zapobiec ponownym awariom w sezonie grzewczym. We wszystkich przypadkach zastosowano technologię rur preizolowanych.

Wykonano remont następujących odcinków sieci ciepłej:

1. na ternie kotłowni przy ul. Szczecińskiej 2xDn 250/400 długość 25,0 mb – **72 187 zł**

2. w rejonie budynku przy ul. Dalekiej 19 2xDn 100/200 długość 31,0 mb – **39 228 zł**

3. w rejonie budynku przy ul. Zagórskiej 64 2xDn 80/160 długość 40,0 mb – **38 724 zł**

Razem nakłady poniesione na remonty sieci wyniosły **1 050 486 zł**.

Działania zmierzające do odzyskiwania przez Spółdzielnię zaległych należności z tytułu opłat za używanie lokali

Czynności dochodzenia roszczeń wobec dłużników

Dla zagwarantowania poprawnego przebiegu kluczowego procesu skutecznego odzyskiwania należności finansowych od użytkowników mieszkań i przeciwdziałania powstawaniu trudno ściąganych długów oraz poprawy ogólnej sytuacji finansowej Spółdzielni, Prezes Zarządu w dniu 25 czerwca 2010r wydał Zarządzenie nr. 5/2010 w sprawie postępowania służb Biura Zarządu dotyczących procedur windykacji zadłużeń za mieszkania. Zarządzenie bardzo szczegółowo określa poszczególne czynności Działu Czyszców i Windykacji, Działu Członkowskiego i Rady 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 Czyszców 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 przedsądowe 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 sprawa kierowana jest na drogę postępowania sądowego.

W 2017 roku do rady prawnego złożono 121 wniosków celem skierowania ich na drogę postępowania sądowego na łączną kwotę 472.640 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 trudności w egzekucji ich należności.

Spośród 87 dłużników znajdujących się w egzekucji komorniczej wg stanu na dzień 31.12.17 r. skuteczność egzekucji odnosi się tylko do 43, co stanowi 49,4%, od których komornik ściąga należności w ratach. W grudniu 2017 r. na konto Spółdzielni wpłynęła kwota 12.486 zł, natomiast od początku 2017 r. 163.430 zł.

3) W okresie 12 miesięcy br. pracownicy Działu Czyszców i Windykacji w stosunku do dłużników zalegających z płatnościami skierowali 2.190 upomnień i 1.003 wezwań do zapłaty z 14 dniowym terminem spłaty. Bezpośrednio w miejscu zamieszkania przeprowadzono 491 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 Czyszców i Windykacji kieruje wnioski do rady 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 Rodzinie. W ciągu 12 miesięcy br. MOPR wydał 320 decyzji na kwotę 328.750 zł.

W latach 2013 - 2017 wydanych zostało 2.132 decyzji o przyznaniu dodatków mieszkaniowych na kwotę 2.224.630 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 - 2017 wystosowano 589 wezwań na drukach BIG na łączną kwotę 1.056.832 zł. W okresie minionych 12 miesięcy wystosowano 108 wezwań na kwotę 194.094 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

Wyszczególnienie	Kwota zaległości wg stanu na dzień				
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
1	2	3	4	5	6
Lokale mieszkalne	3 564 222	3 359 140	2 972 995	2 653 413	2 633 674
Ilość osób zadłużonych	3 551	2 865	3 047	2 822	2 948

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.

Postępowanie 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.

Wygaśnięcie prawa następuje z chwilą zgonu członka lub w przypadku stwierdzenia przez Sąd wygaśnięcia prawa do lokalu, co skutkuje utratą członkostwa zgodnie z obowiązującymi od 9.09.2017 r. znowelizowanymi przepisami ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych .

W przypadku dalszego uchylania 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 oddała 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 2013-2017 KSM otrzymała 317.527 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 5 lat (2013 – 2017) zaległości z tytułu opłat czynszowych wykazują tendencję spadkową.

Wielkość tego zjawiska obrazuje powyższa tabela:

W ogólnych kwotach zaległości ok. 49 % stanowią należności objęte nakazami zapłaty oraz należności pozostające w egzekucji komorniczej, które również wykazują spadek we wskazanym okresie.

Znaczącym problemem pozostają nadal zadłużenia w mieszkaniach typu lokatorskiego. Kwota zaległości w tych mieszkaniach na przełomie 5 lat do ogólnej kwoty zadłużeń wynosiła odpowiednio:

- w 2013 roku - 729.513 zł, co stanowi 20,5% ogólnej kwoty,
- w 2014 roku – 742.027 zł, co stanowi 22,1% ogólnej kwoty,
- w 2015 roku – 629.539 zł, co stanowi 21,2% ogólnej kwoty,
- w 2016 roku – 552.972 zł, co stanowi 20,8% ogólnej kwoty,
- w 2017 roku – 516.337 zł, co stanowi 19,6% 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 2017 r. przedmiotem tego typu postępowania było 14 lokali mieszkalnych (w tym 1 sprawa została zakończona).



Nowa elewacja przy ul. Nowowiejskiej 24

Zarząd Spółdzielni składa podziękowania wszystkim, którzy przyczynili się do zapewnienia niezakłóconej, bieżącej pracy spółdzielni i kreowania pozytywnego postrzegania jej działań. Szczególne podziękowania kierujemy do działaczy Rad Osiedlowych, Rady Nadzorczej i pracowników spółdzielni, których rola w codziennej pracy spółdzielni jest nie do przecenienia.

ZARZĄD

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Kielcach ul. Kujawska 26, na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 80 444 052,90 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. wykazujący:
 - zysk netto w wysokości 575 117,41 zł
 - nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości z tego: 1 505 138,99 zł
- rok ubiegły: 1 845 509,37 zł
- rok bieżący: (nadwyżka kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami) 340 370,38 zł
- zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę 3 286 972,40 zł
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 2 546 614,82 zł oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U z 2016 r. poz. 1047 z póź. zm.) wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi Spółdzielnię 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 przepisami ustawy o rachunkowości Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe Spółdzielni przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1) ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1089)

2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,

3) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2013 r. poz. 1222)

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 Spółdzielni. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadność 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.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia, co do przyszłej rentowności badanej Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw Spółdzielni przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Jednak uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno-finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego stwierdza się, że aktualna sytuacja Spółdzielni nie wskazuje na wystąpienie zagrożeń dla kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym.

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności. Jednakże naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzeniem badania sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy zostało ono sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, o tym, czy w świetle naszej wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem, zbadane roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości, a także przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,

- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,

- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowy biegły rewident
mgr Stefan Boguszewski
(nr w rejestrze 272)

Data sprawozdania z badania 26.03.2018 r.

Skutki wdrażania przepisów

znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Jak informowaliśmy („My z KSM” z września 2017 r.), 9 września 2017 r. weszły w życie przepisy znowelizowanej przez Sejm 20 lipca 2017 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (dalej używamy skrótu *usm*), które wprowadziły szereg nowych rewolucyjnych rozwiązań w zakresie stosunku członkostwa i działalności Spółdzielni, a w szczególności:

Zakres najistotniejszych zmian

1) Przepisy art. 3 ust. 1-3 znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uczyniły z mocy prawa członkami spółdzielni osoby fizyczne i prawne, którym w dniu wejścia w życie noweli przysługuje w spółdzielni mieszkaniowej jedno z praw do lokalu: lokatorskie, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, garażu czy miejsca postojowego w garażu, a także lokalu użytkowego lub którym przysługuje roszczenie o ustanowienie: spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego czy prawa odrębnej własności lokalu, Małżonkowie stają się członkami spółdzielni, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie. Członkostwo w spółdzielni powstaje zatem z mocy prawa i przysługuje wyłącznie osobom związanym węzłem prawnym ze spółdzielnią. Przymusowe członkostwo osób posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, bądź roszczenie o ustanowienie tychże praw dowodzi, iż członkostwo to ma mieć charakter przejściowy. Służą temu brutalne zmiany przepisów art. 24¹, art. 26 i 27 ustawy o sm. oraz brak obowiązku wnoszenia wpisowego i udziałów. Nowelizacja zapewniła prawo wyboru członkostwa i złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków spółdzielni wyłącznie osobom posiadającym odrębną własność lokalu i najemcom byłych mieszkań zakładowych. Docelowo dokonane zmiany będą służyły, moim zdaniem, powstawaniu wspólnot mieszkaniowych i „wychodzeniu” członków ze spółdzielni.

2) Przepisy art. 3 ust. 6-9 precyzują zaś kiedy ustaje członkostwo w spółdzielni. Zasadą jest, iż ma to miejsce w chwili utraty prawa do lokalu w zasadach spółdzielni. Otóż członkostwo ustaje z chwilą: wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie, zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie, zbycia ekspektatywy własności lokalu lub wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu. Art. 4 tej ustawy jednoznacznie pozbawia członkostwa osób, którym w dniu wejścia w życie ustawy nie przysługiwało prawo do żadnego lokalu. Członkostwo ustaje także w przypadkach wyodrębnienia z zasobów spółdzielni nieruchomości, w której powstaje wspólnota mieszkaniowa.

Katalog osób, którym przysługuje członkostwo w spółdzielni

W świetle powyższych uregulowań prawnych, w pierwszej kolejności Dział Członkowsko-Mieszkaniowy Biura Zarządu dokonał analizy ponad 9 tys. akt członkowskich i na podstawie treści aktów notarialnych, przydziałów lokali, umów, postanowień sądu i innych dokumentów, ustalił – komu przysługuje prawo do lokalu w zasobach KSM. Jak wiadomo prawo do lokalu może stanowić majątek osobisty tylko jednego z małżonków, obojga małżonków albo kilku osób (współwłaścicieli), z których żaden do chwili obecnej nie był członkiem sp-ni, albo

jeden z nich jest już członkiem sp-ni. Dokonanie powyższej analizy, pozwoliło na wyłonienie osób, które spełniając warunki ustawowe, stały się z mocy prawa członkami spółdzielni i osób, które w dniu wejścia w życie noweli ustawy, nie posiadając prawa do żadnego lokalu, utraciły członkostwo. W szczególności ustalono, że 3919 osób z dniem wejścia w życie nowych przepisów uzyskały status członka KSM i zostały wpisane do rejestru członków pod kolejnymi numerami, mimo, że wcześniej nie wyrażały chęci przystąpienia do spółdzielni, powiększając ogólną liczbę członków naszej KSM do 10.168 osób.

Spośród owych 3919 osób:

1) 1872 właścicieli i 494 współwłaścicieli (ich współmałżonków), którzy dotychczas posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, garażu, czy lokalu użytkowego, stało się z mocy prawa członkami spółdzielni, oraz

2) 1553 osoby będące małżonkami dotychczasowych członków spółdzielni, i współwłaścicielami spółdzielczego prawa do lokalu uzyskało członkostwo w sp-ni.

Wpisanie tych osób do rejestru, skutkowało koniecznością wprowadzenia zmian w programie komputerowym. Było to o tyle skomplikowane i pracochłonne, że 310 osób spośród w/w grupy posiada po kilka lokali w przeróżnych konfiguracjach: np.: kilka mieszkań, kilka garaży, jedno mieszkanie i jeden garaż, kilka mieszkań i kilka garaży, jedno mieszkanie i kilka garaży itp., przy czym niekoniecznie oboje małżonkowie są współwłaścicielami tych lokali – często część lokali należy do jednego z małżonków, część stanowi ich majątek wspólny, albo jeden ze współmałżonków, uzyskując status członka, uzyskał również ten status w lokalu, który należy do kilku innych współwłaścicieli – np. rodzeństwa. W tych lokalach również należało nanieść zmiany wynikające z faktu uzyskania członkostwa. Wynika stąd, że wprowadzenie zmian do systemu komputerowego było czasochłonne, wymagało szczególnej uwagi i skupienia.

Spośród owych 3919 osób:

➤ 2366 (dot. poz. 1), zostało pisemnie poinformowanych o fakcie uzyskania członkostwa i zmianie opłat z tytułu użytkowania lokalu, począwszy od 1 stycznia 2018 r. (dotychczasowi właściciele nie byli członkami sp-ni), zaś

➤ 1553 (dot. poz. 2), które uzyskały status członka sp-ni w związku z tym iż są wspólnie ze współmałżonkiem współwłaścicielem lokalu, zostaną poinformowane o fakcie uzyskania członkostwa w chwili zaproszenia ich na Walne Zgromadzenie Członków KSM w 2018 r.

Wśród w/w osób znajduje się **14 osób** w stosunku do których, Zarząd KSM wdrożył w latach ubiegłych postępowanie wewnątrzspółdzielcze określone Statutem, konsekwencją czego osoby te były pozbawione praw członkowskich przez Radę Nadzorczą poprzez wykluczenie z członkostwa bądź wykreślenie z rejestru członków. Wdrożenie postępowania o pozbawienie członkostwa spowodowane było naruszeniem przez te osoby postanowień statutu wobec nie uiszczenia opłat mieszkaniowych za użytkowanie lokalu lub nieuiszczenie w terminie statutowym opłat z tytułu wpisowego i udziału członkowskiego. Ponieważ osobom tym i ich współmałżonkom, przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, po przeanalizowaniu ich akt, do rejestru członków KSM wpisano 13 osób i 6 ich współmałżonków będących współwłaścicielami tych lokali (jedna z osób wykreślonych jest współwłaścicielem lokalu z bratem, dlatego wpisanie do rejestru nastąpi po dokonaniu przez nich wyboru, które z nich ma być członkiem KSM).

Analizie poddano również 28 lokali spółdzielczych (lokatorskich) zajmowanych bez tytułu prawnego przez:

➤ 21 osób pozbawionych praw członkowskich w trybie pro-

wadzonego postępowania wewnątrzspółdzielczego (ostateczne uchwały Rady Nadzorczej) oraz

➤ 7 osób zajmujących lokale po zmarłych członkach KSM (ich współmałżonkowie, dzieci, wnuki), które ze względu na posiadane zaległości w opłatach mieszkaniowych nie mogły skorzystać z przysługującego im roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Art. 7 znowelizowanej ustawy stanowi, bowiem, że osobie, która przed wejściem w życie ustawy, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z powodu nieuiszczenia opłat mieszkaniowych, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci całe zadłużenie wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej. Sprawy te, są sukcesywnie rozpatrywane. Spośród w/w osób tylko 5 nie posiada żadnych zaległości z tytułu opłat mieszkaniowych, zaś pozostałe posiadają zaległości w różnych wysokościach. Spośród nich:

➤ 7 osób spłaca zaległości w ratach,

➤ w stosunku do 5 osób, zostało wdrożone postępowanie eksmisyjne, brak jest jednak jeszcze wyroku sądu,

➤ w stosunku do 11 osób, sąd orzekł eksmisję, z lokalu 4 osoby otrzymały już lokal socjalny, zaś pozostałe oczekują na taki lokal z Urzędu Miasta.

Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na rzecz osób, które uregulowały już wszystkie zadłużenia względem KSM nastąpiło w kwietniu 2018 r. Osoby te, zostały wpisane do rejestru członków spółdzielni. Sprawy pozostałych osób, będących w dalszym ciągu dłużnikami sp-ni, będą na bieżąco monitorowane.

W dalszej kolejności analizie poddano grupę **274 osób**, które jak wynika z akt członkowskich są współwłaścicielami spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (mieszkalnego, garażu). Stosownie do obowiązujących obecnie przepisów, prawo do lokalu może należeć do kilku współwłaścicieli, lecz członkiem spółdzielni może być tylko jeden z nich. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, (nie dłużej niż 12 miesięcy) wyboru komu przypadnie członkostwo dokonuje Spółdzielnia. W świetle powyższych przepisów, po dokonaniu analizy akt, wystosowane zostały pisma do wszystkich współwłaścicieli lokali, zobowiązujące do dokonania wyboru spośród uprawnionych osób, które będą członkiem KSM lub przedstawienia dowodu wszczęcia postępowania sądowego w tej sprawie z określeniem terminu. W/w zostali poinformowani, że po bezskutecznym upływie wyznaczonych przez Spółdzielnię terminów (15 marca 2018 r. i 31 marca 2018 r.), wyboru członka KSM spośród kilku współwłaścicieli dokona Spółdzielnia. Do dnia 28.02.2018 r. współwłaściciele w 111 lokalach wskazali zgodnie osobę, która ma być członkiem KSM.

Katalog osób, których członkostwo ustalo

Analiza akt, o których mowa na wstępie pozwoliła na wyłonienie **12 osób**, które do dnia 9.09.2017 r. były członkami spółdzielni nie posiadając prawa ani też udziału w prawie do lokalu (na zasadzie tzw. członkostwa współmałżonków). Zezwalały na to dotychczasowe przepisy, które zostały zmienione ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Obecnie, stosownie do art. 4 ustawy j.w., członek, któremu w dniu wejścia w życie w/w ustawy nie przysługiwało prawo do lokalu, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni. W związku z tym, osoby te, zostały wykreślone z rejestru członków i poinformowane o tym fakcie.

Odrębną grupą analizie objęto członków KSM, którzy re-

alizowali budowę lokalu za środki własne w zakończonych inwestycjach Spółdzielni przy ul. Zagórskiej 35, ul. Dębowej 1 i ul. Warszawskiej 49 w Kielcach, gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe.

Do 93 osób posiadających wyłącznie odrębne prawo własności w w/w wspólnotach mieszkaniowych, wystosowano pisma w sprawie konieczności wypowiedzenia członkostwa w KSM. Spośród nich – 80 osób dobrowolnie wypowiedziało członkostwo, zaś **13 osób** zostało skreślonych z rejestru członków na podstawie art. 4 w/w ustawy. Wszystkie osoby, zostały pisemnie poinformowane o ustaniu ich członkostwa w Spółdzielni.

Podsumowanie:

Obowiązki, które nałożyła na spółdzielnię znowelizowana 20.07.2017 r. ustawa zostały przez Zarząd zrealizowane.

Obecnie na bieżąco realizowane są postanowienia ustawy w zakresie wpisywania do rejestru i wykreślenia z rejestru osób, które nabyły lub utraciły prawo do lokalu w związku z dokonanym obrotem wolnorynkowym po 9.09.2017 r. (w okresie od 09.09.2017 r. do 20.04.2018 r. wpłynęło 283 dokumenty – akty notarialne, postanowienia sądu i inne odzwierciedlające dokonywany obrót wolnorynkowy) w związku z czym nabywcy zostali poinformowani o fakcie uzyskania członkostwa zaś zbywcy – o utracie członkostwa.

Obecnie pracownicy Działu Członkowsko –Mieszkaniowego skupiają się na grupie **1490 lokali o statusie spółdzielczego własnościowego prawa, które należą do 691 właścicieli** (każda z tych osób posiada dwa lub więcej lokali w zasobach KSM), gdzie na skutek wpisania do rejestru członków właściciela bądź obojga małżonków (współwłaścicieli), należy ustalić, na którą część Walnego Zgromadzenia, Spółdzielnia ma obowiązek zaprosić członka KSM i jego współmałżonka, który również jest członkiem KSM i dostosować wprowadzone dane w programie komputerowym.

Nadmienić również należy, że KSM posiada **200 lokali**, gdzie na skutek np. zgonu właściciela, obojga właścicieli albo zgonu jednego ze spadkobierców po zmarłym właścicielu/współwłaścicielu nie został jeszcze ustalony krąg spadkobierców.

Spółdzielnia każdorazowo zawiadamia współmałżonka, dzieci lub inne osoby o konieczności przeprowadzenia postępowania spadkowego i poinformowanie spółdzielni do kogo należy prawo do lokalu. Do dnia wejścia w życie nowelizacji ustawy o sm., prawo do lokalu mogło należeć do kilku współwłaścicieli i żaden z nich nie musiał być członkiem KSM. Spółdzielnia nie domagała się dokonania działu spadku po zmarłych i wyznaczenia pełnomocnika.

Przepisy znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawarte w art. 3 ust. 5, nakładają na spadkobierców, współwłaścicieli obowiązek dokonania wyboru spośród siebie jednego członka (lub małżonków), który reprezentował będzie prawa wszystkich współwłaścicieli w KSM włącznie z prawem uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu Członków. Wydaje się więc koniecznym, by Spółdzielnia dokonała również analizy tej grupy akt członkowskich i ponownie zawiadomiła ew. spadkobierców o obowiązujących przepisach w tym zakresie, zakreślając termin na przedłożenie dokumentu w tej sprawie.

Należałoby rozważyć konieczność wdrożenia postępowania spadkowego po zmarłych, szczególnie w przypadku stwierdzenia jakichkolwiek zaległości z tytułu opłat mieszkaniowych.

AGATA JAWORSKA

Kierownik Działu Członkowsko-Mieszkaniowego
Biura Zarządu

INFORMACJA o projekcie najważniejszych zmian w Statucie KSM

Jak już informowaliśmy, w dniu 9 września 2017 roku weszła w życie ustawa z dn. 20 lipca 2017 roku w sprawie zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego i ustawy – Prawo Spółdzielcze, która wprowadziła szereg radykalnych zmian w dotychczasowym funkcjonowaniu spółdzielczości mieszkaniowej. Jej skutkiem jest konieczność zmiany Statutu KSM i dostosowania jego postanowień do noweli ustawy.

Projekt zmian, nad którym przez kilka miesięcy pracował Zarząd, zespół radców prawnych Spółdzielni, powołana przez Radę Nadzorczą Komisja Statutowa, Rady Osiedlowe i komisje stałe Rady Nadzorczej, był – wraz ze sprawozdaniem Komisji Statutowej – przedmiotem obrad Rady Nadzorczej w dniu 12 kwietnia br.

W efekcie powstał ostateczny projekt zmian do Statutu Spółdzielni, który będzie procedowany podczas odbywających się w maju i czerwcu br. zebrań częściowych Walnego Zgromadzenia Członków.

Najistotniejsze zmiany, wynikające z nowelizacji ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku, dotyczą głównie spraw członkowsko-mieszkaniowych, finansowych i organizacyjnych KSM, a zwłaszcza:

- nabywania członkostwa z mocy prawa przez osoby posiadające spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie lokatorskiego prawa lub ekspektatywy własności.

Członkostwo z mocy prawa nabywają również małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie. Zarząd Spółdzielni jedynie stwierdza nabycie przez te osoby członkostwa w KSM, co jest podstawą do dokonania wpisu w rejestrze członków. Osoby te nie muszą składać deklaracji członkowskiej, wpłacać wpisowego ani udziału.

- prawo ubiegania się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni przysługuje jedynie osobom, które posiadają prawo odrębnej własności lokalu i złożą deklarację członkowską;

- jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich – chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom;

- określenia przyczyny ustania członkostwa w Spółdzielni;
- tylko sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – w przypadku zalegania z zapłatą opłat czynszowych za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia przez osoby korzystające z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu oraz niewłaściwego zachowania się tych osób.

Gdy osoba, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło z powodu nieuiszczenia opłat czynszowych, spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wraz z odsetkami (i pozostałymi kosztami), przysługuje jej roszczenie o ponowne

ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu;

- określenia zasad powstawania w zasobach Spółdzielni wspólnoty mieszkaniowej i rozliczenia z wszystkimi właścicielami lokali w tej nieruchomości zaewidencjonowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz pozostałych nakładów na remonty w nieruchomości.

- wprowadzono zasadę, iż członkowie Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika, który nie może zastępować więcej niż jednego członka.

Ponieważ ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku dokonała radykalnych zmian spółdzielczego prawa, zmieniły się również różne aspekty funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych.

W związku z powyższym zaproponowano zmiany, które są skutkiem nowej rzeczywistości prawnej.

Do najistotniejszych propozycji należą m.in.:

- pisemne zawiadomienie przez Spółdzielnię o nabyciu i utracie członkostwa z mocy prawa, w terminie 14 dni od daty stwierdzenia tych zdarzeń,

- zobowiązanie członków Spółdzielni do podawania Spółdzielni niezbędnych danych, bądź ich zmiany;

- w przypadku utraty prawa do lokalu, wpłacone przed 9 września 2017 roku udziały członkowskie nie będą zwracane;

- Spółdzielnia może unieważnić przetarg na odzyskany lokal, wolny w sensie prawnym, bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników;

- ponieważ fundusz zasobowy Spółdzielni, począwszy od dn. 9.09.2017 r. nie jest już zasilany wpływami z wpisowego, podjęto decyzję o wykreśleniu ze Statutu uprawnienia Walnego Zgromadzenia do dokonania jednorazowego przesunięcia zgromadzonych na nim wolnych środków finansowych na fundusz remontowy.

Ponadto, ze względów organizacyjnych, zaproponowano zmniejszenie liczby częściowych Walnych Zgromadzeń Członków do czterech (członkowie Spółdzielni zamieszkujący w Bielinach i Bodzentynie będą brali udział w Walnym Zgromadzeniu odpowiednio w osiedlach Zagórska – Południe i Sandomierskie).

Doprecyzowano zakres kompetencji Rady Nadzorczej i Zarządu oraz zasady organizacji i przeprowadzania wyborów do jej organów samorządowych.

Analogicznie do przepisów obowiązujących członków Rady Nadzorczej, zastrzeżono, że pracownicy Spółdzielni nie mogą być jednocześnie członkami Rad Osiedlowych.

Zmodyfikowano również stanowisko Członka Zarządu – Głównego Księgowego na Zastępcę Prezesa Zarządu ds. ekonomicznych – Głównego Księgowego.

Ze wszystkimi zmianami, które znalazły się w projekcie Uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zmiany Statutu KSM, członkowie Spółdzielni mogą zapoznać się w Biurze Zarządu – Dziale Organizacji, Spraw Pracowniczych i Ogólnych przy ul. Kujawskiej 26 (p. 14), poczynając od dn. 14 maja br.

Zgodnie z przepisami znowelizowanej ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku, Spółdzielnie mają czas na dokonanie zmian swoich Statutów w terminie jednego roku od dnia wejścia w życie przepisów ww. ustawy, a więc do dn. 8.09.2018 r.

**Dział Organizacji, Spraw Pracowniczych i Ogólnych
Kielce, kwiecień 2018.**

Diaamentowy Jubileusz

Z okazji 60. urodzin Naszej Jubilatki w Wojewódzkim Domu Kultury w Kielcach 23 marca 2018 r. odbyła się uroczysta Gala obchodów Jubileuszu. Uczestniczyli w niej spółdzielcy, samorządowi działacze, pracownicy, współpracujący przedstawiciele różnych firm i przyjaciele KSM, którzy wspólnie tworzyli materialny dorobek i historię spółdzielni. Diaamentowym Jubileuszem żyjemy od początku roku. Szczególnie widoczne to jest w działalności trzech osiedlowych klubów kultury i w publikacjach naszej spółdzielczej gazety „My z KSM”. Oficjalną część Gali Jubileuszowej rozpoczęli uczniowie Państwowej Szkoły Muzycznej w Kielcach prezentując fragment koncertu Webera na klarnet i fortepian oraz balladę Fryderyka Chopina.



Balladę Fryderyka Chopina wykonała Kamila Wawrzeńczyk

Spiker uroczystości, którym był redaktor Kieleckiej Rozgłośni Polskiego Radia Paweł Solarz w serdecznych słowach i dużą swadą powitał wszystkich zebranych i przedstawił gospodarzy uroczystej gali: przewodniczącego Rady Nadzorczej Ryszarda Piotrowskiego i prezesa Zarządu Spółdzielni Piotra Wójcika. Z kolei prezes Zarządu z radością powitał przybyłych gości, a wśród nich imiennie przedstawiciela Prezydenta Miasta Panią dyrektor Biura Mieszkalnictwa Agatę Kalitę, przewodniczącego Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej i prezesa Zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Pana dr Jerzego Jankowskiego, przewodniczącą Zarządu Okręgu Świętokrzyskiego Związku Zawodowego „Budowlani” Panią Annę Bujnowską i harcmistra Jacka Szreka drużynowego 33 Drużyny ZHP „PASAT”.



Od lewej phm. Michał Zagnieński i hm. Jacek Szrek



Potem wystąpił przewodniczący Rady Nadzorczej Ryszard Piotrowski, który przypomniał najważniejsze wydarzenia z historii KSM i działalność społeczno-kulturalną prowadzoną przez trzy osiedlowe kluby kultury, dziękując jednocześnie działaczom Rad Osiedlowych i Rady Nadzorczej wszystkich kadencji za pomoc w rozwoju dorobku i zarządzaniu ogromnym majątkiem Spółdzielni.

Następnie prezes Zarządu przypomniał najważniejsze fakty i dokonania oraz budowanie wizerunku i rozwoju KSM przez 60 lat działalności powodujących, że Spółdzielnia nie tylko zajmuje ważne miejsce na mapie Kielc, ale jest również wiodącą w środowisku spółdzielczym w regionie. Istotnym uzupełnieniem tego dorobku, była 10 minutowa prezentacja multimedialna – krótki film przedstawiający rys historyczny Jubilatki wraz z Jej zasobami i obecną pozycją.



Anna Bujnowska dekoruje sztandar KSM

Spiker uroczystości poinformował, że decyzją Kapituły Zarządu Głównego Związku Zawodowego „Budowlani” w uznaniu wieloletniej działalności dla rozwoju budownictwa Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa została uhonorowana Złotą Odznaką „Zasłużony dla budownictwa” dla zbiorowości członków, działaczy i pracowników. Sztandar Spółdzielni udekorowała Złotą Odznaką przewodnicząca Okręgu Świętokrzyskiego Związku Zawodowego „Budowlani” Anna Bujnowska.

Pani przewodnicząca wręczyła również gospodarzom Gali okolicznościowy dyplom. Następnie spiker poinformował, że decyzją Zarządu Krajowej Rady Spółdzielczej

z dnia 12 marca 2018 r., dziesięciu działaczy organów samorządowych i sześcioro pracowników KSM odznaczonych zostało odznaką „Zasłużony Działacz Ruchu Spółdzielczego”.

Spośród działaczy odznaczono: Ryszarda Barana, Zdzisława Brożek, Barbarę Chmielewską, Władysława Dworzaka, Józefa Latałę, Stefana Nowaka, Marię Panajotow, Ryszarda Piotrowskiego, Barbarę Staniec, Bogumiłę Ziębę.



Odnaczeni działacze spółdzielcy

Spośród pracowników KSM wyróżniono zaś: Dorotę Drzewicz, Stanisława Gidka, Halinę Januszek, Agnieszkę Jas, Andrzeja Kędziora i Roberta Możdżonka.



Wyróżnieni pracownicy KSM

Wręczając odznaczenia Jerzy Jankowski podkreślił dorobek materialny i społeczny KSM oraz jej wysoką pozycję w środowisku spółdzielczości mieszkaniowej w kraju, gratulując osiągnięć władz obecnej i poprzednich kadencji oraz pracownikom Spółdzielni.



Przewodniczący Rady Nadzorczej KSM Ryszard Piotrowski, dyrektor Biura Mieszkalnictwa UM w Kielcach Agata Kalita i prezes KSM Piotr Wójcik

Gratulacje, upominki, listy i życzenia złożyli obecni na gali: Agata Kalita, która odczytała list Prezydenta Miasta, do prezesa Zarządu, przewodniczącego Rady Nadzorczej i mieszkańców KSM, Anna Bujnowska, Jerzy Jankowski, dh Jacek Szrek przewodniczący Forum Kieleckich Spółdzielni Mieszkaniowych – Eryk Wilkoński, Henryk Milcarz – prezes spółki „Wodociągi Kieleckie” oraz przewodniczący rad nadzorczych i prezesi zarządu 12. spółdzielni mieszkaniowych zrzeszonych w Forum Kieleckich Spółdzielni Mieszkaniowych.



Ryszard Piotrowski, dr Jerzy Jankowski przewodniczący Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej i Piotr Wójcik



Życzenia składa Eryk Wilkoński, przewodniczący Forum Kieleckich Spółdzielni Mieszkaniowych



Od lewej: Henryk Milcarz, Ryszard Piotrowski i Jerzy Jankowski

Prezes Wodociągów Kieleckich Henryk Milcarz zaintonował „sto lat”, które podchwycili wszyscy uczestnicy gali. Prezenty, gratulacje i kwiaty odbierali: przewodniczący Rady Nadzorczej Ryszard Piotrowski, prezes Zarządu Piotr Wójcik i z-ca prezesa Zarządu Henryk Wilk.

Prezes Zarządu KSM Piotr Wójcik w serdecznych słowach podziękował za odznaczenia, listy gratulacyjne i życzenia i zapewnił, że pracownikom i działaczom spółdzielni nie zabraknie powodów, by również uroczyście i dumnie obchodzić kolejne rocznice. Później był tort i lampka szampana.

Uroczystość urozmaicały występy dzieci, młodzieży i seniorów z osiedlowych klubów kultury: Zespół Tańca Współczesnego „Impresja” pod kierunkiem Ewy Wójcik z klubu „Słoneczko”, Kazimierz Ratuski z klubu „Polonez” zaśpiewał „o sole mio”, a Aleksandra Stępnik „Skarb oceanu”, znane utwory przedsta-



Od lewej: Jan Okła, Piotr Kowalczyk, prezes Piotr Wójcik i Jerzy Teclaw wzięli Roman Grzegorzczak, wystąpiła również Grupa Estradowa Zespołu Rocha Dobrowolskiego z klubu „Miniatura”.

Z okazji jubileuszu do KSM napłynęły życzenia i gratulacje m.in. od: MPEC w Kielcach, Krajowej Rady Spółdzielczej, SM „Słoneczne Wzgórze”, SM „Wichrowe Wzgórze”, Towarzystwa Ubezpieczeniowego UNIQUA, Filar Broker, SM „Domator”, SM „Armatury”, Kapituły Odznaki „Zasłużony dla budownictwa”, Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie i Prezydenta Kielc Wojciecha Lubawskiego.

Wszystkim serdecznie dziękujemy. (MaS)

Zdjęcia: Andrzej Stefaniuk i Agnieszka Czyż



Jubileuszowy tort pokroił osobiście prezes Piotr Wójcik



Śpiewa Magdalena Surma z grupą estradową Rocha Dobrowolskiego z Klubu „Miniatura”

Na zdjęciu po lewej: Gali towarzyszyła wystawa prac plastycznych z klubów kultury „Polonez”, „Miniatura” i „Słoneczko”.



Na zdjęciach: tańczą dzieci z zespołu „Impresja” z Osiedlowego Klubu Kultury „Słoneczko”

Remonty budynków w osiedlu Zagórska – Północ ...

W 2017 roku na realizację prac remontowych na Osiedlu Zagórska – Północ zaplanowano ogółem 2 282 018 zł z czego wykonano roboty remontowe na kwotę 2 265 464 zł, co stanowi 99,27% założonego planu.

W zakresie wymiany stolarki okiennej dokonano zwrotu środków finansowych poniesionych na wymianę przez członków spółdzielni we własnym zakresie oraz wymieniono okna w ilości 25 szt. na kwotę 21 052 zł.

Aby zapewnić zmniejszenie strat ciepła na klatkach schodowych i w celu poprawy estetyki budynków wymieniono 52 szt. okien na poddaszach w budynkach Kostki 3a,5, 5a, 7a na łączną kwotę 18 392 zł.

W celu zabezpieczenia budynków przed nadmiernymi stratami ciepła wykonano docieplenie stropodachów niewentylowanych (papa termozgrzewalna na styropianie) na budynku Zagórska 43 – 440 m² oraz wykonano remont pokrycia dachowego na budynku Konarskiego 10 - 530 m². Na ten zakres robót wydano 90 120 zł.

W ramach robót ogólnobudowlanych, wykonano remont elewacji budynku Mazurska 66, Źródłowa 17a, rozpoczęto remonty elewacji na budynku Włoszka 3 oraz zakończono remont elewacji budynku Źródłowa 19. W/w prace wpłyną na zmniejszenie strat ciepła oraz zmienią wygląd estetyczny nieruchomości. Wykonano również remont ogrodzenia placu zabaw przy ulicy Konarskiego oraz nawierzchni boiska przy ulicy Spółdzielczej. Wartość wykonanych prac wyniosła 1 412 835 zł. Został wykonany również remont klatek schodowych w budynkach Źródłowa 19 i Spółdzielcza 8. Wartość wykonanych prac 28 512 zł.

W zakresie robót instalacyjnych wykonano remonty pionów instalacji elektrycznej w budynkach Zagórska 45 i Źródłowa 19, zmieniony został sposób oświetlenia klatek schodowych na sterowanie czujnikami ruchu. Zmodernizowano oświetlenie klatki schodowej budynku Mazurska 1. Ponadto wykonano remont poziomów gazowych w budynku Spółdzielcza 3. Zakończono remont hydroforni osiedlowej przy ulicy Mazurskiej.

Wartość prac instalacyjnych wyniosła ogółem 382 609 zł.

W ramach robót brukarskich wykonano remont nawierzchni placu przy budynku Pomorska 71/73, wymianę nawierzchni pomiędzy budynkami Kostki 5a-7a, 9a-11a, 13a-15a oraz drobne naprawy brukarskie i nawierzchni asfaltowych. Na ten zakres robót wydatkowano 192 000 zł.

W związku z decyzją Wojewódzkiego Inspektoratu Sanitarnego o konieczności usunięcia z podłoża szkodliwych substancji, na ten cel wydatkowano 27 931 zł.

W celu poprawy sprawności działania i koniecznością realizacji zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego wykonano remont główny dźwigu Źródłowa 21 oraz bieżące remonty dźwigów na kwotę 157 491 zł.

W 2017 roku konserwatorzy zrealizowali 7151 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 2017r na usuwanie skutków dewastacji wydatkowano 14 197 zł. Na potrzeby mieszkańców konserwatorzy wykonali odpłatne usługi na kwotę 6380 zł.

Administracja osiedla w ciągu całego roku stara się dbać o właściwe utrzymanie porządku na osiedlu i systematyczną poprawę jego estetyki. Wykonano prace konserwacyjne i pielęgnacyjne polegające na przycinaniu gałęzi i konarów drzew oraz cięciu żywopłotów. Pracownicy administracji wykonali nasadzenia krzewów. W celu właściwego utrzymania terenów zielonych zlecono i wykonano trzykrotne koszenie trawników na osiedlu. Wymieniono również kilka starych ławek oraz skrzyń na piach na nowe estetyczne.

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

JAN WRÓBLEWSKI

Kierownik Administracji Osiedla „Zagórska – Północ”



Nowa elewacja przy ul. Mazurskiej 66



Nowa elewacja przy ul. Źródłowej 17 a

...i Zagórska – Południe

Na remonty w 2016 r. zaplanowano 2 324 131 zł. Wykonano prace za 2 326 403 zł, co stanowi 100,10% planu.

Wymieniono 12 szt. okien w klatkach schodowych, 10 szt. w zsykach w budynku ul. Karłowicza 13. W budynku ul. Zagórska 64 wymieniono okna wylazowe na dach 2 szt. ul. Zagórska 36 wymieniono drzwi wejściowe do budynku. Dzięki tym pracom w znacznym stopniu zmniejszone zostały straty ciepła w budynkach.

W roku ubiegłym wymieniono okna lub zwrócono lokatorom nakłady, które ponieśli z tytułu wymiany w ilości 24 szt..

Powyższe roboty wykonano za kwotę 47 044 zł.

W zakresie wykonania robót blacharsko-dekarskich oraz remontu kominów wykonano: pokrycie połączenia dachowej papą termozgrzewalną oraz remont obróbek blacharskich (wymiana obróbek ogniomurów), remont kominów (zgodnie z zaleceniami kominiarskimi) i remontem instalacji odgromowej na budynkach ul. Szymanowskiego 3 oraz ul. Karłowicza 15. Kwota za wykonanie tych prac wyniosła 93 320 zł.

Wykonano również remonty klatek schodowych polegające na pomalowaniu ścian, balustrad oraz stolarki okiennej i drzwiowej w budynkach: • ul. Karłowicza 8 – 1 kl. schodowa, • ul. Karłowicza 13 – 1 kl. schodowa (wieżowiec), • ul. Chopina 4 likwidacja luksferów w klatce schodowej, wstawienie okna w kl. – malowanie kl. schodowej. Cały zakres zaplanowanych prac kosztował 48 387 zł.

W pozycji robót ogólnobudowlanych osiedla wykonano kompleksowo remonty budynków (remont elewacji z uzupełnieniem ocieplenia, remont opaski wokół budynku, remont balkonów) ul. Zagórska 68, 70, 58, ul. Piekoszowska 50 oraz dokończenie robót ul. Bohaterów Warszawy 17.

Dzięki nowej elewacji poprawiła się estetyka osiedla oraz samopoczucie mieszkańców. Ponadto wyremontowano nadbudówki klatek schodowych budynku ul. Bohaterów Warszawy 15, ocieplono stropy piwnic budynku ul. Zagórska 64, wykonano izolację fundamentów budynku ul. Piekoszowska 50, wyremontowano dodatkowo 30 szt. płyt balkonowych, oraz wyremontowano nawierzchnię boiska w „Miniparku”. Poniesione na ten cel wydatki to 1 341 500 zł.

Zgodnie z zaleceniem straży pożarnej, w ubiegłym roku wykonano pion p.poż. w budynku ul. Karłowicza 13.

W budynku ul. Chopina 15 wymieniono 9 szt. pionów instalacji elektrycznej z których zasilane są mieszkania oraz wymieniono instalacje elektryczną w piwnicach ze zmianą napięcia na 24V. Wyeliminuje to próby poboru energii elektrycznej przez piwnicznych majsterkowiczów i podłączeń odbiorników elektrycznych (lodówek i zamrażarek).

W budynkach Karłowicza 13 i Chopina 13 dokonano remontu poziomych 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. Całkowity koszt robót wyniósł 285 090 zł.

Na terenie osiedla wykonano również roboty brukarskie za kwotę 196 820 zł.

Wyremontowano skwer między budynkami ul. Zagórska 36 i Chopina 17 - wymieniono nawierzchnię asfaltową na kostkę brukową, pośrodku skweru w miejscu niezabrukowanym zasadzono ozdobne krzewy oraz zamontowano nowe estetyczne ławki, aby mieszkańcy mogli wypoczywać na świeżym powietrzu oraz

wymieniono stare kosze na śmieci. W celu uzyskania lepszego oświetlenia terenu zamontowano dwie latarnie elektryczne obok nowego placu.

Wyremontowano drogę dojazdową do skweru oraz wybudowano altanę śmietnikową. Jak co roku wypełnione zostały ubytki asfaltu w drogach osiedlowych i alejkach nowym asfaltem.

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. Chopina 13, oraz wykonano wymianę zespołu napędowego dźwigu ul. Chopina 7. Koszt remontu dźwigów wyniósł – 197 180 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.

W ramach robót konserwacyjnych wykonują oni roboty takie jak: remont suszarni, ocieplenie stropów od strony piwnic, remont balkonów, kominów, podestów i schodów przed wejściami do budynków, murków oporowych przy wejściach, naprawa tynków w klatkach schodowych, naprawa chodników, zapadniętych opasek przy budynkach, wymiana skorodowanych pionów wod-kan, czyszczenie rynien i rur spustowych, naprawa stolarki drzwiowej i okiennej w kl. schodowych i piwnicach, czyszczenie ściekowych krat burzowych, usługi odpłatne dla mieszkańców (montaż wodomierzy i wymiana po upływie okresu legalizacji) oraz usuwanie awarii zgłaszanych przez użytkowników mieszkań. Konserwatorzy wykonują również prace związane z utrzymaniem terenów zielonych – przycinanie krzewów, żywopłotów, obcinanie suchych i ułamanych gałęzi drzew. W okresie wiosenno-letnim dbają o czystość i sprawność fontanny zlokalizowanej w osiedlowym parku.

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”



Elewacja po remoncie ul. Zagórska 68

Zielone Sady

W 2017 roku zaplanowano nakłady na remonty w wysokości 2 023 389 zł, a wykonano na kwotę 2 027 852 zł. Wynika z tego, że plan finansowy został zrealizowany w całości.

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

W 2017 r. wymieniono lub zrefundowano koszty za stolarkę wymienioną we własnym zakresie za 85 szt. okien. Kontynuowana jest wymiana okien na klatkach schodowych, powiązana z malowaniem klatek lub remontem elewacji. W budynku przy ul. Nowowiejskiej 22 przy robotach związanych z remontem klatek schodowych, wymieniono 42 szt. okien na dwóch klatkach schodowych oraz 54 szt. okien w budynku Wiosenna 10. Wymieniono 42 szt. okien na klatkach schodowych w budynku Nowowiejska 5. Ogółem na roboty związane z wymianą stolarki wydatkowano kwotę **93 732 zł**.

W ramach robót dekarских wykonano remont dachu na budynku Nowowiejska 15. Zakres robót obejmował krycie papą termozgrzewalną całej połaci dachu o pow. 1280 m² z wymianą obróbek blacharskich i remontem instalacji odgromowej oraz remont i docieplenie kominów, maszynowni dźwigów osobowych – koszt robót dekarских **218 000 zł**.

Remont klatek schodowych został wykonany w budynku Nowowiejska 22 klatka I i II który był powiązany z remontem pionów pożarowych oraz w budynku Wiosenna 10 - 6 klatek schodowych po remoncie pionów instalacji elektrycznej – razem koszt robót **80 000 zł**

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

W ramach robót ogólnobudowlanych wykonano: • zakończono remont elewacji budynku Pociuszka 5, • - kontynuowano remont elewacji budynku Nowowiejska 24 (elewacja zachodnia tego budynku 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.)

Roboty ogólnobudowlane kosztowały **836 785 zł**.

Roboty instalacyjne (wymiana suchych pionów hydrantowych na nawodnione oraz wymiana pionów instalacji elektrycznej na klatkach schodowych z przeniesieniem liczników z mieszkań na klatki schodowe) ze względu na wysokie koszty muszą być rozłożone na wiele lat. W 2017 r. wykonano: • wymianę instalacji p.poż w klatce I i II budynku przy ul. Nowowiejskiej 22, • wymianę instalacji elektrycznej przy ul. Wiosennej 10 z wyniesieniem liczników na klatkę schodową, z wymianą instalacji w piwnicach na 24 V, • remonty instalacji odgromowych na bud. Dębowa 2, Jesionowa 11 oraz naprawy tej instalacji wynikające z wykonanych pomiarów.

W ramach tego działu zmodernizowane zostały nasady kominowe na kanałach spalinowych, przez montaż deflektorów ocieplanych na budynku przy ulicy Nowowiejskiej 22 i 24. Koszt robót instalacyjnych ogółem wyniósł **339 784 złotych**.

W zakresie robót brukarskich wykonano drobne remonty nawierzchni asfaltowej po okresie zimowym oraz naprawę chodników na kwotę **16 000 zł**. W ramach robót różnych, regresów i innych nieprzewidzianych wydatkowano kwotę **84 204 zł**.

Poprawiając bezpieczeństwo użytkowników i realizując wnioski z badań technicznych, wykonano remont główny dźwigu osobowego w budynku Nowowiejska 22 klatka I i II. 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 2017 r. wydano **324 517 złotych**.

W dalszym ciągu realizuje się wymianę podłóg skażonych związkami ksyłenu w mieszkaniach. W 2017 roku wykonano remont podłóg skażonych ksyłamitem w 4 mieszkaniach na kwotę **34 830 zł**.



Nowa elewacja przy ul. Pociuszka 5

W ramach konserwacji wykonywano prace mające na celu utrzymanie budynków i ich otoczenia, instalacji i urządzeń w budynkach w dobrym stanie technicznym lub uchronienie ich przed przedwczesnym zużyciem. W roku 2017 przyjęto w dzienniku zgłoszeń i zrealizowano **5103 zleceń**, a koszt konserwacji ogólnej zamknął się kwotą **465 299 zł**. natomiast konserwacji centralnego ogrzewania kwotą **163 951 zł**.

Do stałych prac związanych konserwacją należą: • przegląd i konserwacja instalacji elektroenergetycznej pionów oraz zabezpieczeń i wyłączników głównych na 104 klatkach, wymiana zde-wastowanych opraw oświetleniowych i wyłączników • przegląd stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych wiosną oraz przed sezonem zimowym, • konserwacja sieci wod-kan. i gazowej, • wymiana uszczelki przy bateriach, regulacja spłuczek z wymianą zaworów pływakowych, wymiana głównych zaworów odcinających.

W ramach konserwacji i pielęgnacji zieleni wykonano trzykrotne koszenie trawy, dwukrotne cięcie żywopłotu, pielęgnację i prześwietlenie drzew.

Nasadzane są też kwiaty jednoroczne na rabaty i gazony jak: aksamitki, begonie, w ilości około 350 sztuk.

MIROSLAW SMOŁUCH
Kierownik Administracji Osiedla „Sady”

A na Sandomierskim...

W roku 2017 na realizację zadań remontowych dla osiedla „Sandomierskie” przydzielono środki finansowe w wysokości 1.780.180zł.

Dodatkowo członkowie Spółdzielni zebrani na Walnym Zgromadzeniu zdecydowali o dodatkowych środkach na fundusz remontowy, co pozwoliło zrealizować zadania na łączną kwotę 1 843 960 zł.

Podstawą opracowania planu remontów, tak jak w latach ubiegłych, były: • zadania określone perspektywnym planie remontów na lata 2016-2018, • zadania wynikające z przeglądów technicznych budynków, • decyzja straży pożarnej w sprawie dostosowania budynków wysokich do ochrony przeciwpożarowej, • wnioski z Walnego Zgromadzenia.

Wykonano następujące prace w poszczególnych branżach.

Roboty budowlane: • malowanie klatek schodowych w budynkach Śląska 8, Sandomierska 74 i 78, • dokończenie modernizacji elewacji budynków przy ul. Dalekiej nr 21, 23 i 19 oraz rozpoczęcie termomodernizacji budynku Romualda 2, • wymiana wyłazłów dachowych w budynkach Daleka 3, Śląska 8, Śląska 36, Leszczyńska 66, Leszczyńska 68 – łącznie 10 szt.

Koszt wykonania poszczególnych robót zwykle mieścił się w preliminarzu kosztów, a w kilku przypadkach był nawet niższy od wartości kosztorysu inwestorskiego. Łącznie na wykonanie tych prac wydane zostało 1 mln 486 tys. zł.

Zakończenie remontów elewacji budynków Daleka 21 i 23 oraz 19 sprawiło, że budynki zyskały nowy wygląd, a mieszkańcy cieszą się z lepszego komfortu w mieszkaniach.

Dzięki zmodernizowanej elewacji budynki przyciągają wzrok pięknym wyglądem, ale co ważniejsze, modernizacja ta sprawiła, że nasze osiedle stało się bardziej bezpieczne dla zdrowia, gdyż wraz ze starą elewacją ubyło na osiedlu materiałów, które zawierają włókna azbestu.

Roboty instalacyjne: największą pracą jaką zrealizowano to nawodniony pion p. poż. w budynku wysokim Sandomierska 78, ostatni jaki był do wykonania w osiedlu.

Ostatecznie, w ciągu ostatnich 8 lat wykonane zostało w sumie 21 pionów w 9 budynkach wysokich.

Oprócz wspomnianego pionu, z większych prac, należy wymienić naprawę przyłącza kanalizacyjnego do budynku Daleka 19 oraz naprawę hydroforni w budynku Romualda 4. Łącznie, na roboty instalacyjne na osiedlu w roku 2017 wydaliśmy kwotę ok. 210 tys. zł.

W zakresie robót brukarskich wykonano: kompleksową modernizację chodników przy budynku Ogrodowa 3 w Bodzentynie za kwotę nieco ponad 38 000 zł.

Inne prace, tj. remont nawierzchni placu przy budynku Sandomierska 158, naprawa parkingu przy budynku Romualda 4 oraz inne, drobne naprawy nawierzchni dróg i chodników pochłonęły kwotę blisko 130 tys. zł.

Poprawa nawierzchni miejsc postojowych poprawiła komfort użytkownika,



Nowa elewacja zachodnia budynku Romualda 2



Daleka 19 w nowej szacie (elewacja południowa)

niestety, mieszkańcy stale odczuwają brak miejsc, w których można ustawić auto po powrocie z pracy. Mając to na uwadze administracja wraz z Radą Osiedla czyni starania aby wytyczyć nowe miejsca postojowe.

Podsumowując ubiegły rok i wykonane remonty twierdzę, że to był udany rok. Zrealizowaliśmy wiele robót, które w istotny sposób poprawiły wygląd osiedla i komfort zamieszkiwania. W kolejnych latach będziemy w dalszym ciągu modernizować elewacje budynków i poprawiać wygląd osiedla, a co za tym idzie, również bezpieczeństwo i komfort zamieszkiwania naszym miłym mieszkańcom.

Na zakończenie chciałbym podziękować Andrzejowi Stefaniukowi, długoletniemu kierownikowi osiedla Sandomierskie, za zaangażowanie w to, by nasze Osiedle było najpiękniejsze.

PIOTR MOŁDOCH
Kierownik Administracji Osiedla
„Sandomierskie”

Więści z osiedli



Przedstawiamy informację o sprawach, które znalazły się w porządku obrad Rad Osiedli KSM w okresie od grudnia 2017 r. do marca 2018 roku. Walne Zgromadzenie Członków dokona w maju i czerwcu wyborów członków Rad Osiedli na kolejną kadencję 2018 – 2022.

W omawianym okresie Rady Osiedli podejmowały wiele istotnych zagadnień, związanych z działalnością KSM. Rozpatrzone i zaopiniowano projekt kryteriów przy ustalaniu kolejności robót dociepleniowych i innych prac remontowych w ramach realizacji wniosków z Walnego Zgromadzenia Członków w 2017 roku. Kryteria: bezpieczeństwa zamieszkiwania, finansowe, techniczno-wizualne oraz oceny Rad Osiedli, którym przyporządkowano różne wartości procentowe, zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w marcu br. i będą stosowane przy tworzeniu perspektywicznego planu remontów zasobów Spółdzielni na lata 2019 – 2021.

Ponadto Rady Osiedli zgłosiły propozycje zmian do Statutu KSM, wyraziły swoje pozytywne stanowisko wobec dalszego wydawania przez Spółdzielnię kwartalnika „MY z KSM” oraz zapoznały się i zaakceptowały informację o możliwości dokonania w Spółdzielni zmiany sposobu przygotowania ciepłej wody poprzez wyeliminowanie piecyków gazowych na rzecz dostarczania do mieszkań centralnej ciepłej wody użytkowej.

Rady i Administracje Osiedli przygotowały projekt planu remontów na 2018 rok, a także pozytywnie zaopiniowały sprawozdania z działalności w 2017 r. Osiedlowych Klubów Kultury i ich plany pracy na 2018 rok oraz założenia programowe i sprawozdania ze zorganizowanej w lutym Nieobozowej Akcji ZIMA'2018.

Rada Osiedla Zagórska – Północ zajmowała się ponadto następującymi sprawami: • w związku z rezygnacją z mandatu członka Rady Osiedla, złożoną przez Krzysztofa Arendarskiego, Rada Osiedla na posiedzeniu w styczniu ponownie ukonstytuowała się i dokonała wyboru Przewodniczącej RO I w osobie Pani Barbary Staniec; • wyrażono zgodę na wyznaczenie miejsca parkingowego dla osoby niepełnosprawnej na parkingu przy budynku położonym przy ul. Kujawskiej 19; • rozpatrzone pisma złożone przez mieszkańców budynków położonych przy ul. St. Kostki i Mazurskiej 1, w sprawie docieplenia i remontu elewacji bloków; • podjęto interwencję w sprawie zakłócania porządku domowego przez lokatorów – najemców jednego z mieszkań w budynku przy ul. Konarskiego 7; • negatywnie zaopiniowano pismo w sprawie wyrażenia zgody na montaż mikrostacji wzmacniającej sygnał sieci jednego z operatorów komórkowych na dachach budynków położonych przy ul. Kujawskiej 19 i Konarskiego 16.

Wśród tematów podejmowanych przez Radę Osiedla Zagórska – Południe znalazły się m.in sprawy związane z następującymi zagadnieniami: • kwestią zmiany organizacji ruchu kołowego w osiedlu, a zwłaszcza wprowadzeniem ruchu jednokierunkowego na ul. Chopina; • wyrażeniem zgody na ustawienie na terenie osiedla pojemnika na odzież używaną w ramach prowadzenia Akcji Pomaganie przez Ubranie oraz na poszerzenie branży prowadzonej w lokalu użytkowym położonym przy ul. Zagórskiej 62; • pismem złożonym przez mieszkańców budynku położonego przy ul. Karłowicza 15 w sprawie zakwalifikowania ww. budynku w najbliższych planach remontowych do termomodernizacji; • rozpatrzone i pozytywnie zaopiniowano wnioski trojga mieszkańców w sprawie najmu

pomieszczeń dodatkowych, stanowiących część nieruchomości wspólnej w budynkach mieszkalnych w osiedlu.

Rada Osiedla Sady na swoich posiedzeniach zajmowała się m.in. następującymi sprawami: • Rada Nadzorczą, Zarząd i Rada Osiedla złożyły serdeczne podziękowanie za wieloletnią aktywną pracę społeczną w organach samorządowych Spółdzielni Jerzemu Sidorowi, który w związku z wejściem w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych utracił mandat członka RO III. Rada Osiedla dokonała wyboru Barbary Wiktor do pełnienia funkcji Zastępcy Przewodniczącego Rady; • przyjęto informację Wspólnoty Mieszkaniowej Marszałkowska 6A w sprawie rozpoczęcia prac związanych z wygradzeniem nieruchomości i likwidacji chodnika umożliwiającego przejście od budynku Nowowiejska 5 do ulicy Marszałkowskiej – pomimo pozytywnej opinii Rady Osiedla, nie doszło do wzajemnego użyczenia terenu, o co wnioskowała Wspólnota, ponieważ 11 właścicieli lokali w budynku przy ul. Nowowiejskiej 5 nie wyraziło na to zgody; • zapoznano się z informacją w sprawie funkcjonowania osiedla w okresie zimowym oraz dokonano komisyjnego przeglądu osiedla pod kątem przygotowania obiektów i infrastruktury do sezonu wiosenno - letniego; • pozytywnie zaopiniowano wniosek w sprawie wynajęcia terenu pod okresową sprzedaż artykułów rolnych na terenie osiedla (w rejonie pawilonu handlowego przy ul. Pociuszka 17); • przyjęto informację o realizacji wniosków zgłoszonych pod adresem Administracji Osiedla Sady podczas Walnego Zgromadzenia Członków w 2017 roku; • podjęto działania w sprawie interwencji dotyczącej nieprzestrzegania postanowień regulaminu porządku domowego przez osoby wynajmujące mieszkanie w budynku przy ul. Nowowiejskiej 22.

Tematyka poruszana na posiedzeniach Rady Osiedla Sandomierskie dotyczyła między innymi spraw związanych z: • wyrażono pozytywną opinię w sprawie zatrudnienia Zastępcy Kierownika Administracji Osiedla; • postanowiono wstrzymać opiniowanie wniosków mieszkańców w sprawie wynajmowania pomieszczeń gospodych w budynku przy ul. Romualda 2, które powstały po wyburzeniu dobudowanych lokali użytkowych, ponieważ decyzja o przeznaczeniu pomieszczeń zostanie podjęta po zakończeniu robót remontowych na budynku; • zgodnie z wnioskiem Rady Osiedla, zostanie zorganizowany ruch jednokierunkowy na ulicy Legnickiej w Kielcach, w celu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców okolicznych budynków KSM; • pozytywnie zaopiniowano wniosek w sprawie najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. Sandomierskiej 154, z przeznaczeniem na pizzerię; • przyjęto protokół z przeglądu osiedlowej zieleni (drzew i krzewów); • podjęto działania w sprawie konfliktu międzysąsiedzkiego pomiędzy mieszkańcami budynku położonego przy ul. Szczecińskiej 3.

Walne Zgromadzenie Członków, które odbędzie się w maju i czerwcu br. kończy kadencję obecnych Rad Osiedli. Rada Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni składają serdeczne podziękowanie wszystkim członkom Rad Osiedli za minione 4 lata aktywnej działalności społecznej, za bardzo dobrą współpracę i podjęcie wielu cennych inicjatyw, mających na celu poprawę warunków zamieszkiwania na naszych spółdzielczych osiedlach.

Już niedługo Walne Zgromadzenie dokona wyboru członków Rad Osiedli na kolejną, czteroletnią kadencję 2018 - 2022. Członkowie KSM, wraz z przesłanymi im pisemnymi zawiadomieniami o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, otrzymają kartę zgłoszenia kandydata na członka Rady Osiedla.

Wszystkich członków Spółdzielni, którzy chcieliby włączyć się w jej działalność przez pracę w tym statutowym organie samorządowym, zachęcamy do udziału w wyborach. Zgłoszenia kandydatów, zawierające krótkie uzasadnienie oraz zgodę na kandydowanie, należy przekazać w nieprzekraczalnym terminie do dn. 11 maja 2018 roku do sekretariatu Biura Zarządu KSM, przy ul. Kujawskiej 26 w Kielcach.

ANNA SIKORA

Lwów – polskie miasto

Lwów to jedno z najbardziej polskich miast. Był ośrodkiem wielu kultur, a także jedynym miastem na świecie, które było stolicą trzech biskupstw: obrządku rzymskiego, ormiańskiego, greckiego i unickiego.

Współżyły tu zgodnie społeczności: polska, ukraińska, ormiańska, żydowska i niemiecka. Prof. Stanisław Nicieja, historyk zwraca uwagę, że co trzecie nazwisko polskie jest rodem ze Lwowa. Stamtąd wywodzi się polska literatura: Lem, Herbert, Zagajewski. Lwów był miastem matematyki (Banach i Steinhaus). Na Cmentarzu Łyczakowskim spoczywają wybitni Polacy: Maria Konopnicka, Gabriela Zapolska, Artur Grottger.

Lwów był jedynym miastem odznaczonym Orderem Virtuti Militari, a lwowskie Orłęta stały się symbolem walk o niepodległość Polski. Tu w okresie wojny polsko-bolszewickiej walczył ksiądz Ignacy Skorupka. Mimo, że po II wojnie światowej Lwów stał się przynależny do Ukrainy tradycje polskie są tu ciągle aktualne.

W wyniku II wojny światowej utraciliśmy 1/3 terytorium. Polacy zostali wypędzeni. Wszystko to działo się na podstawie paktu Ribbentrop – Mołotow, a potem układów jałtańskich. PRL był epoką kłamstw, czasem wielkich manipulacji w świadomości narodowej. Np. żołnierze niepodległościowej partyzantki po 1945 roku byli nazywani reakcyjnym podziemiem, a nie polskim powstaniem zbrojnym. Również kłamliwa była ocena Lwowa, które uważano za miasto ZSRR. Ta kwestia dotyczy także kresów wschodnich II Rzeczypospolitej.

Kiedy rozpadł się Związek Radziecki i powstało państwo ukraińskie polskie elity polityczne i intelektualne uległy politycznym poglądom Giedroycia. To ten założyciel i redaktor „Kultury” po 1945 r. był promotorem idei, że niepodległość Ukrainy i Białorusi, krajów bałtyckich jest gwarantem niepodległości Polski. Było to nawiązanie do koncepcji Józefa Piłsudskiego o utworzeniu buforowego państwa polskiego z Semenem Petlurą jako przywódcą. Zwyciężyła koncepcja OUN i UPA – idea nacjonalizmu.

Dziś polska polityka wschodnia to sprzyjanie Ukrainie i promowanie jej przystąpienia do Unii Europejskiej i NATO. Pomysł ten jest dyskusyjny, a wynika z tradycji kulturowej i religijnej. Europa jest podzielona kulturowo na wschodnią i zachodnią, a granica podziału przebiega między Polską a Ukrainą.

Wyznacznikiem jest religia. Polska jest katolicka, Ukraina prawosławna, alfabet polski – łaciński, Ukraina używa cyrylicy. Na Ukrainie zaczął rozkwitać kult OUN/UPA, które są organizacjami ludobójstwa.

UPA uznana jest za wojsko narodowe, któremu stawia się pomniki. Natomiast nie odnawiano Cmentarza Obrońców Lwowa i rzymskokatolickich kościołów, nie zwracano niektórych kościołów Polakom. Niezdecydowane stanowisko w tej kwestii zajmuje polski episkopat.

Lwów, który w okresie międzywojennym był kulturotwórczym miastem, dziś jest ośrodkiem odradzania się nacjonalizmu. W latach 90. nacjonałści ukraińscy wysunęli teorie dwóch państw ukraińskich. Pierwsza Ukraina to Ukraina czarno-czerwona od barw OUN – obejmowałyby tereny należące do II RP. Druga Ukraina jest niebiesko-żółta (kijowska), gdzie nie propaguje się nacjonalizmu. Istnieje nawet trzecia prorosyjska koncepcja.

Były prezydent Ukrainy Wiktor Juszczenko był zagorzałym zwolennikiem ukraińskiego nacjonalizmu, bardem UPA, a senat KUL-u nadał mu doktorat *honoris causa*.

We Lwowie od proklamacji Ukrainy władze miejskie zdominowane są przez polityków nacjonalistów, stąd ich swoista antypolska polityka. Rugowany jest język polski. W 2012 roku parlament Ukrainy przyjął ustawę nadająca językowi rosyjskiemu status języka regionalnego, a językiem urzędowym jest ukraiński.

Znane jest określenie „kłamstwo oświęcimskie”. To negowanie holocaustu (ludobójstwa hitlerowców na narodzie żydowskim). Przemilcza się ludobójstwo Ukraińców na narodzie polskim. Najnowsze publikacje nie potępią tych okrutnych mordów. Polskie państwo powinno wysunąć postulaty wobec Ukrainy i wydać rezolucje polskiego Sejmu, że zbrojne oddziały nacjonalistów ukraińskich dokonywały mordów ludobójczych.

„Kłamstwo galicyjskie” objęło środowisko naukowe. Kiedy w 2011 r. Uniwersytet Lwowski obchodził jubileusz 350 -lecia opublikowano, że uniwersytet był od początku ukraiński.

Na przestrzeni dziejów Lwów był „semper fidelis” – zawsze wierny. III RP nie dochowała wierności dziedzictwa Lwowa i spuściznie Kresów. Ilość publikacji dotyczących rangi tego miasta jest naprawdę niewielka, brak dotacji finansowych dla Polaków mieszkających dziś we Lwowie i na Kresach. Nie udało się odbudować Muzeum Lwowa. Kolejnym zaniedbaniem Polski jest rewindykacja zbiorów Ossolineum. Zbiory te po II wojnie zostały zatrzymane na Ukrainie i nie udało się ich do końca odzyskać.

Lwów był polski. To jedno z miast najważniejszych dla naszej kultury i historii. Tych, którzy twierdzą, że Lwów jest miastem ukraińskim, mamy prawo uznać za zdrajców narodowej pamięci. Owszem Lwów obecnie znajduje się na terytorium Ukrainy, ale żądamy szacunku dla polskiej spuścizny.

Cmentarz Łyczakowski powstał po walkach o Lwów w 1918 r. W nocy 31 października 1918 roku oddziały ukraińskie zajęły Lwów. Ułatwili to Austriacy, którzy w okresie rozpadu Austro-Węgier optowali za utworzeniem samodzielnego państwa ukraińskiego z arcyksięciem Wilhelmem Habsburgiem. 1 listopada 1918 r. Lwów zajęły ukraińskie oddziały „Strzelców Siczowych”, których można porównać do Legionów Józefa Piłsudskiego. Legiony Ukraińskie zajęły strategiczne punkty Lwowa. Był to niebywały wstrząs dla Polaków.

Pierwszy oddział polskich powstańców – obrońców sformował się w szkole im. Sienkiewicza pod dowództwem kpt. Tatara Trześniewskiego. Zdobyli broń, a do walczących powstańców masowo przystąpiła młodzież. Walki trwały do 20 listopada 1918 r., w tym dniu do Lwowa przybyła odsiecz polska pod dowództwem Michała Karaszewicza-Tokarzewskiego. W następnych dniach legiony ukraińskie wycofały się z miasta, poległych chowano na cmentarzu Łyczakowskim, gdzie wzniesiono drewnianą kaplicę.

W lipcu 1919 r. Maria Kiszkowa, która utraciła syna, założyła organizację Straż Mogił Polskich. Uporządkowała ona cmentarz, który stał się panteonem Pamięci i Chwały. Został poświęcony przez metropolitę lwowskiego Józefa Bilczewskiego (beatyfikowanego przez Jana Pawła II, a później kanonizowanego przez Benedykta XVI). Ostatecznym projektantem cmentarza był Rudolf Indruch. Nekropolię nazwano Cmentarzem Orłąt Lwowskich, gdyż walczyły i ginęły tam dzieci. Symbolem tej młodzieży był Jurek Bitśzhon i Antoś Pietrykiewicz. Kiedy w 1925 r. w Warszawie wznoszono Grób Nieznanego Żołnierza z Cmentarza Orłąt sprowadzono prochy. Od lat 50. XX wieku cmentarz był dewastowany przez władze sowieckie.

W 1989 r. komunizm chylił się ku upadkowi. Wykorzystano ten fakt do odtworzenia Cmentarza Orłąt. Renowacji podjęła się firma Energopol, realizująca kontrakty budowlane. Całą akcją kierował polski konsul Włodzimierz Woskowski, który załatwił zgodę u władz miejskich Lwowa na odbudowę cmentarza. Dołączyli się Polacy mieszkający we Lwowie. Radni Lwowa o poglądach nacjonalistycznych utrudniali renowację. Toczone spory o napisy. 25 czerwca 2005 r. cmentarz został otwarty przy udziale prezydentów Kwaśniewskiego i Juszczenki. Otwarcie koncelebrowało dwóch biskupów - bp. katolicki Marian Jaworski i zwierzchnik cerkwi grekokatolickiej Lubomyr Huzar.



Pomnik Mickiewicza we Lwowie

MARIAN WINIARSKI

Literatura: I. Marcin Hałas - Oddajcie nam Lwów, Warszawa 2012
Wyd. Ballinary

Czy wiesz, że...

W stołecznej dzielnicy Daixing w Pekinie w latach 1980-2006 postawiono szybko i tanio 2264 wielopiętrowe bloki mieszkaniowe bez wind ani bez odpowiedniego miejsca na jej szyb.

Teraz chińskie media doniosły, że do pierwszego z wieżowców dobudowano szyb i uruchomiono windę. Korzystanie z niej kosztuje ok. 10 polskich groszy.

Oszacowano, że trzyosobowa rodzina zapłaci miesięcznie od 30 do 50 zł. Do końca 2018 r. mają być dobudowane szyby z windami do kolejnych 10 wieżowców, a do 2020 r. powstanie w stolicy 1000 nowych dźwigów. W wielu przypadkach szyby będą zasłaniać niektórym mieszkańcom światło słoneczne oraz ograniczać wentylację.

x x x

Jak informuje tygodnik MOTOR zmianie ulegają prawne wymogi dla parkingów. Obecnie miejsca postojowe muszą mieć co najmniej 230 cm szerokości, wliczając w to również linie wyznaczające. Od 2018 r. nowe miejsca będą miały minimum 250 cm. Dotyczy to miejsc parkingowych na ulicach jak i w garażach i mają obowiązywać tylko w przypadku budowy nowych parkingów. Parkingi zaś dla osób niepełnosprawnych mogą być umieszczane bezpośrednio przy budynkach, bez zachowania jakichkolwiek odległości od okien.

x x x

W 2017 r. wydatki KSM na remonty budynków i ich otoczenia wyniosły równo 8.638, 258 zł, a z remontem lokali użytkowych w najmie 9.244,312 zł. Wpłaty osób zobowiązanych na fundusz remontowy po 1,55zł/m²/m-c/ stanowiły 7.602,385 zł tj. 84,6% wpływów ogółem.

Zatem użytkowanie mieszkania w zasobach KSM o powierzchni 50m² w minionym roku zostało dofinansowane na remonty kwotą ok. 240 zł ze środków wypracowanych przez Spółdzielnię.

x x x

Na rynku pierwotnym średnia cena ofertowa mieszkań w IV kwartale 2017 r. wyniosła 4762 zł za m² i była niższa o 18 zł (0,4%) od średniej III kwartału ubiegłego roku. Na rynku wtórnym średnia cena do sprzedaży w IV kwartale 2017 r. wyniosła 4189 zł za m² i była wyższa o 72 zł od średniej III kwartału 2017 r. Na rynku pierwotnym wzrasta zainteresowanie mieszkaniami 4-pokojowymi. W IV kwartale 2017 r. wzrosła sprzedaż mieszkań 1 i 4-pokojowych.

(MaS)

NA WESOŁO

- Tatry mają dwa miliony lat i trzy miesiące – mówi baba oprowadzając turystów.
- Baco, a skąd wiecie to z taką dokładnością ?
- A był tu jeden profesor trzy miesiące temu i mówił, że mają dwa miliony lat.

x x x

Dwaj panowie rozmawiają przy kieliszku: – Ech, życie, życie, okrutne życie.... wzdycha jeden z nich. Miałem wszystko, o czym człowiek może marzyć: cichy dom, pieniądze, dziewczynę....

- I co się stało ?
- Żona wróciła z wczasów tydzień wcześniej.

x x x

Co mężczyzna mówi kobiecie na pierwszej randce, kiedy chce udać się do toalety?

- Bardzo panią przepraszam, ale muszę na chwilę wyjść aby pomóc przyjacielowi, z którym wkrótce panią zapoznam.

x x x

- Pamiętaj, żebyś na wczasach nie kładł się późno spać, nie graj w karty, nie pij, nie chodź na zabawy i nie podrywaj.

- I co jeszcze?

- I baw się dobrze.

x x x

Gość hotelowy do atrakcyjnej pokojówki: – Mam prośbę, proszę rano obudzić mnie delikatnym pocałunkiem w usta.

- Dobrze, proszę pana. Przekażę portierowi.

x x x

- Jak spędziliście urlop?

- Okropnie. Byliśmy na wczasach w Zakopanem, ale mieliśmy pokój numer 100 i jedynek odpadła od razu pierwszego dnia.

x x x

- Tato, jak funkcjonuje mózg?

- Daj mi święty spokój. Mam teraz w głowie co innego.

x x x

Gajowy napotyka na skraju lasu młodą dziewczynę: – Nie boi się pani tak sama chodzić po lesie? Jeszcze ktoś panią zgwałci...

- Gdyby pan był tak miły... to już bym dalej nie szła.

x x x

Bogaty wujek pisze do siostrzeńca, który jest na wakacjach:

- Mój Drogi, przesyłam Ci 50 zł, tak jak prosiłeś. Muszę Ci przy okazji zwrócić uwagę na błąd w Twoim liście. 50 zł pisze się z jednym zerem, a nie trzema.

x x x

Dwóch facetów wnosi napranego w trupa gościa do baru sadzają go na stołku i jeden mówi:

- Dwa piwa proszę

- A ten pan w środku nie pije?

- Nie, to kierowca.

x x x

Pacjent leżący w szpitalu zwraca się do lekarza:

- Panie doktorze, dlaczego lekarstwa muszę popijać tak wstrętą herbatą ?

- Siostro! Proszę zabrać kaczkę ze stolika.

x x x

Rolnik pyta jękającego się kolegę:

- Dużo masz królików?

- Trzy... trzy.... trzysta.....

- Nieźle, aż trzysta ?

- Trzy... sta... re... i dwa... młode !

x x x

Gdzie w Wąchocku jest kryta pływalnia? Pod mostem!

(MaS)