



# My z KSM

Kwartalnik Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej (ukazuje się od 1992 r.) Nr 3/106/2022

## KSM przygotowana do zimy

Czas przed zbliżającym się sezonem zimowym jak co roku upływa w Spółdzielni pracowicie. Zakupiony miał węglowy w miarę kolejnych dostaw do kotłowni był hańdowany i zagęszczany w celu wyeliminowania ryzyka samozapłonu. Uzupelniono wodę w instalacji c. o., o czym informowaliśmy Państwa w ogłoszeniach zamieszczonych na klatkach schodowych. Wykonaliśmy niezbędne konserwacje i przeglądy instalacji oraz węzłów centralnego ogrzewania. Węzły ciepne w KSM wyposażone są w tzw. automatykę pogodową, która steruje dostarczaniem do budynków ciepłem w uzależnieniu od temperatury

zewnętrznej otoczenia. Dodatkowo zakupiliśmy ok. 340 zaworów termostatycznych, które sukcesywnie są instalowane na klatkach schodowych. Dzięki temu będziemy mogli kontrolować ich temperaturę - w wielu Państwach Europejskich, w ramach



oszczędności, obniżona jest temp. w e w n ę t r z n a w obiektach, w tym w częściach wspólnych budynków. To wymierne działania,



## WAŻNE TELEFONY:

### Zgłoszenia awarii centralnego ogrzewania w dni robocze od 7.00 do 15.00:

Zakład Energetyki Ciepłej: 41 34 15 540,  
506 503 706

### Zgłoszenia awarii wodno - kanalizacyjnych, elektrycznych i innych w dni robocze od 7.00 do 15.00 (wtorek od 7.00 do 17.00):

Administracja Os. Zagórska - Północ: 41 34 16 700

Administracja Os. Zagórska - Południe: 41 34 16 560

Administracja Os. Sady: 41 34 16 520

Administracja Os. Sandomierskie: 41 34 16 760

### Telefon dyżurny po godzinach pracy

Administracji Osiedli i ZEC: 41 34 16 000  
41 34 16 800

### Zgłoszenia awarii (POGOTOWIE) w dni robocze od 19.00 do 7.00 oraz w dni wolne od pracy:

POGOTOWIE ELEKTRYCZNE i WODNO - KANALIZACYJNE: 502 314 171

POGOTOWIE CENTRALNEGO OGRZEWANIA: 506 503 706

POGOTOWIE DŹWIGOWE: 502 682 333

POGOTOWIE GAZOWE: 602 275 159

POGOTOWIE KOMINIARSKIE: 512 286 549

Awarie w ramach pogotowia można zgłaszać także pod nr tel. 41 34 16 000, postępując zgodnie z instrukcjami głosowymi.



które chcemy wdrożyć i u nas. Poza przygotowaniem kotłowni i instalacji c. o., równie ważne jest zabezpieczenie budynków. Administracje Osiedli dokonały przeglądów i konserwacji, aby wyeliminować przyczyniające się do utraty ciepła usterki drzwi wejściowych, okien na klatkach schodowych, okienek piwnicznych, wyłazów na dach itd. Gospodarze domowi i konserwatorzy, którzy z uwagi na wykonywane obowiązki służbowe na co dzień wchodzą na klatki

schodowe, zostali uczuleni, by niezwłocznie przekazywać wszystkie zauważone problemy eksploatacyjne ze szczelnością budynków. O to samo prosimy również naszych mieszkańców: pamiętajmy, by w sezonie grzewczym nie zostawiać otwartych drzwi wejściowych i okien w częściach wspólnych, a ewentualne usterki na bieżąco zgłaszać do Administracji.

(AS)

## Przyczyny niezależnego od KSM wzrostu zaliczek i kosztów centralnego ogrzewania

Aktualny kryzys paliwowy na światowym rynku energetycznym w kontekście ograniczeń w dostawach węgla oraz wywindowanych cen, jak również drastyczny wzrost cen za tzw. CO2 zaczął dotyczyć również mieszkańców KSM.

Reagując na sytuację na rynku węglowym w Polsce, Zarząd już na początku tego roku podjął działania zmierzające do zakupu surowca. Jeszcze w lutym br. dostawcy dowozili zakontraktowany wcześniej węgiel. Wybuch wojny w Ukrainie i wprowadzony zakaz importu węgla z Rosji i Białorusi wszystko radykalnie zmienił i to mimo zapewnień Rządu, że „węgiel na rynku nie zabraknie”. Zaczęły się pojawiać problemy z dostawami, nawet tymi wcześniej zakontraktowanymi – firmy nie mogły wywiązać się z umów. Pierwsze przetargi na zakup opału ogłosiliśmy już w marcu br. Od tego momentu, w każdym miesiącu ogłaszamy kolejne postępowania – zarówno na większe, jak i mniejsze ilości ton opału, aby nie zamykać drogi żadnemu potencjalnemu kontrahentowi. Sukcesywnie skupujemy węgiel, starając się pozyskać jak najkorzystniejsze oferty cenowe, by zabezpieczyć ogrzewanie na najbliższy sezon.

### Koszty zakupu węgla

W porównaniu do cen ubiegłorocznych mamy do czynienia z drastycznym wzrostem cen węgla. Jeszcze w kwietniu ubiegłego roku cena opału węglowego w klasie 23 / 16 / 05 oscylowała w granicach 300zł/tonę, podczas

gdym aktualne ceny opału węglowego dostępnego na rynku kształtują się w granicach 1500-1900 zł/tonę. W praktyce oznacza to, że o ile do ogrzewania budynków w ubiegłym sezonie używaliśmy opału zakupionego na przetargach w bardzo korzystnych cenach od 259 zł/tonę do 319 zł/tonę, teraz ta cena wzrosła nawet o 500% - 600%!

### Koszty za emisję dwutlenku węgla tzw. koszty EUA

Na wzrost kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni niebagatelny wpływ mają także ponoszone koszty EUA. Aktualny średni kurs EUA za bieżący rok oscylował na poziomie 84 euro/jedn. EUA, podczas gdy w roku ubiegłym średnia cena kształtowała się na poziomie 53,56 euro/jedn. EUA. Wzrostowi cen EUA na rynku giełdowym w przeciągu ostatniego roku towarzyszy wysoki kurs euro. W tym miejscu należy wspomnieć, że od końca 2019 roku Spółdzielnia wdraża kolejne rozwiązania, których wymiernym efektem jest zmniejszenie ilości niezbędnych do zakupu uprawnień do emisji dwutlenku węgla i ograniczenie kosztów. Dążymy do całkowitego wyjścia z systemu handlu uprawnieniami EUA.

Biorąc pod uwagę to, co dzieje się aktualnie na rynku energetycznym w Polsce obserwujemy pierwsze efekty opisywanego wyżej wzrostu kosztów, który przedkłada się bezpośrednio na niezależny od Spółdzielni wzrost cen ciepła

dostarczanego do naszych zasobów. Obowiązująca w KSM taryfa dla ciepła od 1 lipca br. wzrosła o ok. 50%. Być może pojawią się jakieś rozwiązania systemowe, które ochronią naszych mieszkańców przed dużymi podwyżkami, jednak póki co to tylko niepewne doniesienia prasowe. Z prośbą o pomoc dla naszych mieszkańców Zarząd wystąpił już w lipcu br. do Parlamentarzystów – Posłów i Senatorów z województwa świętokrzyskiego. Do dnia oddania gazety do druku otrzymaliśmy odpowiedź jedynie z Biura Senatora M. Włosowicza, który przekazał nam stanowisko Ministerstwa Klimatu i Środowiska, potwierdzające tylko, że mieszkańcom KSM nie przysługuje dodatek węglowy. W piśmie Ministerstwa nie ma jednak mowy o żadnej innej formie wsparcia dla mieszkańców Spółdzielni.

Prognozowany wzrost kosztów energii cieplnej skutkuje koniecznością podwyższenia średnio

o ok. 10,51% zaliczek na c. o., które będą obowiązywały od października 2022 roku. Wyższa zaliczka na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania może zmniejszyć ryzyko wystąpienia dużej niedopłaty po rozliczeniu sezonu grzewczego 2022/2023.

**Ważne jest też racjonalne korzystanie z ciepła i jego oszczędzanie.** Dlatego sukcesywnie wymieniamy zawory termostatyczne na klatkach schodowych, aby racjonalnie ogrzewać części wspólne. Prosimy, aby działania oszczędnościowe były naszymi wspólnymi: reagujmy na zbyt wysoką temperaturę na klatkach, w pomieszczeniach wspólnego użytku, piwnicach, informując o tym Zakład Energetyki Ciepłej. Zamykajmy w sezonie grzewczym drzwi wejściowe i okna w częściach wspólnych, by „ciepło nie uciekało” na zewnątrz. Racjonalnie gospodarujmy też ciepłem w naszych mieszkaniach, korzystając z porad zamieszczonych w formie infografiki w niniejszym numerze naszego kwartalnika.

(KP)

## Ceny energii elektrycznej w KSM

Zarząd KSM w listopadzie 2021 roku wynegocjował w PGE Obrót S.A stałe ceny za energię elektryczną na lata 2022-2023. Porozumienie obejmuje 61 obiektów, w tym dwie kotłownie, węzły ciepłownicze ZEC, budynki administracyjne, kluby i inne. Pozwoliło to uniknąć następującego przez kolejne miesiące bieżącego roku radykalnego wzrostu kosztów zakupu prądu, który przełożyłoby się na konieczność podwyższenia i tak rosnących stawek opłat za ciepło. Tylko od grudnia 2021 roku do września 2022 roku ceny rynkowe taryf, które stosowane są na ww. obiektach, wzrosły 2,5 krotnie.

Taryfa stosowana do oświetlenia części wspólnych - klatek w budynkach - jest kontrolowana w imieniu klientów przez Urząd Regulacji Energetyki, dzięki czemu pozostają one na względnie niskim poziomie. Poza tym tzw. Rządowa Tarcza Antyinflacyjna wprowadziła w 2022 roku obniżoną do wysokości 5% stawkę VAT na sprzedaż energii elektrycznej, która będzie obowiązywać do 31 października br. Trudno jednak w tej chwili określić, czy to wsparcie ze strony Państwa zostanie ponownie przedłużone.

(KM)

## Informacja o Walnym Zgromadzeniu Członków w 2022 roku

W dniach 27, 28, 29, 30 czerwca 2022 roku obradowało Walne Zgromadzenie Członków Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które jest najwyższym organem Spółdzielni. O czasie, miejscu i porządku obrad, Zarząd KSM zawiadomił członków Spółdzielni na piśmie

w ustawowym terminie. Informację o nim zamieszczono ponadto na klatkach schodowych budynków, w siedzibie Spółdzielni i Administracji Oiedli oraz na stronie [www.ksm.pl](http://www.ksm.pl). W związku ze zgłoszeniem przez członków KSM żądań zamieszczenia 5 spraw

w porządku obrad, Zarząd dokonał jego zmiany, zawiadamiając o uzupełnieniu w ogłoszeniach. Z przysługującego każdemu członkowi Spółdzielni prawa do zapoznania się z materiałami WZ (sprawozdania, projekty uchwał) skorzystało 27 osób.

O zwołaniu Walnego Zgromadzenia zawiadomionych zostało 10.029 członków, posiadających prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych czy garaży w zasobach naszej Spółdzielni. We wszystkich częściach WZ uczestniczyły łącznie 353 osoby uprawnione (członkowie i pełnomocnicy członków), co stanowi 3,52 % ogółu.

Walne Zgromadzenie Członków dokonało wyboru członków Rad Osiedli na kadencję 2022 – 2026. Głosowanie poprzedzone było krótkimi, osobistymi prezentacjami kandydatów. Ponadto w miejscach przeprowadzenia zebrań wywieszono przygotowane przez nich wcześniej prezentacje. Nowo wybrane Rady Osiedli ukonstytuowały się na pierwszych posiedzeniach zwołanych przez Prezesa Zarządu, a ich składy osobowe zamieściliśmy na naszej stronie internetowej.

Z uwagi na brak możliwości zwołania stacjonarnego Walnego Zgromadzenia w okresie epidemii COVID-19, na tegorocznym WZ przedstawione i poddane pod głosowanie zostały sprawozdania organów za lata 2019, 2020 i 2021, a także sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021 rok wraz z projektem uchwały w sprawie podziału wysokiej nadwyżki bilansowej wynoszącej 3.711.319,35 zł. Członkowie Spółdzielni wysłuchali również informacji o sposobie realizacji wniosków pokontrolnych z ostatniej lustracji pełnej Spółdzielni za lata 2016 – 2018 oraz o uchwałach podjętych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniach na piśmie przeprowadzonych w lipcu i sierpniu 2021 roku. Dużo miejsca w przeprowadzonej dyskusji poświęcono sprawom związanym z bieżącym funkcjonowaniem Spółdzielni, jej potrzebami remontowymi, sprawami eksploatacyjnymi Osiedli, a zwłaszcza z funkcjonowaniem Zakładu Energetyki Ciepłej, na które bezpośredni wpływ ma wybuch wojny w Ukrainie i wprowadzony zakaz importu węgla z Rosji i Białorusi. Informowano o trudnej sytuacji na rynku węglowym w Polsce, o braku

surowca i radykalnych wzrostach cen. Szczegółowo wyjaśniono także powody poddania pod głosowanie umieszczonej w porządku obrad uchwały intencyjnej, wyjaśniając, że jej podjęcie nie będzie oznaczało wyrażenia zgody na zbycie Zakładu Energetyki Ciepłej, ale na podjęcie przez Zarząd czynności mających na celu określenie jego wartości i opracowanie możliwych wariantów funkcjonowania. Dalsze decyzje dotyczące przyszłości Zakładu będą podejmowane na podstawie przeprowadzonych analiz przez Walne Zgromadzenie Członków, bo to wynika z jego ustawowych uprawnień. Przedstawiono również informację dotyczącą istoty powstania straty bilansowej poniesionej przez KSM za rok 2018 oraz sposobu jej pokrycia na podstawie stosownej uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie.

Łącznie podjęto 24 uchwały, przy czym 2 z nich wynikały z wniosków o umieszczenie spraw w porządku obrad, zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Walne Zgromadzenie m. in. zatwierdziło wszystkie sprawozdania organów Spółdzielni, podjęło uchwałę intencyjną dotyczącą Zakładu Energetyki Ciepłej, część uchwał absolutoryjnych i o pokryciu straty bilansowej poniesionej przez KSM za 2018 rok, dokonało podziału nadwyżki bilansowej za 2021 rok i wyraziło zgodę na zmianę sposobu użytkowania 2 lokali użytkowych przy ul. Zagórskiej 57 i Źródłowej 17A w Kielcach, ich podziale i zbyciu lokali mieszkalnych w drodze przetargu. Wyraziło także zgodę na wyłączne korzystanie z części parkingu przy ul. Poczieszka 17 w Kielcach przez mieszkańców budynku Warszawska 47 oraz dokonało zmiany Statutu w zakresie dotyczącym skutecznego ustania członkostwa w Radzie Nadzorczej po złożonej przez jej członka rezygnacji. Wymaganej w ustawie i Statucie Spółdzielni większości głosów nie uzyskały m. in. zgłoszone przez członków Spółdzielni projekty uchwał dotyczących powołania Rad Nieruchomości i wprowadzenia dodatkowych kryteriów dla kandydatów do Rad Osiedli.

(AS)

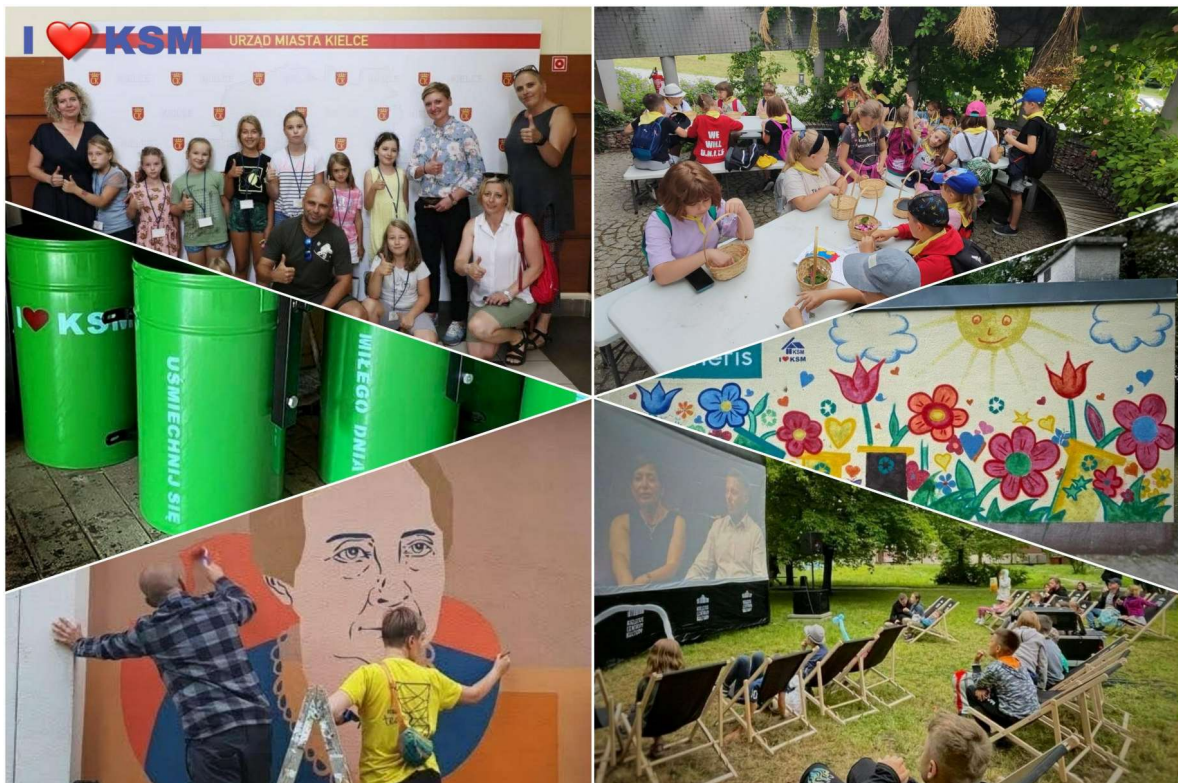


## Lato z Klubami KSM

Czas wakacyjny obfitował w różnorodne wydarzenia na terenie naszych Osiedli. Lato rozpoczęliśmy plenerowym Kinem Letnim, zorganizowanym w ramach Budżetu Obywatelskiego przez Kieleckie Centrum Kultury, Osiedlowe Kluby Kultury KSM „Polonez”, „Miniatura” i „Słoneczko” oraz Administracje Osiedli. Pokazy filmowe poprzedziły gry i zabawy dla dzieci, a same projekcje zgromadziły sporą publiczność. Współorganizowaliśmy także jubileusz 50-lecia Przedszkola Samorządowego nr 4 w Kielcach. Atrakcje, które zostały przygotowane przez Osiedlowe Kluby Kultury cieszyły się dużym zainteresowaniem. Podczas wakacji w naszych Klubach trwały Kreatywne Warsztaty z KSM, w trakcie których zapewniłmy opiekę nad dziećmi, organizując im aktywne dni. Ciekawe zajęcia w klubach, warsztaty, wycieczki okazały się bardzo interesującą formą spędzania wolnego czasu dla najmłodszych. Jedną z większych atrakcji było dla dzieci zwiedzanie stajni oraz jazda konna w Ośrodku Rekreacji i Hipoterapii MAAG. Ponadto odwiedziliśmy szereg fascynujących miejsc regionu świętokrzyskiego

między innymi Babyjagowo w Hucie Szklanej, skansen w Tokarni czy zoo w Lisowie. Na zakończenie wakacji Osiedlowe Kluby Kultury przy współpracy z firmą Eneris Surowce S.A. zorganizowały Rodzinny Piknik Ekologiczny Eko Challenge, mający na celu promowanie ekologii i dbałości o nasze otoczenie oraz właściwą segregację śmieci. Osiedlowe Kluby Kultury prowadzą szeroką działalność na wielu płaszczyznach, będąc zarówno organizatorem, jak również angażując się w różnorodne akcje na terenie naszego Miasta. Uczestniczyliśmy między innymi w tworzeniu pierwszego muralu z cyklu: „Przywróć pamięć Kielczankom”, prezentującego wizerunek Marii Opielińskiej. Grafikę można podziwiać na jednym z wieżowców na Osiedlu Sady. Staramy się także, aby przestrzeń naszych osiedli była bardziej przyjazna. Temu celowi służyło wykonanie na zakupionych przez Spółdzielnię nowych, kolorowych koszykach na śmieci napisów, które niosą pozytywny przekaz dla nas wszystkich.

(TK)



## Domki dla murarek, czyli kolejne proekologiczne działania KSM

Z początkiem lipca z inicjatywy Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni zostały powieszone domki dla murarek na dwóch drzewach w Osiedlu Sady przy ul. Nowowiejskiej 5 i 22.

Murarki to nieagresywne pszczoły, które co prawda nie produkują miodu, ale pomagają zapylać kwiaty, i mogą to robić nawet przez 14 godzin na dobę. Powinny więc zamieszkiwać w każdym ogrodzie i sadzie. W powieszonych domkach zamieszkają też inne owady zapylające, takie jak: chrząszcze, muchówki, motyle czy trzmiele.

Sponsorem domków jest Fundacja "Braterska", której prezesem jest Paweł Wójcik - mieszkaniec Osiedla Sady. Fundacja "Braterska" działa w obszarach ochrony terenów zielonych i edukacji ekologicznej.

Prowadzi też program "Nowoczesna pasieka" dla pasjonatów pszczelarstwa oraz warsztaty edukacyjne dla dzieci i młodzieży.

Kolejne domki dla owadów zapylających zostały powieszone na pozostałych Osiedlach KSM: Zagórska Północ przy ul. Kostki i na Skwerze 50-lecia KSM, Zagórska - Południe w parku im. M. Kopernika oraz w Osiedlu Sandomierskie przy budynku administracji oraz przy budynku prokuratury.

Fundacja "Braterska" powstała w 2020 roku i od początku swojej działalności uruchomiła infolinię +48 507 820 112, gdzie można otrzymać darmową pomoc w sprawie odpadów. Więcej informacji o niej na stronie [www.Fundacjabraterska.pl](http://www.Fundacjabraterska.pl)

(AB)



Na zdjęciu: Paweł Wójcik prezes Fundacji "Braterska" i Alina Bunzel sekretarz RN KSM.



## Zapraszamy do Klubów KSM

Wrzesień to czas powrotu do szkoły, ale nie tylko. Po wakacjach wracamy z bogatą ofertą różnorodnych zajęć w naszych Osiedlowych Klubach Kultury „Polonez”, „Miniatura” i „Słoneczko” KSM. Młodych artystów zapraszamy na zajęcia plastyczne, muzyczne, taneczne prowadzone we wszystkich naszych Klubach.

Propozycje zajęć przygotowaliśmy także dla nieco starszych. Dorosłych, którzy chcą poprawić swoją formę zapraszamy na gimnastykę. Zachęcamy również do

rozwijania swoich pasji na warsztatach plastycznych i fotograficznych. W klubach regularnie będą odbywać się wernisaże, wystawy artystyczne, koncerty i inne imprezy kulturalne, na które już dziś zapraszamy nie tylko miłośników sztuki. Dodatkowo przygotowaliśmy dla Państwa cykl Wieczorków Tanecznych, odbywających się w każdą sobotę w Osiedlowym Klubie Kultury Polonez i okazjonalnie w pozostałych klubach.

(TK)



## Nowe elementy małej architektury na Osiedlach KSM

Lato było czasem wielu działań na naszych Osiedlach, dzięki którym stały się one piękniejsze, bardziej funkcjonalne i przyjazne dla mieszkańców. Zarówno tych młodszych, jak i starszych.

### Place zabaw, czyli coś dla dzieci i młodzieży

Wykonaliśmy oczekiwany przez wielu mieszkańców remont 4 placów zabaw zlokalizowanych przy ul. Bohaterów Warszawy 11-13, Konarskiego 3-5, Zagórskiej 68-70 oraz Sandomierskiej 160 -Szczecińskiej 3. Ostatni zaplanowany na ten rok remont piątego placu zabaw przy ul. Pocieszka 5-Wiosennej 2 jest w trakcie



Urządzenia na placu zabaw przy ul. Konarskiego 3-5, Osiedle Zagórka - Północ



Urządzenia na placu zabaw przy ul. Boh. Warszawy 11-13, Osiedle Zagórka - Południe

realizacji. Wyposażyliśmy je w nowe urządzenia zabawowe: huśtawki kubelkowe i z bocianim gniazdem, huśtawki sprężynowe, karuzele tarczowe, zestawy ze zjeżdżalniami, ściankami wspinaczkowymi i wieżami, kolejkę linową tzw. tyrolkę i zestawy gimnastyczne. Nawierzchnia została częściowo wymieniona na bezpieczną piaskową, a jej resztę stanowią trawniki. Gwarne, wypełnione uśmiechniętymi buziami place zabaw i kolejka chętnych do zjazdu na tyrolce są najlepszą rekomendacją. W przyszłości planujemy ogrodzić tereny większości placów zabaw, aby były jeszcze bardziej bezpieczne dla naszych pociech.

### Nowe ławki i kosze na śmieci

Częściowo wymieniliśmy stare i zniszczone ławki i kosze na śmieci, uwzględniając przy tym wnioski mieszkańców o ustawienie ich w miejscach, w których ich dotychczas brakowało. Nowe, estetyczne i trwałe kosze na śmieci niosą pozytywny przekaz dla mieszkańców: „uśmiechnij się”, „miłego dnia” czy „I ♥ KSM”, którego tak często nam brakuje na co dzień. Nowo zakupione ławki powstały z solidnego materiału z recyklingu tzw. wootexu, który jest bardzo odporny i wytrzymały na niesprzyjające warunki pogodowe, a przy tym przyjazny dla środowiska. Staraliśmy się jak najlepiej wkomponować je w zielen naszych Osiedli, czemu sprzyja ich neutralny, szary kolor. Wygodę wypoczynku zapewnią stabilne oparcia. Jesteśmy też w trakcie oceny stanu istniejących ławek i koszy oraz ich użyteczności. Dzięki temu będziemy mogli przygotować plan ich wymiany i ewentualnego przesunięcia w miejsca, gdzie są potrzebne. (PK)



Metalowy kosz na śmieci na skwerze przy budynku Pomorska 71-73, Osiedle Zagórka - Północ

## Dlaczego mieszkańcom KSM nie przysługuje tzw. dodatek węglowy

W związku z licznymi dyskusjami toczącymi się wokół tematu, czy mieszkańcom KSM przysługuje dofinansowanie w kwocie 3000 zł z tytułu wypłaty tzw. dodatku węglowego, w świetle ustawy z 5 sierpnia br. informujemy, że Spółdzielnia KSM posiada sieć ciepłowniczą zasilaną z dwóch źródeł. Są to kotłownie WLM-I przy ul. Szczecińskiej 25 oraz WLM-II przy ul. Żniwnej 5 w Kielcach, gdzie do produkcji ciepła wykorzystywane są kotły opalane miazem węglowym. Łączna moc nominalna tego systemu ciepłowniczego wynosi **50,3 MW**. W związku z powyższym wielokondygnacyjne, wielomieszkańkowe budynki KSM zasilane z tej sieci zgłoszone są do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków (CEEB) ze wskazaniem źródła ciepła oznaczonego jako „(01)”, czyli: miejska sieć ciepłownicza / ciepło systemowe/ lokalna sieć ciepłownicza, przy czym CEEB nie przewiduje rozróżniania tych źródeł. W tym miejscu należy wyjaśnić, z jaką siecią ciepłowniczą mamy do czynienia w KSM. Otóż - w rozumieniu art. 2 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (z późn. zmianami), przez lokalną sieć ciepłowniczą należy rozumieć „sieć dostarczającą ciepło do

budynków z zasilanych węglem kamiennym, brykietem lub peletem zawierającymi co najmniej 85% węgla kamiennego lokalnych źródeł ciepła: kotłowni lub węzła ciepłego, z których nośnik ciepła jest dostarczany bezpośrednio do instalacji ogrzewania i ciepłej wody w budynku lub ciepłowni osiedlowej lub grupowego wymiennika ciepła wraz z siecią ciepłowniczą o mocy nominalnej **do 11,6 MW**”. Jak wynika z przepisów ustawy, sieci ciepłowniczej KSM nie można więc sklasyfikować jako lokalnej sieci ciepłowniczej. W przypadku występowania przez mieszkańców z wnioskami o wydanie tzw. zaświadczeń o sposobie ogrzewania swoich lokali mieszkalnych, w treści tych zaświadczeń znajdzie się informacja, że lokal zasilany jest z sieci ciepłowniczej o mocy 50,3 MW, tj. powyżej określonej w ustawie o dodatku węglowym mocy 11,6 MW. W praktyce oznacza to, że nawet w przypadku wypełnienia i złożenia wniosku w Urzędzie, nasi mieszkańcy nie otrzymają świadczenia, bo obowiązujące rozwiązania w postaci tzw. dodatku węglowego tego nie przewidują. Brak możliwości otrzymania świadczenia wynika więc z przyczyn niezależnych od Spółdzielni i jest efektem uchwalenia przez Sejm RP takiej a nie innej ustawy o dodatku węglowym.

(KP)

## Zakończenie lustracji pełnej z działalności Spółdzielni

W lipcu br. Lustratorzy Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie zakończyli badanie lustracyjne, obejmujące całokształt działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 roku. Obowiązek przeprowadzania lustracji wynika z przepisów ustawy – Prawo spółdzielcze, w myśl których każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie



pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całokształtu jej działania. Badanie lustracyjne obejmuje cały okres od poprzedniej lustracji pełnej. Przedmiotem badania lustracyjnego były objęte zagadnienia, takie jak: organizacja Spółdzielni, w tym Statut oraz wewnętrzny system normatywny, działalność organów



Spółdzielni i struktura organizacyjna jej służb etatowych, stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni, sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami, gospodarka zasobami mieszkaniowymi, gospodarka remontowa zasobów mieszkaniowych, gospodarka finansowa oraz ocena realizowania przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustalenia trwającej ponad dwa miesiące lustracji zostały zawarte w protokole polustracyjnym, na podstawie którego Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie sporządził list polustracyjny, zawierający pozytywną ocenę funkcjonowania Spółdzielni w badanym okresie i dwa wnioski pokontrolne:

**(1) Przestrzegać quorum w podejmowaniu decyzji przez Radę Nadzorczą oraz przestrzegać zasady kompetencji w zakresie działań organów przy podejmowaniu decyzji,**

**(2) Kontynuować działania w zakresie windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych. W przypadku tego drugiego wniosku**

zauważono, że poziom zaległości w KSM we wszystkich latach badanego okresu był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Istotny wpływ na wysokość zadłużenia miały zaległości długoterminowe i brak możliwości ich egzekucji związany z obowiązującym przez ponad 2 lata z powodu epidemii COVID-19 zakazem wykonywania przez komorników eksmisji z zadłużonych lokali. Natomiast pierwsze z wyżej wymienionych zaleceń polustracyjnych jest pokłosiem występującej w badanym okresie sytuacji związanej z niepełnym składem osobowym Rady Nadzorczej kadencji 2017 – 2021 i zostało wyeliminowane dzięki dokonaniu - jak ocenił Związek Rewizyjny - zgodnie z literą prawa wyborowi Rady Nadzorczej KSM kadencji 2021 – 2024. Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, wyniki lustracji pełnej z działalności Spółdzielni za lata 2019 – 2021 zostaną przedstawione na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków przez Radę Nadzorczą, która określa również plan sposobów ich realizacji.

(AS)

## Zniesienie zakazu eksmisji i licytacji mieszkań przez komorników

Przepisy prawa obowiązujące w okresie epidemii COVID-19 miały istotny wpływ na prowadzone przez Spółdzielnię działania windykacyjne, zwłaszcza w zakresie zaległości tzw. długoterminowych.

W związku z ogłoszeniem stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, przepisami ustawy z dnia 2 marca 2020 roku tzw. covidowej wprowadzono regulację, zgodnie z którą w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 nie wykonywane były tytuły wykonawcze nakazujące opróżnienie lokalu mieszkalnego. Skutkowało to wydawaniem

przez komorników sądowych decyzji o wstrzymaniu czynności przymusowego dokonania opróżnienia lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni. I to nawet w sytuacji, gdy osoby zajmujące mieszkanie bez tytułu prawnego miały przyznany przez Gminę lokal socjalny, ale odmówiły jego objęcia.

W założeniu zakaz eksmisji miał obowiązywać przez kilka miesięcy, a jego celem miała być ochrona przed eksmisjami w okresie największych zachorowań. Podobną ideę miał spełniać obowiązujący od końca maja 2020 roku zakaz przeprowadzania egzekucji z nieruchomości, czyli sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze licytacji komorniczych. Choć sytuacja związana z epidemią ulegała zmianom i stopniowo łagodzona, a potem znoszono kolejne obostrzenia, zakaz eksmisji



obowiązywał aż do 15 kwietnia 2022 roku. I to pomimo, że w sprawie jego zniesienia interweniowali właściciele lokali, a nawet Rzecznik Praw Obywatelskich. Zakładana ochrona osób skutkowała bowiem narastaniem zaległości czynszowych, a w niektórych przypadkach również brakiem możliwości eksmitowania osób, które nagminnie, uporczywie zakłócały porządek domowy. Zakaz uchylono w tzw. specustawie ukraińskiej, uchwalonej w związku z wybuchem wojny w Ukrainie, co miało bezpośredni związek z przyjmowaniem przez Polaków pod swój dach uchodźców wojennych. Zniesiono także zakaz licytacji.

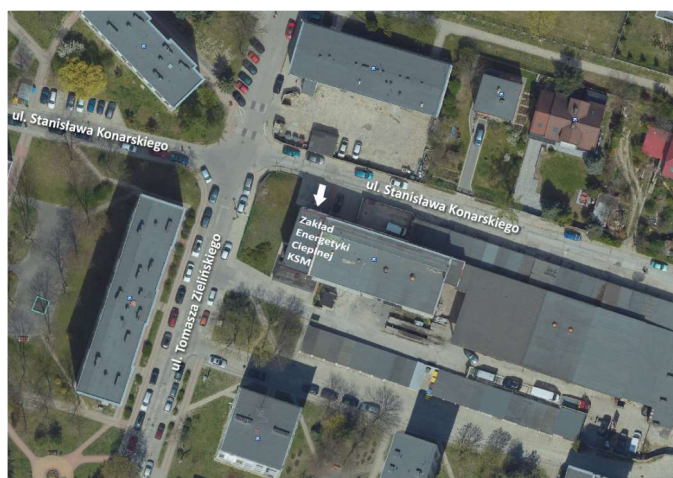
Wznowienie przez komorników czynności związanych z opróżnianiem lokali zajmowanych przez osoby z orzeczoną eksmisją skutkowało odzyskaniem przez Spółdzielnię 2 mieszkań, które we wrześniu br. zostały wystawione na przetarg. Wdrażane są również postępowania zmierzające do egzekucji z nieruchomości, to jest sprzedaży przez komorników spółdzielczych własnościowych lub odrębnych praw do lokali mieszkalnych, które należą do osób w sposób rażący i uporczywy uchylających się od regulowania opłat czynszowych.

(AS)

## Zmiana siedziby Zakładu Energetyki Ciepłej KSM

Biorąc pod uwagę aktualną sytuację epidemiologiczną, Zarząd KSM podjął decyzję o przeniesieniu Zakład Energetyki Ciepłej od września br. do jego dawnej siedziby w budynku przy ul. Konarskiego 14 w Kielcach. Jej celem jest ułatwienie mieszkańcom kontaktu z pracownikami Zakładu, co jest szczególnie istotne w sezonie grzewczym. Przypominamy, że w Zakładzie Energetyki Ciepłej załatwicie Państwo kompleksowo wszystkie sprawy z zakresu ogrzewania mieszkań i części wspólnych budynków, takie jak: zgłoszenie awarii, otrzymanie zgody na wymianę grzejników w mieszkaniu, uzyskanie wyjaśnień dotyczących rozliczenia kosztów zużytego ciepła. Zapraszamy.

(AS)



tel. kontaktowe: **41 34 15 500, 41 34 15 540**

Całodobowe Pogotowie CO:  
kom: **506 503 706**

e-mail: **biuro.zec@ksm.pl**

## Ceny rosną

Od 1 stycznia 2023 r. ulegną zmianie stawki opłaty eksploatacyjnej, odpis na fundusz remontowy oraz stawka opłaty za dźwigi. W ogromnej mierze **zmiany te wiążą się z niezależnymi od Spółdzielni podwyżkami kosztów**, a wpływ na to mają między innymi:

- znaczące podwyżki cen energii elektrycznej, które mają bezpośredni i pośredni wpływ na szereg składników opłat,
- podwyżki płacy minimalnej (o 14,6% w 2023 r.) i związane z tym wzrost kosztów pracy,
- rosnąca z miesiąca na miesiąc inflacja, koszty paliw i transportu, coraz większe koszty robót budowlanych i ceny materiałów.

Powyższy wzrost kosztów, na który Spółdzielnia nie ma najmniejszego wpływu, znajduje niestety bezpośrednie przełożenie na wzrost opłat za lokale w naszych zasobach. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na spółdzielnie obowiązek ewidencjonowania oraz rozliczania kosztów i przychodów odrębnie dla każdej nieruchomości. Od 1 stycznia 2008 roku obowiązek ten jest realizowany również przez KSM, dlatego też wymiar opłat jest indywidualnie kalkulowany dla każdej nieruchomości i typu lokalu (lokale mieszkalne, użytkowe, garaże). Spółdzielnia tam, gdzie jest to tylko możliwe, ogranicza koszty oraz szuka optymalnych rozwiązań. Niestety w wielu sytuacjach jest to po prostu niemożliwe. Wysokość przyszłorocznych kosztów i przychodów została oszacowana na podstawie ich planowanej wielkości, zweryfikowanej o takie czynniki, jak: przewidywane zmiany cen materiałów, towarów i świadczonych usług, które jak wszyscy obserwujemy niestety dynamicznie rosną oraz o przewidywane kwoty nadwyżek i niedoborów na poszczególnych nieruchomościach w 2022 r. Wprowadzenie stawek zapewniających pełne pokrycie prognozowanych kosztów (wraz z niedoborami z lat poprzednich) skutkowałoby bardzo dużym wzrostem opłat czynszowych i znacznym obciążeniem finansowym mieszkańców, już i tak dotkniętych radykalnym wzrostem kosztów życia. Dlatego proponujemy, aby proces urealniania stawek odbywał się stopniowo przy

niższych, sukcesywnych podwyżkach opłat czynszu. Od 1 stycznia 2023 opłaty eksploatacyjne za mieszkania w nieruchomościach, w których planowany wynik jest ujemny, zostały zwiększone do wysokości zapewniającej 50% pokrycie wyniku na eksploatacji przewidywanego na koniec 2023 roku. W garażach, w których w 2023 r. planowany wynik jest ujemny, opłaty eksploatacyjne zwiększono do poziomu zapewniającego pełne pokrycie kosztów rzeczywistych eksploatacji. W przypadku dźwigów osobowych - biorąc pod uwagę zakładany wzrost cen energii elektrycznej i uwzględniając przewidywane wyniki na koniec roku 2023 - w nieruchomościach, w których planowany wynik jest ujemny, byliśmy zmuszeni zwiększyć opłaty o kwotę od 0,50 zł/osoba/m-c do 1,50 zł/osoba/m-c w zależności od wielkości niedoboru. Natomiast w nieruchomościach zamykających się nadwyżką przychodów nad kosztami, pozostały one na niezmiennym poziomie.

Z uwagi na wiek naszych zasobów i pilne potrzeby remontowe, których realizacja – jak to ma miejsce np. w przypadku termomodernizacji – często w efekcie przekłada się na zmniejszenie kosztów utrzymania lokali, potrzeba kontynuowania stałego, sukcesywnego procesu remontowego wydaje się być bezdyskusyjna. Wzrost cen materiałów, kosztów robocizny oraz przewidywana inflacja sprawiają, że ujęte w planie perspektywicznym rzeczowe wykonanie remontów mogłoby zostać znacznie ograniczone. Dlatego też od 1 stycznia 2023 roku stawki opłat na fundusz remontowy zostaną podwyższone o 0,20 zł / m<sup>2</sup> /pow. użyt. mieszkania.

Osoby, które nie są członkami Spółdzielni zapłacą wyższe stawki eksploatacyjne i wyższy odpis na fundusz remontowy niż nasi członkowie, ponieważ to wyłącznie członkowie mają prawo do korzystania z dofinansowania eksploatacji i funduszu remontowego z wypracowanego przez Spółdzielnię zysku za 2021 rok. (AJ)



# Jak oszczędzam ciepło

Reguluję temperaturę w mieszkaniu w zależności od rzeczywistych potrzeb i sposobu wykorzystywania pomieszczeń, ustawiając nastawę termostatu, czyli zaworu na grzejnikach na 1 (temp. na poziomie 12°C), 2 (temp. na poziomie 16°C), 3 (temp. na poziomie 20°C), 4 (temp. na poziomie 24°C), lub 5 (temp. na poziomie 28°C).  
Standardowo ustawiam termostat na 2 - 3

Nie zakrywam termostatu i grzejnika zasłonami, grubymi firanami, elementami mebli: może to powodować zakłócenia pracy zaworu i uniemożliwiać swobodne rozchodzenie się ciepła po pomieszczeniu

Zmniejszam temperaturę w mieszkaniu na noc, gdy wychodzimy z niego na dłużej lub wyjeżdżamy.

Zgłaszam do Zakładu Energetyki Ciepłej wszelkie awarie instalacji, zbyt wysoką temperaturę na klatkach schodowych, w pomieszczeniach wspólnego użytku, piwnicach, zamykam okna i drzwi wejściowe do klatek schodowych, by ciepło „nie uciekało” na zewnątrz

Wietrzę mieszkanie krótko (3 - 5 minut), ale intensywnie, otwierając okna na oścież, zawsze przy zakręconych grzejnikach!

Informację o wadliwym działaniu samozamykaczy w drzwiach wejściowych, wybitych szybach czy niedomykających się oknach niezwłocznie przekazuję do Administracji Osiedla

**Dziękujemy za zastosowanie się do naszych zaleceń i podjęcie działań obniżających koszty ciepła**

