

Rzeczowy zakres planu remontów, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą określa najistotniejsze założenia remontowe, przy czym Zarząd nieustannie monitoruje postęp prac, wydatki oraz bieżące potrzeby i w razie potrzeby zwraca się z wnioskiem do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie korekty planu remontów. W 2006 r. Zarząd trzykrotnie występował o zmianę planu:

\* w maju - o umieszczenie w planie wydatków na remont trzech zdewastowanych mieszkań (kawalerek) odzyskanych przez Spółdzielnię, z przeznaczeniem dla osób zalegających z opłatami czynszowymi i zajmujących większe mieszkania;

\* we wrześniu - o zwiększenie wydatków na wymianę stolarki okiennej;

\* w listopadzie - o zwiększenie wydatków na remont elewacji lokali użytkowych przy ul. Zagórskiej 58 i 60.

Należy podkreślić, że dwie ostatnie pozycje finansowane były z nadwyżki uzyskanej z przekształcania spółdzielczych lokatorskich mieszkań we własnościowe.

Sprawną realizacją zakresu remontów zarówno w aspekcie rzeczowym, jak i finansowym ma zdecydowany wpływ na należyte utrzymanie zasobów mieszkaniowych oraz urządzeń do produkcji ciepła i sieci do jego przesyłu. Cały proces inwestycyjno-remontowy poddany był, jak co roku, ocenie przedstawicieli członków Spółdzielni, wchodzących w skład Rad Osiedlowych, które opiniowały dane roboty już na etapie planowania, uczestniczyli w przetargach, a następnie w odbiorach częściowych, końcowych i ostatecznych robót.

Z punktu widzenia remontów zasobów spółdzielczych niezwykle istotną rolę odgrywa prowadzenie stabilnej gospodarki lokalami użytkowymi, z których wpływy zwiększają środki funduszu remontowego. Wnikliwa analiza stawek czynszu za najem lokali oraz gruntów spółdzielczych była często przedmiotem zainteresowania Zarządu w 2006 r.

Jednym z kierunków działania Spółdzielni na 2006 r., uchwalonym przez Zebranie Przedstawicieli, było podjęcie przez Zarząd starań o rozpoczęcie planowanej już wcześniej inwestycji u zbiegu ulic Zielińskiego oraz Zagórskiej.

W miejscu nieestetycznego i nieużytkowanego budynku powstaje nowoczesny trzykondygnacyjny obiekt mieszkalno-usługowy, w którym znajduje się 14 lokali mieszkalnych, 8 lokali użytkowych oraz podziemny garaż.

W poprzednim roku rozpoczęto również

procedurę administracyjną niezbędną do przygotowania inwestycji u zbiegu ulic Wojewódzkiej i Warszawskiej w Osiedlu Sady. Został wykonany projekt koncepcyjny budynku biurowo - mieszkalno - usługowego, a następnie Spółdzielnia wystąpiła do Urzędu Miasta o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Po ukazaniu się informacji w prasie lokalnej oraz przedstawieniu wizualizacji projektu na witrynie internetowej KSM do Spółdzielni zwróciło się bardzo wiele osób zainteresowanych finansowaniem budowy zarówno lokali mieszkalnych, jak i usługowych w planowanym budynku.

Utrzymanie dobrej kondycji finansowej Spółdzielni stanowi dla Zarządu zadanie fundamentalne. W trosce o to Zarząd cały rok monitoruje realizację planu gospodarczo-finansowego i co kwartał przedstawia Radzie Nadzorczej informację w tej sprawie.

Wypracowaniu korzystnych wyników Spółdzielni nie sprzyjają jednak ani zmiany w zakresie ustaw podatkowych, ani utrzymujące zaległości czynszowe.

Comiesięczne analizy zadłużeń w opłatach za lokale spółdzielcze skłaniają do podejmowania wielu przewidzianych prawem działań windykacyjnych.

W przypadku mieszkań lokatorskich Zarząd występuje do sądu z wnioskami o eksmisję, ale orzekane przez sąd wyroki o eksmisji z prawem do lokali socjalnych nie są realizowane. Obowiązek zapewnienia lokali socjalnych ciąży na Gminie Kielce, ale mimo wysyłanych na bieżąco wniosków ze strony Spółdzielni, Zarząd uzyskuje odpowiedź, że gmina takich lokali nie posiada i nic nie wskazuje na to, aby sytuacja miała się w najbliższym czasie zmienić.

Obok osób zalegających z czynszem są i tacy członkowie Spółdzielni, którzy wykazują zainteresowanie spłatą zadłużenia i podejmują działania w tym zakresie.

Zarząd w ciągu całego roku rozpatruje indywidualne wnioski o rozłożenie zaległości na raty czy też umożliwienie skorzystania osobom zadłużonym z jednej z form eliminacji zadłużeń poprzez ich odpracowanie.

W 2006 r. zawarto 75 umów zlecenia na odpracowanie zadłużeń czynszowych w ramach zastępstw za przebywające na zwolnieniach lekarskich lub urlopowych wypoczynkowych gospodynie domowe.

Decyzje Zarządu o charakterze organizacyjno - samorządowym dotyczyły

merytorycznych założeń oraz organizacji statutowych Zebrań Grup Członkowskich i Zebrania Przedstawicieli, wiadomości zamieszczanych na witrynie internetowej Spółdzielni, a także przyjęcia projektów zmian aktów prawnych obowiązujących w KSM.

Wielomiesięczna praca zaowocowała przygotowaniem projektu ponad 190 zmian postanowień Statutu, które następnie zostały przyjęte przez Zebranie Przedstawicieli w czerwcu 2006 r.

Ponadto 2006 r. Zarząd przygotował projekt regulaminu przetargu na lokale spółdzielcze z odzysku, zmiany regulaminu najmu lokali użytkowych i gruntów należących do Spółdzielni oraz zasad gospodarki tymi lokalami, które zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą we wrześniu ubiegłego roku.

Realizacja obowiązków pracodawcy w naturalny sposób wpływa na obecność tematyki pracowniczej w strukturze uchwał podejmowanych przez Zarząd, który kierował pracownikami zatrudnionymi w Spółdzielni średnio na 248 etatach, z czego 167 na stanowiskach robotniczych, a 81 na nierobotniczych, i w trakcie roku rozpatrywał indywidualne wnioski wynikające z obowiązków nałożonych przez kodeks pracy, a także wynikające z zakładowego układu zbiorowego pracy czy też zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

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

- \* produkcji oraz dystrybucji ciepła;
- \* prawa podatkowego;
- \* nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- \* zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi;
- \* przepisów prawa pracy;
- \* bezpieczeństwa i higieny pracy.

Wykorzystując określone w regulaminie Zarządu kompetencje, Prezes Zarządu wydał w ubiegłym roku 11 zarządzeń wewnętrznych, regulujących m.in. następujące sprawy:

- \* inwentaryzację opału w kotłowniach Zakładu Energetyki Ciepłej po zakończeniu sezonu grzewczego;
- \* inwentaryzację składników majątku KSM;
- \* tryb postępowania w sprawach zajęcia nieruchomości KSM w celu przeprowa-