

# Gospodarowanie na swoim i za swoje

Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa jest największą w regionie i jedną z prężnie działających w Polsce. Znajduje się w gronie „seniorów” spółdzielni mieszkaniowych, które powstały w latach 50. KSM ma już 46 lat i postrzegana jest jako nadająca ton kierunkom rozwoju i działalności spółdzielczości mieszkaniowej w regionie.

W okresie transformacji ustrojowej w latach 90., które charakteryzowały się uchwalaniem wielu nowych aktów prawnych, mających na celu podział istniejących spółdzielni mieszkaniowych, a nie rzadko ich likwidację, również w KSM nastąpiło wiele zmian. Ster objęła nowa grupa członków tak w Zarządzie jak i organach samorządu społecznego - radach osiedlowych i Radzie Nadzorczej.

## Nowoczesna struktura

Zaistniałe przemiany trwają do dziś i moim zdaniem sprowadzają się do metafori „male jest piękne, ale duży może więcej”.

KSM zawiera w sobie obie treści. Małe, piękne są osiedla, a ponieważ jest ich siedem, spółdzielnia jest wielka i przez to może więcej zrobić dla mieszkających w nich członków i ich rodzin.

Od prawie 12 lat ukształtowana struktura z pewnymi zmianami trwa nadal. Stabilizacja obsady etatowej zarządu spółdzielni, poza jedną zmianą na stanowisku gł. księgowej w związku z jej odejściem na emeryturę.

Zarząd współdziała z radą nadzorczą i radami osiedlowymi dla możliwie najlepszego planowania zadań i wykorzystania środków finansowych będących w dyspozycji spółdzielni; nie zajmuje się szukaniem argumentów usprawiedliwiających swoje istnienie.

Podjęte w ostatnich 4 latach działania mające na celu restrukturyzację KSM pozwoliło zmniejszyć zatrudnienie o 28,5 etatów.

Zmniejszenie zatrudnienia - na życzenie członków możliwe było przez likwidację grupy budowlano remontowej, zespołu zaopatrzenia i transportu, magazynów oraz zmian organizacyjnych w samym biurze zarządcy (6 etatów). Pamiętajmy, że w tym czasie wzrosły zadania wynikające z przepisów nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Są to prace związane z podziałem spółdzielni na nieruchomości, ujednoczeniem terminów wieczystego użytkowania terenów i szereg innych czynności podejmowanych dla umożliwienia ustanawiania prawa odrębnej własności lokali członkom, którzy wyrażą wolę zmiany tytułu prawnego do lokalu.

## Samodzielność rad osiedlowych

Rada Nadzorcza, której w czerwcu br. upływa 4-letnia kadencja, w swej pracy dążyła do tego, aby członek spółdzielni był podmiotem, a nie przedmiotem działań Spółdzielni.

Przekazaliśmy szereg uprawnień radom osiedlowym, które pozostając w związku spółdzielczym, zachowują w wielu dziedzinach dużą samodzielność. Mają one określone zadania i środki do ich realizacji. Rady osiedli ustalają zadania do wykonania w określonym roku, dysponują środkami przeznaczonymi na utrzymanie stanu technicznego budynków, tworzenie lepszych warunków zamieszkiwania, na samopomoc finansową dla członków spółdzielni najczęściej potrzebujących. Rady osiedlowe ustalają kolejność mieszkań, w których dokonywana jest wymiana okien itd.

Dlaczego przyjęliśmy taki system organizacyjny zarządzania KSM? Bo członkowie rad osiedlowych są najbliższą członków spółdzielni, znają potrzeby mieszkańców swoich osiedli. Jest to, moim zdaniem, najlepszy sposób przepływu informacji w obie strony, a jednocześnie możliwość szybkiego reagowania na potrzeby i prawa członków spółdzielni.

Jeżeli dodamy do tego udział przewodniczących rad osiedli w posiedzeniach rady nadzorczej (są członkami lub są zapraszeni) to jest możliwość, u nas stanowi to zasadę, że rada nadzorcza informowana jest na bieżąco o występujących problemach w osiedlach i sama ma możliwość podjęcia określonych działań.

Przykładem jest zwiększenie w ostatnich trzech latach środków na wymianę okien, ponad środki gromadzone w funduszu remontowym Spółdzielni. Innym przykładem współdziałania wszystkich organów samorządu spółdzielni jest uchwalenie na początku kadencji rady nadzorczej, czteroletniego programu remontów. Program ten z jednej strony stanowi podstawę do opracowania planów rocznych, z drugiej podstawę do rozliczenia z działania w okresie kadencji rad. W uzasadnionych przypadkach program jest korygowany o wnioski z osiedlowych zebrań członków, czy zadania wynikające z wdrażania nowych przepisów.



Taki kierunek zarządzania jest podstawą strategii naszego działania i fundamentem zasad ruchu spółdzielczego.

## Najważniejsze są remonty

Nakłady na remonty zasobów mieszkaniowych finansowane są ze wspólnego funduszu remontowego Spółdzielni, bowiem pokrycie kosztów np. termomodernizacji bloku, czy wymiany windy wymaga dużych pieniędzy. Wszyscy zatem składają się na fundusz remontowy, ale nie wszyscy jednocześnie z niego korzystają. Dla ścisłości przypomnijmy, że wpłaty na fundusz remontowy w naszej spółdzielni wnoszone są dopiero od 7 lat (od 1 marca 1997 r.). Trudno sobie wyobrazić, co by było, gdyby rada nadzorcza ówczesnej kadencji nie wprowadziła obowiązku odpisów na ten fundusz. Opłaty te wnoszone są we wszystkich spółdzielniach mieszkaniowych w kraju. Pozwala to na zabezpieczenie remontów i przeglądów obowiązkowych (instalacje gazowe, przewody dymowe, wod.-kan. i inne) pozwalających utrzymać budynki w należytym stanie technicznym. Środki te zabezpieczają wykonanie remontów ujętych w planie finansowo-gospodarczym spółdzielni.

Rada Nadzorcza i Zarząd starannie analizują możliwości finansowe KSM i jej członków by opłaty umożliwiły realizację zamierzeń remontowych, a jednocześnie nie przekroczyły progno możliwości płatniczych członków Spółdzielni.

Dobre funkcjonowanie KSM jest potwierdzeniem poprawności wyboru kierunku działania.

Nasi członkowie, często postulują zwiększenie tempa remontów, nowych inwestycji garażowych i mieszkaniowych. Postulaty są słuszne. Musimy jednak pamiętać, że „tak krawiec kraje, jak mu materii staje”. Każde zwiększenie zakresu remontów związane jest z rezygnacją z innych