

prac remontowych, bądź podwyższeniem stawki odpisów na remonty. Jesteśmy otwarci na propozycje, które są realne do wprowadzenia i uzyskują zgodę większości członków Spółdzielni.

## Czynsze bez zmian

Sytuacja społeczno-gospodarcza kraju ma bezpośredni wpływ na gospodarke spółdzielni. Średni wiek członków naszej spółdzielni jest dość zaawansowany. Ludzie żyją z emerytur i rent. Wiele osób nie posiada źródeł stałego dochodu.

Wszystko to i wiele innych czynników powoduje, że w spółdzielni rosną zaległości w opłatach czynszowych. Zaległości te wynoszą 2,3 mln zł. Stanowi to dług ponad jednonmiesięcznego czynszu wszystkich lokatorów, czyli jakby mieszkańcy płacili za niepełne 11 miesięcy w roku.

Wychodząc naprzeciw tym problemom ponad 2 lata temu Rada Nadzorcza KSM (jako jedna z pierwszych w kraju, o czym pisałem w „My z KSM”) wprowadziła fundusz samopomocy członkowskiej przeznaczony na doraźną pomoc w opłatach za mieszkania członkom spółdzielni znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej.

Z funduszu, którego dysponentem są rady osiedli, skorzystało już 214 członków na kwotę 105 tys. zł. Jest to pomoc doraźna, gdyż spółdzielnia nie jest organizacją socjalną i świadcząca swym członkom stałą pomoc finansową. Znając sytuację wielu rodzin mieszkających w Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej bezrobocie, choroby, wypadki i inne kłopoty, które dotykają rodziny naszych spółdzielców, a także ze względu na dobrą sytuację finansową Spółdzielni - po raz pierwszy nie podniesione zostały opłaty czynszowe na 2004 rok. Było to możliwe również dlatego, że poza Wodociągami Kieleckimi ( podwyżka 7 % za m3 wody i kanalizacji) inni kontrahenci nie zmienili opłat i wysokości podatków. Również i my nie uczyniliśmy tego. I nie jest to, jak niektórzy określają „kilebasa wyborcza”. Była taka możliwość i Rada Nadzorcza wspólnie z zarządem z niej skorzystała. Myślę, że z pozytywnym dla naszych członków.

Spółdzielnia jest nadal samodzielna i samofinansująca. Dotacje z budżetu państwa przydzielane dla spółdzielni mieszkaniowych na początku lat 90. skończyły się dawno temu.

Także KSM musiała stanąć na własnych nogach. Stała i funkcjonuje. Minione lata nie zostały zamarnowane. Umieć gospodarować za swoje i dla siebie.

## Statut od nowa

Członkowie aktywnie uczestniczący w życiu spółdzielni pamiętają, że byliśmy zmuszeni 2-krotnie w minionej kadencji do zmiany statutu Spółdzielni. W latach 2000 i 2001 zmiany wynikały z konieczności dostosowania statutu do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. i kompleksowej nowelizacji tej ustawy 19 grudnia 2002 r.

Zmiany przedstawiła specjalnie powołana przez Radę Nadzorczą komisja statutowa, której miałem przyjemność przewodniczyć. Przygotowano 103 tytuły zmian, które były przedmiotem obrad rad osiedlowych, osiedlowych zebrań członków, a następnie Zebrania Przedstawicieli, które te zmiany uchwalilo. Należy przypomnieć, że zebranie w kilku sprawach, zwłaszcza dotyczących funkcjonowania samorządu, miało do wyboru przepisy ujęte wariantowo i w wyniku głosowania przyjęło rozwiązania aktualnie obowiązujące.

W czerwcu br. upływa 4-letnia kadencja członków obecnej Rady Nadzorczej i rad osiedlowych. Sprawozdanie z pracy RN zostało zamieszczone w biuletynie obejmującym komplet sprawozdań na Zebranie Przedstawicieli, a jego skrót zamieszcza redakcja „My z KSM”.

## Dobre rady

Nowa Rada Nadzorcza, która zostanie wybrana w czerwcu br. będzie zapewne kontynuować strategiczne plany, z remontami na czele. W związku z pierwszymi notarialnymi wyodrębnieniami lokali w osobne prawo własności, trzeba będzie rezygnować z uśredniania kosztów na rzecz lokalizacji ich do miejsca powstawania - w nieruchomości budynku, a może mieszkania. Rozwiązanie tych problemów i podjęcie decyzji co do wyboru jednostki rozliczeniowej kosztów - będzie ważnym zadaniem nowej Rady Nadzorczej.

Wprowadzenie do praktyki ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wymusza zmiany w procesie zarządzania Spółdzielnią, a zatem również w planowaniu jej działalności.

Moim zdaniem, jeszcze w tym roku należy rozważyć:

1. Wpływ nowego podziału osiedli na nieruchomości na rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Właściciele posiadający odrębne prawo do lokalu muszą być indywidualnie rozliczani.

2. Sposób tworzenia i dysponowania funduszami na remonty. Czy tworzymy jeden fundusz dla Spółdzielni, czy podzie-

lony na osiedla, czy też na nieruchomości?

3. Jeżeli tworzony będzie fundusz remontowy z podziałem na nieruchomości, należy się zastanowić, czy nie utworzyć w ramach dotychczasowych naliczeń centralnego funduszu remontowego mienia Spółdzielni, który służyłby również na potrzeby wewnętrzne dla określonych nieruchomości.

4. Jak należy postąpić z wymianą okien w przypadku rozliczenia remontów na nieruchomości. Czy nie należałoby wyodrębnić środków na ten cel w dotychczasowej wysokości, aby wszyscy członkowie byli traktowani na dotychczasowych zasadach?

5. Trzeba kontynuować modernizację kotłowni przy ul. Szczecińskiej, przy założeniu sfinansowania tego zadania ze środków tworzonych z odpisów amortyzacyjnych.

6. W związku z zakończeniem w br. remontu dachów, posiadane środki w kolejności przemaczyć na przyspieszenie remontu klatek schodowych.

7. Pozostawić wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej na dotychczasowym poziomie to jest 18 zł za posiedzenie.

Korzystając z miejsca, jakie mi udostępniono w kwartalniku „My z KSM” gorąco dziękuję wszystkim społecznym działaczom organów samorządowych naszej Spółdzielni za ich zaangażowanie, umiejętności, wiedzę i czas, który poświęcili społecznej pracy dla lepszej organizacji zarządzania Spółdzielnią.

Dziękuję również za to, że w tych trudnych dla spółdzielczości latach swymi kwalifikacjami i doświadczeniem zapewnił, że KSM dostosowała się umiejętnie do działania w systemie gospodarki rynkowej i posiada niezbędne środki zapewniające płynność finansową.

Proszę również o przyjęcie wyrazów uznania dla członków Zarządu i pracowników Spółdzielni. Nowow wybranym członkom na Zebranie Przedstawicieli i członkom rad osiedli, życzę abyście Państwo mieli satysfakcję z wykonywanej pracy dla dobra nas wszystkich, dla dobra Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Udowodnijmy, skoro Polska już jest w Unii Europejskiej, że jesteśmy również dobrymi spółdzielcami jak ci, którzy już w UE działają.

ZDZISŁAW WÓJTOWICZ  
Przewodniczący Rady Nadzorczej