

osób, o zamianę jednego mieszkania większego na dwa oddzielne mniejsze ubiegających się 13 członków, o zamianę mieszkań większych na mniejsze ubiegających się 9 osób.

Wnioski o przydziały mieszkań zamienianych, Zarząd Spółdzielni realizuje w granicach istniejących możliwości.

W wyniku odzysków nieplanowanych i dokonanych zmian, KSM w 2005 r. dysponowała 13 mieszkaniami.

### **Ważniejsze wydarzenia mające wpływ na działalność Zarządu**

W 2005 roku Zarząd Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej kierował Spółdzielnią w ramach swych kompetencji określonych w Statucie oraz zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą regulaminie. Zarząd pracował w trybosobowym, niezmiennym składzie: Maciej Solarz - Prezes Zarządu; Henryk Wilk - Zastępca Prezesa ds. technicznych; Anna Segda - Członek Zarządu ds. ekonomicznych, Główna Księgowa.

W ciągu minionych dwunastu miesięcy odbyło się 50 protokołowanych posiedzeń Zarządu, który podjął 1013 uchwał i decyzji związanych z kierowaniem KSM.

Działalność Zarządu Spółdzielni koncentrowała się głównie na realizacji:

- zadań wynikających z planu gospodarczo - finansowego KSM na 2005 r.,
- przyjętego przez RN harmonogramu wdrażania wniosków z Zebrania Przedstawicieli, Zebrania Grup Członkowskich oraz głównych kierunków działania spółdzielni uchwalonych przez Zebranie Przedstawicieli Członków w 2005 r.,

- obowiązków wynikających z wdrażania przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawa Spółdzielczego,

- zadań pracodawcy wynikających z kodeksu pracy, dla pracowników spółdzielni.
- Uchwalony 30 marca 2005 r. plan gospodarczo-finansowy określił szczegółowy zakres wydatków KSM na gospodarkę remontową, ciepłą oraz działalność eksploatacyjną, a także kulturalną prowadzoną przez osiedlowe kluby kultury.

Oparte na szczegółowej analizie obowiązków Spółdzielni i potrzeb mieszkańców, prace remontowe poddawane są całorocznemu monitoringowi przez wszystkie organy samorządowe KSM. Kwartałna analiza wykonania planu gospodarczo-finansowego jest dla Zarządu podstawą dokonywania korekt, wynikających ze zmieniających się warunków finansowych, czy prawnych. W 2005 r. odpowiedzią na zgłoszone przez Rady Osiedli wnioski było wystąpienie Zarządu do Rady Nadzorczej o skorygowanie planu remontów. W rezultacie korekty dodatkowo zabudowano 17 wejść do klatek schodowych w Osiedlu

Sandomierskim, wykonano kanalizację deszczową przy budynku przy ul. Zagórskiej 60 oraz wymianę nawierzchni chodników w rejonie budynków przy ul. Wiosennej 3, 5 i 7.

Gospodarka 234 lokalami użytkowymi, a także wynajmowanymi terenami, pozwalająca na uzyskiwanie znacznych wpływów finansowych, była przedmiotem ciągłego zainteresowania Zarządu.

Znacznym zagrożeniem dla utrzymania dobrej sytuacji finansowej KSM są corocznie wzrastające zaległości czynszowe. Do ich windykacji Spółdzielnia wykorzystuje wszystkie przewidziane prawem możliwości, łącznie z kierowaniem spraw do sądu o egzekucję. Przed wystąpieniem na drogę sądową Spółdzielnia prowadzi rozmowy z dłużnikami, informuje ich o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego, pomocy finansowej w opłatach za korzystanie z mieszkania czy też odpracowania zaległości w zastępstwie gospodyń domowych przebywających na oplatkach lub zwolnieniach lekarskich. Z tej ostatniej grupy w 2005 r. skorzystało 48 osób; zmniejszyły stan zaległości czynszowych o łączną kwotę 34,058 zł.

Realizacja głównych kierunków działania Spółdzielni na 2005 r., wniosków z Zebrania Przedstawicieli oraz wniosków z Zebrania Grup Członkowskich stanowi dla Zarządu materiał podstawowy do oceny potrzeb członków Spółdzielni, a następnie do zaplanowania działań w celu ich realizacji.

Członkowie Spółdzielni nie są obojętni na zmieniające się warunki organizacyjno-prawne i ekonomiczne dotyczące spółdzielczości. Świadomi swych praw pragną wpływać również na lokalne władze samorządowe. Dzięki lobbowaniu przez spółdzielców z Kielec podjęta została uchwała Rady Miasta z 2003 roku o udzieleniu spółdzielniom bonifikaty od ceny sprzedaży gruntów pod budynkami przeznaczonymi na cele mieszkaniowe.

Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni stanowczo naciskają na władze miasta w ramach FORUM Kieleckich Spółdzielni Mieszkaniowych, aby przyspieszyć realizację uchwały, w ramach której w 2005 roku KSM wykupiła grunty o łącznej powierzchni 39,677 m kw. O zakończenie wykupu gruntów wnioskowała członkowie KSM na Zebraniach Grup Członkowskich w 2005 r.

Jednym z przyjętych przez Zebranie Przedstawicieli Członków kierunków działania KSM było podjęcie nowej inwestycji, a szczególnie realizacji budynku mieszkalno - usługowego w miejsce przeznaczanego do rozbiórki budynku przy ul. Zagórskiej 35.

We wrześniu ubiegłego roku Zarząd przedstawił RN założenia organizacyjno-finansowe realizowanej za środki przyszłych właścicieli lokali inwestycji i ostatecznie został zobowiązany do przygotowania realizacji zbytkowygnacyjnego budynku mieszkalno-usługowego z jedną kondygnacją na lokale użytkowe, dwiema na lokale mieszkalne i podziemnymi miejscami postojowymi.

Olbrzymi wpływ na spółdzielczość mieszkaniową miała uchwała o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku, która była już kilkakrotnie nowelizowana.

W kwietniu 2005 roku Trybunał Konstytucyjny orzekł niezgodność niektórych przepisów ustawy z Konstytucją np. przepisów o możliwości określenia przez statuty spółdzielni warunków finansowych przekształceń spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu we własność.

Spowodowało to konieczność zawieszenia czynności związanych z przekształcaniem praw do lokali, co wywarło negatywne skutki dla członków zainteresowanych posiadaniem własnościowego prawa do lokalu jak i spółdzielni, która nie otrzymała środków finansowych z tego tytułu.

Powrót do przekształceń nastąpił w nowych warunkach prawnych, stworzonych od 22 lipca 2005 r. przez kolejną zmianę ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nowelizacja ta zobowiązała spółdzielnie do zmniejszenia wymiaru statutowej bonifikaty z 60% do ustawowych 50%. Taka sama bonifikata obowiązuje do przekształcania lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

Poza wprowadzeniem w życie znulizowanych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd kontynuował rozpoczęty jeszcze w 2002 r. proces przygotowania uchwał określających przedmiot odrębnych własności lokali.

W 2005 r. Zarząd podpisał 108 aktów notarialnych o przeniesieniu własności domów jednorodzinnych. Ostateczne zakończenie wyodrębniania domów ze Spółdzielni nastąpi w roku bieżącym.

W celu dostosowania Statutu KSM do aktualnych przepisów prawnych Rada Nadzorcza powołała w listopadzie 2005 r. Komisję Statutową, w skład której weszli przedstawiciele RN oraz Rad Osiedli i delegatem na Zebranie Przedstawicieli. Rezultatem prac Komisji było zapoiniowanie opracowanego przez Zarząd projektu zmian Statutu. Komisja zgłosiła ponad 60 poprawek, które zostaną przedstawione na Zebraniu Przedstawicieli Członków w celu podjęcia uchwały w tej sprawie.

Zarząd realizował również obowiązki pracodawcy, kierując pracownikami zatrudnio-