

My z KSM

Kwartalnik Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej (ukazuje się od 1992 r.) Nr 2/113/2024

Niezależny od Spółdzielni wzrost cen wody i odprowadzenia ścieków

Z przykrością informujemy o znacznym wzroście cen wody i odprowadzenia ścieków, który wynika z zatwierdzonej na okres najbliższych 3 lat taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków na terenie Gminy Kielce. Tylko w pierwszym roku ceny wzrosną o 17,2%!

Pamiętajmy, że **Spółdzielnia, pobierając „przy czynszu” opłaty za wodę i ścieki jest jedynie pośrednikiem, a podwyżki z tego tytułu są od niej niezależne** i wynikają z decyzji Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, które zatwierdziło taryfę Wodociągów Kieleckich.

(ciąg dalszy strona 5)



W numerze:

Historia samolotu TS-8 "Bies"

Przybliżamy historię samolotu ze skweru przy ul. Sandomierskiej/Źródłowej, który pamięta wielu mieszkańców KSM

Strony 6 / 7

Kolejna edycja Kieleckiego Budżetu Obywatelskiego

W dniu 16 kwietnia br. wystartowała kolejna edycja Kieleckiego Budżetu Obywatelskiego.

strona 5

Zarząd Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kielcach, działając na podstawie § 76 ust. 1 Statutu KSM, zawiadamia, że

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW KIELECKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

zgodnie z Uchwałą nr 9/2024 Rady Nadzorczej KSM z dnia 19 kwietnia 2024 roku oraz Uchwałą nr 456/2024 Zarządu KSM z dnia 22 kwietnia 2024 roku odbędzie się w **4 częściach**, w następujących miejscach i terminach:

- **Część pierwsza – Osiedle Zagórska - Północ** – posiedzenie odbędzie się w dn. 21.05.2024 roku (wtorek) o godz. 17:00 w Zespole Szkół Katolickich przy ul. Św. St. Kostki 17 w Kielcach;
- **Część druga – Osiedle Zagórska - Południe** – posiedzenie odbędzie się w dniu 22.05.2024 roku (środa) o godz. 17:00 w Zespole Szkół Katolickich przy ul. Św. St. Kostki 17 w Kielcach;
- **Część trzecia – Osiedle Sandomierskie** – posiedzenie odbędzie się w dniu 23.05.2024 roku (czwartek) o godz. 17:00 w Zespole Szkół Katolickich przy ul. Św. St. Kostki 17 w Kielcach;
- **Część czwarta – Osiedle Sady** – posiedzenie odbędzie się w dniu 24.05.2024 roku (piątek) o godz. 17:00 w Osiedlowym Klubie Kultury KSM POLONEZ przy ul. Poczieszka 17 w Kielcach.

Porządek obrad oraz informacje związane z Walnym Zgromadzeniem Członków, zgodnie z postanowieniami § 76a ust. 1 *Statutu Spółdzielni*, Członkowie Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej otrzymali w indywidualnych zawiadomieniach o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Członków.

Zapraszamy do udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Z poważaniem
Zarząd KSM



Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej KSM za 2023 rok (skrót)

*Z uwagi na obszerność materiału, pełny tekst sprawozdania jest dostępny do wglądu dla
Członków Spółdzielni w siedzibie Biura Zarządu, ul. Kujawska 26*

Rada Nadzorcza, która w spółdzielniach mieszkaniowych jest ustawowym organem nadzoru i kontroli, w naszej Spółdzielni liczy 17 członków, a jej skład osobowy jest następujący:

1. Tomasz Guzik – Przewodniczący RN;
2. Piotr Muszyński – Zastępca Przewodniczącego RN, członek Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi RN;
3. Alina Bunzel – Sekretarz RN;
4. Katarzyna Kozłowska – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej RN;
5. Zdzisław Wójtowicz – Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi RN;
6. Karina Harasimowicz – Przewodnicząca Komisji Samorządowo – Mieszkaniowej RN;
7. Agnieszka Gawęda – Przewodnicząca Komisji Statutowo – Regulaminowej RN, członek Komisji Rewizyjnej RN;
8. Barbara Staniec – członek Komisji Statutowo – Regulaminowej RN;
9. Małgorzata Sobkowicz – członek Komisji Samorządowo – Mieszkaniowej i Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi RN;
10. Grażyna Ludwinek – członek Komisji Statutowo – Regulaminowej RN;
11. Izabela Oleś – członek Komisji Samorządowo – Mieszkaniowej RN;
12. Krzysztof Sabat – członek Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi RN;
13. Patrycja Iwańska – członek Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi RN;
14. Sebastian Sarnat – członek Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi RN;
15. Wioleta Wnuk – członek Komisji Rewizyjnej i Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi RN;
16. Grażyna Młodzińska – członek Komisji Statutowo – Regulaminowej RN;
17. Irena Bąk – członek Komisji Samorządowo – Mieszkaniowej RN.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła łącznie 11 protokołowanych posiedzeń, wszystkie przy udziale wymaganego quorum.

Podjęto 31 prawomocnych uchwał, dotyczących:

- **spraw finansowych Spółdzielni, a zwłaszcza:** uchwalenia planu finansowo - gospodarczego Spółdzielni na 2023 rok i okresowych kontroli jego wykonania, ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy, obowiązujących od 1.01.2024 r.

i stawek opłat tzw. niezależnych od Spółdzielni obowiązujących w zasobach KSM w Kielcach, Bielinach i Bodzentynie z tytułu dostawy wody, odbioru śmieci i podatku od nieruchomości. Zgodnie ze statutowymi i ustawowymi kompetencjami przyjęto wyniki badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022 i dokonano wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 i 2024 rok;

- **remontów i inwestycji w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, a w szczególności odnośnie** uchwalenia planu remontów zasobów mieszkaniowych KSM na 2023 rok. Wykonywanie remontów przez Spółdzielnię jest uzależnione od środków finansowych na ten cel, które - w obliczu wysokich kosztów robocizny i materiałów budowlanych - niestety ograniczają zakres prac. W 2023 roku kontynuowane były zarówno duże roboty termomodernizacyjne, mające na celu poprawę efektywności energetycznej budynków, jak i mniejsze zadania remontowe: wymiana instalacji wewnętrznych, malowanie klatek schodowych, remonty wiatrołapów, wyznaczanie dodatkowych miejsc postojowych czy przebudowa altan śmietnikowych. Przestrzeń naszych osiedli doposażyliśmy w ławki parkowe, stojaki na rowery i kosze na śmieci, które zwiększają funkcjonalność terenów zarządzanych przez Spółdzielnię;

- **działalności Zakładu Energetyki Ciepłej**, co było pokłosiem kryzysu energetycznego w 2022 roku. Pomimo kilkusetprocentowego wzrostu cen węgla i braków surowca na rynku, Spółdzielnia zapewniła ciągłość dostaw ciepła do mieszkań przez cały niezwykle trudny sezon grzewczy 2022/2023. Podjęliśmy wszystkie możliwe działania, by nasi Mieszkańcy, którzy na mocy podjętej przez Sejm ustawy zostali wykluczeni z pomocy systemowej, otrzymali dofinansowanie do poniesionych przez nich kosztów ogrzewania. Dzięki zdecydowanym, wielokrotnym działaniom Spółdzielni interweniującej w Ministerstwie Klimatu i Środowiska, u świętokrzyskich parlamentarzystów i w Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, pozyskaliśmy 4 mln zł dotacji do ogrzewania mieszkań z systemu ciepłowniczego KSM, która zmniejszyła Państwa rachunki za ogrzewanie w sezonie grzewczym 2022/2023. Bardzo duży wpływ na zminimalizowanie niezależnego od Spółdzielni wzrostu cen ciepła miało również wyjście kotłowni KSM z systemu handlu uprawnieniami do

emisji CO₂. Rada Nadzorcza wspólnie z Zarządem wyraziła również zdecydowany sprzeciw dla budowy 21 – piętrowych wieżowców tuż przy kotłowni KSM przy ul. Żniwnej 5 w Kielcach. Niestety, pomimo naszych działań, Rada Miasta Kielce na specjalnej sesji w dniu 1.09.2023 roku wyraziła zgodę na tę inwestycję dewelopera, ignorując fakt, że okna wyższych pięter znajdują się w obszarze bezpośredniej emisji komina kotłowni;

- **przeprowadzonego w czerwcu 2023 roku Walnego Zgromadzenia Członków:** Rada Nadzorcza dokonała podziału i ustaliła zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, a po jego zakończeniu przyjęła plan realizacji uchwalonych, głównych kierunków działalności gospodarczej i społeczno – kulturalnej Spółdzielni na 2023 rok oraz wniosków ogólnospółdzielczych i administracyjnych, zgłoszonych w ramach tzw. wolnych wniosków w trakcie obrad. Członkowie Rady Nadzorczej wzięli udział we wszystkich częściach odbywającego się w czerwcu 2023 roku Walnego Zgromadzenia, podczas którego przyjęte zostało sprawozdanie z działalności Rady za rok 2022;

- **uregulowania kwestii służebności przesyłu na nieruchomościach znajdujących się w zasobach KSM,** to jest wyrażenia zgody na ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego w związku z przebudową sieci gazowych niskiego ciśnienia przebiegających przez tereny Spółdzielni przy ul. Bohaterów Warszawy i Ceglanej w Kielcach i budową przyłączy, za odpłatnością ustaloną na podstawie operatów;

- **zmiany wewnętrznych aktów normatywnych obowiązujących w Spółdzielni oraz wprowadzenia nowych regulaminów wewnętrznych,**

- **innych związanych z działalnością organów i funkcjonowaniem Spółdzielni.**

W ramach czynności kontroli i nadzoru Rada Nadzorcza wypełniała również funkcje wynikające z zakresu zadań poszczególnych komisji stałych, tj. Komisji Rewizyjnej, Komisji GZM, Komisji Samorządowo - Mieszkaniowej, oraz Komisji Statutowo - Regulaminowej. W 2023 r. kontynuowano wznowione przez obecną Radę Nadzorczą comiesięczne dyżury dla członków Spółdzielni, które odbywają się w każdy

pierwszy wtorek miesiąca. Mieszkańcy przekazywali również swoje wnioski i pisma za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres mailowy:

rada.nadzorcza@ksm.pl

oraz w wersji papierowej, do skrzynki zainstalowanej przy drzwiach wejściowych do siedziby Spółdzielni.

Rada Nadzorcza KSM podjęła wszystkie możliwe działania gwarantujące prawidłowe wypełnianie przez Spółdzielnię ustawowej roli zarządzania zasobami mieszkaniowymi. W centrum naszych działań i decyzji są zawsze Mieszkańcy, dla których staramy się by - w miarę posiadanych środków - w naszych Osiedlach mieszkało się spokojnie, bezpiecznie i funkcjonalnie. I choć 2023 rok był dla nas wszystkich trudny, bo naznaczony powszechną drożyzną i wysokimi kosztami utrzymania, dzięki prawidłowemu funkcjonowaniu Spółdzielni i dyscyplinie kosztów, udało się go zakończyć bardzo wysokim wynikiem finansowym na działalności gospodarczej **innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi (mieszkaniem) w wysokości 4.133.282,70 zł.** Po pomniejszeniu go o przeznaczone na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości pozyskane przez nie pożytki w kwocie 153.059,53 zł, nadwyżka bilansowa do podziału przez Walne Zgromadzenie wynosi **3.980.223,17 zł.** Z wypracowanego przez Spółdzielnię zysku skorzystają Członkowie naszej Spółdzielni, którzy na tegorocznym Walnym Zgromadzeniu podejmą decyzję o podziale tej wysokiej nadwyżki bilansowej. Popierając propozycję Zarządu rekomendujemy przeznaczenie środków w pierwszej kolejności na dofinansowanie kosztów eksploatacji mieszkań, które ponosicie Państwo - Członkowie Spółdzielni oraz na zasilenie funduszu remontowego, co pozwoli zwiększyć zakres realizowanych zadań remontowych. Tak wysoki wynik finansowy został osiągnięty dzięki prawidłowemu, zgodnemu z przepisami prawa i interesem Spółdzielców zarządzaniu Kielecką Spółdzielnią Mieszkaniową. Oceniając pozytywnie właściwą organizację pracy, trafność podejmowanych decyzji, dążenie do zmniejszenia kosztów i dyscyplinę finansową, Rada Nadzorcza wnosi o udzielenie przez Walne Zgromadzenie absolutorium Zarządowi KSM za okres od 1.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

RADA NADZORCZA KSM



Niezależny od Spółdzielni wzrost cen wody i odprowadzenia ścieków

Niestety, aktualna cena wody i odprowadzenia ścieków w wysokości 11,31 zł/m³ przechodzi do historii. Jak wynika z informacji opublikowanych na stronie internetowej Wód Polskich, w ciągu najbliższych 3 lat ceny będą rosnąć i to niemało. W okresie od 30.04.2024. do 29.04.2025. cena 1 m³ dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków będzie wynosić 13,25 zł/m³ (wzrost o 1,94 zł/m³, tj. 17,2%), a w kolejnych latach: 13,73 zł/m³ w drugim roku obowiązywania taryfy i 14,49 zł/m³ w roku trzecim. Wzrost cen wody z pewnością odbije się na domowych budżetach: przy założeniu, że 4-osobowa rodzina miesięcznie zużywa średnio około 12 m³

wody, rachunki ze 136 zł wzrosną do 159 zł. Wodę warto oszczędzać i to nie tylko z przyczyn finansowych: wg stanu na 31.12.2023 roku w 7515 mieszkaniach znajdujących się w zasobach Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, czyli w 82% wszystkich lokali mieszkalnych zamontowane były wodomierze, dzięki którym możemy kontrolować i racjonalizować zużycie wody.

Jak głosi stare porzekadło: pieniądze płyną jak woda. W kontekście podwyżek okazuje się, że tak naprawdę wypływają one z naszych kieszeni.

(AS)

Kolejna edycja budżetu obywatelskiego

W dniu 16 kwietnia br. rozpoczęła się kolejna edycja Kieleckiego Budżetu Obywatelskiego, będącego formą konsultacji społecznych z mieszkańcami w zakresie przeznaczenia części pieniędzy z budżetu miasta na zgłoszone przez nich zadania. Bardzo oczekiwaną zmianą jest możliwość zgłaszania projektów zlokalizowanych na nieruchomościach znajdujących się we władaniu spółdzielni mieszkaniowych, na podstawie zawartej z miastem umowy użyczenia.

Powyższa zmiana umożliwiła Spółdzielni zgłoszenie kilku projektów, dotyczących zarówno modernizacji wspólnych przestrzeni w naszych osiedlach, jak i organizacji festynów plenerowych na KSM-ie. Zgodnie z ustalonym harmonogramem projekty będą weryfikowane do 22 sierpnia br., a w okresie od 24 września br. do 7 października br. odbędzie się głosowanie, w którym każdy mieszkaniec Kielc będzie mógł zdecydować o przeznaczeniu z miejskiego budżetu niebagatelnej kwoty 9.300.000 zł. Już dziś gorąco zachęcamy Państwa do oddawania głosów na projekty zlokalizowane na osiedlach Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Przypominamy, że uprawniony do udziału w głosowaniu jest każdy mieszkaniec Miasta, który może głosować wyłącznie jeden raz. W przypadku osób poniżej 13 roku życia wymagana jest zgoda przedstawiciela ustawowego / opiekuna prawnego. Głosowanie odbywa się elektronicznie za pośrednictwem strony internetowej Budżet obywa-

telski – Idea Kielce pod adresem internetowym

www.bo.kielce.eu

Podobnie jak w ubiegłym roku naszym Mieszkańcom, którzy nie posiadają dostępu do Internetu, zapewnimy możliwość oddania głosu w Administracjach Osiedli i Osiedlowych Klubach Kultury KSM.

Zachęcamy Państwa do śledzenia naszej strony internetowej www.ksm.pl profilu Spółdzielni KSM na Facebook' u oraz ogłoszeń na klatkach schodowych, w których będziemy zamieszczać informacje związane z budżetem obywatelskim.

(AS)



**KIELECKI
BUDŻET
OBYWATELSKI**



**BO KIELCE
TWORZYMYPRAZEM**



TS - 8 „Bies” z kieleckiego skweru „pod samolotem”

Samolot szkolno - treningowy TS - 8 „ Bies" (wersja B II, numer fabryczny: 1E02-07) został wyprodukowany w 1958 r. w Wytwórni Sprzętu Komunikacyjnego Nr 1 w Mielcu. Jeszcze w 1958 r. samolot trafił do polskich wojsk lotniczych, gdzie otrzymał numer boczny 0207. Najpierw ten Bies" znajdował się na stanie Oficerskiej Szkoły Lotniczej (OSL) w Radomiu, będąc na wyposażeniu 64 Lotniczego Pułku Szkolnego w Przasnyszu. W 1962 r. samolot trafił do Oficerskiej Szkoły Lotniczej (OSL) w Dęblinie, gdzie był eksploatowany na różnych lotniskach tej OSL. Po zakończeniu służby w wojsku w 1968 r. samolot został przekazany lotnictwu sportowemu, trafiając na aero-

klubowe lotnisko w Masłowie koło Kielc, gdzie otrzymał cywilne znakowanie (SP-CLC) na kadłubie oraz skrzydłach. Pod koniec 1970 r. ten " Bies" został wykreślony z rejestru cywilnych statków powietrznych i wkrótce został przekazany przez aeroklub na rzecz Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej z przeznaczeniem na pomnik. Na początku 1972 r. samolot został umieszczony na metalowym pylonie na skwerze u zbiegu ul. Armii Czerwonej (obecnie: Sandomierskiej) i Źródłowej. Samolot został symbolicznie skierowany dziobem w stronę północno - zachodnią w kierunku bazy lotnictwa myśliwskiego w Łasku. Warto wspomnieć, że na skwerze przy samolocie był urządzony kalendarz z żywych kwiatów z codziennie zmieniającą datą. W czasie gdy samolot "Bies" znajdował się na tym skwerze miał "aeroklubowe" znaki rozpo-



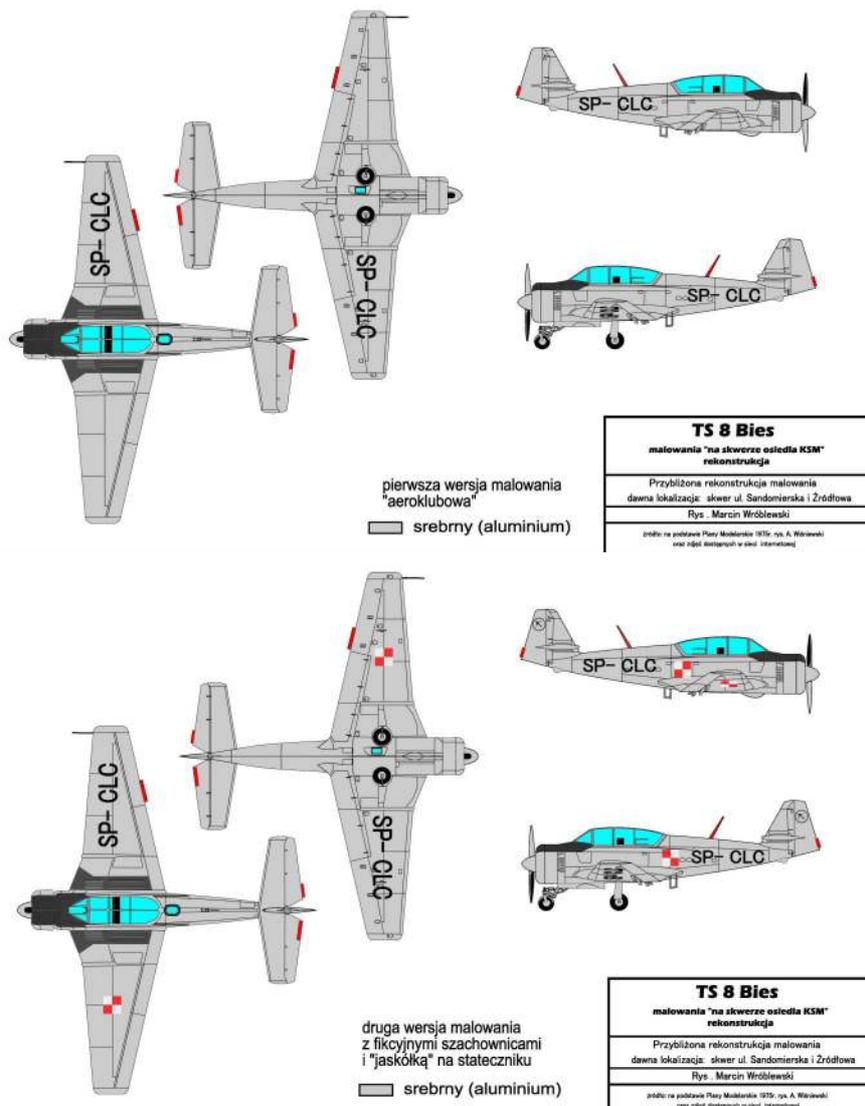
skwer „pod samolotem”
1972 r. - fot. J.K.

nawcze na kadłubie i skrzydłach (SP - CLC), a wkrótce został dodatkowo "ozdobiony" poprzez domalowanie "jaskółki" oraz biało - czerwonych szachownic na kadłubie i skrzydłach. Skwer z "Biesem" mieszkańcy powszechnie określali jako skwer "pod samolotem", "kieleckie Okęcie" lub „lotnisko". Skwer z samolotem służył jako punkt orientacyjny (pobliski przystanek autobusowy określany był jako "pod samolotem"), a także jako miejsce gdzie „pod samolotem" mieszkańcy KSM-u umawiali się na spotkania. W 1982 r. niszczący samolot został zdjęty z pylonu i ustawiony na postumencie. Planowano remont "Biesa" a następnie ustawienie wyremontowanego samolotu na placu Przedszkola nr 33 przy ul. Romualda. Jednakże ostatecznie samolot nie trafił do warsztatu tylko na teren Poligonu Domaszowska, gdzie był przez pewien

czas składowany nieopodal płotu od strony ul. Poleskiej. W 1984 r. niekompletny i nieco uszkodzony „ Bies" trafił do Muzeum im. Orła Białego w Skarżysku - Kamiennej. Przez kilkanaście lat samolot Bies" był eksponowany na wystawie plenerowej Muzeum z dotych-

TS - 8 Bies na ekspozycji plenerowej
Muzeum Orła Białego w Skarżysku - Kamiennej
fot. P.M. - 2022 r.





czasowymi znakami rozpoznawczymi SP - CLC. W 2003 r. rozpoczął się remont tego samolotu. Pracami remontowymi kierował Zbigniew Korneluk (znakomity polski mechanik samolotowy i pilot), a po jego śmierci prace przy odrestaurowaniu Biesa" kontynuował Henryk Wicki. W 2005 r. po zakończonym remoncie samolot otrzymał nowe malowanie boczne 0401 (ten numer boczny dostał na pamiątkę" po innym samolocie „Bies" (nr fabryczny: 1E-0401) rozbitym w 2004 r. w wypadku lotniczym w Góraszce w trakcie którego zginął pilot Zbigniew Korneluk). Samolot „Bies" z KSM-u można aktualnie oglądać i podziwiać na ekspozycji plenerowej w Muzeum im. Orła Białego w Skarżysku -

Kamiennej. W 2019 r. zakończyła się realizacja zadania „Modernizacja i przebudowa skweru na skrzyżowaniu ulic Sandomierskiej i Źródłowej zgłoszonego do jednej z edycji budżetu obywatelskiego Kielc. Zadanie to obejmowało również powrót na skwer samolotu TS-8 „Bies". Niestety z uwagi na brak realnej możliwości pozyskania takiego samolotu w miejscu gdzie niegdyś znajdował się samolot pojawił się jedynie obrys „Biesa" odwzorowany w kostce brukowej.



Piotr Modzelewski
Towarzystwo Przyjaciół Kielc

Sprostowanie:

W związku z błędnym podaniem nazwiska autora artykułu pt. „Cegielnia Siekluckich", zamieszczonego w marcowym numerze kwartalnika Nr 1/112/2024 redakcja informuje, że autorem niniejszego tekstu jest **Pan Piotr Modzelewski**.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2023 rok (skrót)

Z uwagi na obszerność materiału, pełny tekst sprawozdania jest dostępny do wglądu dla Członków Spółdzielni w siedzibie Biura Zarządu, ul. Kujawska 26

Stan organizacyjny zasobów mieszkaniowych i gospodarka lokalami.

Na dzień **31. 12. 2023 r.** Spółdzielnia zrzeszała **9879** członków (o 56 mniej niż na koniec 2022 roku) i posiadała **9209** lokali mieszkalnych zlokalizowanych w **141** wielorodzinnych budynkach mieszkalnych. Zarządzenie gospodarką zasobami mieszkaniowymi prowadzone było dla **71** nieruchomości w **4** organizacyjnie wyodrębnionych osiedlach w Kielcach oraz 2 zespołach budynków w Bielinach i Bodzentynie. Status prawny lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela:

Tytuł prawny	Liczba mieszkań	Udział procentowy
spółdzielcze własnościowe		
prawo do lokalu	6720	72,97%
odrębna własność	2422	26,30 %
spółdzielcze lokatorskie prawo		
do lokalu	57	0,62 %
najem	10	0,11 %

Bez tytułu prawnego zajmowało mieszkania 9 rodzin (o 1 mniej niż na koniec 2022 roku), wobec których zostało wdrożone stosowne postępowanie.

Na przestrzeni 2023 roku - Zarząd Spółdzielni podjął uchwały w stosunku do 821 osób w sprawie:

- przyjęcia w poczet członków 80 osób, które nabyły bądź posiadają prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub udział w tym prawie i wyraziły wolę przystąpienia do spółdzielni, składając deklarację członkowską,

- stwierdzenia powstania członkostwa 364 osób, z których:

a) 309 nabyło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (mieszkalnego, garażu) w drodze kupna, darowizny, zamiany, dziedziczenia, działu spadku dokonanego przez spadkobierców po zmarłym lub w wyniku dokonanego przez byłych małżonków podziału majątku dorobkowego,

b) 2 uzyskały spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w związku z przysługującym im roszczeniem o ustanowienie na ich rzecz prawa do zajmowanego lokalu (zgon członka i uregulowanie wszystkich zaległości względem Spółdzielni),

c) 53 zostało wpisanych do rejestru członków w związku z dokonaniem zgodnego wyboru członka przez

kilku współwłaścicieli lub w związku z dokonaniem wyboru członka spośród kilku współwłaścicieli przez Spółdzielnię,

- akceptacji 377 aktów notarialnych w sprawie nabycia lokalu mieszkalnego bądź garażu członków Spółdzielni, którzy nabyli prawo do kolejnego lokalu w jej zasobach oraz właścicieli odrębnych praw do lokali, którzy nie byli zainteresowani uzyskaniem członkostwa.

W okresie sprawozdawczym z rejestru członków skreślono 514 członków, z czego 153 na skutek zgonów, 360 wobec utraty prawa do lokalu w wyniku jego zbycia, darowizny itp., 1 właściciel odrębnego

prawa własności wypowiedział członkostwo w Spółdzielni.

W 2023 r. Spółdzielnia odzyskała dwa lokale mieszkalne o pow. 25,40 m² i 37,55 m². Kontynuowany był proces przenoszenia własności lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych (ustanawianie odrębnej własności lokali). Do dnia 31.12.2023 r. zostało zawartych łącz-

nie 2422 aktów notarialnych, co stanowi 26,30% ogółu mieszkań.

Spółdzielnia gospodaruje lokalami użytkowymi i terenami oraz powierzchniami pod reklamy. Przychody i koszty tej działalności w 2023 roku w porównaniu do roku 2022 przedstawia poniższa tabela:

	2022 rok	2023 rok
przychody	5.573.955,48 zł	6.707.971,12 zł
koszty	3.402.188,60 zł	3.824.343,82 zł
wyniki	+2.171.766,88 zł	+2.883.627,30 zł

Różnica między przychodami i kosztami utrzymania lokali użytkowych w wynajmie stanowiła przychód z innej opodatkowanej działalności gospodarczej Spółdzielni.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i pozostałe wyniki ekonomiczne

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych za 2023 rok wyniosły 52.627.585,99 zł, a po uwzględnieniu niedoboru za 2022 r. w wysokości 305.291,90 zł wyniosły 52.932.877,89 zł i kształtowały

się następująco:

1. Koszty eksploatacji: w tym 305.291,90 zł niedobór za 2022 rok	11.993.076,10 zł	22,7 %
2. Odpis na fundusz remontowy	9.710.008,24 zł	18,3 %
3. Podatek od nieruchomości	430.156,42 zł	0,8 %
4. Woda i ścieki	6.666.585,84 zł	12,6 %
5. Odpady komunalne	3.254.705,00 zł	6,1 %
6. Dźwigi: w tym 39436,87 zł niedobór za 2022 rok	569.069,20 zł	1,1%
7. Centralne ogrzewanie	20.309.277,09 zł	38,4%
Ogółem koszty	52.932.877,89 zł	100,0 %

Przychody na pokrycie kosztów eksploatacji pochodziły z:

1. Przychodów eksploatacyjnych	10.877.955,47 zł	20,6 %
w tym nadwyżka za 2022 rok 56.139,38 zł		
- opłat za mieszkania (naliczenia czynszowe)	10.400.308,97 zł	19,7 %
- dodatkowych dochodów (dodatkowe pomieszczenia, działalność gospodarcza w mieszkaniach i odczyty wodomierzy)	299.289,46 zł	0,6 %
- nadwyżki na eksploatacji, pożytków	178.357,04 zł	0,3 %
2. Funduszu remontowego	9.710.008,24 zł	18,4 %
3. Opłat z tyt. podatku od nieruchomości	437.899,39 zł	0,8 %
4. Opłat za wodę i ścieki	6.820.319,62 zł	12,9 %
5. Opłat za wywóz odpadów komunalnych	3.254.705,00 zł	6,2 %
6. Opłat za korzystanie z dźwigów osobowych	491.715,47 zł	0,9 %
w tym nadwyżka za 2022 rok 50.042,97 zł		
7. Opłat za centralne ogrzewanie	20.309.277,09 zł	38,5 %
8. Dofinansowanie z zysku	900.000,00 zł	1,7 %
Ogółem	52.801.880,28 zł	100,0 %

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych za 2023 rok zostały pokryte przychodami w łącznej kwocie 52. 801. 880, 28 zł, z czego: 11. 777. 955, 47 zł to przychody eksploatacyjne składające się z opłat za użytkowanie mieszkań w wysokości 10. 400. 308, 97 zł, dodatkowych dochodów (pomieszczenia po suszarniach, zsykach itp.) w wysokości 299.289,46 zł, pożytków z nieruchomości wspólnych w wysokości 122. 217, 66 zł, dofinansowania z zysku netto za rok ubiegły 900. 000, 00 zł oraz nadwyżki przychodów nad kosztami za 2022 rok w kwocie 56.139,38 zł.

Na koniec 2023 roku na utrzymaniu i eksploatacji nieruchomości mieszkaniowych powstał wynik w wysokości (-) 130. 997, 61 zł, który w roku 2024 zostanie odpowiednio przeniesiony do rozliczenia w pozycjach „eksploatacja bezpośrednia”, „dźwigi i „woda”.

Ogółem **nieuregulowane należności czynszowe** za mieszkania na dzień 31. 12. 2023 r. wyniosły 2.195.871 zł i w stosunku do 31.12.2022 r. zwiększyły się o 185.754 zł. Zaległości z tytułu opłat czynszowych na przełomie 5 lat (2019-2023) obrazuje tabela w drugiej kolumnie:

stan na dzień	wysokość zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne (w zł)	liczba osób zadłużonych
31.12.2019	2.241.804	2.871
31.12.2020	2.243.237	2.631
31.12.2021	2.069.167	2.814
31.12.2022	2.010.117	2.696
31.12.2023	2.195.871	2.819

W ogólnych kwotach zaległości ok. 40 % stanowią należności objęte nakazami zapłaty oraz należności pozostające w egzekucji komorniczej, które wykazują spadek.

Pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni

obejmuje: nieruchomości garażowe, lokale użytkowe w najmie i własnościowe, działalność Zakładu Energetyki Ciepłej, Osiedlowych Klubów Kultury, usługi odpłatne na rzecz mieszkańców i instytucji zewnętrznych oraz pozostałe przychody i koszty operacyjne i finansowe z działalności opodatkowanej. Ogółem koszty działalności operacyjnej za rok 2023 wyniosły **80. 564. 556, 45 zł**, natomiast przychody z tej działalności stanowiły kwotę **83.860.551,76 zł**.

Na działalności operacyjnej powstał zatem dodatni wynik w wysokości 3.295.995,31 zł, z czego:

- na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości mieszkaniowych (GZM) -	130.997,61 zł
- na garażach	+7.230,11 zł
- na lokalach użytkowych w najmie i własnościowych	+ 2.883.627,30 zł
- na produkcji i sprzedaży ciepła	+ 814.259,86 zł
- na działalności społeczno-kulturalnej	- 289.060,06 zł
- na pozostałej działalności	+ 10.935,71 zł

Po uwzględnieniu:

- pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych w kwocie <i>(prowizje za pośrednictwo w ubezpieczeniach mieszkań, koszty zastępstw procesowych, koszty i przychody sądowe i komornicze, wypłata renty wyrównawczej, wykorzystanie praw do emisji gazów, odszkodowanie za wywłaszczenie i inne).</i>	+ 817.270,45 zł
- pozostałych przychodów i kosztów finansowych w kwocie <i>(odsetki od lokat bankowych, odsetki za zwłokę w opłaceniu czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i inne odsetki)</i>	+ 1.047.886,33 zł

zysk brutto za 2023 r. z działalności gospodarczej wyłączając GZM wyniósł **5.292.149,70 zł**.

Po odliczeniu należnego podatku dochodowego w wysokości 1.158.867,00 zł, **zysk netto** za rok 2023 wyniósł **4.133.282,70 zł**. Po pomniejszeniu go o przeznaczane na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości pozyskane przez nie **pożytki** w kwocie **153.059,53 zł**, rozliczane zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, **zysk (nadwyżka bilansowa) do podziału przez Walne Zgromadzenie wynosi 3.980.223,17 zł**.

Fundusz remontowy.

Źródła finansowania remontów w 2023 roku

Wyszczególnienie	Źródła finansowania remontów za 2023 r.
Odpis na FR z mieszkań	9.710.008,24 zł
Zysk netto za rok poprzedni	935.170,80 zł
Inne środki (odszkodowania)	807.667,89 zł
Razem naliczenia i inne przychody na FR	11.452.846,93 zł
zł/m2/rok	28,90 zł
Kwota średnioroczna przychodów na FR przypadająca na mieszkanie o p.uż. 50m2	1.445,00 zł

Wydatkowanie środków funduszu remontowego w 2023 roku

Wyszczególnienie - rodzaj wydatków	Kwota wydatków w 2023 r.
Remonty budynków	10.289.507,88 zł
Remonty dźwigów osobowych	198.191,94 zł
Usuwanie ksylamitów	173.332,40 zł
Razem	10.661.032,22 zł
zł/m2/rok	26,89 zł
Zaległości czynszowe dotyczące FR, ograniczające remonty	-304.969,25 zł

W 2023 roku Spółdzielnia sfinansowała wydatki inwestycyjne na ogólną kwotę **324.911,80 zł**. Dotyczyły one inwestycji w Zakładzie Energetyki Ciepłej (kwota 139.748,71 zł) i pozostałych inwestycji, tj. zakupu ROUTERA - FORTIGATE 60F plus FORTIVARE PREMIUM, zakupu miniciągnika specjalistycznego z pługiem i piaskarką, ogrodzenia terenu ul. Żniwna lokale użytkowe i przygotowania do budowy drogi pożarowej Zagórska 43,45 (łącna kwota 185.163,09 zł). Zarząd Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2023 r. realizował kolegiąlnie zadania wynikające z ustawowych i statutowych kompetencji podczas przeprowadzanych zazwyczaj cotygodniowo posiedzeń. Ich liczbę oraz liczbę podjętych uchwał przedstawia poniższe zestawienie:

liczba posiedzeń	43
liczba uchwał,	1460
w tym:	
członkowsko - mieszkaniowe	518
wynikające z obowiązków pracodawcy	245
ekonomiczno - finansowe i windykacyjne	187
technicznie - eksploatacyjne	154
związane z gospodarką lokalami użytkowymi i terenami	149
związane z gospodarką ciepłą	98
organizacyjno - samorządowe i gospodarcze	94
związane z działalnością społeczno - kulturalną	15

W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonywał swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, kierując działalnością Spółdzielni i reprezentując ją na zewnątrz.

ZARZĄD KSM

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku jednostki:

Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa

z siedzibą w Kielcach (25-344), przy ulicy Kujawskiej 26

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego jednostki Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa („Spółdzielnia”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023 oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” Dz. U. z 2023 roku poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów numer 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn.zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1015 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych

rewidentów, z późn. zm. oraz z innymi wymogami etycznymi które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach. Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące

istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, oraz na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym, lub jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej,

które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa. Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Luiza Berg działająca w imieniu KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (90-350), przy ulicy Tymienieckiego 25C/410 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3640 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

KPW Audytor Sp. z o.o.

ul. Tymienieckiego 25C/410; 90-350 Łódź

Luiza Berg

Kluczowy Biegły Rewident nr rej. 10 898

Łódź, dnia 26 marca 2024 roku