

# WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929



MATERIAŁ INFORMACYJNY  
KATOWICKIEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

## SPRAWOZDANIE OKRESOWE ZARZĄDU KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2019 ROKU

### SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

**Z**arząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z postanowieniami § 94, ust. 3 Statutu KSM przedstawia niniejszym Członkom KSM okresową informację sprawozdawczą dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej naszego przedsiębiorstwa spółdzielczego w roku 2019. Zawarte w niniejszym sprawozdaniu informacje zostały sporządzone na bazie danych za okres od 1.01.2019 r. do 30.09.2019 r. oraz przewidywanego wykonania w IV kwartale 2019 roku.

Działalność Spółdzielni w okresie objętym sprawozdaniem koncentrowała się na realizacji założeń określonych w planie gospodarczo-finansowym oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą KSM na rok 2019, a także zadaniach ujętych w zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie KSM Strategii Ekonomicznej KSM. Przedmiotem działalności były ponadto długoterminowe oraz bieżące zadania wynikające z przedmiotu działalności Spółdzielni jako przedsiębiorstwa oraz zaleceń organów samorządowych, jak też innych, wynikających z realizacji decyzji organów kontrolnych i wskazań przy zachowaniu należytej staranności i dbałości w zakresie respektowania obowiązujących przepisów i ustaw (w tym zalecających lub nakazujących m.in. poddanie się określonym kontrolom).

W szczególności na przestrzeni 2019 roku Spółdzielnia prowadziła (w znacznej mierze jako kontynuację działań) prace związane z:

- aktualizacją przepisów prawa wewnętrznego Spółdzielni dostosowując je do zmian ustawowych i Statutu KSM;

- realizacją zadań ujętych w ramach uchwalonych przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie planów rocznych uszczegółowionych w planach wycinkowych określonych dla wydzielonych na wewnętrzny rozrachunek jednostek organizacyjnych;

- zabieganiem, poprzez wykorzystanie dostępnych środków i możliwości prawno-finansowych i technicznych o utrzymanie poprawnych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz właściwej stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni;

- prowadzeniem czynności organizacyjno-prawnych i finansowych niezbędnych do realizacji bez zbędnej zwłoki wniosków dotyczących przyjęć członków do Spółdzielni, jak też wpisów członków do rejestrów związanych z dalszym przekształceniem spółdzielczych praw do lokali na odrębną własność i innych, przekształceń praw do nieruchomości gruntowych z wieczystego użytkowania w prawo własności i wszelkich rozliczeń z tym związanych - Spółdzielnia do dnia 13.11.br. otrzymała z Urzędu Miasta Katowice 142 zaświadczenia o przekształceniu gruntu zabudowanego budynkami mieszkalnymi będącego w użytkowaniu wieczystym na własność (Urząd Miasta zobowiązany jest wydać jeszcze 207 zaświadczeń o przekształceniu praw do gruntu);

- dążeniem do uzyskania korzystnych dla Spółdzielni i Spółdzielców zapisów w nowo opracowanych przez Radę Miasta planach zagospodarowania przestrzennego Katowic, a w szczególności

- bieżącym śledzeniem i analizowaniem projektowanych zapisów, opiniowaniem i wnioskowaniem zmian w tym zakresie, podejmowaniem niezbędnych interwencji, itp.;

- bieżącym monitorowaniem i analizowaniem warunków wykonawczych zakresu rzeczowego i finansowego zadań remontowych i modernizacyjnych, mających na względzie oszczędności i optymalizację wydatków z funduszu remontowego (część „A” i część „B”).

W roku 2019 - pomimo występowania w bieżącym działaniu niekorzystnych warunków zewnętrznych i wewnętrznych - wszystko wskazuje na to, że naszej Spółdzielni udało się podsumować mijający rok pozytywnymi wynikami, jak również odnotować zauważalną poprawę poziomu stanu technicznego utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych.

Roczne sprawozdanie finansowe Zarządu, jak co roku, zostanie sporządzone po zamknięciu roku obrachunkowego i poddane będzie badaniu przez biegłych rewidentów wybranych przez Radę Nadzorczą KSM, a ich ocena znajdzie potwierdzenie wydaniem stosownej, wymaganej przepisami o rachunkowości opinii wraz z raportem, po zakończeniu badania. Dokumenty te zostaną przedstawione Spółdzielcom wraz z materiałami sprawozdawczymi przed Walnym Zgromadzeniem w I półroczu 2020 roku.

Dane do oceny sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w poszczególnych elementach składowych sprawozdania (opracowane na bazie realnego wykonania za trzy kwartały

(Ciąg dalszy na str. 2)

# SPRAWOZDANIE OKRESOWE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2019 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 1)

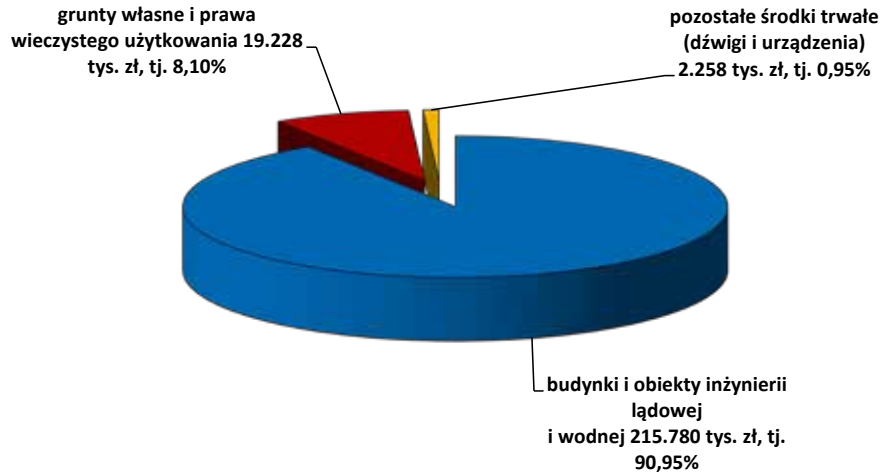
i prognozy na koniec 2019 roku) przedstawiają się następująco:

## I. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

1. Fundusze własne obejmują fundusz podstawowy (udziałowy i wkładów) i fundusz zasobowy. Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat permanentnie ulega zmniejszeniu głównie w związku z procesem wyodrębniania lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym garaży) na własność indywidualną. Prognozowany stan funduszy podstawowych netto w 2019 roku wyniesie **217.597.085 zł**, co oznacza ich zmniejszenie w stosunku do roku ubiegłego o kwotę **4.747.927 zł**, tj. o **2,18%**.
2. Fundusze celowe Spółdzielni, w skład których wchodzi: fundusz interwencyjny oraz fundusz remontowy (wewnętrznie dzielony na dwie części „A” i „B”) zamkną się według przewidywań saldami dodatnimi, potwierdzając skuteczność zastosowanych w tym kierunku wysił-

## STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2019 ROKU

Wykres nr nr 1



ków podejmowanych przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Rady Osiedlowe.

## II. MAJĄTEK TRWAŁY

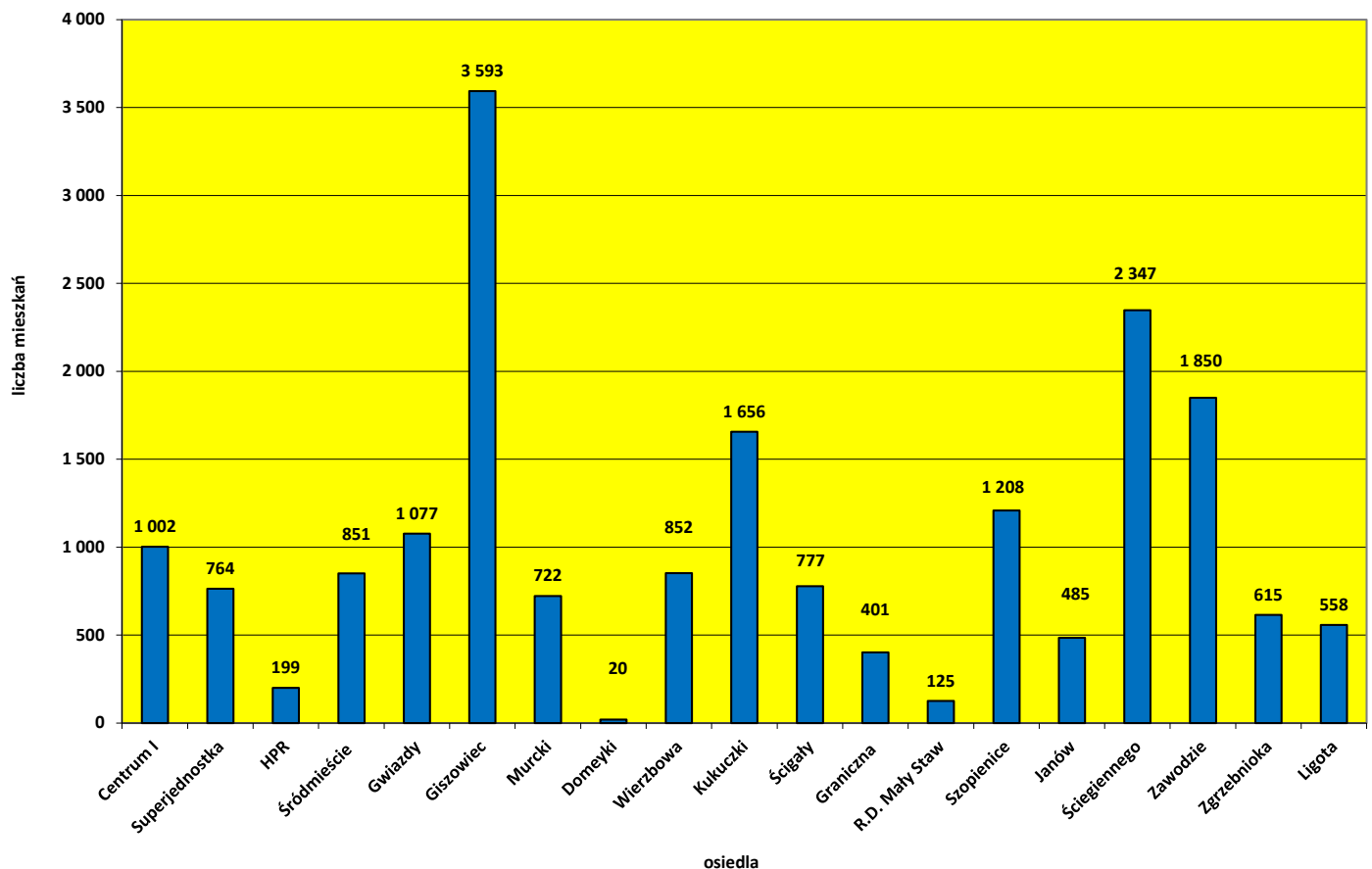
Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni wg księgowości do dnia 30 wrześ-

nia 2019 roku wyniesie 237.266 tys. zł, z czego przypada:

1. na budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – 215.780 tys. zł, tj. 90,95%;

## LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2019 ROKU

Wykres nr nr 2



# SPRAWOZDANIE OKRESOWE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2019 ROKU

2. grunty własne i prawa wieczystego użytkowania - 19.228 tys. zł, tj. 8,10%;
3. pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) - 2.258 tys. zł, tj. 0,95%.

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowią (zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni) budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne, a nadto pawilony wolno stojące, garaże, kotłownie lokalne i inne obiekty infrastruktury techniczno-użytkowej (parkingi, drogi, sieci, itd.).

Ogółem w latach 2008-2019 nastąpiło zmniejszenie majątku trwałego Spółdzielni w sumie o 349.306 tys. zł - z czego w związku z procesem wyodrębniania własności lokali na rzecz poszczególnych członków o 263.587 tys. zł. Natomiast w Zarządzie Spółdzielni pozostaje nadal majątek trwały własny i powierzony (czyli lokale wyodrębnione na indywidualną własność członków) o wartości w wysokości 500.853 tys. zł - odpowiadającej ich księgowej wartości początkowej (aktualna wartość rynkowa jest oczywiście - ze względu na realizowany przez Spółdzielnię program modernizacyjno-remontowy i wzrost cen odtworzeniowych - znacznie wyższa).

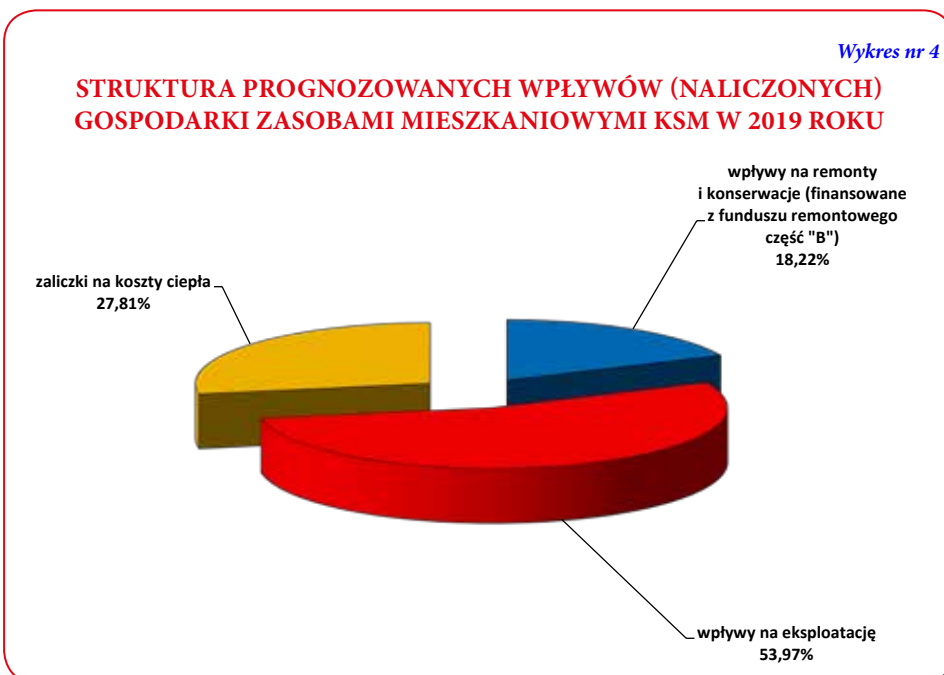
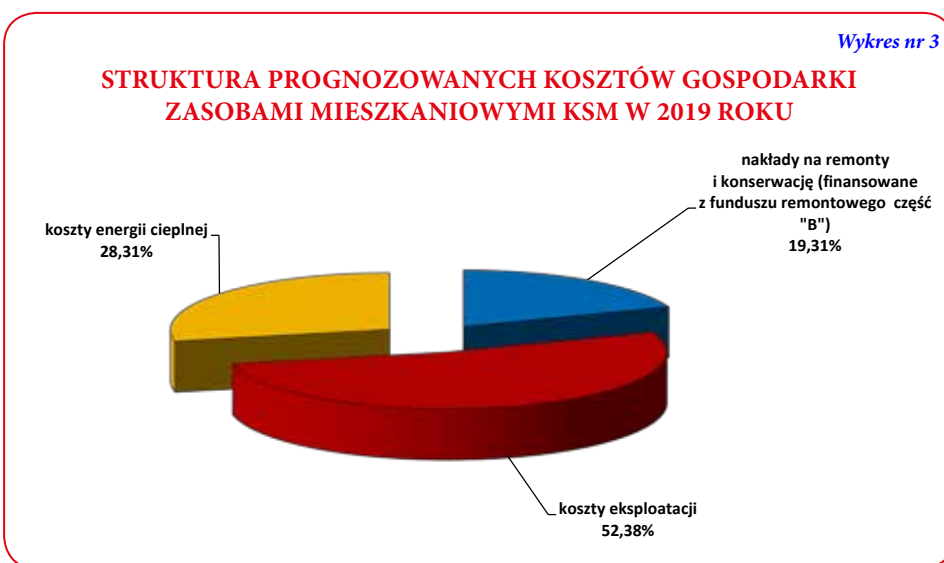
*Strukturę majątku trwałego przedstawia wykres nr 1 na str. 2.*

### III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE.

W 2019 roku Spółdzielnia liczyła 19.308 członków (w 2018 r. -18.535 członków), przy czym uzyskanemu per saldo przyrostowi liczby członków zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie towarzyszy wzrost funduszu udziałowego, natomiast wykreśleniom towarzyszy wypłata udziałów wcześniej uiszczonych przez osoby wykreślane z rejestrów.

W rejestrach Spółdzielni figuruje ponadto - z zapisów pochodzących z lat 80-tych ubiegłego stulecia - 2.921 kandydatów na członków KSM.

Wskutek zastosowania znowelizowanych przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku część członków bez własnej inicjatywy i decyzji ustawowo z mocy prawa została pozbawiona członkostwa, natomiast inne osoby zamieszkujące w zasobach dotąd niezrzeszone - obligatoryjnie członkostwo uzyskują poprzez stosowny wpis do rejestru członków Spółdzielni z mocy prawa.



### IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności), składają się: 346 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 19.099 mieszkaniach, 3 domki jednorodzinne, 742 garaże wolno stojące i 26 wolno stojących pawilonów handlowych. Zarządzanie i administrowanie zasobami prowadzone jest w oparciu o 17 wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie osiedli (16 administracji) oraz Zarząd - Dyrekcję (poprzednio tzw. Centrum Zarządzająco-Usługowe), przy wykorzystaniu również

strukturalnie wyodrębnionych dla realizacji określonych zadań (usług) specjalistycznych oraz działających na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym czterech Zakładów Celowych.

*Liczbę mieszkań w poszczególnych osiedlach przedstawia wykres nr 2 na str. 2.*

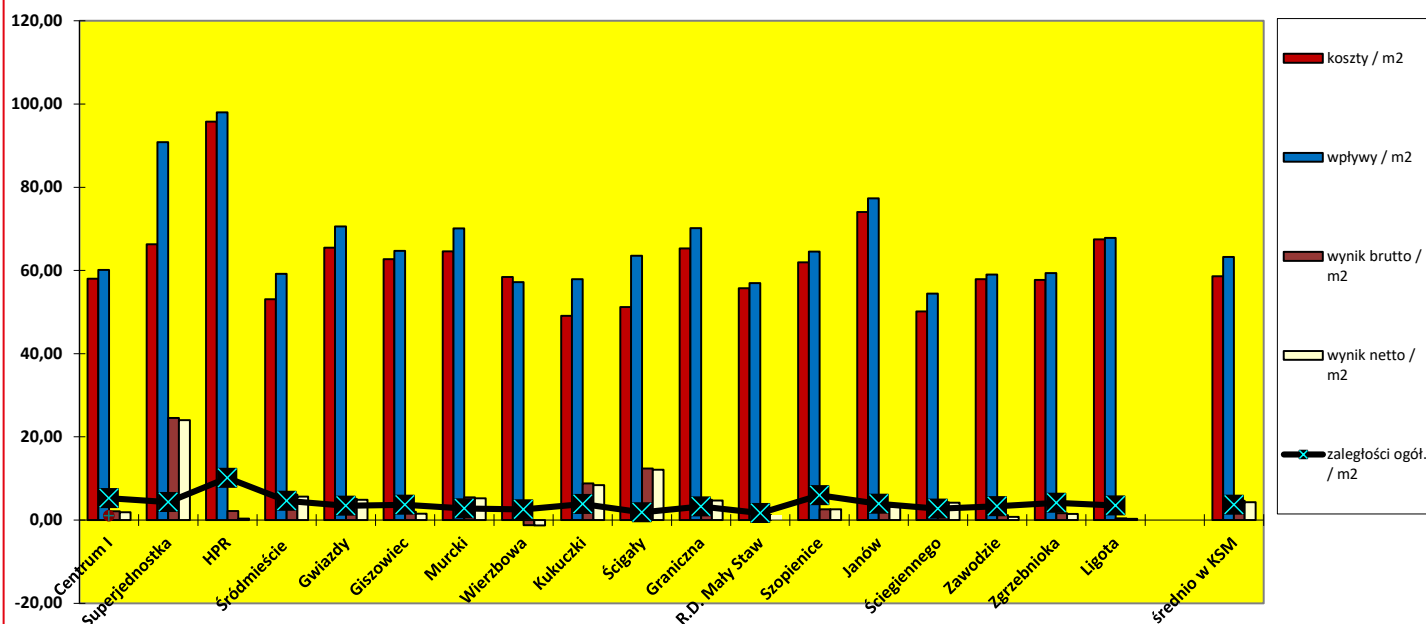
Prognozowane koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2019 rok, w skali całej Spółdzielni (tzn. łącznie wszystkie Osiedla) obejmujące: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości, koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła

*(Ciąg dalszy na str. 4)*

# SPRAWOZDANIE OKRESOWE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2019 ROKU

Wykres nr 5

**ROCZNE JEDNOSTKOWE KOSZTY I WPLYWY NA EKSPLOATACJĘ ZASOBÓW (BEZ CO I CCW) Z B.O., PODATKIEM DOCHODOWYM (ZALICZKA) I POŻYTKAMI ZA 2019 ROK, Z UWZGLĘDNIENIEM ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE**



(Ciąg dalszy ze str. 3)

i podgrzania wody w lokalach, a także koszty konserwacji, napraw i bieżących remontów wyniosą: 111.461.120 zł, tj. 102,99% kosztów planowanych. Natomiast na ich pokrycie naliczone w ramach odpisów wpływy z opłat za lokale stanowiąc będą sumę 108.360.295 zł, tj. 103,86% wpływów planowanych. Powyższe oznacza niebilansowanie w skali roku wpływów z kosztami o 3.100.825 zł.

Należy wyjaśnić, że wykazana wysokość „wpływów” jest podawana zgodnie z obowiązującymi w gospodarce spółdzielczej przepisami – w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości wpływów rzeczywiście uzyskanych, bowiem w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych ma zastosowanie zasada rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej. Powyższe oznacza, iż w wysokości „wpływów” nie uwzględnia się występujących w opłatach za lokale zaległości i „niedopłat”, natomiast „koszty” wykazywane są w wartościach rzeczywistych. Wynik roku – skorygowany o naliczony i odprowadzony do budżetu państwa podatek dochodowy oraz pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni, a także po uwzględnieniu bilansów otwarcia tzn. odniesionych do sald finansowych z roku poprzedniego – zamknie się

nadwyżką w wysokości 7.409.930 zł (także obliczonej memoriałowo).

*Strukturę prognozowanych kosztów i wpływów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem za rok 2019 prezentują graficznie powyżej wykresy nr 3 i 4 na str. 3.*

Sytuacja w poszczególnych częściach strukturalnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2019 określona została na podstawie wykonania za trzy kwartały bieżącego roku, z doszacowaniem wielkości (odpowiednio) za IV kwartał br., przedstawia się jak niżej:

## 1. eksploatacja podstawowa

- koszty i wpływy dotyczące eksploatacji zasobów mieszkalnych (bez kosztów ciepła i podgrzania wody):
  - koszty poniesione – 58.380.320 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 101,15%; stanowią one 52,38% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
  - wpływy – 58.485.270 zł, tj. 101,62% wpływów planowanych,
  - wynik netto po uwzględnieniu salda – nadwyżki z lat ubiegłych (Bilans Otwarcia) oraz odprowadzonego należnego

budżetowi państwa podatku dochodowego i pożytków wynosi 4.301.950 zł.

*Statystyczne roczne koszty jednostkowe i średnie jednostkowe wpływy na eksploatację zasobów w poszczególnych Osiedlach KSM (w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>) przedstawia powyżej wykres nr 5.*

Uszczegółowiona informacja o sytuacji ekonomicznej i wynikach działania Osiedli prezentowana jest odrębnie w sprawozdaniach opracowanych przez poszczególne Kierownictwa Osiedli i Rady Osiedlowe.

## 2. dostawa ciepła

- koszty i wpływy dotyczące dostawy ciepła i podgrzania wody:
  - koszty – 31.557.540 zł, stanowią one 28,31% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni;
  - wpływy zaliczkowe – (do rozliczenia) – 30.134.670 zł (wysokość zaliczek wynika z indywidualnego zużycia ciepła w lokalach w poprzednim okresie rozliczeniowym i jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie, a łączna suma wynika z naliczeń memoriałowych, tj. bez uwzględnienia zaległości w opłatach);
  - wynik statystyczny netto (różnica między kwotą wpłat zaliczkowych do rozliczenia

# SPRAWOZDANIE OKRESOWE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2019 ROKU

i wysokością poniesionych w roku kalendarzowym kosztów rzeczywistych – wg faktur) wyniesie za rok sprawozdawczy (-) 1.422.870 zł, zaś w rachunku ciągnionym, tj. uwzględniając B.O. oraz podatek dochodowy wynosi (-) 1.277.220 zł.

## 3. remonty

Gospodarka remontowa prowadzona była w oparciu o stosowne plany przyjęte przez właściwe statutowo organy Spółdzielni (Rady Osiedli, Rada Nadzorcza i Walne Zgromadzenie) i właściwe regulaminy wewnętrzne oraz w powiązaniu z obowiązującą dla całej Spółdzielni Strategią Ekonomiczną. Zakres finansowy i rzeczowy rocznych wydatków funduszu określiła Rada Nadzorcza na podstawie planów wycinkowych przyjętych przez Radę Osiedla, a zatwierdziło w ramach kierunków działania Walne Zgromadzenie.

Realizacją remontów w Spółdzielni zajmują się:

- Zarząd - Dyrekcja Spółdzielni - w zakresie gospodarowania funduszem remontowym część „A” w ramach zakreślonych przez Walne Zgromadzenie w uchwale, uszczegółowionej dla konkretnego roku, wieloletniej Strategii Ekonomicznej (stawkę odpisu na ten fundusz w części dotyczącej działań termomodernizacyjnych i działań energooszczędnych uchwala Rada Nadzorcza Spółdzielni). Dobór wykonawców prowadzony jest w oparciu o przetargi i wybór ofert organizowane przez Zarząd, a przeprowadzane przez wieloosobową Komisję. Rada Nadzorcza Spółdzielni corocznie ocenia poprawność i efektywność przeprowadzonych wyborów wykonawców;
- Osiedla KSM - w granicach zadekretowanej w regulaminach szczegółowych dyspozycji funduszem remontowym część „B”, gdzie tę część opłat miesięcznych w formie stawki odpisu na fundusz remontowy część „B” ustalają poszczególne Rady Osiedli w relacji do przyjętych osiedlowych planów wydatków remontowych, a koszty remontów bieżących i wpływów są odnoszone i rozliczane w ramach funduszu remontowego część „B”.

W finansowanych z funduszu remontowego odbiorach robót wykonywanych w poszczególnych Osiedlach uczestniczą obok przedstawicieli Dyrekcji również przedstawiciele Administracji i Rad Osiedli.

Roczne wydatki funduszu remontowego (część „A” i „B”) wyniosą wg prognozy 38.823.260 zł.

Koszty i wpływy funduszu remontowego, w tym:

a.) Koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „B”:

- koszty poniesione - ogółem 21.523.260 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 101,32%;
- wpływy - ogółem (wg naliczeń) 19.740.355 zł, tj. 96,09% wpływów planowanych;
- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „B” wynosi (-) 1.782.905 zł, natomiast liczony w rachunku ciągnionym wynosi 4.385.200 zł; jest to jednak wartość teoretyczna (wynikająca z zasady rachunkowości memoriałowej), bo weryfikuje ją poziom zaległości w opłatach.

b.) Koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „A”:

- koszty poniesione - ogółem 17.300.000 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 89,92%;
- wpływy - ogółem 23.208.770 zł, tj. 100% wpływów planowanych;
- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „A” wynosi 5.908.770 zł i jest przeznaczany na realizację „Wieloletniego Programu działań zmierzających do sukcesywnego zmniejszania zobowiązań finansowych Spółdzielni wynikających z realizacji robót z funduszu remontowego część „A” w ramach Strategii Ekonomicznej KSM”, obejmując także należne od mieszkańców - a spłacane w ramach bieżących opłat za lokale - należności wynikających ze zobowiązań poszczególnych nieruchomości względem tej części funduszu, z poniesionych w latach poprzednich nakładów remontowo-modernizacyjnych.

Z funduszu remontowego część „A” finansowane były prace określone dla roku 2019 w Strategii Ekonomicznej oraz zatwierdzonym na ten rok planie remontów, a w szczególności są to: modernizacja istniejących dociepleń elewacji budynków, modernizacja infrastruktury i remontów instalacji centralnego ogrzewania, wymiana podzielników (spłata raty) oraz w formie częściowego finansowania - remontów kapitalnych dźwigów w budynkach. Uwzględniono tu po stronie wydatków także założoną w planie spłatę wymagalnych w tym okresie należności odroczonej (związanych

z finansowaniem robót zrealizowanych w Osiedlach w latach minionych) ze środków tego funduszu.

## IV. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Bieżąca możliwość realizacji rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansowa Spółdzielni jest uzależniona od regularności opłat wnoszonych przez użytkowników lokali Spółdzielni oraz terminowości zapłaty faktur za usługodawców, którym Spółdzielnia świadczy swoje usługi. Niestety bieżąca działalność i racjonalną gospodarkę finansową w znaczący sposób ogranicza występujące zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców nie zachowujących statutowych terminów wnoszenia opłat, bądź wręcz uchylających się od tego obowiązku - co zmusza Spółdzielnię do sięgania po różne, czasem kosztowne dla samych zainteresowanych, jak i dla Spółdzielni formy ich windykowania.

Zaległości w 2019 roku oscylują w wysokości w granicach 9,5 mln zł - w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, mimo intensyfikacji działań windykacyjnych zaległości w opłatach, jak i inflacyjnego wzrostu cen opłat za lokale, utrzymują się na zbliżonym poziomie.

Wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych w 2019 roku przekracza 6,6%.

W 2019 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawnie dozwolone instrumenty windykacji należności oraz działania na drodze wewnątrzspółdzielczej, a także zewnętrzne formy dochodzenia należności prowadzone na zlecenie Spółdzielni przez wyspecjalizowane firmy windykacyjne.

W ramach działań zmierzających do poprawy sytuacji na odcinku dochodzenia należności:

- wysłano 4.308 wezwań do zapłaty;
- w trakcie roku zawarto szereg umów i porozumień ustalających spłatę zaległości lub niedopłat - aktualnie np. 16 mieszkańców kontynuuje długoterminową ratalną spłatę niedopłat wynikających z zużycia mediów, a 63 dokonuje ratalnej spłaty swoich zadłużeń, w oparciu o zawarte dwustronnie ugody. Ponadto część członków uzupełnia za zgodą Spółdzielni swoje wkłady budowlane zwłaszcza z nabyciem przez Spółdzielnię gruntów pod ich bu-

(Ciąg dalszy na str. 6)

# SPRAWOZDANIE OKRESOWE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2019 ROKU

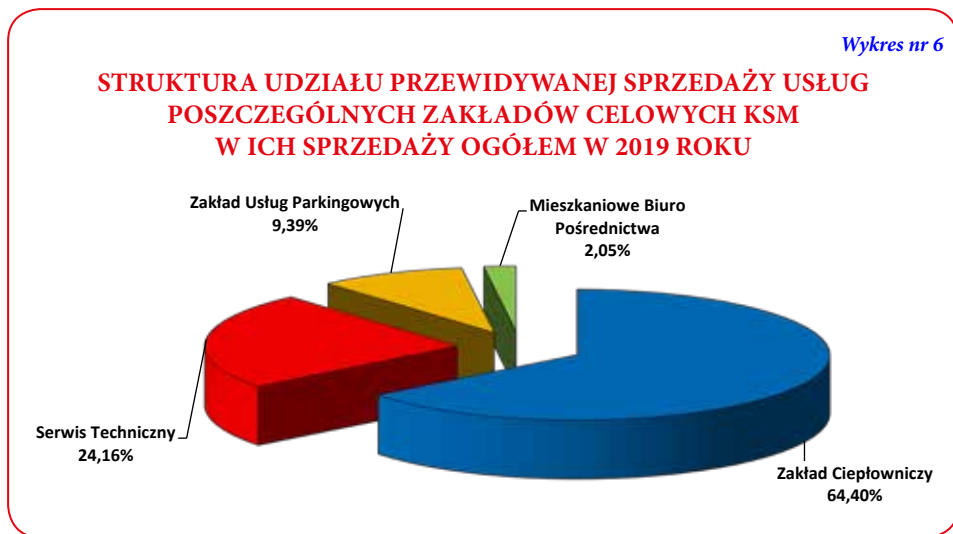
(Ciąg dalszy ze str. 5)

dynkami, wynikających z uregulowaniem stanów prawnych poszczególnych nieruchomości budynkowych;

- odbyto dotychczas 10 posiedzeń Zarządu, na które zaproszono 293 zadłużonych mieszkańców;
- przekazano 245 spraw do Działu Obsługi Prawnej celem skierowania na drogę postępowania sądowego;
- przesłano do Urzędu Miasta Katowice 171 wezwań do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych na kwotę 372.870 zł – zawarto 32 umowy na kwotę 66.250 zł;
- potwierdzono 510 wniosków do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o pomoc finansową dla konkretnych mieszkańców w formie dodatków mieszkaniowych – pomoc taką otrzymują 251 gospodarstwa domowe na łączną kwotę 656.300 zł;
- 697 spraw do windykacji prowadzonej przez zewnętrzne firmy windykacyjne;
- dokonano 3 wpisów do Krajowego Rejestru Długów;
- skierowano na drogę sądową 142 wnioski w sprawie o zapłatę należnych opłat za lokale, z czego: 121 pozwów o zapłatę w sprawie zadłużeń z tytułu opłat i czynszów, 1 pozew o eksmisję z lokalu, 5 wniosków o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub własności lokali, 15 wniosków w sprawach innych (zasiedzenie, najem, zawezwanie do próby ugodowej, wpis do KRS, wpis do ksiąg wieczystych).

## V. INWESTYCJE

W roku 2019 Spółdzielnia, zgodnie z wolą ogółu członków, wynikającą z Uchwał Walnego Zgromadzenia, utrzymała zalecaną przez Radę Nadzorczą i Lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach kontynuację polityki spowolnienia procesów przygotowania i realizacji nowych inwestycji, co oznacza, iż ograniczyła swoje czynności w tym zakresie do przeprowadzenia aktualizacji niezbędnych uzgodnień uzyskanych w latach poprzednich. W szczególności ma to zastosowanie do tej części przyszłościowych



zamierzeń inwestycyjnych, co do których ich przygotowanie dokumentacyjno-prawne oraz ewentualne wykonawstwo nadal limitowały występujące uwarunkowania zewnętrzne – proces przygotowania inwestycyjnego ograniczony więc został do niezbędnych działań (określonych jako „bezkosztowych” lub niskonakładowych), umożliwiających przy sprzyjających warunkach prawno-ekonomicznych rozpoczęcie cyklu przygotowania dokumentacyjnego, a nie powodujących aktualnie dla Spółdzielni z tego tytułu kosztów.

Niemniej w ramach procesu przygotowania inwestycji Program „Inwestycje w przygotowaniu” wprowadzono do planu zadanie p.n.: „Zespół mieszkaniowy dla seniorów z zapleczem opiekuńczo-medycznym w rejonie ul. Morawa w Katowicach”, w ramach którego podjęto jeszcze w roku bieżącym działania o uzyskanie Decyzji administracyjnej ustalającej warunki zabudowy dla tej inwestycji przyszłościowej, będącej podstawą do dokumentacyjnego przygotowania inwestycji do realizacji. Wprowadzając rozpoczęcie przygotowania tej inwestycji do planu bieżącego roku (poprzez uzyskanie Decyzji o warunkach zabudowy) Spółdzielnia miała na uwadze liczne postulaty mieszkańców, by podjąć taką inicjatywę, a równocześnie zapobiec ewentualności przejścia tego terenu przez Miasto Katowice jako ogólnodostępnego, ponieważ w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Katowice II edycja, które nie jest prawem obowiązującym, teren mimo protestów Spółdzielni i którego użytkowanie jest od lat jako rezerwa terenu – obszar ten określony został jako teren

o charakterze zieleni urządzonej, sportowo-rekreacyjnej.

Z uwagi właśnie na walory przyrodniczo-krajobrazowe tego terenu, położonego nad stawem „Hubertus” o I klasie czystości wody – lokalizacja w tym miejscu przyszłego „Zespołu mieszkaniowego dla seniorów” z zapleczem opiekuńczo-medycznym jest jak najbardziej właściwa. W ramach tej inwestycji, na etapie realizacji, Spółdzielnia podejmie się pozyskania funduszy w ramach rządowego Programu Wieloletniego SENIOR+ oraz środków z funduszy europejskich, jak też od przyszłych mieszkańców.

Do końca 2019 roku zamierza się opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu oraz uzyskanie dostawy wszystkich mediów i warunków technicznych ich przyłączenia, co jest niezbędne do złożenia w Urzędzie Miasta wniosku o wydanie „Decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu”.

### I. „Inwestycje w przygotowaniu”

Realizacja programu na rok 2019 jest aktualnie w następującej fazie:

1. Parking wielopoziomowy przy ul. Podhalańskiej na os. Kukuczki – docelowo, czasowo: parking naziemny strzeżony połączony z istniejącym parkingiem strzeżonym przy ul. Podhalańskiej.

W ramach parkingu naziemnego opracowano koncepcję zagospodarowania i uzyskano „Decyzję o warunkach zabudowy” oraz opracowano dokumentację projektowo-kosztorysową, którą złożono w Urzędzie Miasta w celu uzyskania Decyzji zatwierdzającej ten projekt oraz udzielającej pozwolenia na budowę.

# SPRAWOZDANIE OKRESOWE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2019 ROKU

2. Budynek mieszkalny przy ul. Ligockiej – w roku 2019 nie przewiduje się żadnych nakładów, z uwagi na brak zmiany w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tego rejonu Miasta.
3. Zespół mieszkaniowy przy ul. Agnieszki-Bytkowskiej – nie przewiduje się poniesienia nakładów (przewidziano do zbycia zgodnie z Uchwałami Walnego Zgromadzenia z lat 1995, 1997 oraz z Uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków z roku 2007).
4. Pawilon handlowy przy ul. Bytkowskiej – finansowanie ze środków przyszłego użytkownika. Przewiduje się zwrot poniesionych w latach nakładów na utrzymanie terenu, poprzez jego zbycie zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia z lat 1995, 1997, 1999 oraz z Uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków z roku 2007) na rzecz przyszłego inwestora (w tym przedmiocie było uruchomione postępowanie przetargowe).

## II. „Inwestycje w realizacji”.

Do realizacji na rok 2019 założono budowy:

1. Hali magazynowej przy ul. Brzozowej 50 – jako inwestycji własnej KSM (dla potrzeb Zakładu Ciepłowniczego). Zakończenie realizacji budowy hali jest przewidziane do końca bieżącego roku.

Kontynuując działania w zakresie porządkowania spraw terenowo-prawnych w roku 2019 nabyto prawo użytkowania wieczystego terenu przy ul. Poniatowskiego zabudowanego spółdzielczymi garażami oraz ustanowiono odpłatną służebność w zakresie terenu przy ul. Jabłoniowej na rzecz Śląsko-Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej. Dokonano zbycia fragmentów nieruchomości gruntowych położonych przy ulicach: Cedrowej, Domeyki, Ścigały, Czerwińskiego oraz Bohaterów Monte Cassino (realizacja stosownych Uchwał Walnego Zgromadzenia).

## VI. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Na przestrzeni roku sprawozdawczego na potrzeby obsługi technicznej majątku Spółdzielni i szeroko rozumianego pośrednictwa

w obrocie lokalami funkcjonowały cztery Zakłady Celowe wyodrębnione gospodarczo i ekonomicznie (w oparciu o wewnętrzny rozrachunek gospodarczy, lecz bez osobowości prawnej), są to: Serwis Techniczny, Zakład Ciepłowniczy, Zakład Usług Parkingowych i Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa. Łączny przewidywany wynik rocznej działalności Zakładów zamknie się (po uwzględnieniu podatku dochodowego) nadwyżką w wysokości 122.920 zł – przy rocznych kosztach funkcjonowania Zakładów w wysokości 13.095.920 zł i wartości zrealizowanych usług (sprzedaży) w wysokości 13.243.130 zł.

*Udział poszczególnych Zakładów Celowych w sprzedaży ogółem w 2019 roku przedstawiono na wykresie nr 6 na str. 6.*

## VII. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU I DYREKCYJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W roku 2019 Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- mgr **Krystyna Piasecka** – Prezes Zarządu, Dyrektor Spółdzielni;
- mgr **Zbigniew Olejniczak** – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Gospodarki Zasobami Spółdzielni;
- mgr **Teresa Ślązkiewicz** – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Ekonomicznych.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu KSM były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 56 protokołowanych posiedzeń i podjął 392 uchwały.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolejnie przez Zarząd należały: sprawy członkowsko-mieszkaniowe (cotygodniowo) oraz bieżąca analiza, monitoring, ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni (comiesięcznie).

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności Osiedli oraz współpracy z samorządem osiedlowym (28 razy), zadłużeń w opłatach za lokale (comiesięcznie), remontów kapitalnych i modernizacji zasobów (10 razy), działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (28 razy), wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni (4 razy), spraw pracowniczych i socjalnych

(19 razy), zmian w regulaminach wewnętrznych, spraw organizacyjnych, skarg i wniosków i inne.

W okresie sprawozdawczym wydano łącznie 15 zarządzeń wewnętrznych, 1 aneks do zarządzenia, 1 pismo okólne i 8 poleceń.

W ocenie zewnętrznej na przestrzeni 2019 roku za swą działalność Spółdzielnia nasza została uhonorowana prestiżowymi wyróżnieniami, takimi jak:

- Nagroda „Fundament 2019” – Polska Agencja Przedsiębiorczości;
- Tytuł „Most Spółdzielczości i Nowoczesnego Mieszkania 2019” – Monitor Biznesu, Monitor Rynkowy;
- Nagroda – II miejsce w kategorii Obiekty mieszkalne, Budowa nowych obiektów „Inwestycja Roku 2019” – Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami;
- Tytuł „Laur Spółdzielczości” – Polska Agencja Rozwoju Biznesu oraz Sektor Gospodarczy;
- Tytuł „Dobra Spółdzielnia 2019” – Strefa Gospodarki, Biznes Magazyn.

## IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Realizacja statutowej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzona była w oparciu o przyjęte przez poszczególne osiedla w jednostkowych planach wytyczne w kierunku animacji kulturalnej oraz organizacji form rekreacyjnych i turystycznych, a także w układzie ogólnym na rzecz wszystkich mieszkańców Spółdzielni, mających potrzebę i wolę uczestnictwa w dużych projektach integracyjnych w skali całej Spółdzielni oraz w ujęciu międzyspółdzielczym organizowane przez Dział społeczno-kulturalny we współpracy z licznymi partnerami środowiskowymi i regionalnymi.

Programy osiedlowe skierowane do różnych grup wiekowych oferowały uczestnictwo w różnorodnych imprezach oraz wydarzeniach, czego efektem było zorganizowanie około 800 form z udziałem ponad 16 tys. uczestników, w tym 54 sekcji, kół zainteresowań i zespołów, funkcjonujących w 6 klubach spółdzielczych.

Działalność ogólnospółdzielcza skierowana była do mieszkańców - członków Spółdzielni

*(Dokończenie na str. 8)*

# SPRAWOZDANIE OKRESOWE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2019 ROKU

(Dokończenie ze str. 7)

i ich rodzin zamieszkałych na obszarze wszystkich jednostek administracyjnych, co skutkowało realizacją 27 imprez dla 1.589 uczestników. Formy te cieszące się uznaniem odbiorców dotyczyły wypraw turystycznych dla przybliżenia walorów krajoznawczych, w tym głównie Dolnego Śląska i Górnego Śląska oraz Małopolski, a także dla odnowy fizycznej na reaktywowanych wyjazdach rehabilitacyjnych i wypoczynkowych (we Władysławowie nad Bałtykiem i w Truskawcu na Ukrainie). Tradycyjnie nasi spółdzielcy mogli uczestniczyć w corocznie organizowanych imprezach o zasięgu regionalnym, tj. XVII Pikniku Osób Niepełnosprawnych, XXXVIII Złazie Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych Województwa Śląskiego (po raz pierwszy z metą w Miasteczku Westernowym Twinpigs w Żorach), czy w XI Biegu do Słońca o Puchar Prezesa KSM w Parku Śląskim.

Działając w sferze kulturalno-oświatowej nasza Spółdzielnia stara się przypominać minione wydarzenia o historycznym wymiarze. I tak, jak upamiętnialiśmy w 2018 roku 100 rocznicę odzyskania niepodległości przez Polskę, tak tym razem mieszkańcy spółdzielczych budynków, chociaż o różnym rodowodzie, przypominali sobie lekcje przeszłości i koleje życiowe przodków Ziemi Śląskiej, którzy poprzez powstańcze zrywy czynnie przyczynili się do powrotu w 1922 roku części Górnego Śląska do Macierzy. Wspólnie z Chórem „Ogniwo” z ponad 100-letnią tradycją, zaprosiliśmy mieszkańców Katowic do Kościoła p.w. Piotra i Pawła na koncert „W Hołdzie Powstańcom Śląskim” oraz z Fundacją Młoda Muzyka Śląska do Kościoła p.w. Opatrzności Bożej na koncert „Pro Memoria Powstańców Śląskich”.

Działania społeczne realizowane przez Stanowisko ds. pomocy członkom i wolontariatu dokonywane były wspólnie z Radami Osiedli i pracownikami poszczególnych administracji. Dotyczyły one jednostkowej pomocy oraz monitorowania potrzeb bytowych i zdrowotnych mieszkańców, a także wyznaczania kierunków działalności, służących poprawie ich sytuacji życiowej przy udziale instytucji powołanych do świadczenia tego typu usług.

Działania społeczne były także prowadzone przez Fundację KSM, która między innymi

wraz z partnerami takimi jak Fundacja „Tacy Jesteśmy” oraz Stowarzyszenie Osób Niepełnosprawnych „Arteria” przeprowadziła przy udziale środków publicznych wydarzenie pod patronatem Prezesa Zarządu KSM Krystyny Piaseckiej poświęcone śląskim bohaterom, w tym Robertowi Oskowski przy współpracy z Instytutem Pamięci Narodowej i Urzędem Marszałkowskim w formie Street art na katowickim rynku.

Szczegółowe fotoreportaże były szeroko prezentowane przez „Wspólne Sprawy”, „Informator KSM” - TVP 3 oraz media społecznościowe.

## X. KONTROLE

Komórka ds. kontroli wewnętrznej w 2019 roku przeprowadziła czynności kontrolne wynikające z rocznego planu na 2019 rok w jednostkach organizacyjnych KSM:

- całokształtu działalności Administracji Osiedli: im. J. Kukuczki, Graniczna, im. A. Zgrzebniooka oraz Murcki;
- całokształtu działalności placówki społeczno-kulturalnej: Klub Spółdzielczy Giszowieckie Centrum Kultury.

Kontrole wewnętrzne przeprowadzone w: Administracji Osiedla Graniczna, Murcki, Klubie Spółdzielczym Giszowieckie Centrum Kultury omawiane były szczegółowo na posiedzeniach Zarządu Spółdzielni. Nie zachodziła potrzeba formułowania wniosków pokontrolnych.

Komórka ds. kontroli wewnętrznej współpracowała - przy wiodącym udziale działu obsługi prawnej - wnioski, instrukcje i regulaminy wewnętrzne oraz:

- uczestniczyła w pracach komisji w zakresie spraw związanych z wejściem w życie unijnego Rozporządzenia o Ochronie Danych Osobowych, na bieżąco współpracowała z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych;
- na bieżąco koordynowała sporządzanie materiałów sprawozdawczych przygotowywanych przez służby Spółdzielni poprzez elektroniczny portal sprawozdawczy dla Głównego Urzędu Statystycznego;
- na bieżąco - śledzenie i przygotowywanie do wiadomości notatek prasowych, prasy

lokalnej i ogólnopolskiej dotyczącej spółdzielczości i KSM;

- współpraca z innymi instytucjami badawczo - naukowymi w zakresie udziału w badaniach ankietowych i innych;
- współpraca z Narodowym Bankiem Polskim w zakresie analiz rynku nieruchomości;
- uczestnictwo w szkoleniach, konferencjach i różnego typu spotkaniach podnoszących kwalifikacje zawodowe oraz uzupełniających wiedzę w zakresie powierzonych zadań.

Na przestrzeni 2019 roku (do dnia 30.09.) do Spółdzielni wpłynęło:

- 6 skarg;
- 9 wniosków ( w tym 5 wniosków zbiorowych);
- 13 pism w kategorii skarg lokatorskich, związanych z zakłócaniem spokoju i nieprzestrzeganiem Regulaminu porządku domowego;
- 7 pism zakwalifikowanych jako interwencja w określonych sprawach.

Przedstawiając niniejsze okresowe sprawozdanie Zarząd składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do niezakłóconej bieżącej pracy Spółdzielni, do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań, do pozytywnego postrzegania Spółdzielni oraz uzyskanych wyróżnień. Zwłaszcza zaś szczególne podziękowania Zarząd kieruje do działaczy wszystkich organów samorządowych Spółdzielni, którzy na bieżąco, sprawując funkcje nadzorczo-kontrolne, przyczyniają się do doskonalenia pracy Zarządu Spółdzielni i lepszych wyników działania Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Podziękowanie przekazujemy także pracownikom Spółdzielni za ich rzetelną pracę na rzecz społeczności spółdzielczej i tym wszystkim Członkom, którzy aktywnie włączają się w rozwiązywanie codziennych problemów Spółdzielni poprzez bezpośrednie działania i dbałość o wspólne mienie.

Katowice, listopad 2019 rok

**ZARZĄD  
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ**