

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2019 ROKU

Rada Nadzorcza Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej wypełniała w roku sprawozdawczym – stosownie do artykułu 35 § 1 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” oraz § 89 Statutu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej – przypisane jej funkcje i czynności kontrolne oraz nadzorcze nad całokształtem działalności Spółdzielni, współpracując w tym zakresie z Zarządem Spółdzielni i Zespołem Radców Prawnych oraz z innymi organami statutowymi Spółdzielni.

Zgodnie z postanowieniami Statutu KSM całoroczną pracą Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady, które zajmowało się przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń Rady, ustalało każdorazowo porządek obrad posiedzeń Rady Nadzorczej, zgłaszając wnioski do Zarządu dotyczące zapotrzebowania na szczegółowe opracowania i inne materiały potrzebne na posiedzenia Rady Nadzorczej i do pracy poszczególnych Komisji Problemowych, które wspierały bieżącą pracę Rady w jej pełnym składzie. Posiedzenia plenarne Rady Nadzorczej poprzedzało szczegółowe rozpoznanie poszczególnych tematów, a na potrzeby całej Rady – opracowanie odpowiednich opinii i wniosków stanowiących przedmiot obrad plenarnych – przez funkcjonujące w ramach struktury organizacyjnej Rady Nadzorczej sześć Komisji Problemowych, wyrażających swe stanowisko na indywidualnych lub połączonych tematycznie sesjach problemowych. Opracowane przez Komisje opinie i wnioski były następnie poddawane pod dyskusję, a po ich akceptacji podejmowano stosowne uchwały na posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej.

Należy podkreślić, że zarówno jakość i rzetelność materiałów przygotowywanych przez Zarząd, jak też ich dogłębna analiza zawartości merytorycznej prowadzona przez Komisje Problemowe, wpływały na poziom merytoryczno-organizacyjny oraz wyniki prowadzonych prac przez Radę Nadzorczą.

Prace Rady Nadzorczej były ukierunkowane przez przyjęty wcześniej „Ramowy Plan Pracy Rady Nadzor-

czej na 2019 rok”, którego zakres tematyczny zapewniał realizację wszystkich przypisanych Radzie funkcji stosownie do wymagań Statutu KSM oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. Zakres pracy Rady był na bieżąco poszerzany i uzupełniany o dodatkowe sprawy wynikające z aktualnych bieżących potrzeb Spółdzielni wymagających stanowiska lub decyzji Rady Nadzorczej. Jak już podkreślono rozpatrywanie każdego tematu objętego „Ramowym Planem Pracy Rady Nadzorczej na 2019 rok” oraz dodatkowo wnoszonego, poprzedzała wstępna ocena analityczna przeprowadzana przez właściwe Komisje Problemowe Rady Nadzorczej.

Rok 2019 dla Rady Nadzorczej był trzecim rokiem pracy Rady w ramach 3-letniej kadencji 2017-2020 działającej w następującym 22-osobowym składzie:

- **Grażyna KNIAT** – Przewodnicząca Rady Nadzorczej i Członek Komisji Samorządowo-Statutowej,
- **Danuta PODLEWSKA** – Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej, Przewodnicząca Komisji Samorządowo-Statutowej i Członek Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni,
- **Dariusz TKACZEWSKI** – Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej i Członek Komisji Społeczno-Kulturalnej,
- **Teresa PRUCHNICKA** – Sekretarz Rady Nadzorczej i Członek Komisji Mieszkaniowej,
- **Tadeusz NOWAK** – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej i Zastępca Przewodniczącej Komisji Samorządowo-Statutowej,
- **Włodzimierz WĘGRZYN** – Przewodniczący Komisji Inwestycyjno-Technicznej, Sekretarz Komisji Samorządowo-Statutowej i Członek Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni,
- **Andrzej ŁUKASIEWICZ** – Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni i Członek Komisji Samorządowo-Statutowej,

- **Przemysław DRĄG** – Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej i Członek Komisji Samorządowo-Statutowej,
- **Krzysztof RÓG** – Przewodniczący Komisji Społeczno-Kulturalnej i Członek Komisji Samorządowo-Statutowej,
- **Kazimierz DMITRYSZYN** – Członek Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni i Członek Komisji Społeczno-Kulturalnej,
- **Joanna FRITSZ** – Sekretarz Komisji Mieszkaniowej,
- **Krystyna KLACZKOWSKA** – Członek Komisji Rewizyjnej,
- **Agnieszka KRUPSKA** – Członek Komisji Społeczno-Kulturalnej,
- **Zdzisław KRZEWIŃSKI** – Zastępca Przewodniczącego Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni i Członek Komisji Inwestycyjno-Technicznej,
- **Krzysztof LASON** – Zastępca Przewodniczącego Komisji Społeczno-Kulturalnej i Członek Komisji Inwestycyjno-Technicznej,
- **Rafał MAJCHRZAK** – Zastępca Przewodniczącego Komisji Inwestycyjno-Technicznej i Zastępca Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej,
- **Adam MIAZEK** – Sekretarz Komisji Inwestycyjno-Technicznej i Sekretarz Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni,
- **Anna PALUCH** – Sekretarz Komisji Społeczno-Kulturalnej,
- **Klaudia SOBLIK** – Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej i członek Komisji Mieszkaniowej,
- **Erwin SOWA** – Członek Komisji Rewizyjnej,
- **Marek WIORA** – Członek Komisji Rewizyjnej,
- **Stanisław ZALEWSKI** – Sekretarz Komisji Rewizyjnej.

Rozmiar i zakres prac Rady Nadzorczej w 2019 roku najlepiej ilustrują dane liczbowe wskazujące na

ilość i różnorodność tematów, a także liczbę do rozpatrzenia spraw.

Prezydium Rady Nadzorczej w 2019 roku odbyło łącznie 9 posiedzeń, a Plenum Rady Nadzorczej 10 posiedzeń. Natomiast stałe Komisje Problemowe Rady Nadzorczej w 2019 roku odbyły łącznie 39 posiedzeń.

Efekt rocznej pracy Rady Nadzorczej zamknął się m. in. podjęciem 26 uchwał, które w szczególności dotyczyły spraw ekonomiczno-financekcyjnych, gospodarki zasobami Spółdzielni, spraw terenowo-prawnych, organizacyjno-samorządowych i innych.

Należy zaznaczyć, że od dnia 20 lipca 2017 roku, tj. od uchwalenia zmian do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Rada Nadzorcza na swych comiesięcznych posiedzeniach nie rozpatruje już wniosków Zarządu o wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni „dłużników”, czy też ich wykluczenie z grona członków, ani osób naruszających zasady współzycia społecznego. Po wskazanej wyżej dacie przedmiotowe sprawy zgodnie z powołaną ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, przejęły sądy. Natomiast stosownie do naszych uregulowań wewnętrznych w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nadal prowadzone są przez Radę Osiedli i Zarząd indywidualne postępowania w formie rozmów z osobami zadłużonymi w stosunku do Spółdzielni, w wyniku których szereg spraw dotyczących zadłużeń zostało załatwionych pozytywnie. Ich wnioski są też omawiane w trybie nadzoru przez Komisję Mieszkaniową Rady Nadzorczej.

Z ważniejszych tematów i zagadnień merytorycznych, które w roku sprawozdawczym 2019 stanowiły przedmiot obrad Rady Nadzorczej wskazać należy wg chronologicznej kolejności ich rozpatrywania:

- analiza skarg i wniosków wniesionych do Spółdzielni w 2018 roku oraz ocena sposobu ich załatwienia,
- rozpatrzenie i analiza informacji dotyczącej przewidywanego

(Dokończenie na str. 4)

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ KSM

(Dokończenie ze str. 3)

- wykonania planu gospodarczego KSM za 2018 rok i uchwalenie „Planu gospodarczego oraz programu działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na 2019 rok”,
- przyjęcie opinii i raportu biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok,
 - zapoznanie się ze „Sprawozdaniem Zarządu KSM za 2018 rok” wraz ze sprawozdaniem finansowym za 2018 rok oraz propozycjami „Kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej KSM na 2019 rok”,
 - ocena sprawozdania finansowego KSM za 2018 rok ze szczególnym uwzględnieniem uzyskanych wskaźników ekonomiczno-finansowych oraz przygotowanie rekomendacji dla Walnego Zgromadzenia w sprawie jego przyjęcia,
 - przyjęcie „Sprawozdania Rady Nadzorczej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej z działalności w 2018 roku”,
 - ocena wyników za 2018 rok Spółdzielni w zakresie eksploatacji w osiedlach i Zakładach Celowych oraz remontów zrealizowanych z funduszu remontowego część „B” w osiedlach,
 - przyjęcie informacji Zarządu nt. zaległości w opłatach za lokale w KSM na koniec 2018 roku wraz z omówieniem form i skuteczności windykacji,
 - przyjęcie informacji Zarządu o formach działania i wynikach rzeczowo-finansowych działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej KSM w 2018 roku,
 - przyjęcie informacji Zarządu o przebiegu odbytych przed Walnym Zgromadzeniem Zebrań Osiedlowych,
 - analiza kosztów i wpływów Spółdzielni z tytułu świadczeń związanych z dostawą wody zimnej, ciepłej oraz centralnego ogrzewania za 2018 rok, podjęcie stosownych zaleceń, wniosków i opinii,
 - przyjęcie informacji Zarządu nt. stopnia usuwania wad i usterek powstałych w okresie gwaran-

- cji oraz ujawnionych w czasie użytkowania - dotyczy robót modernizacyjnych finansowanych z funduszu remontowego część „A”, jak też w okresie gwarancji w budynkach z nowych inwestycji,
- ocena ekonomiczna efektywności wyboru wykonawców robót w KSM w 2018 roku oraz przyjęcie informacji o stanie zaawansowania wyboru wykonawców w 2019 roku,
 - przyjęcie informacji Zarządu o stanie przygotowań do Walnego Zgromadzenia w 2019 roku, w tym: ustalenia wykazu nieruchomości wchodzących w skład wydzielonych organizacyjnie i gospodarczo osiedli KSM, odbycie Walnego Zgromadzenia w częściach i podziału członków na grupy członkowskie biorące udział w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, wskazanie przewodniczących poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, określenie terminów i miejsca odbycia Walnego Zgromadzenia, porządek obrad Walnego Zgromadzenia, a także uczestnictwo w obradach Walnego Zgromadzenia,
 - rozpatrzenie i zaopiniowanie materiałów tematycznych na Walne Zgromadzenie w zakresie wynikającym z kompetencji Rady Nadzorczej, w tym projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - rozpatrzenie i zaopiniowanie aktualizacji Strategii Ekonomicznej KSM na lata 2019-2028,
 - rozpatrzenie i zaopiniowanie informacji Zarządu o stopniu realizacji wieloletniego programu zmniejszania zobowiązań finansowych Spółdzielni wynikających z realizacji Strategii Ekonomicznej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - ocena sytuacji ekonomicznej Osiedli KSM w zakresie eksploatacji oraz remontów realizowanych z funduszu remontowego część „B” za 7 m-cy 2019 roku i prognoza na koniec 2019 roku,
 - przyjęcie informacji Zarządu dot. wpływów i wydatków na wyodrębnione fundusze celowe za I półrocze 2019 roku,
 - rozpatrzenie wniosku Zarządu oraz podjęcie uchwały w sprawie przyznania wyróżnień ho-

- norowych za zasługi dla rozwoju KSM,
- przyjęcie informacji Zarządu nt. zaległości w opłatach za lokale w KSM wraz z omówieniem form i skuteczności windykacji za I półrocze 2019 r. oraz wg stanu na dzień 30 września 2019 roku,
 - przyjęcie informacji o kształtowaniu się wysokości opłat za lokale w KSM w 2018 r. w porównaniu z opłatami w innych mieszkalnych jednostkach organizacyjnych,
 - dokonanie oceny przewidywanej realizacji Strategii Ekonomicznej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie remontów na koniec 2019 roku oraz przyjęcie projektu planu remontów kapitalnych i modernizacji na 2020 rok (kontynuacja Strategii Ekonomicznej KSM),
 - ocena stanu realizacji rzeczowego wykonania planu robót remontowych w zakresie infrastruktury ciepłowniczej w 2019 roku oraz prognozy wykonania planu tych robót na koniec 2019 roku,
 - podjęcie uchwał związanych z regulowaniem stanu prawnego gruntów będących w użytkowaniu KSM,
 - przyjęcie informacji Zarządu o sposobie realizacji obowiązku informowania członków o działalności Spółdzielni i związanych z tym kosztów,
 - przyjęcie informacji Zarządu o opracowanych dla potrzeb Administracji i Rad Osiedli wytycznych kierunkowych dla przygotowania planu gospodarczego i programu działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na 2020 rok,
 - przyjęcie informacji nt. przewidywanego wykonania kosztów Dyrekcji (d. Centrum Zarządzająco-Usługowego) za rok 2019 i projektu planu na 2020 rok, prognozowanym wykorzystaniu funduszu płać za 2019 rok oraz projektu planu funduszu płać Dyrekcji na 2020 rok,
 - rozpatrzenie i zatwierdzenie zmian do 9 regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, których przyjęcie leżało w kompetencjach Rady Nadzorczej, w związku ze zmianą ustawy

- o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego, ustawy Prawo Spółdzielcze oraz Statutu KSM,
- inne zagadnienia leżące w kompetencji Rady Nadzorczej.

Przedmiotem pracy Rady Nadzorczej były też – we współpracy z Zarządem Spółdzielni – takie zagadnienia i sprawy, jak wyrażenie w imieniu członków KSM stanowiska Rady Nadzorczej w sprawie projektów regulacji prawnych, kierowanie petycji do władz i administracji państwowej oraz samorządu lokalnego, rozpatrywanie kierowanych do Rady Nadzorczej pism, skarg, wniosków oraz innych spraw, wobec których niezbędnym było ustosunkowanie się Rady Nadzorczej jako organu samorządowego Spółdzielni, sprawującego w ramach jego statutowych kompetencji kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni i jej Zarządu.

W relacji o działaniach Rady Nadzorczej w roku 2019 nie można pominąć uczestnictwa członków Rady Nadzorczej w uroczystościach upamiętniających Powstania Śląskie zgodnie z Uchwałą Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej ustanawiającą rok 2019 Rokiem Powstań Śląskich. Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w koncercie świąteczno-noworocznym w Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w którym wystąpił Chór Mieszany „Ogniu” z Katowic, w koncercie „W hołdzie Powstańcom Śląskim” z okazji 100. rocznicy I Powstania Śląskiego zorganizowanym przez Katowicką Spółdzielnię Mieszkaniową oraz Chór Mieszany „Ogniu” w dniu 29 września 2019 roku w Kościele p.w. Świętych Apostołów Piotra i Pawła w Katowicach oraz w muzycznym zwieńczeniu tych uroczystości w koncercie „Pro Memoria Powstańców Śląskich” zorganizowanym 24 listopada 2019 roku przez Fundację Młoda Muzyka Śląska oraz Katowicką Spółdzielnię Mieszkaniową w Kościele p. w. Opatrzności Bożej w Katowicach.

Jednym z przyjętych założeń w pracy Rady Nadzorczej było zapewnienie sprawnego przepływu do Rad Osiedli informacji o podjętych lub rozważanych przez Radę Nadzorczą decyzjach. Odbywało się to tradycyjnie poprzez przekazywanie stosownych cyklicznych informacji na posiedzeniach Rad Osiedli przez wywodzących się z poszczególnych

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ KSM

osiedli członków Rady Nadzorczej. W miarę potrzeb odbywały się też spotkania przedstawicieli poszczególnych osiedli z członkami Rady Nadzorczej, Prezydium Rady i Zarządu. Stałym elementem prac Rady Nadzorczej było pełnienie cotygodniowego dyżuru w siedzibie Spółdzielni w każdą środę (z wyłączeniem okresu wakacyjnego), podczas których członkowie Rady osobiście przyjmowali skargi, wnioski i interwencje członków/mieszkańców KSM.

Na łamach naszej spółdzielczej gazety „Wspólne Sprawy” dostarczanej wszystkim mieszkańcom, dużo miejsca zajmowały informacje o życiu Spółdzielni, pracach organów samorządowych oraz o aktualnej sytuacji spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce. Comiesięcznie w gazecie tej było zamieszczane również sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej autorstwa Przewodniczącej Rady Nadzorczej Grażyny Kniat. W skład Kolegium Redakcyjnego gazety wchodzi także desygnowani przez Radę Nadzorczą przedstawiciele organów samorządowych, poprzez których Rada Nadzorcza zapewniała sobie możliwości wpływania na tematykę publikacji zamieszczanych na łamach gazety „Wspólne Sprawy”, docierającej do mieszkańców w formie wydania tradycyjnego (papierowego) i internetowego.

Na stronę internetową KSM w 2019 roku odnotowano ok. 228 tys. wejść, co wskazuje na wzrost zainteresowania mieszkańców stroną internetową KSM, niezależnie od cieszącego się dużym zainteresowaniem profilu społecznościowego www.facebook.com/KatowickaSM. Informacyjną aktywność Spółdzielni uzupełniała w roku 2019 także emisja telewizyjna w TVP3 okolicznościowej audycji pt. „Informator KSM”.

Członkowie Rady Nadzorczej wspólnie z przedstawicielami Zarządu, uczestniczyli w wielu wydarzeniach spółdzielczych i okolicznościowych, w tym np. w dniu 8 maja 2019 roku w społecznej debacie o bezpieczeństwie zamieszkania w rejonie osiedli im. Jerzego Kukuczki i Franciszka Ściągły, zorganizowanej przez II Komisariat Katowickiej Policji. Debata ta odbyła się w Miejskim Domu Kultury Katowice-Bogucice, a w spotkaniu uczestniczyli liczni mieszkańcy tych osiedli.

Rada Nadzorcza wspólnie z Zarządem czynnie włączała się we wszelkiego rodzaju ogólnopol-

skie działania, mające na celu obronę interesów spółdzielców przed przyjęciem niekorzystnych zapisów i rozwiązań w kolejnych nowelizacjach ustawowych, zwłaszcza ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zmierzających w ocenie samorządu spółdzielczego do likwidacji spółdzielni mieszkaniowych i zastąpienia ich mniej efektywną strukturą wspólnot mieszkaniowych.

W roku sprawozdawczym 2019 Rada Nadzorcza, zgodnie ze swym statutowym obowiązkiem, oprócz funkcji stanowiących aktywnie realizowała również funkcje kontrolno-sprawdzające, m.in. dokonując okresowych analiz i ocen przez Komisję Problemowe Rady Nadzorczej dokumentacji dotyczącej występujących i rozpatrywanych w Spółdzielni spraw członkowskich, gospodarczych i społecznych, kształtowania funduszy, wykonawstwa zadań gospodarczych i oszczędnościowych, rozliczania kosztów, jak też oceny wyników pracy realizowanej w spółdzielczych klubach prowadzących działalność społeczno-kulturalną.

W organizowanych corocznych, ogólnopolskich rankingach spółdzielni mieszkaniowych – poddając się społecznej i niezależnej ocenie zewnętrznych środowisk i instytucji – Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa w minionym roku sprawozdawczym uzyskała szereg pozytywnych ocen i wyróżnień, w związku z czym była uhonorowana licznymi prestiżowymi wyróżnieniami. Ważniejsze z nich to:

- nagroda „Laur Spółdzielczości” – przyznana w ogólnopolskim Forum Rozwoju Biznesu, przez Europejski Ośrodek Rozwoju Gospodarki i redakcję Forum Rozwoju Biznesu,
- statuetka oraz dyplom – za uzyskanie II. miejsca w kategorii Obiekty mieszkalne, Budowa nowych obiektów „Inwestycja Roku 2019” w ogólnopolskim konkursie organizowanym przez Krajową Izbę Gospodarki Nieruchomościami,
- tytuł Grand Prix programu „Dobra Spółdzielnia 2019” – uzyskany w gronie nominowanych do tego tytułu przez Strefę Gospodarki, Biznes Magazyn,
- nagroda „Fundament 2019” – przyznana przez Polską Agencję Przedsiębiorczości,

● tytuł i statuetka „Most Spółdzielczości i Nowoczesnego Mieszkania w 2019” – przyznany przez Monitor Biznesu oraz Monitor Rynkowy,

● tytuł i nagroda „Autorytet Budownictwa i Gospodarki Śląskiej” przyznana Pełnomocnikowi Zarządu, Kierownikowi Działu Rozwoju KSM mgr inż. Barbarze Wojtynek w trakcie XXII Gali Budownictwa zorganizowanej przez Śląską Izbę Budownictwa w 2019 roku.

Swój udział w powyższych sukcesach KSM mieli też poprzez swoją działalność na rzecz Spółdzielni i jej rozwoju niewątpliwie członkowie Rady Nadzorczej i Rad Osiedli.

Dobrze w minionym roku należy ocenić także współpracę Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej z władzami Miasta Katowic oraz z Radnymi Rady Miasta. Dowodem tego są utrzymywane dobre i owocne relacje członków władz Miasta Katowic i Radnych ze Spółdzielnią, którzy reagowali na uwagi i problemy zgłaszane przez członków KSM oraz jej organy samorządowe, podejmując stosowne interwencje, a niejednokrotnie osobiście uczestniczyli w obradach Zebrań Osiedlowych.

W trakcie roku sprawozdawczego członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w wielu znaczących wydarzeniach z zakresu działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej. Na przykład 15.06.2019 roku brali udział w XVII Pikniku dla Osób Niepełnosprawnych w ośrodku „Gościniec Jurajski” w Podlesicach, który zgromadził ok. 550 niepełnosprawnych i osób towarzyszących, w tym 64 mieszkańców Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz 31 uczniów i opiekunów z dwóch podopiecznych szkół, uczestniczyli również członkowie Rady Nadzorczej. Tradycyjnie już wraz z rodzinami członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w odbywającym się corocznie Rodzinnym Złazie Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych Województwa Śląskiego imienia Tytusa i Neli Szlompek. Złaz ten po raz pierwszy miał zakończenie w Żorach w Parku Rozrywki Twinpigs (w sobotę w dniu 7.09.2019 r.) i był to w historii śląskiej spółdzielczości mieszkaniowej złaz XXXVIII., który zgromadził ponad 1600 spółdzielców z 22 spółdzielni mieszkaniowych. Wśród nich wyróżniającą się była 73. osobowa grupa uczestników naszej Spółdzielni.

Rada Nadzorcza – poprzez swych przedstawicieli – była obecna na wielu okolicznościowych obchodach i spotkaniach z mieszkańcami organizowanych z okazji świąt państwowych, kościelnych, dni sąsiedzkich, itp.

W minionym roku 2019 Rada Nadzorcza kontynuowała zainicjowaną przed laty przez działaczy samorządowych i pracowników KSM, współpracę pomocową ze Stowarzyszeniem Pomocy Mieszkaniowej dla Sierot, która to inicjatywa cieszy się nadal dużym zrozumieniem i poparciem również wśród wielu innych mieszkańców Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. W ramach tej współpracy kontynuowano dobrowolną zbiórkę środków pieniężnych w ramach tzw. „Skarbonki”. Uzyskaną kwotę podzielono na dwie części: z których jedną część przeznaczono na potrzeby podopiecznych Stowarzyszenia Pomocy Mieszkaniowej dla Sierot, a drugą część na wsparcie działań Fundacji KSM.

Ważnym elementem pracy Rady Nadzorczej była również bliska współpraca i kontakty robocze z innymi spółdzielniami mieszkaniowymi w regionie i w kraju. Kontynuowana była konstruktywna współpraca ze Stowarzyszeniem Przyjaciół „Domów Spółdzielczych”, Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, Unią Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce oraz Krajową Radą Spółdzielczą. Od wielu lat aktywna obecność gospodarza, społeczna i samorządowa na terenie regionu śląskiego jak też ponad regionem Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w tym także licznych działaczy kolejnych Rad Nadzorczych i Rad Osiedli, jest postrzegana i pozytywnie oceniana. Dowodem tego jest obecność członkowska i partnerska działaczy naszej Spółdzielni w wielu organizacjach związanych ze spółdzielczością, głównie mieszkalnictwem jak też w jednostkach samorządowych oraz uznanie przez lokalne władze miejskie, regionalne, krajowe organizacje oraz instytucje gospodarcze i samorządowe, co przejawia się w licznych zaproszeniach do uczestnictwa w konferencjach, sympozjach i dyskusjach tematycznych.

**RADA NADZORCZA
KATOWICKIEJ
SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

Katowice, styczeń 2020 roku

INFORMACJA O SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2019 ROK

Uzupełnienie do Sprawozdania Zarządu za rok 2019 przedstawionego na Zebraniach Osiedlowych oraz w publikacji zamieszczonej w miesięczniku „Wspólne Sprawy”

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, spełniając obowiązki ustawowe i statutowe, corocznie przedstawia przed Walnym Zgromadzeniem Członkom oraz współwłaścicielom nieruchomości niebędącymi członkami Spółdzielni, informację o działalności Spółdzielni i jej sytuacji finansowo-majątkowej na dzień kończący rok obrotowy, tj. 31 grudnia 2019 roku.

W prezentowanym okresie sprawozdawczym od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku 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 Ślązkiwicz** – Zastępca Prezesa Zarządu KSM, Zastępca Dyrektora ds. Ekonomicznych.

Wstępne Sprawozdanie Zarządu KSM z działalności w roku 2019 było przedstawione w publikacji związanej z Zebraniem Osiedlowymi, które odbyły się w okresie od 28. 11. 2019 r. do 30. 01. 2020 r.. W niniejszej informacji – uzupełniająco przedstawia się szczegółowe dane finansowe, z uwzględnieniem opinii biegłego rewidenta – po zakończeniu badania sprawozdania finansowego naszego spółdzielczego przedsiębiorstwa.

Sprawozdanie finansowe jest wizytówką sytuacji finansowo-majątkowej Spółdzielni, sporządzoną w kształcie odpowiadającym wymogom określonym w ustawie o rachunkowości, według której powinno przedstawić rzetelnie i jasno sytuację finansowo-majątkową oraz wynik finansowy w postaci różnicy między kosztami, a przychodami zwiększającymi odpowiednio koszty lub przychody gospodarki w roku następnym.

Opracowane na koniec roku sprawozdanie finansowe podlega badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta (jest osobą zaufania publicznego) wybranego przez Radę Nadzorczą, który wydaje opinię o sporządzonym sprawozdaniu, a także wskazuje czy istnieje zagrożenie dla kontynuacji działalności przez Spółdzielnię.

Sprawozdanie finansowe jest zbiorem kluczowych informacji o naszej Spółdzielni, tj. o zasobach i źródłach

ich finansowania, o strukturze poniesionych kosztów i przychodów, należnościach wobec Spółdzielni, zobowiązaniach wobec dostawców, wykonawców, itp. Ma ono zarówno umożliwić zainteresowanym wyrobienie poglądu na sytuację i perspektywę rozwoju, jak i służyć racjonalizacji decyzji w dalszej działalności. Te informacje zawarte są w poszczególnych częściach składowych sprawozdania finansowego, które tworzą: bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunek przepływów pieniężnych, dodatkowe informacje i objaśnienia – w pełnej wersji do wglądu w siedzibie Dyrekcji KSM przy ul. Klonowej 35c.

Ze względu na obszerność tej dokumentacji podajemy tylko najważniejsze dane, które przedstawiają się następująco:

BILANS

Zestawienie wartości aktywów (majątek) i pasywów (źródła jego finansowania) zamyka się tzw. sumą bilansową w kwocie 320.332.701,60 zł. W porównaniu do stanu na początku roku wartość sumy bilansowej zmniejszyła się o 12.941.484,77 zł, tj. o 3,88%, natomiast w stosunku do bilansu na dzień 31.12.2008 r. uległa zmniejszeniu o kwotę 264.547.526,94 zł, tj. o 45,23%.

Na przestrzeni ostatnich 11 lat widziana jest tendencja do obniżania wartości środków trwałych, co jest efektem głównie realizacji ustawowych obowiązków ustanawiania odrębnych praw majątkowych do lokali na rzecz ich użytkowników.

Wydzielenie lokali nie zmniejsza liczby mieszkań i lokali zarządzanych przez Spółdzielnię, co należy uwzględnić przy interpretacji i ocenie wykazanych pozycji w sprawozdaniu finansowym, a w szczególności w zakresie danych dotyczących wysokości zobowiązań (krótko i długoterminowych), długoterminowych rozliczeń międzyokresowych oraz wielkości kosztów i wpływów. Dotyczą one całości zarządzanego przez Spółdziel-

nię majątku (własnego i „obcego”), a nie tylko ujętego w jej ewidencji. Zmniejszanie się wartości majątku (aktywów) ma swą kolejną przyczynę także w procesie umarzania wartości jego trwałych składników.

Pasywa bilansu finansują majątek (aktywa) Spółdzielni, a ich wartość tworzą przede wszystkim kapitały (fundusze) i zobowiązania. Fundusze (kapitały) własne (w tym: fundusz udziałowy, wkładów i zasobowy), o wartości na koniec roku obrotowego w kwocie 216.604.093,65 zł stanowią 67,62% ogólnej sumy pasywów. Ich wartość w porównaniu do roku 2018 zmniejszyła się o 2,58%, w tym fundusz wkładów o 27,97%, co stanowi bezpośredni skutek postępującego od kilku lat ustawowego procesu wyodrębniania lokali (mieszkalnych i niemieszkalnych) wraz z udziałami w nieruchomościach gruntowych i częściach wspólnych nieruchomości budynkowych. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 32,38% ogólnej sumy pasywów – uległy zmniejszeniu w stosunku do roku poprzedniego o 6,49%. Zobowiązania Spółdzielni dotyczą m. in. kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych (właściwych kaucji, zabezpieczeń, rozrachunków z byłymi członkami Spółdzielni, umów leasingowych oraz potrąconych zobowiązań wobec Tauron Ciepło S.A. – w sporze sądowym).

Bieżącą możliwość realizacji zobowiązań Spółdzielni ogranicza zjawisko zadłużenia finansowych mieszkańców i innych użytkowników mienia Spółdzielni wynikające z niezachowania statutowych terminów wnoszenia opłat. Zaległości te na dzień 31.12.2019 r. stanowiły kwotę 9.009.277 zł. W stosunku do roku poprzedniego uległy zmniejszeniu o 490.665 zł, a ich poziom rzutuje na bieżącą płynność finansową. Wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych zmniejszył się z poziomu 6,51% do 6,27%. Spółdzielnia korzysta z wszelkich prawnie dozwolonych form windykacji należności prowadzonych, zarówno na drodze wewnątrzspółdzielczej, jak i egzekucji zewnętrznej.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Przedstawia realnie koszty działalności operacyjnej według rodzajów i przychody ze sprzedaży (ale memoriałowe, tzn. należne), a także wynik finansowy Spółdzielni uzyskany w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.. Wykazane na koniec 2019 roku przychody roczne wyniosły 147.938.554,44 zł, w porównaniu do 01.01.2019 r. zmalały o kwotę 2.341.984,53 zł. Koszty za miniony rok wyniosły 155.962.119,08 zł i były wyższe o 5.429.009,41 zł w stosunku do roku poprzedniego. Obserwuje się od kilku lat dynamikę wzrostu kosztów operacyjnych w stosunku do przychodów. Rozliczona działalność Spółdzielni wykazana jako różnica między kosztami, a przychodami w danym roku obrotowym zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Jest ona wykazywana w Rachunku zysków i strat w pozycji L. Zysk (strata) netto i w Bilansie po stronie pasywów w pozycji A.VI. Zysk (strata) netto.

Pozostałe części składowe sprawozdania finansowego to: Rachunek przepływów pieniężnych, który wskazuje źródła pokrycia działalności Spółdzielni, Zestawienie zmian w kapitale (funduszu własnym), który ujmuje pozycje kształtujące wartość kapitału własnego oraz Informacja dodatkowa – zawierająca niezbędny zakres szczegółowych danych liczbowych będących podstawą sporządzenia sprawozdania finansowego.

Podsumowując sytuację finansową Spółdzielni w roku 2019 należy stwierdzić, że założenia przyjęte w planie gospodarczo-finansowym zostały zrealizowane, a analiza majątkowo-kapitałowa nie wskazuje na wystąpienie zagrożeń dla możliwości kontynuowania działalności, co potwierdza opinia biegłego rewidenta.

mgr TERESA ŚLĄZKIWICZ
Zastępca Prezesa Zarządu,
Zastępca Dyrektora
do spraw Ekonomicznych

Katowice, 1 czerwca 2020 r.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DLA ZGROMADZENIA CZŁONKÓW I RADY NADZORCZEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KATOWICACH

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Katowicach przy ul. Klonowej 35c („Spółdzielnia”), które zawiera bilans na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok zakończony w tym dniu oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2019 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 2019 r., poz. 351 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 nr 3430/52a12019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. (KSB) oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” - Dz. U. z 2019 r., poz. 1421, 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 Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2042/38/2018 z dnia 13 marca 2018 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów 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 IFAC. 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.

Objaśnienie ze zwróceniem uwagi - zdarzenie po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Zwracamy uwagę na punkt 5.2. dodatkowych informacji i objaśnień Spółdzielni, w którym wskazano na zauważalne w Spółdzielni problemy wynikające z epidemii koronawirusa SARS Cov-2. Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w odniesieniu do tej sprawy.

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 umową, 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 zniekształcenia. 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 błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej 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 wniosek 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.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje bada się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 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 o badaniu 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 Bożena Księżpolska.

Działający w imieniu Kancelarii Usług Księgowych i Doradztwa Podatkowego Bożena Księżpolska z siedzibą w Mysłowicach przy ul. Katowickiej 17 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3122 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Bożena Księżpolska

Kluczowy biegły rewident nr 9979

Mysłowice, 05 czerwiec 2020 rok.

**Bożena
Ewelina
Księżpolska**

Elektronicznie podpisany przez
Bożena Ewelina Księżpolska
DN: c=PL, sn=Księżpolska,
givenName=Bożena Ewelina,
serialNumber=PNOPL-61111406381
cn=Bożena Ewelina Księżpolska
Date: 2020.06.05 19:42:42 +02'00'

KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2020 ROK

Prezentowane kierunki działania Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2020 odzwierciedlają cele statutowe, a także wytyczne organów samorządowych i są zgodne z przedmiotem działania Spółdzielni. Planowane zadania zapisane jako kierunkowe – uwzględniają interes spółdzielców zrzeszonych w Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, obowiązujące prawo zewnętrzne i wewnętrzne przepisy Spółdzielni, jak też określone w zaktualizowanej w 2019 roku przez Walne Zgromadzenie Strategii Ekonomicznej KSM oraz wnioski z Zebrań Osiedlowych.

Przedłożony przez Zarząd i przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/2020 z dnia 18.02.2020 r. Zbiorczy plan gospodarczy na rok 2020 ma na uwadze zabezpieczenie prawidłowej realizacji funkcji zarządczych i utrzymania zasobów w stanie niepogorszonej, zakładając równocześnie dalszą poprawę warunków zamieszkiwania w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.

Do głównych zadań kierunkowych zawartych w planie gospodarczym należą w szczególności:

1. dążenie do dalszej poprawy parametrów w zakresie optymalizacji zużycia mediów, bezpieczeństwa i estetyki budynków oraz ich otoczenia,
2. wykorzystanie prawnie dostępnych instrumentów prowadzących do utrzymania na odpowiednim poziomie wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni, odzwierciedlającego stopień wypłacalności,
3. utrzymanie na właściwym poziomie funduszy celowych Spółdzielni,
4. intensyfikowanie działań w zakresie windykacji należności Spółdzielni i zabieganie o zwiększenie skuteczności wykonania orzeczonych wobec dłużników wyroków sądowych, na tyle na ile będzie to możliwe w nowych

5. kontynuowanie zabiegów zmierzających do docelowego uregulowania stanów prawnych gruntów i nieruchomości lokalowych i stosunków ekonomiczno-prawnych w zakresie usytuowanej na gruntach i innych nieruchomościach Spółdzielni niespółdzielczej infrastruktury przesyłowej i innej,
6. dążenie do poprawy efektywności ekonomicznej, technicznej i użytkowej wykorzystania nieruchomości i innych elementów majątku trwałego Spółdzielni,
7. kontynuowanie realizacji zadań remontowych przewidzianych w Strategii Ekonomicznej z wykorzystaniem środków własnych,
8. kontynuacja realizacji założeń „Wieloletniego Programu działań zmierzających do sukcesywnego zmniejszenia zobowiązań finansowych Spółdzielni wynikających z realizacji robót z funduszu remontowego część „A” w ramach Strategii Ekonomicznej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”,
9. kontynuowanie przygotowania przyszłej realizacji programu inwestycyjnego dla nowego budownictwa,
10. tworzenie warunków dla rozwoju działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w osiedlach, poszukiwanie nowych form adaptacji do potrzeb i tworzenia warunków do integracji mieszkańców,
11. dbałość o utrzymanie dobrego wizerunku Spółdzielni jako przedsiębiorstwa i zarządcy nieruchomości.

Do równie istotnych zadań stojących przed Spółdzielnią w 2020 roku należy zaliczyć:

- aktualizację Strategii Ekonomicznej na okres po roku 2020 dostosowującej założenia programowe do priorytetów remontowych

i zakresów wynikających z uchwalonego katalogu robót oraz możliwości finansowych Spółdzielni, jak też zapewniających wykorzystanie wszystkich ewentualnych dofinansowań i umorzeń zewnętrznych do objętych strategią prac remontowych,

- kontynuowanie wszystkich działań remontowo-modernizacyjnych poprawiających stan techniczny i standard niemieszkaniowych elementów mienia Spółdzielni,
- kontynuowanie działań mających na celu pozyskiwanie kolejnych możliwych środków wsparcia rekompensujących w części nakłady na obniżanie energochłonności w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię,
- kontynuowanie wdrażania kolejnych modułów i rozwiązań informatycznych w ramach Zintegrowanego Systemu Informatycznego (ZSI), tworzono go w celu wykorzystania nowoczesnych narzędzi informatycznych w obsłudze użytkowników lokali oraz zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię. W ramach ZSI w najbliższym czasie (po testach) wdrożone zostanie m. in. rozwiązanie informatyczne umożliwiające zdalny internetowy dostęp do personalizowanych danych związanych z lokalem – eKarty Lokali, a także uruchomione zostanie rozwiązanie informatyczne dotyczące obsługi zgłoszeń awaryjnych i eksploatacyjnych właścicieli/najemców lokali zarządzanych przez KSM, itd.,
- wzmocnienie konkurencyjności, mobilności i wydajności Zakładów Celowych poprzez doposażenie sprzętowe i rozszerzenie asortymentu świadczonych usług – jako elementu poprawy sprawności, szybkości i niezawodności i konkurencyjności ich działania na rynku oraz poprawy jakości świad-

czonych na rzecz Spółdzielców usług specjalistycznych,

- kontynuowanie wszelkich możliwych zabiegów w zakresie doprowadzenia do skutecznego zakończenia procesów związanych z regulacją stanów prawnych gruntów w zakresie wszystkich nieruchomości Spółdzielni, dla których proces ten (z przyczyn nieleżących po stronie Spółdzielni) nadal pozostaje w toku oraz monitorowanie i interwencyjne działania w zakresie procedur przekształcania prawa do gruntu na własność, kontynuowanie niezbędnych działań umożliwiających realizację wniosków członków o ustanowienie praw odrębnej własności lokali,
- uwzględnienie w polityce gospodarki zasobowej Spółdzielni, obok oferty lokali na sprzedaż, również puli lokali na najem komercyjny w ofercie mieszkaniowej lokali spółdzielczych (zarówno w ramach prowadzonych procesów inwestycyjnych, jak i przez nabywanie z rynku wtórnego),
- podjęcie działań przygotowawczych dla wznowienia procesu budowy nowych lokali dla członków Spółdzielni,
- dokonanie wymiany legalizacyjnej wodomierzy indywidualnych oraz podzielników kosztów ogrzewania celem kontynuacji indywidualnych rozliczeń wody i ciepła zużywanego na potrzeby lokali,
- ponadto (w sferze rozważań inwestycyjnych na kolejne lata) pozostaje zamysł utrzymania kierunku „spółdzielczego programu senioralnego”, który umożliwiłaby budowę mieszkań dla osób w wieku poprodukcyjnym, gdyż propozycja dostępności mieszkań dostosowanych dla potrzeb osób starszych może okazać się inwestycyjnie i społecznie oczekiwanym działaniem.

KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2020 ROK

Kierunki działania Spółdzielni na 2020 rok zostały opracowane na bazie aktualnych (do dnia zatwierdzenia) uwarunkowań prawnych oraz gospodarczo-finansowych naszego przedsiębiorstwa.

W związku z obecnie panującą sytuacją pandemiczną spowodowaną COVID-19 Spółdzielnia od czuwa (jak wiele przedsiębiorstw) skutki ograniczeń i zakłóceń w gospodarce, w tym negatywne konsekwencje ekonomiczne, co oznacza pogorszenie płynności finansowej, pojawienie się wielu nieprzewidywanych kosztów działalności, spowolnienie (ze względu na brak bezpiecznych dla zdrowia ludzi warunków) realizacji szeregu zaplanowanych prac, pojawianie się nowych, a nieprzewidywanych potrzeb, itp. Przejściowe przesunięcia w czasie wpływów od użytkowników lokali środków na pokrycie bieżących kosztów eksploatacyjnych zasobów mieszkaniowych może zakłócać nie tylko płynność finansową, ale również pogorszenie ogólnej sytuacji w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielni, która przecież w równym stopniu jest dotknięta skutkami zawirowań spowodowanych utrudnieniami w funkcjonowaniu gospodarki w warunkach pandemii i następstwami tej sytuacji w najbliższej przyszłości.

Zarząd KSM dostrzega zagrożenie wynikające z aktualnej sytuacji pandemicznej oraz postępującego kryzysu gospodarczego istniejącą potrzebę przejściowego wsparcia tej części społeczności spółdzielczej, która może przejściowo znaleźć się w trudnej sytuacji rzutuającej na ich indywidualną wydolność płatniczą wobec Spółdzielni.

W ramach obowiązującej działalności statutowej Spółdzielni i przyjętych kierunków jej dalszego rozwoju – do podstawowych zadań Spółdzielni na rok 2020 należą w szczególności następujące zadania:

I. PROGRAM INWESTYCYJNY

Zbiórca plan gospodarczy na rok 2020 zakłada, że roczne nakłady inwestycyjne łącznie na zadania w procesie przygotowania i realizacji związane z nowym budownictwem winny zamknąć się ogółem kwotą 2.996.700 zł. Są one związane w szczególności z niżej wskazanymi tytułami inwestycyjnymi:

Inwestycje - etap przygotowanie:

1. os. Ligota; ul. Ligocka
Docelowy program rzeczowy: 1 budynek mieszkalny o 9 mieszkaniach.

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2020:

- opracowanie koncepcji niskiego budynku mieszkalnego w uzgodnieniu z Wydziałem Budownictwa i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Katowice, który zaleca minimalizację oddziaływania planowanej inwestycji na warunki zamieszkiwania w obrębie osiedla,
- podjęcie czynności związanych z przygotowaniem tej inwestycji uzależnione jest od skutecznego doprowadzenia do zmiany w zakresie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego rejonu Katowic, w zakresie wysokości zabudowy (z zabudowy 11-kondygnacyjnej na zabudowę niską) wobec braku warunków terenowych umożliwiających zabudowę wysoką.

2. os. Szopienice; ul. Morawy-Osiedlowa
Docelowy program rzeczowy: zespół mieszkaniowy – 4 budynki o 50 mieszkaniach.

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2020:

- czynności dotyczące uzgodnień w zakresie zapewnienia dostawy mediów oraz opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej budynków mieszkalnych

i uzyskanie Decyzji Prezydenta Katowic ustalającej warunki zabudowy (warunkowo),

- dalsze monitorowanie kształtowania się przepisów dotyczących możliwości udziału spółdzielni mieszkaniowych w Narodowym Programie Mieszkaniowym, który zawiera zapisy zapowiadające włączenie spółdzielczości mieszkaniowej do segmentu mieszkaniowego mogącego skorzystać z dedykowanego finansowego wsparcia państwa przy realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych.
- 3. os. Szopienice: Zespół mieszkaniowy dla seniorów z zapleczem opiekuńczo-medycznym w rejonie ul. Morawa (ul. Sosnowiecka).

Docelowy program rzeczowy: 1 budynek 4-segmentowy o 60 mieszkaniach z zapleczem opiekuńczo-medycznym.

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2020:

- uzyskanie Decyzji o warunkach zabudowy,
- opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
- uzyskanie Decyzji zatwierdzającej projekt i udzielającej pozwolenia na budowę,
- realizacja robót przygotowawczych,
- przygotowanie i realizacja inwestycji zostanie podjęta po uzyskaniu Decyzji o warunkach zabudowy i Decyzji udzielającej pozwolenia na budowę oraz pozyskaniu środków na sfinansowanie inwestycji, w tym np. kredytów celowych, czy pomocowych ze środków unijnych. Spodziewamy się w tym temacie znacznych utrudnień w zakresie uzyskania Decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na informację dot. zamierzeń Miasta względem tej lokalizacji niezgodzonych z użytkownikiem wieczystym terenu, czyli z naszą Spółdzielnią, w zakresie koncepcji innego zagospodarowania tego terenu przez

Miasto. Po stronie Miasta brak jest opracowania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Katowic w zakresie przedmiotowego terenu.

Inwestycje w przygotowaniu i realizacji:

1. os. im. Kukuczki; ul. Podhalańska
Docelowy program rzeczowy: przejściowo – na najbliższy okres – parking samochodowy naziemny strzeżony na ok. 87 miejsc parkingowych; przyszłościowo: parking wielopoziomowy na 516 miejsc parkingowych wraz z częścią usługową.

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2020:

- uzyskanie Decyzji zatwierdzającej projekt i udzielającej pozwolenia na budowę,
- realizacja parkingu odpłatnego strzeżonego wraz z zagospodarowaniem i utwardzeniem terenu, ogrodzeniem, oświetleniem, zdalnym monitoringiem i automatyczną rogatką.

Inwestycje w realizacji:

1. os. Murcki, ul. Domeyki – budynek wielorodzinny 4-kondygnacyjny o 20 mieszkaniach – efekt inwestycyjny roku 2017 (budynek oddany do eksploatacji).

Zakres rzeczowy prac objętych planem na rok 2020:

- roboty modernizacyjne – dodatkowe – zadaszenie balkonów.

II. FUNDUSZ INTERWENCYJNY

Fundusz Interwencyjny funkcjonujący w naszej Spółdzielni na mocy Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 42/19/91 ma na celu gromadzenie środków przeznaczonych na wspomaganie funduszu remontowego osiedli część „B” w zakresie finansowania niezbędnych do wykonania zadań remontowych przy niewystarczającej akumulacji środków osiedlowych (dotyczy to zwłaszcza robót o charakterze awaryjnym).

(Ciąg dalszy na str. 10)

KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI KSM NA 2020 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 9)

ryjnym). Wspomaganie, łagodzące w czasie skutki pilnych przekraczających bieżącą akumulację środków finansowych wydatków na potrzeby remontowe i modernizacyjne, ma charakter wewnętrznych pożyczek zwrotnych oprocentowanych, lecz w wysokości niższej niż oprocentowanie kredytów bankowych i odniesionych do tej części pożyczek, które przewyższają wysokość zgromadzonego przez dane osiedle wkładu własnego. Stanowiący głównie źródło zasilenia Funduszu – odpis na fundusz interwencyjny – czasowo, tj. od 1.01.2006 roku do 2011 roku był zawieszony. Z dniem 1.01.2012 r. został decyzją Rady Nadzorczej KSM reaktywowany.

Określone w planie na rok 2020 wpływy na fundusz wynoszą 676.360 zł, w tym z tytułu:

1. odpisu na fundusz interwencyjny w wysokości 275.600 zł,
2. ratalnej spłaty udzielonych w latach poprzednich pożyczek (wraz z odsetkami) w wysokości 400.760 zł.

Do planu na rok 2020 uzasadnione zapotrzebowanie na zaciągnięcie pożyczki z tego funduszu zgłosiło osiedle im. J. Kukuczki – w wysokości 100.000 zł.

Jeśli w trakcie roku żadne inne osiedle nie wystąpi z uzasadnionym wnioskiem o pożyczkę wewnętrzną (a więc nie nastąpi dalsze wydatkowanie środków funduszu) – stan funduszu (narastająco) za rok 2020 zamknie się kwotą 2.658.351 zł.

III. REMONTY

Plan remontów Spółdzielni na rok 2020 obejmuje zarówno zadania finansowo-rzeczowe wynikające ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni uchwalonej dla roku 2020 przez Walne Zgromadzenie KSM w roku 2019 (w zakresie obciążającym fundusz remontowy część „A” na lata 2019-2028) oraz zadania i środki ujęte w osiedlowych planach gospodarczych – w części dotyczącej funduszu remontowego część „B” – które łącznie składają się na roczny plan zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Faktyczna realizacja remontowych i modernizacyjnych zadań rzeczowych uzależniona będzie od rzeczywistego stopnia akumulacji na ten cel niezbędnych środków finan-

sowych oraz możliwości i warunków pozyskania przez Spółdzielnię ewentualnych kredytów bankowych lub pożyczek, a także ograniczeń wynikających z obowiązku przeciwdziałania rozprzestrzenianiu się koronawirusa COVID-19.

III.1. Fundusz remontowy część „A”

W planie remontów finansowanych z funduszu remontowego część „A” występują zadania rzeczowe ujęte w obowiązującej Strategii Ekonomicznej Spółdzielni dla roku 2020.

Wysokość nakładów na realizację zadań, obciążających zgodnie z planem rocznym fundusz remontowy część „A”, określona została na kwotę ogółem 30.177.000 zł, przy planowanych wpływach rocznych w wysokości 20.624.170 zł. Planowane wpływy uwzględniają m.in.: wpływy z tytułu regulaminowych odpisów i planowanego przesunięcia części środków finansowych między elementami składowymi funduszu remontowego oraz innych instrumentów finansowych.

Licząc narastająco, tj. po uwzględnieniu salda początkowego 2020 roku w kwocie 34.527.975 zł – wynik roku 2020 winien się wg planu zamknąć nadwyżką w wysokości 24.975.145 zł – nadwyżka pozwoli przyspieszyć spłatę zobowiązań Spółdzielni z tytułu nakładów na wcześniej zrealizowane roboty remontowe zaliczone w ciężar funduszu remontowego część „A”.

Modernizacja docieplenia budynków

Program poprawy struktury budowlanej budynków, pod kątem polepszenia stanu technicznego, w roku 2020 zasadniczo odpowiada zakresowi wynikającemu ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni zatwierdzonej na lata 2019-2028 dla zadań przewidzianych do realizacji w roku 2020.

W programie opartym na strategii ujęto zatem budynki zlokalizowane w następujących osiedlach: Śródmieście, Giszowiec, Murcki, Szopienice, Janów, im. Ściegiennego, Zawodzie i Ligota.

Szacowane i założone w planie przyjętym przez Radę Nadzorczą na 2020 rok nakłady na modernizację dociepleń budynków określone zostały na kwotę 20.190.000 zł.

Remonty kapitalne

W ramach planu remontów kapitalnych i modernizacyjnych, finansowanych zgodnie z obowiązującą Strategią Ekonomiczną Spółdzielni z funduszu remontowego część „A” w roku 2020 (oprócz prac związanych z modernizacją dociepleń budynków), przyjęte zostało wykonanie następujących zadań:

1. roboty z zakresu modernizacji sieci i urządzeń c. o., wymiana wewnętrznej instalacji c.o. w osiedlach: Centrum I, Śródmieście, Giszowiec, Murcki, Wierzbowa, Szopienice, im. Ściegiennego, Zawodzie i im. Zgrzebniołka wraz z rezerwą na ewentualne awarie c.o. – łączny koszt 3.350.000 zł,
2. dofinansowanie kosztów remontów dźwigów osobowych planowanych do realizacji w osiedlach: Gwiazdy, Giszowiec, Wierzbowa, Zawodzie i Ligota – w łącznej kwocie 1.862.000zł,
3. wymiana instalacji elektrycznej w osiedlach: Wierzbowa, im. Ściżyły, Janów i Zawodzie – łączny koszt 755.000 zł,
4. częściowa spłata zobowiązań z tytułu przeprowadzonej wymiany podzielników kosztów c.o. w lokalach mieszkalnych i niemieskalnych – w kwocie 660.000 zł,
5. opracowanie niezbędnej dokumentacji dla planowanych w ramach strategii ekonomicznej prac – w kwocie 240.000 zł,
6. spłata przypadających na rok 2020 kosztów związanych z przyspieszoną i sfinansowaną przejściowo ze środków części „B” funduszu remontowego, realizacją objętych Strategią Ekonomiczną rzeczowych zadań remontowych na poszczególnych nieruchomościach osiedlowych w wysokości 3.120.000 zł.

Pełna realizacja wskazanego w planach zakresu zadań w aspekcie jej finansowego bezpieczeństwa ekonomicznego będzie uzależniona od realnych możliwości finansowych Spółdzielni.

III. 2. Fundusz remontowy część „B”

Gospodarkę częścią „B” funduszu remontowego w ramach kompetencji statutowej prowadzą wewnętrznie wyodrębnione organizacyjnie

i gospodarczo osiedla. Zgodnie z obowiązującymi zasadami i wyciecznymi osiedla opracowały szczegółowe rzeczowo-finansowe plany remontowe, które zostały uchwalone przez właściwe Rady Osiedli, a następnie zaakceptowane przez Zebrania Osiedlowe oraz sumarycznie uchwalone przez Radę Nadzorczą KSM.

Łączny koszt ujętych w planach osiedlowych remontów na 2020 rok wynosi 24.564.220 zł, przy planowanych rocznych wpływach w wysokości 22.065.760 zł (wpływy te ujmują wpływy naliczone, jak również założoną do przesunięcia część środków finansowych na fundusz remontowy część „A” w łącznej wysokości 3.825.040 zł celem przyspieszenia tempa spłat zobowiązań poszczególnych osiedli dotyczących wcześniej wykonanych robót oraz pożyczki z funduszu interwencyjnego w wysokości 100.000 zł). Fundusz remontowy część „B” przy uwzględnieniu bilansu otwarcia w wysokości 4.923.020 zł winien na koniec roku bieżącego zamknąć się naliczoną nadwyżką finansową w wysokości 2.424.560 zł (stanowiąc akumulację środków na przyszłe wydatki remontowe lub spłatę nakładów zrealizowanych wcześniej).

IV. ZAKŁADY CELOWE

Zakłady Celowe swoją działalnością potwierdzają niezbędność i przydatność dla realizacji potrzeb mieszkańców osiedli i innych jednostek organizacyjnych KSM, jak również odbiorców zewnętrznych, mając niewątpliwą wpływ na szybkość i jakość świadczonych usług. Działając w warunkach rynkowych w ramach Spółdzielni mają one niejednokrotnie mniej korzystną sytuację niż obce podmioty gospodarcze, bowiem w interesie członków naszej Spółdzielni muszą realizować również mniej atrakcyjne finansowo zlecenia niezbędne jednak dla prawidłowego funkcjonowania zasobów Spółdzielni i korzystania z majątku spółdzielczego oraz zapobiegnięcia ewentualnym większym wydatkom na usuwanie skutków niezrealizowania tych zleceń w stosownym czasie, nie mogą również ignorować obowiązujących w gospodarce przepisów prawnych.

KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI KSM NA 2020 ROK

Planowane łączne koszty działalności Zakładów Celowych na 2020 rok określone zostały na kwotę 14.321.430 zł, przy sprzedaży na poziomie 14.586.360 zł, z przewidywanym na koniec roku wynikiem netto w wysokości 241.670 zł.

Plany gospodarcze poszczególnych Zakładów przedstawiają się następująco:

IV. 1. Serwis Techniczny

W planie zadań Zakładu na rok 2020 przyjęto, iż sprzedaż roczna zamknie się kwotą 3.662.000 zł.

Z kwoty tej przypada na:

- sprzedaż wewnętrzną 3.559.000 zł, tj. 97,19% wartości sprzedaży ogółem,
- sprzedaż zewnętrzną 103.000 zł, tj. 2,81% sprzedaży ogółem.

Roczne planowane koszty (wraz z podatkiem dochodowym) winny się zbilansować z przychodami ze sprzedaży świadczonych przez Zakład usług.

Zakład na podstawie posiadanego portfela zamówień oraz dotychczasowego zakresu rzeczowego przyjął w programie realizację następujących prac:

- przeprowadzenie okresowych przeglądów technicznych instalacji gazowych,
- kontrolę skuteczności zerowania i pomiary instalacji elektrycznych i odgromowych,
- wymianę niesprawnych odborników gazu na zlecenia mieszkańców KSM,
- naprawę, likwidację nieszczelności instalacji gazowych, wodnych i kanalizacyjnych oraz wymianę tych instalacji,
- wymianę, naprawę instalacji elektrycznej i odgromowej,
- usługowe dokonywanie badań elektronarzędzi,
- okresowe płukanie instalacji kanalizacyjnej w budynkach,
- usługi transportowe i sprzętowe dla jednostek organizacyjnych, na zlecenie użytkowników lokali i odbiorców zewnętrznych,
- roboty ślusarskie na potrzeby zasobów Spółdzielni oraz na indywidualne zlecenia użytkowników lokali i odbiorców zewnętrznych,
- prace stolarskie dla potrzeb jednostek organizacyjnych, użytkowników lokali oraz odbiorców zewnętrznych.

Ponadto założona została kontynuacja współpracy z przedsiębiorstwami: Tauron Dystrybucja S.A., Tauron Ciepło Sp. z o.o., Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo, Katowickie Wodociągi S.A. i innymi w zakresie ujawniania i usuwania awarii oraz usterek w funkcjonowaniu instalacji i sieci, zwłaszcza związanych z rozszczelnieniem instalacji gazowych, zakłóceniami i przerwami w dostawach energii elektrycznej oraz zimnej i ciepłej wody, a także niedostatecznym ogrzewaniem mieszkań.

Utrzymywana będzie również ścisła bieżąca współpraca ze służbami miejskimi, w tym w szczególności ze Strażą Pożarną i Strażą Miejską w przedmiocie zabezpieczania, napraw i zmniejszenia skutków wszelkiego rodzaju ujawnionych w zasobach KSM zagrożeń, nieprawidłowości, awarii i usterek.

IV. 2. Zakład Ciepłowniczy

Plan Zakładu Ciepłowniczego na 2020 rok zakłada uzyskanie sprzedaży w wysokości 9.220.630 zł, przy kosztach 9.197.870 zł, z przewidywanym wynikiem netto 18.440 zł.

Przyjęte w planie założenia finansowe Zakład będzie realizował poprzez wykonanie następujących zadań rzeczowo-finansowych:

- produkcja, dystrybucja i przesył ciepła z kotłowni lokalnych – 1.670.000 zł,
- konserwacja instalacji c.o. – 1.312.200 zł,
- konserwacja instalacji c.c.w. – 140.480 zł,
- techniczna obsługa instalacji odbiorczych – 1.617.950 zł,
- remont kapitalny instalacji c.o. wraz z grzejnikami oraz montaż automatyki podpionowej – 780.000 zł,
- remont kapitalny instalacji c.o. wraz z grzejnikami i montażem regulacji podpionowej – 700.000 zł,
- wymiana instalacji c.o. wraz z grzejnikami – 350.000 zł,
- budowa węzłów wymiennikowych oraz instalacja c.c.w. – 600.000 zł,
- montaż zaworów podpionowych ASV-P, ASV-M – 90.000 zł,
- pielęgnacja osiedlowych terenów zielonych oraz prace związane z małą architekturą

i pracami brukarskimi – 1.700.000 zł,

- inne roboty – 260.000 zł.

IV. 3. Zakład Usług Parkingowych

W planie Zakładu na rok 2020 założono sprzedaż na poziomie 1.403.730 zł, przy założonych kosztach działania w wysokości 1.174.510 zł, z przewidywanym wynikiem finansowym netto w kwocie 219.220 zł.

Roczny plan gospodarczy dotyczący sprzedaży Zakładu w zakresie zarządu i administrowania nieruchomościami przedstawia się następująco:

- garaże wolnostojące – 266.330 zł,
- parkingi – 642.410 zł,
- garaż wielopoziomowy przy ul. Bytkowskiej – 450.290 zł,
- garaże przy ul. Lotnisko – 44.700 zł.

IV. 4. Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa

Na rok 2020 plan działalności Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa przewiduje sprzedaż na poziomie 300.000 zł, przy kosztach założonych 295.050 zł i przewidywanym wyniku netto w wysokości 4.010 zł (zarówno „sprzedaż”, jak i „koszty” Biura nie obejmują wartości przedmiotu obrotu, czyli lokali i innych nieruchomości).

Struktura przyjętych w planie przychodów na 2020 rok przedstawia się następująco:

- pośrednictwo w procesie zbywania praw do lokali, w tym lokali pozyskanych, zarówno w obrocie wewnętrznym i na rynku wtórnym 146.000 zł,
- pośrednictwo w obrocie lokalami między osobami fizycznymi i prawnymi 97.000 zł,
- pośrednictwo w zakresie prowadzenia dla członków spraw związanych z przekształceniem praw do lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczych w odrębną własność (w tym przygotowanie dokumentacji prawnej i finansowej) 25.000 zł,
- pośrednictwa w wynajmowaniu i zamianie lokali mieszkalnych i użytkowych 20.000 zł,
- przygotowanie dokumentów wymagających notarialnego poświadczenia podpisów Członków Zarządu KSM i Członków KSM 2.000 zł,

- załatwianie spraw dotyczących darowizn, pełnomocnictw, rozporządzeń na wypadek śmierci 2.000 zł,

- usług dodatkowych (w tym informacji o obrocie nieruchomościami, opłatach dodatkowych, kosztach zawierania umów notarialnych) 8.000 zł.

Ponadto Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa planuje poszerzenie zakresu zadań o:

1. pozyskiwanie mieszkań do zasobów Spółdzielni w trybie przejścia nieruchomości objętych egzekucją z udziałem Spółdzielni jako wierzyciela (po bezskutecznej licytacji),
2. nabywanie nieruchomości w przetargach na ustanowienie odrębnej własności lokali organizowanych przez inne Spółdzielnie,
3. gospodarowanie najmem lokali mieszkalnych niepodlegających zbyciu przez Spółdzielnie w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokali,
4. pośrednictwo w wynajmie lokali mieszkalnych i innych realizowane na rzecz klientów MBP (w tym oferowanie obsługi umów o najem okazjonalny),
5. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami poszerzone o współpracę z przedsiębiorstwami deweloperskimi i innymi pośrednikami,
6. zlecenie wyceny wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych,
7. udział w opracowaniu koncepcji podjęcia przez Spółdzielnię budownictwa mieszkań na najem oraz sprzedaż w stanie deweloperskim, a także na potrzeby seniorów w celu najmu wraz z usługami towarzyszącymi oraz opcją wykupu.

V. EKSPLOATACJA ZASOBÓW

Zbioreczny plan w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w osiedlach przedstawiony jest w układzie zgodnym z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Planowane koszty i przychody obejmują eksploatację podstawową oraz media i inne świadczenia, w tym: energię ciepłą

(Dokończenie na str. 12)

KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI KSM NA 2020 ROK

(Dokończenie ze str. 11)

nią, zimną wodę i odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości oraz odpis na fundusz remontowy część „A” i część „B”, podatki oraz opłaty publiczno-prawne. Plan tej działalności jest sumarycznym zestawieniem danych wynikających z opracowanych na 2020 rok planów osiedli w wersji uchwalonej przez poszczególne Rady Osiedli.

Zbiorczy plan na 2020 rok w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w skali osiedli KSM przewiduje koszty w wysokości 137.131.845 zł, przy przychodach w wysokości 136.354.310 zł. Wprawdzie w skali roku obrachunkowego koszty i wpływy się nie równoważą, natomiast w tzw. układzie ciągnionym, odzwierciedlającym narastająco (wg naliczeń) stan salda początkowego wynik netto powinien wynieść 1.397.088 zł.

W ramach zbiorczego planu w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- planowane łączne koszty eksploatacji stanowią kwotę 62.745.140 zł, co oznacza ich wzrost w stosunku do wykonania kosztów za 2019 rok o 6,69%, a przychody z eksploatacji wg naliczeń winny osiągnąć kwotę 62.947.020 zł; wynik netto z uwzględnieniem pożytków i bilansu otwarcia powinien zamknąć się nadwyżką finansową w wysokości 3.811.146 zł,
- planowane roczne koszty energii cieplnej stanowią kwotę 33.013.765 zł, przewidywany wg naliczeń przychód z tytułu wpłat zaliczkowych na poczet rozliczenia faktycznych kosztów zużycia ciepła wynieść powinien 32.034.350 zł; wynik netto w rachunku ciągnionym na koniec roku obrachunkowego, z uwzględnieniem salda początkowego winien zamknąć się w kwocie (-) 2.414.058 zł – do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym z odbiorcami ciepła,
- odpis na fundusz remontowy część „A” w kwocie 20.316.510 zł,

- odpis na fundusz remontowy część „B” w kwocie 21.056.430 zł.

W planie uwzględnione zostały skutki awizowanych na rok 2020 zmian cenowych, w szczególności w zakresie urzędowych regulacji najniższego wynagrodzenia, zwwyżki cen paliw i energii, cen materiałów biurowych, itp..

Założone w planach wielkości nie uwzględniają natomiast ewentualnych skutków wynikających z nieterminowości lub przesunięcia terminu wnoszenia opłat za użytkowanie lokali i powstałe z tego tytułu zaległości, jak też koszty ich windykowania, odzyskiwane dopiero w wyniku skutecznej egzekucji tych należności.

Na końcowy wynik roku istotny wpływ będą miały również trudne do oszacowania dynamicznie rosnące koszty związane z koniecznością ponoszenia nier refundowanych nakładów na działania i środki związane z realizacją zadań i obowiązków związanych z zapobieganiem rozprzestrzenianiu się koronawirusa COVID-19 oraz innych skutków stanów zagrożenia epidemicznego na szeroko rozumianą działalność Spółdzielni.

VI. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Planowane przedsięwzięcia do realizacji w 2020 roku w zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zostały zestawione w całościowy program w oparciu o wycinkowe plany osiedlowe uchwalone przez poszczególne Rady Osiedli i Dyrekcji KSM – w części dotyczącej działań organizowanych dla wszystkich osiedli centralnie.

Główne kierunki działania w 2020 roku zakładają współpracę pomiędzy osiedlami oraz funkcjonującymi w otoczeniu podmiotami zewnętrznymi dla pomniejszenia kosztów i wzbogacenia adresowanej do Spółdzielców oferty inicjatyw. Zbiorczy program Spółdzielni w tym zakresie obejmuje organizację różnorodnych form działania i imprez w wielu dziedzinach oraz

prowadzenie zajęć cyklicznych, sekcji, kół zainteresowań i zespołów.

Na realizację planowanych zadań przewiduje się środki finansowe w kwocie łącznej 1.574.410 zł, które odzwierciedlają przewidywane wpływy liczone memoriałowo (z uwzględnieniem wpłat uzupełniających pochodzących z częściowej odpłatności uczestników za korzystanie z niektórych form działalności oraz z partycypacji w części pożytków), przy planowanych kosztach rocznych 1.665.350 zł. Uwzględniając stan środków na początku roku (bilans otwarcia) działalność powinna zamknąć się saldem dodatnim w wysokości 315.237 zł.

Prezentowane „Kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2020 rok” stanowią zintegrowany kompleks celów, działań i środków. Zostały one skonsultowane z organami Spółdzielni, stanowiąc przedmiot analiz i dyskusji na forum Rady Nadzorczej i jej komisji problemowych – uzyskując dla proponowanych zamierzeń pozytywne opinie w formie stosownych uchwał.

Obecna sytuacja, która zaistniała po uchwaleniu planów rocznych 2020, a prezentowanych także na dorocznych 17 Zebraniach Osiedlowych odbytych w okresie od 28 listopada 2019 roku do 30 stycznia 2020 roku – związana ze stanem pandemii COVID-19 oraz zwalczaniem jej skutków jako rozwojowa i dynamiczna, może mieć jednak wpływ na bieżącą weryfikację zamierzeń adekwatnie do warunków. Oznacza to, że każdego dnia podejmowane są różne, istotne (prawnie dozwolone) działania zapobiegawcze oraz wyprzedzające, mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych ze skutkami pandemii zarówno w sferze gospodarczej, jak i ekonomiczno-finansowej.

Mając na uwadze możliwość pogarszania się warunków działalności finansowej, zwłaszcza w sferze ich wpływu (skutki jeżeli chodzi o Spółdzielnię dotyczyć mogą wszystkich mieszkańców), Zarząd Katowickiej Spółdzielni na bieżąco podejmuje różne interwencyjne działania doraźne dla ich złagodzenia lub wyeliminowania, m. in. wystąpił

do Gminy Katowice oraz przedsięwzięciom komunalnych i państwowych z wnioskami o możliwe formy pomocowego wsparcia, np. odejście od stosowania rygorów karnych, spowodowanych brakiem wpływów od mieszkańców opłat w następstwie ograniczeń pandemicznych, pogorszenia sytuacji materialnej rodzin i trudności w bieżącym regulowaniu pełnych opłat za media i opłat publiczno-prawnych, dopuszczenia w zakresie wydłużenia terminów płatności za media, czy udzielenia ulg w zakresie świadczeń publiczno-prawnych, co winno przyczynić się do łagodniejszego przejścia przez możliwe czasowe utrudnienia. Stosowne wystąpienia i wnioski kierowano też do gremiów rządowych i samorządowych.

Mamy również nadzieję, że przyjęte programy rządowe wprowadzone Ustawą o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych – pozwolą nam wszystkim na zminimalizowanie skutków ekonomicznych kryzysu spowodowanego pandemią koronawirusa.

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej – pomimo wystąpienia trudności, z którymi w najbliższym czasie przyjdzie się nam borykać – liczy na obiektywną ocenę i poparcie ich realizacji przez członków Spółdzielni, a w tym miejscu pragnie podziękować organom samorządowym Spółdzielni, a zwłaszcza Radzie Nadzorczej, zarządze Spółdzielni, jak również mieszkańcom za współdziałanie w trudnej sytuacji pandemicznej, podporządkowanie się licznym ograniczeniom i rygorom oraz nieprzerwaną i nieocenioną (wykonywaną również zdalnie) pracę społeczną i organizacyjną, która umożliwiła funkcjonowanie Spółdzielni, ku pożytkowi i w interesie wszystkich członków i mieszkańców bez poważniejszych zakłóceń.

Z poważaniem

**ZARZĄD
KATOWICKIEJ
SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

Katowice, maj 2020 r.