

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2017 ROKU

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z postanowieniami § 94, ust. 3 Statutu KSM przedstawia niniejszym Członkom KSM okresową (roczną) informację sprawozdawczą dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej naszego przedsiębiorstwa spółdzielczego w roku 2017. Zawarte w informacji dane zostały sporządzone na podstawie sprawozdań za okres od 1. 01. 2017 r. do 31. 12. 2017 r. wg formularza F-01/I-01.

Działalność Spółdzielni – w roku wyjątkowym, jubileuszowym (bowiem rok 2017 był 60-tym rokiem jej funkcjonowania) – koncentrowała się przede wszystkim na realizacji zadań wynikających z rocznego planu gospodarczo-finansowego oraz działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą KSM uchwałą nr 18/2017 z dnia 21. 02. 2017 r., a także na założeniach i zadaniach przyjętych stosownymi uchwałami przez odbyte w 2 częściach Walne Zgromadzenie KSM w dniach 19 i 20 czerwca 2017 roku, w tym m.in. określonych w Strategii Ekonomicznej KSM oraz na wykonywaniu zarówno długoterminowych, jak i bieżących wskazań i zaleceń organów samorządowych Spółdzielni, a także – innych zadań wynikających bezpośrednio z obowiązujących przepisów prawa, w tym ustaw, zwłaszcza tych, które nakazywały wykonawstwo określonych czynności, czy też poddanie się określonym kontrolom i lustracjom.

Prace Spółdzielni na przestrzeni 2017 roku prowadzone były – w znacznej mierze jako kontynuacja różnorodnych działań na zasadzie ciągłości – w obszarach związanych z:

1. realizacją zadań ujętych w planach rocznych uchwalonych przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie KSM – uszczegółowionych w planach wycinkowych określonych dla wydzielonych na wewnętrzny rozrachunek jednostek organizacyjnych KSM (osiedli) zatwierdzonych do wykonania przez samorządy osiedlowe,
2. dążeniem do uzyskania w gospodarce właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz niedopuszczeniem do pogorszenia sytuacji finansowej Spółdzielni, m.in. poprzez oszczędne gospodarowanie posiadanymi środkami finansowymi, intensyfikację windykacji i zaległych opłat za lokale z wykorzystaniem, w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, sądowym i komorniczym, różnych prawnie dostępnych form dochodzenia należności Spółdzielni,
3. prowadzeniem niezbędnych czynności organizacyjno-prawnych i finansowych przy

realizacji wniosków członków związanych z przenoszeniem spółdzielczych praw do lokali na ich odrębną własność, przygotowaniem i podejmowaniem wymaganych w procesie przekształceń majątkowych uchwał Zarządu (określających odrębną własność lokali w poszczególnych nieruchomościach budynkowych) oraz ich bieżącą aktualizację dostosowującą ich treści do nowych stanów faktycznych w wyniku zachodzących w tym okresie zmian (np. w strukturze osób uprawnionych do lokali, czy zmiany wysokości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości wskutek łączenia się, podziału lokali, itp.), kontynuowaniem prac zmierzających do finalizacji porządkowania niedokończonych w stosunku do części nieruchomości i mienia spółdzielczego spraw terenowo-prawnych wskutek nieaktualnych zapisów w księgach wieczystych i skomplikowanych stosunków własnościowych wynikających głównie z zaniedbań i zaniechania uregulowania kwestii majątkowych przez kilka pokoleń kolejnych właścicieli tychże gruntów,

4. prowadzeniem wielu (bardzo czasochłonnych) czynności związanych z wdrożeniem w życie wprowadzonych od 9. 09. 2017 roku nowych dotyczących spółdzielni mieszkaniowych uregulowań prawnych istotnych zwłaszcza w przedmiocie członkostwa spółdzielni, funkcjonowania organów spółdzielni oraz innych, w tym zasad gospodarowania funduszami,
5. dążeniem do uzyskania korzystnych dla Spółdzielni i Spółdzielców zapisów w nowo opracowanych przez Radę Miasta planach zagospodarowania przestrzennego Katowic,
6. bieżącym monitorowaniem i analizowaniem warunków prawnych i wykonawczych w odniesieniu do założonego w planach zakresu rzeczowego i finansowego niezbędnych do prawidłowej realizacji zadań remontowych i modernizacyjnych (mających na względzie poprawę warunków i bezpieczeństwa zamieszkiwania, estetyki zasobów oraz niezbędne oszczędności i optymalizację wydatków z funduszu remontowego zarówno w części „A”, jak i w części „B”),
7. podejmowaniem niezbędnych działań i zabiegów w kierunku uzyskiwania przejściowego wykupienia przez budżet państwa odsetek od zaciągniętego na budownictwo mieszkaniowe kredytu oraz zapewnienia warunków do ich umorzenia (wg art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii gwarancyjnych oraz refundacji

bankom wypłacanych premii gwarancyjnych oraz § 11 ust. 1 umowy z dnia 10.09.2004 r. zawartej pomiędzy Skarbem Państwa, a PKO Bank Państwowy S.A.) oraz docelowo do doprowadzenia do ich umorzenia w roku 2018,

8. przygotowaniem i realizacją dla podkreślenia jubileuszu funkcjonowania Spółdzielni i upowszechnienia wiedzy o roli KSM w rozbudowie Katowic oraz materialnym i niematerialnym dorobku naszej korporacji – atrakcyjnej i ogólnie dostępnej dla spółdzielców oferty programowej tych obchodów oraz pozyskania dla jej realizacji sojuszników (dodatkową pomoc organizacyjną i finansową), także ze strony zewnętrznych gospodarczych, społecznych i samorządowych partnerów Spółdzielni.

Rok 2017 to rok (wcześniej nie przewidzianych) istotnych dla spółdzielni mieszkaniowych zmian, które wprowadziła nowelizacja ustawowa z dnia 20. 07. 2017 r. pod nazwą Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze. Zmiany te, z uwagi na brak „vacatio legis”, spowodowały w całej spółdzielczości, a więc i w naszej Spółdzielni, przystąpienie w trybie natychmiastowym po podpisaniu ustawy przez Prezydenta RP i publikacji do jej wdrażania, mimo braku określonych i przyjętych w noweli rozporządzeń oraz niedoprecyzowaniu szeregu postanowień.

Podkreślić wypada, że ustawodawca wprowadził do dotychczasowego sposobu funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych wiele istotnych zmian, zwłaszcza w zakresie dotyczącym członkostwa spółdzielni, a przecież nie były to jedyne zmiany ustawowe. Równocześnie wdrażać trzeba było także inne zmiany prawne odnoszące się np. do rozliczeń podatkowych, sprawozdawczych i innych, w tym rygorów dyktowanych przez JPK (Jednolity Plik Kontrolny), w którym to systemie nasza Spółdzielnia zaliczona do dużych przedsiębiorstw uczestniczy od roku 2016.

Analizując sytuację naszej Spółdzielni w bieżącym działaniu na przestrzeni minionego roku mimo szeregu niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na prowadzoną działalność gospodarczą – należy zauważyć, bo na to wskazują uzyskane parametry ekonomiczne – że naszej Spółdzielni udało się podsumować miniony rok relatywnie pozytywnymi wynikami.

Odnotować także należy zauważalną dalszą poprawę poziomu utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych oraz wzrost

(Ciąg dalszy na str. 4)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 3)

efektywnej aktywności społecznej mieszkańców, przejawiającej się m.in. w doprowadzeniu do realizacji kilku lokalnych projektów w ramach budżetu obywatelskiego oraz ważnych dla spółdzielców inwestycji infrastrukturalnych sfinansowanych przez Miasto (jak np. budowa wzdłuż ekranu dźwiękochłonnego parkingu na osiedlu Kukuczki) lub miejskie służby komunalne (np. Katowicką Infrastrukturę Wodociągowo-Kanalizacyjną Sp. z o.o. w zakresie budowy nowej sieci kanalizacyjnej w osiedlu Janów).

Roczne sprawozdanie finansowe Zarządu, jak co roku, zostanie sporządzone po zamknięciu roku obrachunkowego i będzie poddane badaniu przez biegłych rewidentów księgowych wybranych w drodze konkursu ofert przez Radę Nadzorczą KSM, a ich ocena znajdzie potwierdzenie wydaniem stosownej, wymaganej przepisami ustawy o rachunkowości, opinii wraz z raportem po zakończeniu badania. Dokumenty te zostaną w obowiązującym trybie przedstawione Spółdzielcom – wraz z materiałami sprawozdawczymi – przed Walnym Zgromadzeniem w I półroczu 2018 roku.

Dane do oceny sytuacji ekonomicznej i gospodarczej Spółdzielni w poszczególnych elementach składowych sprawozdania przedstawiają się następująco:

I. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

1. Fundusze własne obejmują fundusz podstawowy (udziałowy i wkładów) oraz fundusz zasobowy. Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat ulega zmniejszeniu głównie w związku z procesem wyodrębniania lokali spółdzielczych na własność indywidualną poszczególnych członków Spółdzielni. Prognozowany na koniec roku sprawozdawczego – 2017 stan funduszy podstawowych netto wyniesie 235.415 tys. zł, co oznacza ich zmniejszenie w stosunku do roku poprzedniego o kwotę 16.479 tys. zł, tj. 6,54%.
2. Fundusze celowe Spółdzielni, w skład których wchodzi: fundusz interwencyjny oraz fundusz remontowy (wewnętrznie dzielony na dwie części „A” i „B”) według przewidywań zamkną się saldami dodatnimi, potwierdzając skuteczność zastosowanych zintegrowanych w tym kierunku wysiłków podejmowanych przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Rady Osiedlowe.

II. MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni na koniec 2017 roku wyniesie 249.714 tys. zł, z czego przypada:

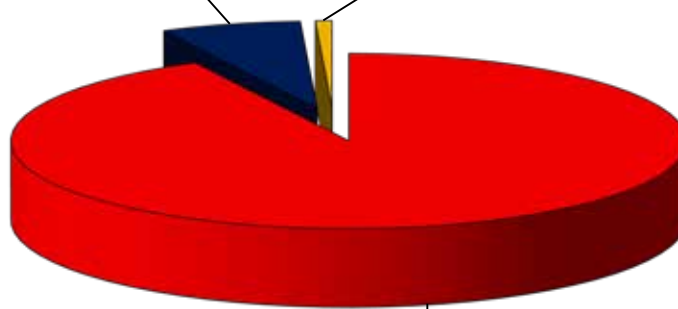
- 1) na budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – 230.952 tys. zł, tj. 92,49%,
- 2) grunty własne i prawa wieczystego użytkowania – 16.757 tys. zł, tj. 6,71%,

STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2017 ROKU

Wykres nr 1

grunty własne i prawa
wieczystego użytkowania
16.757 tys. zł, tj. 6,71%

pozostałe środki trwałe
(dźwigi i urządzenia)
2.005 tys. zł, tj. 0,80%



budynki i obiekty inżynierii
lądowej i wodnej
230.952 tys. zł, tj. 92,49%

- 3) pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) – 2.005 tys. zł, tj. 0,80%.

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 2008-2017 nastąpiło zmniejszenie majątku trwałego Spółdzielni w sumie o 336.858 tys. zł – z czego w związku z procesem wyodrębniania własności lokali na rzecz poszczególnych członków o 260.561 tys. zł, ale w Zarządzie Spółdzielni nadal pozostaje majątek trwały o wartości wynoszącej 510.275 tys. zł. **Strukturę wartości majątku trwałego KSM w 2017 roku przedstawia wykres nr 1.**

III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na koniec 2017 roku Spółdzielnia liczy w przybliżeniu około 20.000 członków (wskazywany stan członkowski jest tutaj wielkością wyszacowaną, bowiem od września 2017 roku – tak jak tego chciał ustawodawca – w Spółdzielni trwa przegląd akt i akcja weryfikacji i aktualizacji rejestrów członkowskich).

Wskutek zastosowania znowelizowanych przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku – jedni członkowie – bez własnej inicjatywy i decyzji – ustawowo, z mocy prawa, zostają pozbawieni członkostwa (są wykreśleni z rejestru członków KSM), natomiast inne osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni lecz dotąd w niej nie zrzeszone, obligatoryjnie to członkostwo uzyskują z mocy prawa poprzez stosowny wpis do rejestru (odwołań obywateli od skutków tych prowadzonych przez Spółdzielnię czynności ustawa nie przewiduje).

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 19.094 mieszkaniach, 3 domki jednorodzinne, 751 garaży wolno stojących i 26 wolno stojących pawilonów handlowych. Zarządzanie i administrowanie zasobami prowadzone jest w oparciu o 17 osiedli – wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie (w ramach 16 administracji), a także Centrum Zarządzająco-Usługowe (komórki zarządu ogólnego Spółdzielni), zwane dalej „Centrum”, 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. 5.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2017 roku, w skali całej Spółdzielni (łącznie wszystkie osiedla) obejmujące: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości wraz z kosztami zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła i podgrzania wody w lokalach, a także koszty konserwacji, napraw i bieżących remontów (w zakresie finansowanym z funduszu remontowego „B”) – wyniosły ogółem 103.939.419 zł, stanowiąc 93,08% kosztów planowanych. Natomiast na pokrycie tych kosztów naliczone w ramach odpisów wpływy z opłat za lokale stanowiły kwotę 107.888.668 zł, (tj. 96,85% wpływów planowanych), co wskazuje, że naliczone roczne wpływy (według szacunku)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

zapewniają pokrycie kosztów, gdyż są wyższe od poniesionych kosztów o kwotę 3.949.249 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 memoriałowa, a nie kasowa. Powyższe oznacza, iż po stronie „wpływów” nie uwzględnia się występujących w opłatach za lokale zaległości płatniczych i „niedopłat” oraz cyklicznych rozliczeń dostawy mediów przypadających na przełomie roku kalendarzowego. Wynik roku – skorygowany o naliczony i odprowadzony do budżetu państwa podatek dochodowy oraz pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni, a także po uwzględnieniu bilansów otwarcia – winien zamknąć się nadwyżką w wysokości 6.764.830 zł (obliczonej także memoriałowo).

Strukturę kosztów i wpływów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem - za rok 2017 prezentują graficznie wykresy: nr 3 na str. 5 i nr 4 na str. 6.

Sytuacja w poszczególnych częściach strukturalnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2017 przedstawia się jak niżej:

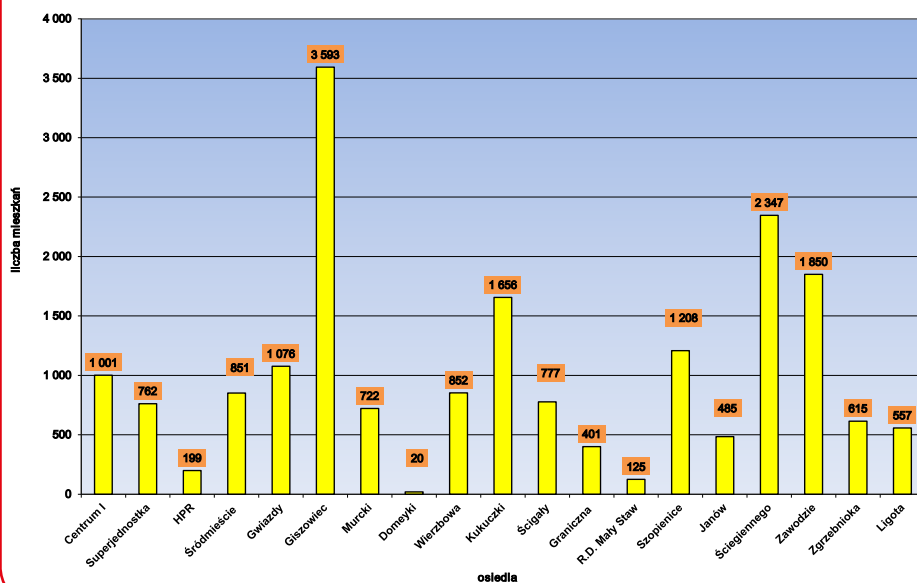
1. Eksploatacja podstawowa

- koszty i wpływy dotyczące eksploatacji zasobów mieszkalnych (bez kosztów ciepła i podgrzania wody):
 - koszty poniesione: 55.845.297 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 95,35%; stanowią one 53,73% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
 - wpływy: 58.046.352 zł, tj. 97,52% wpływów planowanych,
 - wynik netto po uwzględnieniu nadwyżki z lat ubiegłych (B.O.), odprowadzonego należnego budżetowi państwa podatku dochodowego i pożytków – wynosi 3.484.986 zł.

Statystyczne roczne koszty jednostkowe i średnie jednostkowe wpływy na eksploatację zasobów

Wykres nr 2

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2017 ROKU



w poszczególnych osiedlach KSM (w przeliczeniu na 1 m²) przedstawia wykres nr 5 na str. 6.

Uszczegółowiona informacja o sytuacji ekonomicznej i wynikach działania osiedli jest prezentowana odrębnie – w sprawozdaniach opracowanych przez poszczególne Kierownictwa Osiedli i Rady Osiedlowe - na potrzeby okresowych (corocznych Zebrań Osiedlowych).

2. Dostawa ciepła

- koszty roczne: 32.251.206 zł, stanowią one 31,03% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
- wpływy zaliczkowe – (do rozliczenia) – 32.719.161 zł (wysokość zaliczek wynika z indywidualnego zużycia ciepła w lokalach w poprzednim okresie rozliczeniowym i jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie, łączna suma wynika z naliczeń memoriałowych, bez uwzględnienia opóźnień i zaległości w bieżącym wnoszeniu opłat),
- wynik statystyczny netto (różnica między kwotą wpłat zaliczkowych do rozliczenia

i wysokością poniesionych w roku kalendarzowym kosztów rzeczywistych – wg faktur) wyniesie w rachunku ciągłym, tj. uwzględniając B.O. oraz podatek dochodowy (-) 1.684.383 zł.

3. Remonty

- koszty remontów bieżących oraz wpływy na ten cel są odnoszone i rozliczane w ramach funduszu remontowego część „B” i omówione w części dotyczącej gospodarki remontowej.

Gospodarka remontowa prowadzona była w roku sprawozdawczym w oparciu o stosowne plany przyjęte przez właściwe ustawowo i statutowo organy Spółdzielni (Rady Osiedli, Rada Nadzorcza i Walne Zgromadzenie) oraz odpowiednie regulaminy wewnętrzne, jak i w powiązaniu ze Strategią Ekonomiczną obowiązującą dla całej Spółdzielni. Zakres finansowy i rzeczowy rocznych wydatków funduszu określiła Rada Nadzorcza na podstawie planów wycinkowych przyjętych przez Rady Osiedla (przedstawionych na Zebrań Osiedlowych), a zaakceptowanych przez Walne Zgromadzenie (odbyte w dwóch częściach w dniach 19 i 20 czerwca 2017 roku).

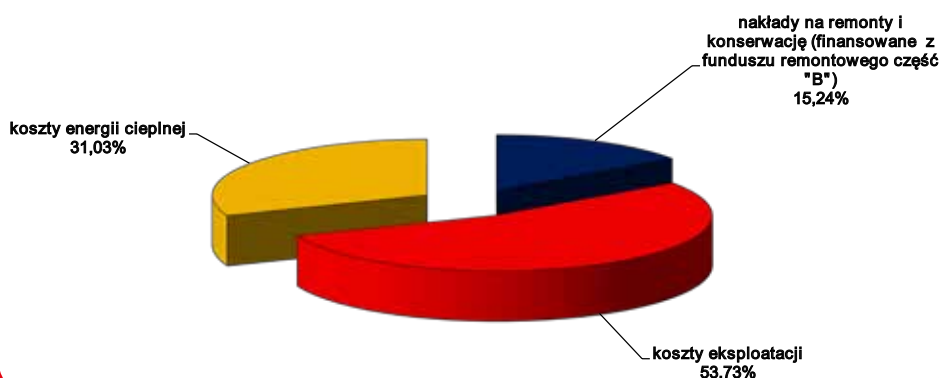
Realizacją remontów w Spółdzielni zajmują się:

- Osiedla KSM – w granicach 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, uczestniczące także w wyborze wykonawców tych prac i w odbiorach powykonawczych,
- Centrum Zarządzająco-Usługowe – w zakresie gospodarowania funduszem remontowym część „A” w ramach określonych przez Walne Zgromadzenie w uchwale, uszczegółowionej dla konkretnego roku, Wieloletniej Strategii Ekonomicznej. Stawkę odpisu na tę część

(Ciąg dalszy na str. 6)

Wykres nr 3

STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2017 ROKU



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 5)

funduszu remontowego w zakresie dotyczącym działań termomodernizacyjnych i modernizacyjnych oraz odnoszącej się do tzw. działań energooszczędnych uchwala Rada Nadzorcza.

W finansowanych z funduszu remontowego część „A” odbiorach robót wykonywanych w poszczególnych osiedlach uczestniczą obok przedstawicieli „Centrum Z-U” także przedstawiciele administracji i Rad Osiedli (czyli mieszkańców).

I tak – w roku 2017:

– **koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „B”**

■ koszty poniesione – ogółem 15.842.916 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 80,39%,

■ wpływy razem (uwzględniające realizację Uchwały RN nr 86/2013 z dnia 26.11.2013 roku i Uchwały RN nr 65/2015 z dnia 2.07.2015 roku oraz pożyczki z funduszu interwencyjnego) – 17.123.155 zł, tj. 100,57% wpływów planowanych,

■ wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „B” wynosi 1.280.239 zł, natomiast liczony w rachunku ciągnionym (wynikający z zasady rachunkowości memoriałowej) 4.964.227 zł.

– **koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „A”**

■ koszty poniesione – ogółem 14.594.784 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 97,29%,

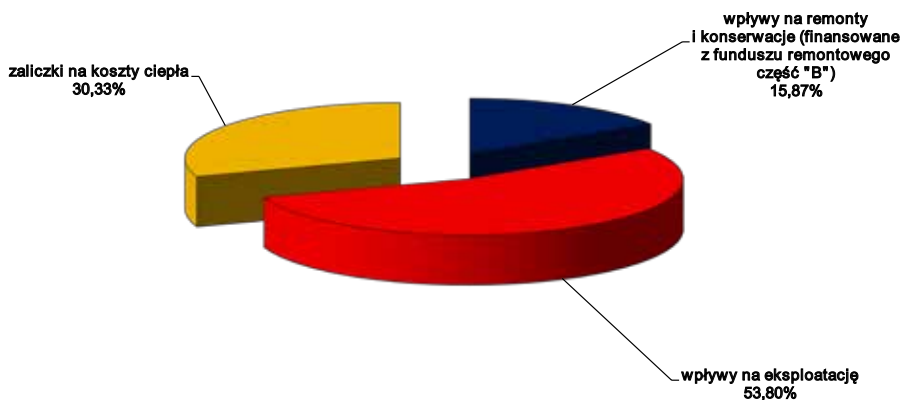
■ wpływy ogółem 24.367.120 zł, tj. 100,44% wpływów planowanych,

■ wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „A” wynosi 9.772.336 zł, natomiast liczony w rachunku ciągnionym wynosi 18.338.176 zł.

Z funduszu remontowego część „A” finansowane były prace określone dla roku 2017

STRUKTURA WPLYWÓW (NALICZONYCH) GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2017 ROKU

Wykres nr 4



w Strategii Ekonomicznej oraz zatwierdzonym na ten rok planie remontów, a w szczególności są to: modernizacja istniejących dociepleń i modernizacja infrastruktury, remonty c.o. oraz w formie częściowego dofinansowania – remonty kapitalne dźwigów w budynkach. Po stronie wydatków uwzględniono tu także założoną w planie spłatę ze środków tego funduszu wymagalnych w tym okresie rat kredytowych (związanych z odroczonym finansowaniem robót zrealizowanych w osiedlach w latach minionych).

niestety ogranicza występujące zjawisko zadłużenia finansowych mieszkańców będące następstwem niezachowania statutowych terminów wnoszenia opłat z tytułu użytkowania poszczególnych lokali (mieszkalnych i niemieszkalnych).

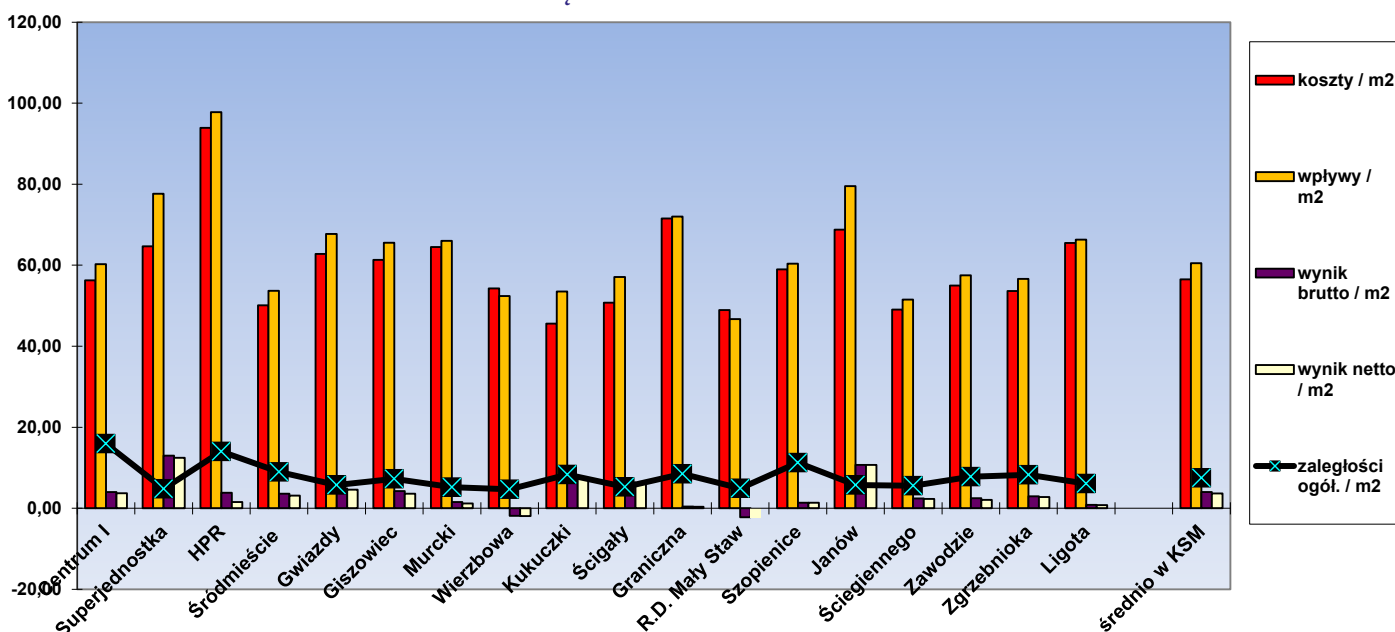
Zaległości w 2017 roku są na poziomie 10,6 mln zł. Poziom wskaźnika zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych w 2017 roku oscyluje w granicach 7,25%, co oznacza tendencję stałą (porównywalną z rokiem ubiegłym). W naszej ocenie stan zobowiązań wynikający z niedochowania terminów wnoszenia opłat, bądź „czasowego kredytowania” budżetu domowego niedokonywaniem opłat za korzystanie z lokali na rzecz Spółdzielni, jest efektem niekorzystnych zjawisk gospodarczych, życiowych lub też celowych działań osób zobowiązanych

V. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Bieżącą możliwość realizacji rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansową Spółdzielni

ROCZNE JEDNOSTKOWE KOSZTY I WPLYWY NA EKSPLOATACJĘ ZASOBÓW (BEZ CO I CCW) Z B.O., ZALICZKĄ NA PODATEK DOCHODOWY ORAZ Z UWZGLĘDNIENIEM ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE W 2017 ROKU

Wykres nr 5



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

do zapłaty, a w konsekwencji „kredytowania się kosztem innych spółdzielców”.

W okresie od 1.01.2017 roku do 31.12.2017 roku dla poprawy sytuacji na odcinku zwidykowania należności Spółdzielni uruchomiono szereg działań, a w szczególności:

- wystosowano 4.926 indywidualnych wezwań do zapłaty,
- rozpatrywano wnioski o zgodę na ratalną spłatę lub prolongatę terminu spłaty zadłużeń – pozytywnie załatwiono wnioski 305 osób,
- 103 mieszkańcom umożliwiono spłatę ratalną niedopłat wynikających z rozliczenia zużycia mediów,
- odbyto 12 posiedzeń Zarządu, na które zaproszonych zostało łącznie 235 zadłużonych członków lub innych posiadaczy lokali (właścicieli i najemców),
- opracowano (przez Zarząd) 47 wniosków o pozbawienie zadłużonych członków członkostwa w KSM – do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą (dotyczy to okresu I półrocza 2017 roku bowiem w drugiej połowie roku – ustawodawca pozbawił Spółdzielnię prawa w zakresie wykreślenia lub wykluczenia członka ze spółdzielni, przenosząc rozpatrywanie w tych kwestiach wyłącznie na drogę sądową),
- przekazano 234 sprawy do Działu Obsługi Prawnej celem skierowania na drogę postępowania sądowego,
- do Urzędu Miasta Katowice przesłano 153 wezwania o zapłatę odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych na kwotę 648.649 zł, w wyniku czego do 31 grudnia ub. r. doprowadzono do zawarcia z Gminą Katowice – 91 ugód na kwotę 449.526 zł,
- potwierdzono 750 wniosków skierowanych do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o pomoc finansową dla konkretnych mieszkańców w formie dodatków mieszkaniowych, z czego pomoc taką na 31.12. ub. roku uzyskały 364 gospodarstwa domowe na łączną kwotę 1.071.520 zł,
- 363 sprawy przekazano do windykacji prowadzonej przez zewnętrzne firmy windykacyjne,
- dokonano 15 wpisów do Krajowego Rejestru Długów,
- skierowano na drogę sądową 316 pozwów o zapłatę w sprawie zadłużeń z tytułu opłat i czynszów,
- wobec bezczynności potencjalnych spadkobierców i braku opłat za lokale skierowano do sądów 22 wnioski o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub własności lokali,
- skierowano na drogę sądową i administracyjną 12 wniosków w sprawach innych (droga ta jest stosowana w kwestiach takich, jak: zasiedzenie, najem, zawezwanie do próby ugodowej, wpis do KRS, wpis do ksiąg wieczystych, zgłoszenia wierzytelności do upadłości),

■ wszczęto 3 pozwy o eksmisję z lokalu mieszkalnego i 4 pozwy o eksmisję z lokalu użytkowego,

■ wykonano skutecznie 14 eksmisji z lokali, z czego 8 eksmisji zostało wykonanych przez Urząd Miasta, 1 eksmisja przez Komornika Sądowego, 4 eksmisje to dobrowolne opuszczenia lokali oraz 1 eksmisja poprzez przejęcie mieszkania przez administrację.

VI. INWESTYCJE

Spółdzielnia, respektując zalecaną przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie kontynuację także w roku 2017 polityki spowolnienia procesów przygotowania i realizacji nowych inwestycji – ograniczyła w tej dziedzinie swoje czynności w zasadzie do przeprowadzenia niezbędnych uzgodnień i aktualizacji wskazań lokalizacyjnych uzyskanych w latach poprzednich. W szczególności miało to zastosowanie do tej części przyszłościowych zamierzeń inwestycyjnych, co do których ich przygotowanie dokumentacyjno-prawne oraz ewentualne wykonawstwo – nadal limitowały występujące obiektywnie uwarunkowania zewnętrzne (uniemożliwiające efektywne wdrożenie procedur wykonawczych w najbliższym okresie) – toteż proces przygotowania inwestycyjnego ograniczony został do niezbędnych działań – umożliwiających w każdej chwili rozpoczęcie cyklu przygotowania dokumentacyjnego, a nie powodujących obecnie dla Spółdzielni z tego tytułu dodatkowych kosztów (określonych jako „bezkosztowe”) lub nisko nakładowych.

INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU W 2017 r.

1. Zadanie pn. „Parking wielopoziomowy” dotyczące docelowo – przygotowania w roku 2017 budowy wielopoziomowego parkingu dla pojazdów samochodowych wraz z powierzchnią biurowo-usługową na terenie osiedla im. Kukuczki zlokalizowanego przy ul. Podhalańskiej, a dopuszczające także – warunkowo – ewentualne rozpoczęcie realizacji w omawianym roku. Zaawansowanie przygotowania inwestycyjnego tego zadania zostało w trakcie roku wstrzymane. Poniesione zostały jedynie nakłady na pokrycie bieżących kosztów eksploatacyjnych terenu oraz związane z uzyskaniem do celów projektowych aktualnych map sytuacyjno-wysokościowych i własnościowych, w zakresie przydatnym do kontynuowania zarówno rozpoczętego etapu przygotowania dokumentacyjnego tego zadania wg programu docelowego – tj. parkingu wielopoziomowego, jak i zadania alternatywnego – ograniczającego się do realizacji na tej lokalizacji tymczasowego naziemnego parkingu strzeżonego.

W trakcie roku obydwie koncepcje zamierzonej realizacji inwestycyjnej musiały zostać poddane ponownej weryfikacji celowościowej i opłacalności ekonomicznej, bowiem sytuacja zapotrzebowania na miejsca postojowe w tym rejonie uległa istotnej poprawie wskutek pozyskania przez osiedle dla potrzeb mieszkańców 191 nowych (darmowych) miejsc postojowych – wybudowanych (na wniosek mieszkańców oraz samorządów lokalnych) wzdłuż

ekranów dźwiękochłonnych przy ul. Bohaterów Monte Cassino i sfinansowanych z budżetu Urzędu Miasta. Inwestycja ta (postulowana od lat) w znacznym stopniu zniwelowała istniejący od lat dotkliwy niedobór miejsc postojowych w osiedlu.

Przy powstałych nowych miejscach parkingowych oraz funkcjonowaniu 109 płatnych miejscach postojowych będących w gestii KSM na parkingu strzeżonym – wystąpiła uzasadniona obawa, że realizacja przez Spółdzielnię (przy braku na ten cel wolnych środków finansowych) około 150 nowych – naziemnych (dodatkowych) – płatnych miejsc postojowych (przy programie czasowym) lub wg programu docelowego – 516 miejsc w parkingu wielopoziomowym, może okazać się dla Spółdzielni inwestycją nieefektywną gospodarczo, jeśli nowe miejsca postojowe nie byłyby w pełni wykorzystane, a odpłatność za ich najem w takiej sytuacji, która musi zapewnić pokrycie bieżących kosztów eksploatacji i utrzymania tejże budowli oraz – wg „godziwej” stopy zwrotu – odzyskanie przez Spółdzielnię zainwestowanych w budowę nakładów środków finansowych mogłoby się okazać wielkością nieakceptowaną.

Z ostrożności zatem, by odpowiedzieć na pytanie dotyczące oceny ryzyka inwestycyjnego, postanowiono odroczyć decyzję dotyczącą dalszego przygotowania tej inwestycji do realizacji, by raz jeszcze przeprowadzić analizę jej niezbędności i opłacalności (pod kątem uściślenia wielkości potrzeb w aspekcie potencjalnego i realnego popytu na tego rodzaju dodatkową płatną usługę). Obecnie przygotowuje się (co zasugerowała również Rada Osiedla) adresowaną do mieszkańców osiedla im. Kukuczki ankietę, której wyniki i decyzje dotyczące oceny ryzyka inwestycyjnego, przy określonych wyszacowanych nakładach, będą nadal racjonalne i społecznie i ekonomicznie zasadne. Wyniki sondażu, jak i analizy opłacalności inwestycji dla KSM będą podane do wiadomości członków – mieszkańców osiedla – na przestrzeni II półrocza 2018 roku.

2. Zadanie inwestycyjne pn. „Zespół mieszkaniowy przy ul. Morawy-Osiedlowa w Katowicach-Szopienicach”. W roku sprawozdawczym na przygotowanie przyszłej realizacji mieszkaniowej poniesione zostały jedynie bieżące koszty eksploatacyjne terenu oraz związane z uzyskaniem aktualnych map sytuacyjno-wysokościowych i własnościowych do celów projektowych niezbędnych dla dalszego przygotowania tej inwestycji. Sam proces przygotowania jak i jego tempo są uzależnione od możliwości uczestnictwa Spółdzielni w programie rządowym „mieszkanie+”. Aktualnie wobec niejednoznacznych i niedoprecyzowanych na dzień dzisiejszy możliwości skorzystania przez spółdzielnię mieszkaniową z zasad wynikających z tegoż programu rządowego, biorąc pod uwagę równoczesny brak pewności uzyskania finansowania – czasowo wstrzymano się z kontynuowaniem prac dotyczących przygotowania tej inwestycji.

Pozostajemy w gotowości podjęcia działań – niezwłocznie po wdrożeniu przez Ministerstwo Infrastruktury „Narodowego Programu Mieszkaniowego”, (który przewiduje w swoich zapisach

(Ciąg dalszy na str. 8)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 7)

na razie hasłowo m.in. „rozwój spółdzielczości mieszkaniowej”, w tym aktywizację nowego spółdzielczego budownictwa lokatorskiego), poprzez wydanie przez resort niezbędnych rozporządzeń szczegółowych. Oczekujemy na potwierdzenie możliwości skorzystania z tego programu w zakresie budowy nowych mieszkań lokatorskich – na terenach będących w użytkowaniu wieczystym lub stanowiących własność Spółdzielni, bowiem znolizowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z lipca 2017 roku w zasadzie tych kwestii nie zawiera.

3. Pozostałe tytuły inwestycyjne znajdują się w różnej fazie przygotowań – w roku 2017 jak wspomniano na wstępie – w działaniu spowolnionym – ograniczającym się do analizowania aktualności niezbędnych w fazie przygotowawczej warunków wyjściowych (w tym głównie pod względem terminów ich ważności oraz następujących w bieżącym działaniu zmian w obszarze przepisów Prawa Budowlanego) oraz działań nie generujących zwiększonych wydatków.

INWESTYCJE W REALIZACJI

1. Realizacja budynku „Budynek mieszkalny przy ul. Domeyki 12 w Katowicach-Murckach” – o 20 lokalach – została ukończona. Uzyskano warunkujące zasiedlenie budynku decyzję, tj. Decyzję Prezydenta Miasta Katowice zezwalającą na użytkowanie obiektu oraz Decyzję Prezydenta Miasta Katowice zatwierdzającą podział geodezyjny, wyodrębniający tzw. nieruchomością budynkową, co umożliwiło opracowanie projektu i podjęcie uchwały Zarządu określającej m.in. wysokość udziałów w częściach wspólnych nieruchomości przypadających na poszczególne lokale i uruchomiło intensyfikację działań marketingowych dotyczących pozyskania nabywców lokali (wraz z udziałem w gruncie), jak też dopuszczając wynajem części lokali na warunkach najmu komercyjnego. Pierwsze lokale przekazane zostały do przeprowadzenia robót wykończeniowych w IV kwartale ubiegłego roku. Koszty tych robót również ponoszone są przez ich przyszłych użytkowników.

SPRAWY TERENOWO-PRAWNE

Kontynuując działania w zakresie porządkowania spraw terenowo-prawnych w roku 2017:

1. rozwiązano umowę użytkowania wieczystego działek Nr 1765/26, 1766/26 i 1767/26 o łącznej powierzchni 1.987 m² przy ul. Morawa (nad rzeką Rawą), co zwolniło osiedle Szopieniec z obciążeń podatkowych z tego tytułu,
2. rozwiązano umowę użytkowania wieczystego nieprzydatnej Spółdzielni działki Nr 11/134 o powierzchni 273 m² przy ul. Wietnamskiej,
3. uzyskano od Wojewody Śląskiego odszkodowanie w wysokości 312.803 zł brutto za przekazanie pod inwestycje celu publicznego działek Nr 787/55 i 789/55 przy ul. Mysłowickiej.

4. Zbyto na rzecz osób fizycznych (w oparciu o stosowne uchwały Walnego Zgromadzenia KSM) następujące działki:
 - a) działka Nr 20/19 o powierzchni 550 m² przy ul. Cedrowej,
 - b) działki Nr 3831/55, 3828/55 o powierzchni 2.616 m² przy ul. Miłej,
 - c.) działka Nr 11/416 o powierzchni 56 m² przy ul. Wietnamskiej,
 - d) oraz działki o powierzchni 98 m² zabudowane obcymi obiektami handlowymi przy ul. Przyjaznej i o powierzchni 110 m² przy ul. Wojciecha.
5. Zbyto również działki i udziały KSM na rzecz posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do garażu: – na osiedlu Giszowiec – 7 działek, – na osiedlu Murcki – 8 działek, – na osiedlu Wierzbowa – 9 działek, – na osiedlu Graniczna – 4 działki, – na osiedlu Janów – 4 działki, – na osiedlu im. Ściegiennego – 3 działki, – na osiedlu im. Zgrzebniołka – 22 działki, – przy ul. Lotnisko – 8 udziałów.
6. W ramach regulacji stanu prawnego gruntu związanego z budynkiem przy ul. Zamkowej 61-61c zawarto z Urzędem Miasta akt notarialny w zakresie ujednoczenia terminów użytkowania wieczystego, co stanowiło warunek konieczny dla skutecznego wszczęcia procedury ustanawiania odrębnej własności lokali w tym budynku – stosowny wniosek złożono w Urzędzie Miasta Katowice.

VII. 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 (działając w oparciu o wewnętrzny rozrachunek gospodarczy, lecz bez osobowości prawnej), są to: Serwis Techniczny, Zakład Ciepłowniczy, Zakład Usług Parkingowych i Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa.

Łączny wynik rocznej działalności zakładów zamknie się (po uwzględnieniu podatku docho-

dowego) niedoborem w wysokości (-) 219.716 zł – przy rocznych kosztach ich funkcjonowania w wysokości 11.928.463 zł i wartości zrealizowanych usług (sprzedaży) w wysokości 11.715.780 zł (kwoty te nie obejmują i nie uwzględniają wartości rynkowej – stanowiących przedmiot obrotu na rynku wtórnym lokali i nieruchomości gruntowych ani związanych z nimi wkładów budowlanych – podlegających odrębnemu rozliczeniu z funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych). Ewentualnie nadwyżki i niedobory z tej działalności, zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, rozliczane są corocznie z funduszem remontowym część „A”.

Udział poszczególnych Zakładów Celowych w sprzedaży ogółem w 2017 roku przedstawiono na wykresie nr 6.

VIII. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU I CENTRUM ZARZĄDZAJĄCO-USŁUGOWEGO KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W okresie od 1. 01. 2017 roku do 9. 06. 2017 roku Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

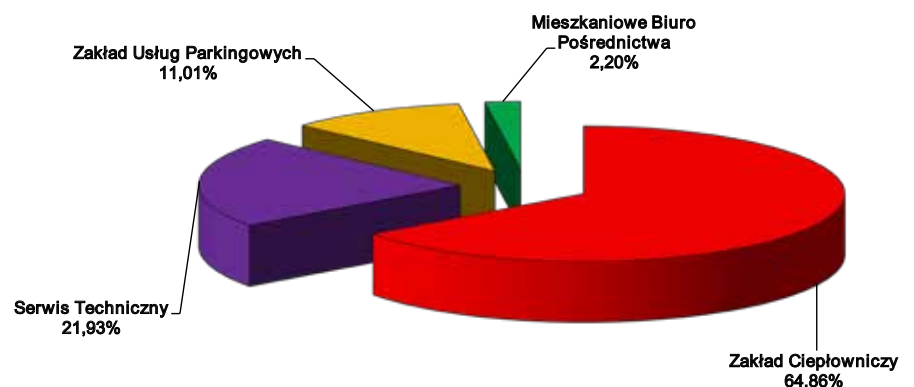
- mgr **Krystyna Piasecka** – Prezes Zarządu, Dyrektor Spółdzielni,
- mgr **Urszula Smykowska** – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Ekonomiczno-Księgowych, Główny Księgowy,
- mgr **Zbigniew Olejniczak** – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Gospodarki Zasobami Spółdzielni,

a od 10. 06. 2017 r. do 31. 12. 2017 roku (na skutek nieoczekiwanego zgonu p. Urszuli Smykowskiej) w składzie niepełnym dwóch Członków Zarządu (wspomaganych przez upoważnionych do określonych czynności Pełnomocników Zarządu).

W listopadzie 2017 roku Rada Nadzorcza, po ogłoszonym konkursie na obsadę brakującego etatu Zastępcy Prezesa, dokonała w tajnym gło-

Wykres nr 6

STRUKTURA UDZIAŁU SPRZEDAŻY USŁUG POSZCZEGÓLNYCH ZAKŁADÓW CELOWYCH KSM W ICH SPRZEDAŻY OGÓŁEM W 2017 ROKU



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

sowaniu wyboru Zastępcy Prezesa Zarządu KSM, Zastępcy Dyrektora ds. ekonomicznych w osobie mgr Teresy Ślężkiewicz.

Wynikające z postanowień Statutu KSM obowiązki Zarządu były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył łącznie 65 protokolowanych posiedzeń i podjął 399 uchwał, ponadto przygotował kompleksowo z zachowaniem terminów ustawowych Walne Zgromadzenie, które odbyło się w 2 częściach w dniach 19-20. 06. 2017 r. i wraz z wyborami na nową trzyletnią kadencję, tj. na lata 2017-2020 pełnego 22-osobowego składu Rady Nadzorczej. Zarząd także przygotował program obchodów jubileuszowych Spółdzielni – bezpośrednio uczestnicząc i monitorując jego realizację.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie 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 dotyczące inwestycji (4 razy), gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności osiedli oraz współpracy z samorządem osiedlowym (28 razy), zadłużeń w opłatach za lokale (comiesięcznie), remontów kapitałnych i modernizacji zasobów (13 razy), działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej (26 razy), wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni (4 razy), spraw pracowniczych i socjalnych (23 razy), zmian w regulaminach wewnętrznych, spraw organizacyjnych, skarg i wniosków oraz innych.

Ponadto Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, jak również w Zebraniach Osiedlowych oraz w obu częściach Walnego Zgromadzenia KSM.

W okresie sprawozdawczym wydano łącznie 11 zarządzeń wewnętrznych, 1 aneks do zarządzenia, 8 pism okólnych i 17 poleceń.

Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd oraz upoważnieni na mocy odpowiednich pełnomocnictw Zarządu – Kierownicy Osiedli uczestniczyli reprezentując Spółdzielnię na zewnątrz w tematycznych konferencjach, kongresach, seminariach, spotkaniach i naradach, w tym z udziałem władz i przedstawicieli województwa i Miasta Katowice, a także w imieniu Spółdzielni uczestniczyli przy sporządzaniu i zawieraniu aktów notarialnych dotyczących przenoszenia własności lokali na odrębną własność członków, ustanawiania nowych terminów użytkowania wieczystego działek gruntowych, nabywania i zbywania nieruchomości, regulacji spraw terenowych i wieczystoksięgowych i innych.

Współpraca z Radami Osiedli, stosownie do wieloletniej i sprawdzonej praktyki lat minionych, utrzymywana była nie tylko za pośrednictwem protokołów i pism, ale także przez bezpośrednie (na wniosek zainteresowanych Osiedli) uczestnictwo przedstawicieli Zarządu Spółdzielni w posiedzeniach Rad Osiedli, bądź innych okolicznościach, roboczych spotkaniach Zarządu z Radami Osiedli.

Kontynuowane było wydawanie własnego miesięcznika „Wspólne Sprawy” dla mieszkańców zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię. Praca kolegium redakcyjnego była prowadzona społecznie, a tematyczne artykuły członków Zarządu i pracowników Spółdzielni, a także członków Rady Nadzorczej opracowywane bezpłatnie.

Spółdzielnia w 2017 roku w szerokim zakresie korzystała również z możliwości komunikowania się z członkami przez internet. KSM wykorzystuje ten kanał informacji już od 2001 roku za pośrednictwem własnej strony internetowej i poczty elektronicznej, a od 2016 roku poprzez media społecznościowe na portalu Facebook.

W ocenie zewnętrznej na przestrzeni 2017 roku za swą działalność Spółdzielnia nasza uzyskała prestiżowe wyróżnienia, a wśród nich:

- tytuł „Zasłużony dla miasta Katowice” przyznany Uchwałą Rady Miasta nr XLVI/868/17 z dnia 11. 09. 2017 r. przez Miasto Katowice,
- tytuł „Filar Spółdzielczości 2017” przyznany przez Dziennik Gazeta Prawna,
- tytuł „Firma Dobrze Zarządzana” przyznany przez „Magazyn Gospodarczy Fakty”,
- tytuł „Siła Polskiej Spółdzielczości Mieszkaniowej” przyznany przez Monitor Biznesu,
- wyróżnienie za całokształt wieloletniej działalności społeczno-kulturalnej ze szczególnym podkreśleniem działalności na rzecz osób i rodzin w trudnej sytuacji przyznany przez Redakcję „Domy Spółdzielcze”,
- Złota Odznaka Honorowa za Zasługi dla Województwa Śląskiego przyznana decyzją Sejmiku Województwa Śląskiego,
- nagroda PRO DOMO SUA 2017 przyznana przez Stowarzyszenie Przyjaciół Domów Spółdzielczych za rozwój spółdzielczości mieszkaniowej i integrację wszystkich środowisk działających na rzecz budowy miasta przyjaznego człowiekowi.

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Działając na podstawie postanowień i planów przyjętych przez poszczególne jednostki organizacyjne, Spółdzielnia w roku 2017 realizowała statutową działalność społeczną, oświatową i kulturalną – zarówno w układzie ogólnospółdzielczym, jak i osiedlowym, w tym głównie w oparciu o własną bazę lokalową tj. pracę 6 klubów i 2 sal integracyjnych oraz Działu społeczno-kulturalnego, a także zlokalizowanych na terenach osiedlowych boisk, itp. przeznaczonych dla uprawiania sportu, zabaw i rekreacji – pod przewodnim motywem 60 lat działalności KSM na rzecz środowiska spółdzielczego.

Szeroka oferta programowa skierowana była do mieszkańców we wszystkich grupach wiekowych, akcentowała Jubileusz 60-lecia działalności Spółdzielni i miała na celu pogłębienie integracji mieszkańców budynków i osiedli KSM poprzez udział

w przygotowanych z tą myślą imprezach i wydarzeniach oraz funkcjonujących w terenie 66 zróżnicowanych tematycznie i programowo sekcjach, zespołach i kołach zainteresowań.

Działalność ogólnospółdzielcza była realizowana przez Dział Społeczno-Kulturalny Centrum Zarządzająco-Usługowego na rzecz ogółu członków i ich rodzin zamieszkujących w zarządzanych przez Spółdzielnię budynkach zlokalizowanych na terenie 17 osiedli i we współpracy z partnerami środowiskowymi oraz regionalnymi. W rezultacie ze zorganizowanych 24 imprez skorzystało łącznie około 1.420 uczestników. Obok wycieczek, wyjazdów na narty, baseny termalne i koncerty należy wymienić możliwość współuczestnictwa w przedsięwzięciach o ponadlokalnym charakterze – organizowanych we współpracy z innymi jednostkami pokrewnymi i społecznymi o zasięgu wojewódzkim, jak Piknik dla Osób Niepełnosprawnych, Złaz Rodzinny Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych po Jurze Krakowsko-Częstochowskiej (z metą w Podlesicach), czy Bieg do Słońca o Puchar Prezesa KSM w Parku Śląskim.

Z okazji jubileuszu 60-lecia Spółdzielni odbyły się 2 koncerty inauguracyjne – koncert muzyki poważnej (w kościele pod wezwaniem Opatrzności Bożej w os. Zawodzie) i koncert „Dla ciebie mamo” (w siedzibie Zarządu przy ul. Klonowej).

Efektom działalności prowadzonej bezpośrednio przez Osiedla KSM jest zrealizowanie 942 imprez i form z udziałem około 19.570 uczestników, w tym eventy osiedlowe, wycieczki, imprezy rekreacyjno-sportowe oraz liczne formy okolicznościowe i okazjonalne, jak m.in. np. Dzień Dziecka, Święto Misia, Dzień Przyjaciół - Sąsiadów i inne.

W kwestiach społecznych, oprócz jednostkowej pomocy i wspierania mieszkańców w trudnych sytuacjach bytowych, która to działalność na stałe wpisała się w nasz podstawowy program – nadal doskonalono i rozwijano formy współpracy:

- z policją miejską w Katowicach – dla poprawy bezpieczeństwa mieszkańców i zapobiegania skutkom wykroczeń na terenach administrowanych przez Spółdzielnię w tym celu m.in. uruchomiony został punkt przyjąć Dzielnicowych Policji przy ul. Modrzewiowej w osiedlu Wierzbowa, przeprowadzony został kurs samoobrony dla mieszkańców przez instruktorów z Komendy Miejskiej Policji w Katowicach, odbyły się liczne spotkania konsultacyjno-informacyjne z mieszkańcami oraz niektórymi Radami Osiedli itp.,
- ze Stowarzyszeniem na Rzecz Rozwoju Społeczności Lokalnej „Mocni Razem”, które aktywizowało mieszkańców osiedla Zawodzie

(Dokończenie na str. 10)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Dokończenie ze str. 9)

wspólnie z pracownikami i działaczami KSM poprzez m.in. projekty mające za zadanie zagospodarowanie przestrzeni, a także poprzez wypełnienie czasu wolnego dla dzieci np. w trakcie Akademii Animatora Podwórkowego (wraz z Klubem „Trzynastka”),

- ze Szpitalem Geriatrycznym im. Jana Pawła II oraz Fundacją Pamięć i Pomoc im. dr Edmunda Gryglewicza z siedzibą w Katowicach pod hasłem „12 x Senior”, który umożliwił osobom starszym z naszych klubów na bezpłatne skorzystanie z oferty Muzeum Śląskiego oraz Narodowej Orkiestry Symfonicznej Polskiego Radia w połączeniu z wykładami specjalistów nt. zdrowia seniorów oraz warsztatami komputerowymi,
- z Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji, który umożliwił dzieciom zrzeszonym w Klubach Spółdzielczych nieodpłatnie korzystać z basenów oraz obiektów sportowo-rekreacyjnych,
- z Miejskimi Domami Kultury, np. w Bogucicach, Zawodziu, Koszutce i Dębie.

Wywiązując się z obowiązku informowania mieszkańców KSM zrealizowanych zostało łącznie 6 odcinków „Informatora KSM” przygotowywanego we współpracy z TVP 3 Katowice, a informującego o bieżących wydarzeniach i imprezach świątecznych. Ponadto, Spółdzielnia systematycznie prowadzi bieżącą promocję działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na stronie internetowej KSM, na łamach spółdzielczego miesięcznika „Wspólne Sprawy” oraz poprzez portal społecznościowy – Facebook.

Na rzecz naszych spółdzielców równie atrakcyjną działalność realizowała wzbogacając o paletę możliwości wsparcia społeczności spółdzielczej obchodząca w 2017 roku 12-lecie w służbie Spółdzielni Fundacja KSM prowadzona pod kierunkiem pani Prezes Beaty Twardowskiej.

X. KONTROLE

W 2017 roku działalność Spółdzielni była poddana kontroli przeprowadzonej przez następujące zewnętrzne instytucje i organy kontrolne:

- obejmująca całokształt działalności KSM za okres 2013-2014-2015-2016 Lustracja kompleksowa – przeprowadzona przez zawodowego lustratora z Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach; protokół z lustracji był przedstawiony Radzie Nadzorczej i wyłożony do wglądu zainteresowanych spółdzielców w siedzibie Zarządu; wyniki lustracji zostały ponadto przedstawione członkom na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniach 19 i 20 czerwca 2017 roku,

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Katowicach, który (w okresie od stycznia do grudnia 2017 roku) przeprowadził na terenie działania Spółdzielni łącznie 11 kontroli; dotyczyły one oceny przygotowania i przebiegu w zasobach KSM ogólnomiejscowej akcji deratyzacji oraz oceny stanu sanitarnego nieruchomości budynkowych,
 - PKO Bank Polski – jedna kontrola w zakresie poprawności sporządzania przez KSM oświadczeń o kwotach wpłat wniesionych do Spółdzielni przez jej członków z tytułu posiadanych kredytów mieszkaniowych,
 - Państwowa Inspekcja Pracy w Katowicach – jedna kontrola w zakresie prawnej ochrony pracy oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.
- Ponadto kontrole specjalistyczne przeprowadzały służby nadzoru budowlanego, kominiarskie, Urzędu Miasta (gospodarka śmieciowa), itp.

Kontrola wewnętrzna w oparciu o zaplanowany na rok 2017 program działań przeprowadziła szczegółowe badanie całokształtu działalności placówki społeczno-kulturalnej Klubu Spółdzielczego „Trzynastka” w okresie lat: 2012-2017.

Komórka ds. kontroli wewnętrznej ponadto:

- współpracowała – przy wiodącym udziale Działu Obsługi Prawnej – przygotowywała dla potrzeb wewnętrznych Spółdzielni wnioski, instrukcje i regulaminy wewnętrzne,
- uczestniczyła w pracach Głównej Komisji Inwentaryzacyjnej KSM,
- kierowała powołanym przez Zarząd zespołem opracowującym dla Zarządu i Rady Nadzorczej program pn. „Długookresowy plan działań optymalizacyjnych i rozwojowych działalności organizacyjnej KSM, uwzględniający kierunki zmian otoczenia, demokratyczne decyzje członków / mieszkańców oraz zadania operacyjne”,
- współpracowała w zakresie przygotowywania materiałów dokumentacyjnych dla biegłych sądowych powoływanych przez sądy w celu przygotowania opinii dla potrzeb toczących się spraw sądowych,
- na bieżąco koordynowała sporządzanie materiałów sprawozdawczych przygotowywanych przez różne specjalistyczne służby Spółdzielni – poprzez elektroniczny portal sprawozdawczy dla Głównego Urzędu Statystycznego,
- śledziła i przekazywała do wiadomości notatki prasowe prasy lokalnej i ogólnopolskiej dotyczące spółdzielczości i KSM,
- współpracowała z innymi instytucjami naukowo-badawczymi w zakresie udziału w badaniach ankietowych i innych,
- współpracowała z Narodowym Bankiem Polskim w zakresie prowadzonych okresowo analiz rynku nieruchomości,

- uczestniczyła w szkoleniach, konferencjach i różnego typu spotkaniach podnoszących kwalifikacje zawodowe oraz uzupełniających wiedzę w zakresie powierzonych zadań,
- prowadziła ewidencję i monitoring sposobu załatwiania wpływających do Spółdzielni skarg i wniosków.

Na przestrzeni 2017 roku do Spółdzielni wpłynęło:

- 47 wniosków i 13 skarg – z tego część niezasadnych,
- 29 pism (tzw. skargi lokatorskie) związanych z zakłócaniem spokoju i nieprzestrzegania Regulaminu porządku domowego przez sąsiadów,
- 15 pism zakwalifikowanych jako interwencje w określonych sprawach.

Przedstawiając kolejne okresowe sprawozdanie z działalności w roku 2017 Zarząd Spółdzielni składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do zapewnienia niezakłóconej bieżącej pracy Spółdzielni, do realizacji zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie, a omówionych skrótowo przedstawionych wyżej zadań, do kreowania i umacniania pozytywnego postrzegania Spółdzielni i jej działań w mieście i regionie, w tym przyczynili się do uzyskanych przez KSM wielu zewnętrznych pochwał i wyróżnień. Szczególne podziękowania w tym miejscu Zarząd kieruje zwłaszcza do nie liczących swych godzin pracy społecznej – działaczy organów samorządowych Spółdzielni i podległych mu pracowników, których rola w doskonaleniu pracy Spółdzielni oraz uzyskiwanych wyróżniających wyników działania Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w wielu dziedzinach – jest nie do przecenienia.

Zarząd czuje się zobowiązany również do złożenia podziękowań tym wszystkim – członkom, mieszkańcom oraz duszpasterzom katowickich parafii – obejmujących nasze spółdzielcze osiedla, którzy na przestrzeni minionego roku byli z nami razem i swoją postawą, spontaniczną pomocą, a także bezpośrednim uczestnictwem w różnych miejscach i wydarzeniach społecznych i kulturalnych przyczynili się do uświetnienia naszych wspólnych obchodów jubileuszowych z okazji 60-lecia Spółdzielni, dając świadectwo autentycznej więzi kilku pokoleń spółdzielczych ze „swoją” spółdzielnią i zaangażowania w życie naszej wspólnoty spółdzielczej.

Katowice, dn. 2 lutego 2018 roku

Z poważaniem

**Zarząd
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**