

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z postanowieniami Statutu KSM przedstawia niniejszym Członkom KSM okresową (roczną) informację sprawozdawczą dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej naszego przedsiębiorstwa spółdzielczego w roku 2018. Zawarte w informacji dane zostały sporządzone na bazie sprawozdań za okres od 1.01.2018 r. do 31.12.2018 r. (według stanu na dzień 30.01.2019 r.).

Działalność Spółdzielni 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 1/2018 z dnia 20.02.2018 r., a także na założeniach i zadaniach przyjętych stosownymi uchwałami przez Walne Zgromadzenie KSM odbytego w dwu częściach w dniach 25 i 26 czerwca 2018 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 z obowiązujących przepisów prawa, w tym ustaw, zwłaszcza tych, które nakazywały wykonanie określonych czynności, czy też poddanie się określonym kontrolom i lustracjom.

Prace Spółdzielni na przestrzeni 2018 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) uchwalonych przez samorzady osiedlowe,
2. dążeniem do uzyskania w gospodarce właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz utrzymanie właściwej sytuacji finansowej Spółdzielni, m. in. poprzez racjonalne gospodarowanie posiadanymi środkami finansowymi, intensyfikację windykacji zaległych opłat związanych z korzystaniem z lokali, a także mienia Spółdzielni z wykorzystaniem procedur wewnątrzspółdzielczych, sądowych i komor-

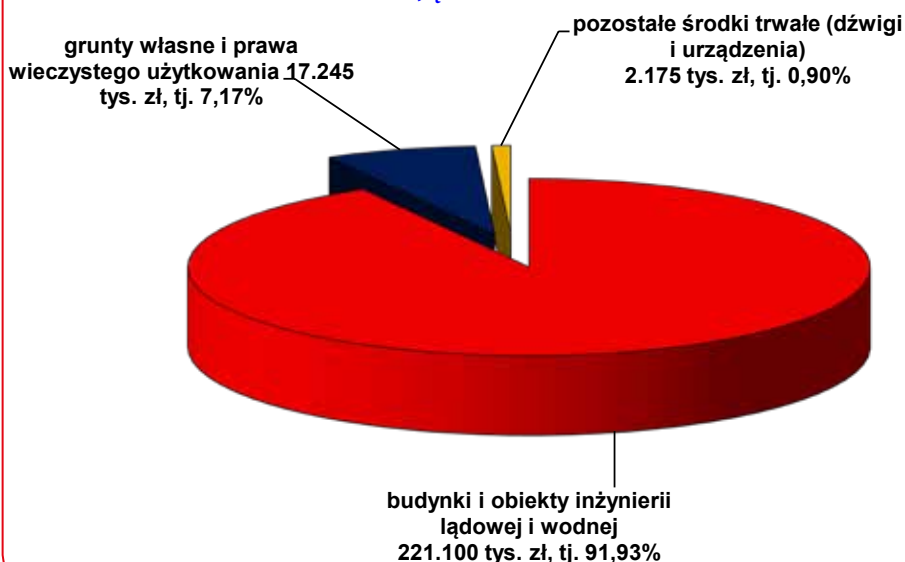
nicznych, oraz innych prawnie dostępnych form dochodzenia należności Spółdzielni,

3. prowadzeniem niezbędnych czynności organizacyjno-prawnych i finansowych przy realizacji wniosków członków związanych z ustanawianiem spółdzielczych praw do lokali lub ich przekształceniem w 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, kontynuowaniem wieloletnich starań i prac zmierzających do finalizacji porządkowania spraw terenowo-prawnych w stosunku do części nieruchomości i mienia spółdzielczego,
4. prowadzeniem szeregu czasochłonnych czynności związanych z wdrożeniem w życie obowiązujących od 9.09.2017 roku nowych uregulowań prawnych dotyczących spółdzielni mieszkaniowych istotnych zwłaszcza w przedmiocie członkostwa w spółdzielni, funkcjonowania organów samorządowych spółdzielni oraz innych przepisów, a 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 podstaw prawnych i przepisów wykonawczych w odniesieniu do założonego w planach zakresu rzeczowego i finansowego, niezbędnych do prawidłowej realizacji zadań remontowych i modernizacyjnych (mających na względzie poprawę warunków technicznych i bezpiecznego zamieszkiwania oraz poprawę estetyki zasobów, czy też stworzenie możliwości uzyskania oszczędności w zużyciu mediów, a także optymalizację wydatków zarówno w części „A”, jak i w części „B” funduszu remontowego).

Analizując sytuację naszej Spółdzielni w bieżącym działaniu na przestrzeni minionego roku mimo szeregu niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na

Wykres nr nr 1

STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2018 ROKU



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 1)

prowadzoną działalność gospodarczą należy zauważyć – bo na to wskazują uzyskane parametry ekonomiczne – że naszej Spółdzielni udało się zakończyć miniony rok relatywnie pozytywnymi wynikami.

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 wydaniami 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 2019 roku.

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

I. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

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 własności lokali dotychczas zajmowanych na podstawie spółdzielczego prawa do lokali. Prognozowany na koniec roku sprawozdawczego 2018 stan funduszy podstawowych netto zamknie się saldem **224.426.433 zł**, co oznacza ich zmniejszenie w sto-

sunku do roku poprzedniego o kwotę **12.486.933 zł**, tj. 5,3%.

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 2018 roku wyniesie **240.520 tys. zł**, z czego przypada:

- na budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej - **221.100 tys. zł**, tj. 91,93%,
- grunty własne i prawa wieczystego użytkowania - **17.245 tys. zł**, tj. 7,17%,
- pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) - **2.175 tys. zł**, tj. 0,90%.

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły - 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, chodniki, place zabaw, itd.).

Ogółem w latach 2008-2018 nastąpiło zmniejszenie majątku trwałego Spółdzielni w sumie o **346.052 tys. zł** - z czego w związku z procesem wyodrębniania własności lokali na rzecz poszczególnych użytkowników o **263.089 tys. zł** - ale w Zarządzie Spółdzielni nadal po-

zostaje majątek trwały o wartości wynoszącej **503.609 tys. zł**.

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

III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na koniec 2018 roku wg rejestrów Spółdzielni członkostwem KSM legitymowało się **18.438 osób**. Ponadto posiadamy w ewidencji jeszcze **2.921 kandydatów na członków KSM** (zarejestrowanych w latach 80. ubiegłego wieku).

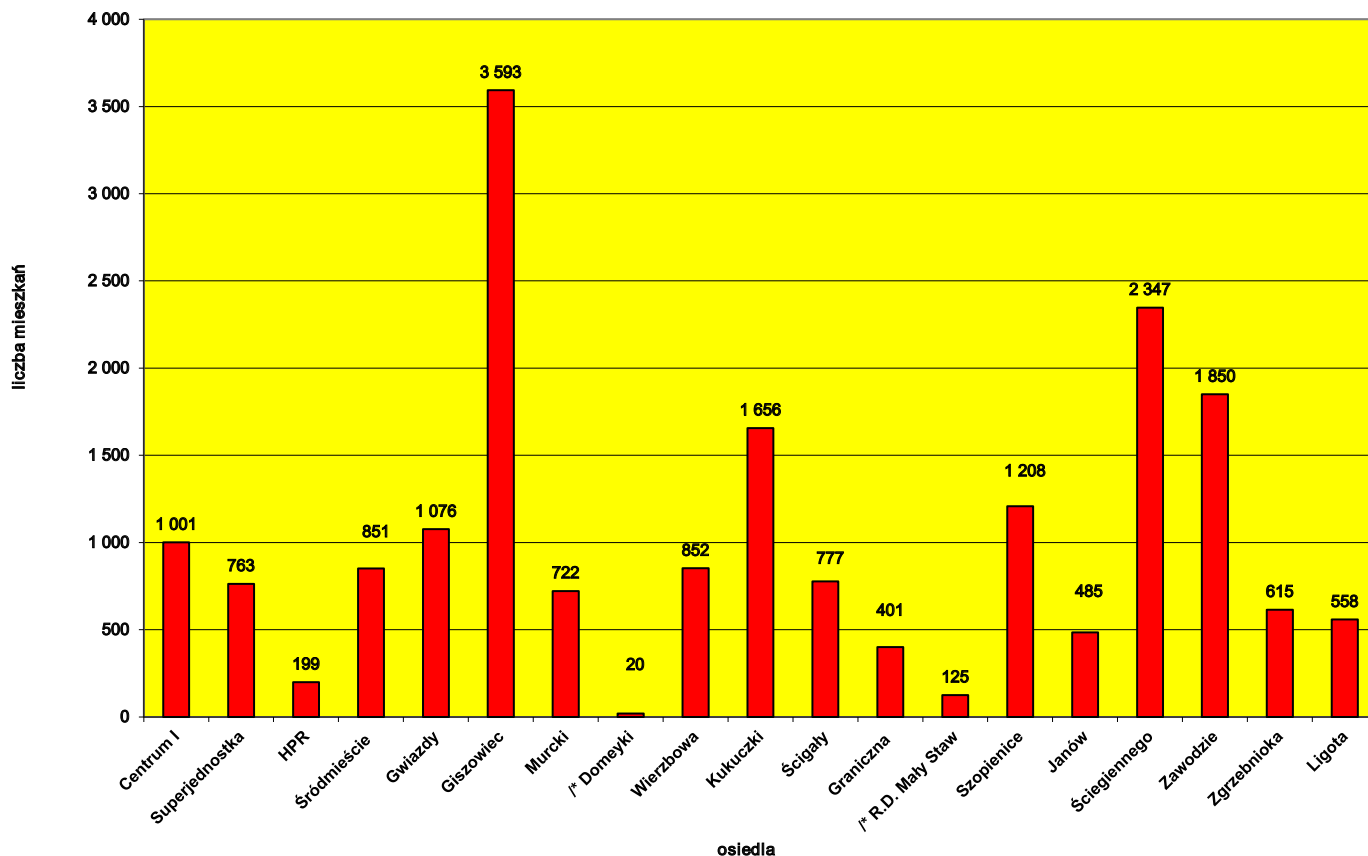
Wskutek zastosowania znowelizowanych przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku – jedni członkowie bez własnej inicjatywy i decyzji z mocy ustawy zostają pozbawieni członkostwa (są wykreślani z rejestru członków KSM), natomiast inne osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni (lecz dotąd nie zrzeszone) – 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 SPÓŁDZIELNI

Na zasoby Spółdzielni (łącznie – własne i mienie wyodrębnione pozostające w ustawowym zarządzie Spółdzielni) składają się: **346** budynków mieszkalnych wielorodzinnych o **19.096** mieszkaniach, **3** domki jednorodzinne, **742** garaże wolno stojące i **26** wolno stojących pawilonów handlowych. Zarządzanie i admini-

Wykres nr nr 2

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2018 ROKU



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

strowanie zasobami prowadzone jest w oparciu o 17 wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie osiedli (w ramach 16 administracji) oraz 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. 2.

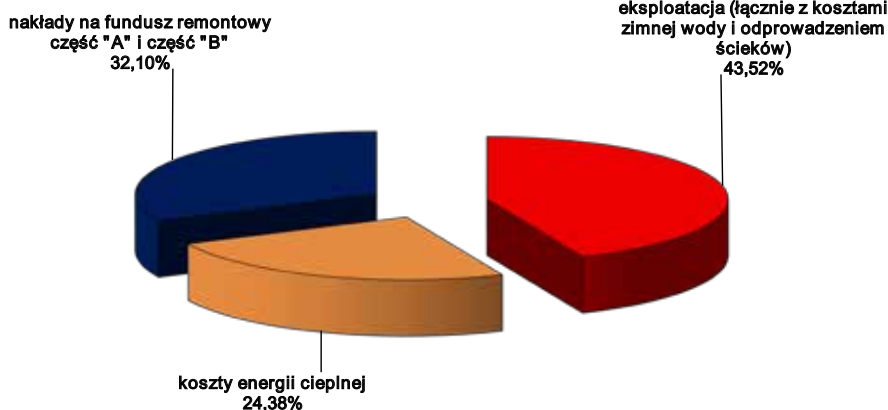
Koszty gospodarki zasobami w 2018 roku, w skali całej Spółdzielni (łącznie wszystkie osiedla) obejmujące: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości wraz z kosztami zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła i podgrzania wody w lokalach, a także nakłady poniesione z funduszu remontowego części „A” i „B” wyniosły ogółem **128.836.382 zł**, stanowiąc 96,28% kosztów planowanych, natomiast na pokrycie tych kosztów naliczone w ramach odpisów wpływy z opłat za lokale stanowiły kwotę **133.194.610 zł**, (tj. 98,44% wpływów planowanych), co wskazuje, że naliczone roczne wpływy (według szacunku) zapewniają pokrycie kosztów, gdyż są wyższe od poniesionych kosztów o kwotę **4.358.228 zł**.

Należy wyjaśnić, że wykazana wysokość „wpływów” jest podawana zgodnie z obowiązującymi w gospodarce spółdzielczej przepisami – w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości wpływów rzeczywistych 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 „nieopłat” oraz 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 5.504.038 zł (obliczonej także memoriałowo).

STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI KSM W 2018 ROKU

Wykres nr nr 3



Strukturę kosztów i wpływów gospodarki zasobami Spółdzielni ogółem za rok 2018 prezentują graficznie wykresy nr 3 i 4.

Sytuacja w poszczególnych częściach strukturalnych gospodarki zasobami Spółdzielni w roku 2018 przedstawia się, jak niżej:

1. eksploatacja podstawowa

- koszty i wpływy dotyczące eksploatacji zasobów (bez kosztów ciepła i podgrzania wody):
 - koszty poniesione: **56.074.423 zł**, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 96,41%; stanowią one 43,52% kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
 - wpływy: **57.703.420 zł**, tj. 98,11% wpływów planowanych,
 - wynik netto po uwzględnieniu nadwyżki z lat ubiegłych (B.O.), odprowadzonego należnego budżetowi państwa podatku dochodowego i pożytków - wynosi **4.486.507 zł**.

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: **31.412.329 zł**, stanowią one 24,38% kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
- wpływy zaliczkowe (do rozliczenia) **34.141.560 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 netto (różnica między kwotą wpłat zaliczkowych do rozliczenia i wysokością poniesionych w roku kalendarzowym kosztów rzeczywistych - wg faktur) przejściowo wyniesie w rachunku ciągnionym, tj. uwzględniając B.O. **1.017.531 zł** (do rozliczenia w przyszłym okresie).

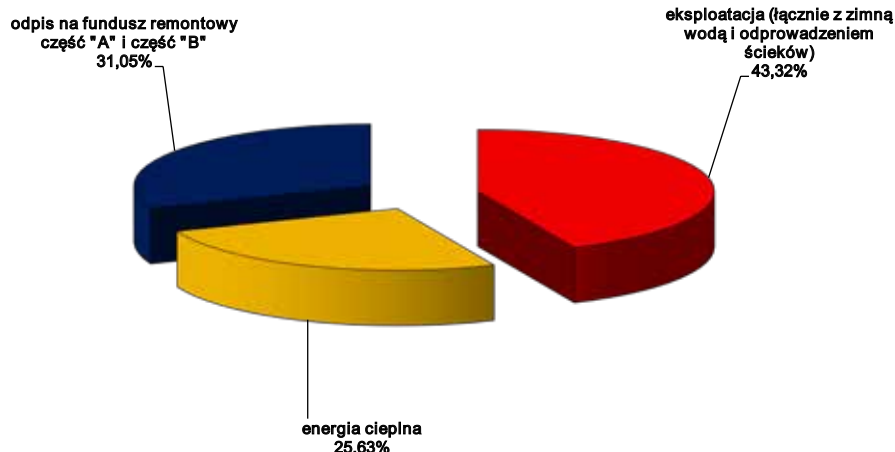
3. remonty

- koszty remontów oraz wpływy na ten cel są odnoszone i rozliczane w ramach funduszu remontowego część „A” i „B”. 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 z obowiązującą dla całej Spółdzielni - Strategią Ekonomiczną. Zakres finansowy i rzeczowy rocznych wydatków funduszu określiła Rada Nadzorcza na podstawie planów krótkookresowych wycinkowych przyjętych przez Radę Osiedla (przedstawionych na Zebrań Osiedlowych), a zaakceptowane w uchwale kierunkowej na 2018 rok przez Walne Zgromadzenie (odbyte w dwóch częściach w dniach 25 i 26 czerwca 2018 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” usta-

(Ciąg dalszy na str. 4)

STRUKTURA WPŁYWÓW (NALICZONYCH) GOSPODARKI ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI KSM W 2018 ROKU

Wykres nr nr 4



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 3)

lają 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 zakreślonych przez Walne Zgromadzenie w uchwale, uszczegółowionej dla konkretnego roku, Wieloletniej Strategii Ekonomicznej. Stawkę odpisu na tę część funduszu remontowego w zakresie dotyczącym działań termomodernizacyjnych i modernizacyjnych oraz odnoszącej się do tzw. działań energooszczędnych uchwała 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).

W roku 2018:

- **koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „A” wyniosły:**
 - koszty poniesione – ogółem **15.343.911 zł**, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 97,61%,
 - wpływy – ogółem **24.255.818 zł**, tj. 99,37% wpływów planowanych,
 - wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „A” wynosi **8.911.907 zł**, natomiast liczony w rachunku ciągnionym wynosi **27.469.782 zł**,
- **koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „B” wyniosły:**
 - koszty poniesione – ogółem 16.677.024 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 82,72%,
 - 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 pożyczkę z funduszu interwencyjnego) – 17.867.975 zł, tj. 97,74% wpływów planowanych,
 - wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „B” wynosi 1.190.951 zł, natomiast liczony w rachunku ciągnionym (wynikający z zasady rachunkowości memoriałowej) 6.155.177 zł.

V. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Bieżącą możliwością realizacji rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansową Spółdzielni ogranicza występujące zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców będące następstwem niezachowania statutowych terminów wnoszenia opłat z tytułu użytkowania poszczególnych lokali (mieszkalnych i niemieszkalnych).

Zaległości w 2018 roku kształtują się na poziomie 9,5 mln zł. Poziom wskaźnika zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych w 2018 roku oscyluje w granicach 6,51%, co wskazuje na tendencję malejącą (w stosunku do roku ubiegłego). W naszej ocenie stan zobowiązań wynikający z niedochowania terminów wnoszenia opłat, bądź „czasowego kredytowania” budżetu do-

mowego niedokonywaniem opłat za korzystanie z lokali na rzecz Spółdzielni, jest głównie efektem niekorzystnych zjawisk gospodarczych, życiowych lub też celowych działań osób zobowiązanych do zapłaty, a w konsekwencji „kredytowania się kosztem innych spółdzielców”.

W okresie od 1.01.2018 roku do 31.12.2018 roku dla poprawy sytuacji na odcinku zwindykowania należności Spółdzielni uruchomiono szereg działań, a w szczególności:

- wysłano 5.216 indywidualnych wezwań do zapłaty,
- rozpatrywano wnioski o zgodę na ratalną spłatę lub prolongatę terminu spłaty zadłużeń – pozytywnie załatwiono wnioski 122 osób,
- zawarto 56 dwustronnych ugód o ratalną spłatę zadłużenia, łączna kwota należności objęta ugodami wyniosła 207.993 zł, wpłaty tytułem spłaty rat wyniosły łącznie 116.703 zł,
- 58 mieszkańców kontynuuje długoterminową ratalną spłatę niedopłat wynikających z rozliczenia zużycia mediów,
- odbyło się 12 posiedzeń Zarządu, na które zaproszonych zostało łącznie 267 zadłużonych mieszkańców,
- przekazano 113 spraw do Działu Obsługi Prawnej celem skierowania na drogę postępowania sądowego,
- do Urzędu Miasta Katowice przesłano 246 wezwań do zapłaty wraz z propozycjami ugód o zapłatę odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych na kwotę 566.023 zł, w wyniku czego zawarto 135 ugód i uzyskano z tego tytułu wpływ 335.510 zł,
- potwierdzono 590 wniosków skierowanych do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o pomoc finansową dla konkretnych mieszkańców w formie dodatków mieszkaniowych, pomoc taką uzyskało 290 gospodarstw domowych na łączną kwotę 929.961 zł,
- 545 spraw przekazano do windykacji prowadzonej przez zewnętrzne specjalistyczne firmy windykacyjne,
- dokonano 5 wpisów do Krajowego Rejestru Długów,
- skierowano na drogę sądową 230 pozwów o zapłatę w sprawie zadłużeń z tytułu opłat i czynszów,
- wszczęto 2 pozwy o eksmisję z lokali użytkowych,
- skierowano do sądu 9 wniosków o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub własności lokali,
- skierowano na drogę sądową i administracyjną 41 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).

VI. INWESTYCJE

Spółdzielnia – respektując zalecaną przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie kontynuację także w roku 2018 polityki spowolnienia procesów przygotowania i realizacji nowych inwestycji – ograniczyła w tej dziedzinie swoje czynności w zasadzie do przeprowadzenia niezbędnych uzgodnień i aktualizacji wskaźników lokalizacyjnych uzyskanych w latach poprzednich. W szczególności miało to zastosowanie do tej części przyszłościowych

zamiarów inwestycyjnych, co do których ich przygotowanie dokumentacyjno-prawne oraz ewentualne realizacje nadal limitowały występujące obiektywnie uwarunkowania zewnętrzne (uniemożliwiające efektywne wdrożenie procedur wykonawczych w najbliższym okresie) - toteż proces przygotowania inwestycji ograniczony został do niezbędnych działań - umożliwiających w każdej chwili rozpoczęcie cyklu przygotowania dokumentacyjnego, ale nie powodujących powstawania z tego tytułu na obecnym etapie nadmiernych dla Spółdzielni kosztów (tj. określonych jako „bezkosztowych”) lub nisko nakładowych.

Poniesione w roku sprawozdawczym nakłady inwestycyjne, dotyczące zarówno przyszłych inwestycji będących aktualnie w fazie przygotowania, jak i realizacji - łącznie wyniosły w 2018 roku **930.977 zł**.

Stan realizacji w roku 2018 wg zadań rzeczowych przedstawia się następująco:

■ Inwestycje w przygotowaniu:

- parking wielopoziomowy w osiedlu Kukuczki, przy ul. Podhalańskiej - nakłady finansowe ograniczono do bieżących kosztów eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem terenu oraz opracowania analizy możliwości zagospodarowania terenu (konceptja parkingu naziemnego),
- budynek mieszkalny w osiedlu Ligota, przy ul. Ligockiej - nie poniesiono nakładów,
- zespół mieszkaniowy w osiedlu Ściegiennego przy ul. Agnieszki-Bytkowska – nie poniesiono nakładów,
- pawilon handlowy w osiedlu Ściegiennego przy ul. Bytkowskiej – poniesiono jedynie koszty utrzymania terenu (użytkowanie wieczyste terenu, podatek od nieruchomości, sprzętanie, koszenie trawy), koszty związane z wycinką 2 chorych drzew i nasadzeniem jako rekompensaty 4 nowych drzew,
- zespół mieszkaniowy w osiedlu Szopienice przy ul. Morawa-Osiedlowa – poniesiono jedynie koszty utrzymania terenu (użytkowanie wieczyste terenu),
- hala magazynowa przy ul. Brzozowa 50 (inwestycja na potrzeby Zakładu Ciepłowniczego) – poniesiono koszty przygotowania i dokumentacji.

■ Inwestycje w realizacji:

- budynek mieszkalny o 20 mieszkaniach w osiedlu Murcki przy ul. Domeyki – realizacja budynku została ukończona. Wykonany zakres rzeczowy obejmował koszty zagospodarowania terenu, monitorowania budynku.

■ Sprawy terenowo-prawne:

W sprawach terenowo-prawnych uregulowano stan terenowo-prawny budynku przy ul. Granicznej 19, tj. sprostowano dwa błędne akty notarialne z lat 80. XX wieku, dotyczące 2 lokali mieszkalnych, co pozwoliło Spółdzielni na podjęcie uchwały ustanawiającej przedmiot odrębnej własności lokali w tym budynku i wdrożenie procedury wyodrębnienia mieszkań oraz zbyto działki zabudowane garażami na rzecz posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do garaży:

- osiedle Giszowiec – 1 działka
- osiedle Murcki – 2 działki
- osiedle Zawodzie – 1 działka
- osiedle Zgrzebnioka – 2 działki
- zbyto działki na rzecz Miasta Katowice: działki nr 1764/148 i nr 1759/148

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

o powierzchni 337,00 m² zajęte pod drogę przy ul. Domeyki; przekazanie nastąpiło na podstawie ugody nr 4/2018 z dnia 29.06.2018 r., zbyto działki na rzecz osób fizycznych i prawnych:

- osiedle Giszowiec – działka nr 3823/55 o powierzchni 103,00 m²
- osiedle Ściegiennego – działka nr 17/12 o powierzchni 539,00 m²
- zbyto działkę nr 77/5 o powierzchni 789,00 m² w osiedlu Ściężały (zawarto umowę warunkową),
- nabyto prawo użytkowania wieczystego gruntu w ramach regulacji terenowo-prawnej związanego z budynkiem przy ul. Zamkowej nr 63-69 i nr 83-89.

VII. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARZA

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

Łączny wynik rocznej działalności zakładów zamknę się (po uwzględnieniu podatku dochodowego) niedoborem w wysokości (-) 459.656 zł – przy rocznych kosztach ich funkcjonowania w wysokości 12.810.450 zł i wartości zrealizowanych usług (sprzedaży) w wysokości 12.357.961 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).

Udział poszczególnych Zakładów Celowych w sprzedaży ogółem w 2018 roku przedstawiono na wykresie nr 5 na str. 5).

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

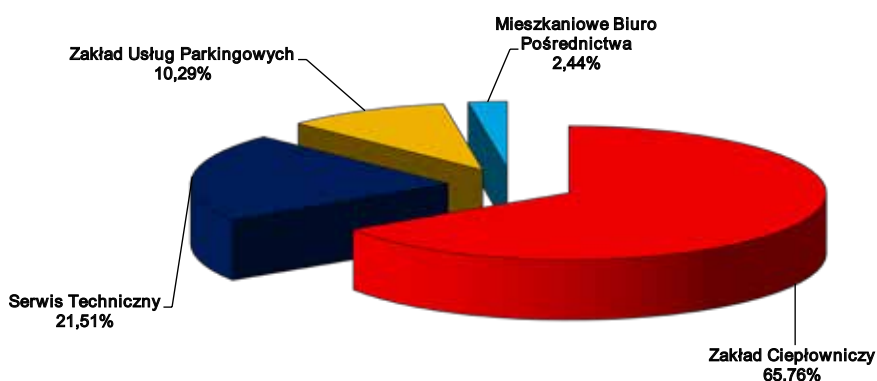
W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

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

Wynikające z postanowień Statutu KSM obowiązki Zarządu były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył łącznie 70 protokołowanych posiedzeń i podjął 572 uchwały, ponadto przygotował kompleksowo z zachowaniem terminów ustawowych Walne Zgromadzenie, które odbyło się w dwu częściach w dniach 25-26.06.2018 r.

STRUKTURA UDZIAŁU SPRZEDAŻY USŁUG POSZCZEGÓLNYCH ZAKŁADÓW CELOWYCH KSM W ICH SPRZEDAŻY OGÓŁEM W 2018 ROKU

Wykres nr nr 5



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

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia dotyczące inwestycji (3 razy), gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności osiedli oraz współpracy z samorządem osiedlowym (30 razy), zadłużeń w opłatach za lokale (comiesięcznie), remontów kapitalnych i modernizacji zasobów (12 razy), działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej (28 razy), wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni (4 razy), spraw pracowniczych i socjalnych (21 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 21 zarządzeń wewnętrznych, 7 aneksów do zarządzeń, 11 pism okólnych i 21 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 i mieszkańcami.

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 2018 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 2018 roku za swą działalność Spółdzielnia nasza uzyskała prestiżowe wyróżnienia, a wśród nich:

- II miejscem w Ogólnopolskim Rankingu Spółdzielni Mieszkaniowych 2017 przyznany przez Redakcję „Domy Spółdzielcze”,
- tytułem „Filar Spółdzielczości 2018” przyznany przez Dziennik Gazeta Prawna,
- tytułem „Lider Społecznej Odpowiedzialności Dobra Firma 2018” przyznany przez Redakcję „Forum Biznesu”,
- tytułem „European QUALITY Certificate 2018” w kategorii usługa za zarządzanie nieruchomościami przyznany przez Fundację Qualitas,
- nagrodą „EkoLaur 2018” w kategorii energooszczędność, efektywność energetyczna przyznana przez Polską Izbę Ekologii,
- tytułem „Strateg Spółdzielczości 2018” przyznany Prezesowi Zarządu KSM Krystynie Piaseckiej przez Redakcję „Monitora Biznesu” w Rzeczpospolitej oraz Monitora Rynkowego w Dzienniku Gazecie Prawnej,
- nagrodą i tytułem „Autorytet Budownictwa i Gospodarki Śląskiej” przyznany Zastępcy Dyrektora ds. technicznych Waldemarowi Wojtasikowi przez Śląską Izbę Budownictwa.

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Działając na podstawie postanowień i planów przyjętych przez poszczególne jednostki organiza-

(Dokończenie na str. 6)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

(Dokończenie ze str. 5)

cyjną, Spółdzielnia w roku 2018 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.

Szeroka oferta programowa skierowana była do ogółu spółdzielców i ich rodzin we wszystkich grupach wiekowych i prowadzona była przede wszystkim w kierunku animacji kulturalno-rekreacyjnej, mających na celu integrację mieszkańców poprzez udział w imprezach, wydarzeniach osiedlowych oraz funkcjonujących w sekcjach, zespołach i kołach zainteresowań i kształtowanie przyjacielskich i samopomocowych więzi.

Rok 2018 przyniósł doniosły jubileusz 100-lecia odzyskania niepodległości przez Polskę. Nasza Spółdzielnia włączyła się w obchody jubileuszowe organizując poprzez kluby wyjścia do muzeów, konkursy plastyczne, wieczory pieśni patriotycznych dla dorosłych, występy dzieci z poezją i piosenką, czy też warsztaty historyczne. Ten szczególny jubileusz uczczony został, w układzie ogólnospółdzielczym, wystawą w Klubie „Centrum” prezentującą wydarzenia historyczno-polityczne dotyczące roku 1918 – zorganizowaną we współpracy z Fundacją Ośrodka Karta z Warszawy. Fundacja ta na podstawie obopólnej umowy udostępniła prawa autorskie do godła autorstwa grafika Andrzeja Pągowskiego, które firmowało imprezy spółdzielcze oraz było przewodnim znakiem graficznym w gazecie „Wspólne Sprawy”. Wraz ze Stowarzyszeniem „Signum Polonicum” Fundacja KSM zorganizowała imprezę pn. „Barwy Ojczyste”.

Ponadto pod auspicjami Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Katowicach odbył się w Domu Kultury „Jubilat” S.M. „Gwarek” w Tarnowskich Górach wojewódzki przegląd zespołów senioralnych prezentujących pieśni legionowe i wojskowe, w którym udział wzięły 4 nasze zespoły muzyczno-wokalne: „Wesołe Kumosзки”, „100-Krotki”, „Alle Babki” i „Józefinki”.

W naszej spółdzielczej działalności przykładem się dużą wagę do poszanowania wartości i tradycji śląskich, co miało miejsce poprzez obchody Dnia Regionalnego, warsztaty „Katowice – tutaj mieszkam”, wieczorki pieśni i piosenek śląskich, wystawy twórczości rodzimych twórców artystycznych i inne.

Po raz pierwszy Spółdzielnia włączyła się w obchody Europejskiego Dnia Solidarności Międzypokoleniowej, które zorganizowała w Giszowieckim Centrum Kultury wspólnie ze Szkołą Podstawową nr 54, a które zamierzamy rozszerzyć na innych osiedlach w następnych latach, by promować integrację i porozumienie osób w różnym wieku.

Działania społeczne realizowane były przy udziale Rad Osiedli, Stanowiska ds. Pomocy Członkom i Wolontariatu oraz Fundacji KSM. Fundacja bardzo aktywnie włączyła się w organizację imprez miłokajkowych i przygotowanie paczek dla dzieci oraz osób pozostających w niedostatku życiowym. Rozpoczęta zbiórka pieniędzy i aukcja kalendarzy z pracami naszego mieszkańca i artysty z grupy janowskiej Erwina Sówki pozwoli Fundacji na

pozyskanie środków finansowych, które posłużą dalszym działaniom prospołecznym skierowanym do członków KSM i ich rodzin.

Bieżące wydarzenia spółdzielcze były dokumentowane i prezentowane na łamach „Wspólnych Spraw”, na stronie internetowej, poprzez portal społecznościowy - Facebook oraz „Informator KSM” realizowany przez TVP3 Katowice.

Rok 2018 został zwieńczony koncertem jubileuszowym w Filharmonii Śląskiej z okazji 105-lecia działalności Chóru Mieszanego „Ogniwo”, z którym nasza Spółdzielnia współpracuje od wielu lat, podobnie jak z Fundacją „Młoda Muzyka dla Śląska” i zespołem kameralistów NOSPR, którzy zwrócili się do Zarządu o objęcie patronatem koncertu o tematyce bożonarodzeniowej, wykonanego 30.12.2018 r. w Kościele Opatrzności Bożej w Katowicach-Zawodziu.

X. KONTROLE

W 2018 roku działalność Spółdzielni była poddana kontroli przeprowadzonej przez następujące zewnętrzne instytucje i organy kontrolne:

- Lustracja działalności inwestycyjnej za okres od 1.01.2017 do 31.12.2017 r. przeprowadzona przez lustratora z Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach; wyniki lustracji zostały przedstawione członkom na Walnym Zgromadzeniu w dniach 25 i 26 czerwca 2018 roku.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Katowicach, który przeprowadził na terenie działania Spółdzielni łącznie 9 kontroli w zakresie oceny przygotowania i przebiegu akcji deratyzacji oraz oceny stanu sanitarnego nieruchomości budynkowych,
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli Płatników Składek w Chorzowie (dwie kontrole):
 - w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego wskazanych pracowników Spółdzielni,
 - w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego, ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu, prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe, wystawiania zaświadczeń lub zgłaszania danych dla celów ubezpieczeń społecznych,
- PKO BP – jedna kontrola w zakresie poprawności sporządzania oświadczeń o kwotach wpłat wniesionych przez członków z tytułu posiadanych kredytów mieszkaniowych,
- Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach – w zakresie wykorzystania środków WFOŚiGW na termomodernizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Katowicach przy ul. Uniwersyteckiej 29,

ul. Czeczotta 2, ul. Warmińskiej 9-13, ul. Gen. J. Hallera 32a-32d,

- Państwowa Inspekcja Pracy Okręgowy Inspektorat Pracy w Katowicach – jedna kontrola w zakresie prawnej ochrony pracy, w tym BHP, przepisów dotyczących legalności zatrudnienia, ewidencji pracowników wykonujących pracę w szczególnych warunkach lub o szczególnym charakterze,
- Urząd Skarbowy w Będzinie – jedna kontrola w zakresie weryfikacji poniesionych kosztów uzyskania przychodów dotyczących sponsoringu obchodów 60-lecia KSM (usługa reklamowa).

Komórka ds. kontroli wewnętrznej w oparciu o zaplanowany na rok 2018 program działań przeprowadziła szczegółowe badanie całokształtu działalności Administracji Osiedli: HPR i Śródmieście (za okres 1.01.2016 r. do 19.10.2018 r.) oraz Ligota (za okres od 1.01.2015 r. do 18.12.2018 r.) oraz badanie całokształtu działalności placówki społeczno-kulturalnej Klubu Spółdzielczego „Józefinka” (za okres od 1.01.2016 r. do 24.08.2018 r.).

Komórka ds. kontroli wewnętrznej ponadto:

- uczestniczyła w pracach komisji w zakresie spraw związanych z wejściem w życie unijnego Rozporządzenia o Ochronie Danych Osobowych, prowadziła bieżącą współpracę z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych,
- współpracowała w zakresie przygotowywania materiałów dla biegłych sądowych powoływanych w celu przygotowania opinii dla potrzeb toczących się spraw,
- na bieżąco koordynowała sporządzanie materiałów sprawozdawczych przygotowywanych przez służby Spółdzielni poprzez elektroniczny portal sprawozdawczy dla Głównego Urzędu Statystycznego,
- obserwowała i przekazywała do wiadomości notatki prasowe, prasy lokalnej i ogólnopolskiej dotyczące spółdzielczości i KSM,
- współpracowała z Narodowym Bankiem Polskim w zakresie analiz rynku nieruchomości,
- uczestniczyła w szkoleniach, konferencjach i różnego typu spotkaniach podnoszących kwalifikacje zawodowe oraz uzupełniających wiedzę w zakresie powierzonych zadań.

Na przestrzeni 2018 roku do Spółdzielni wpłynęło:

- 36 wniosków,
- 23 skargi (niezasadne),
- 18 pism (tzw. skargi lokatorskie) związanych z zakłócaniem spokoju i nieprzestrzegania przez sąsiadów Regulaminu porządku domowego.

Przedstawiając kolejne okresowe sprawozdanie z działalności za 2018 rok Zarząd Spółdzielni składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do zapewnienia niezakłóconej bieżącej pracy Spółdzielni, do realizacji zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie, a omówionych i przedstawionych wyżej zadań, do pozytywnego postrzegania Spółdzielni.

Katowice, 7.02.2019 r.

**Z poważaniem
ZARZĄD
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**