

ROCZNE (OKRESOWE) SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2022 ROK

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z postanowieniami § 94, ust. 3 Statutu KSM przedstawia niniejszym Członkom KSM okresową informację sprawozdawczą dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej naszego przedsiębiorstwa spółdzielczego w roku 2022. Zawarte w niniejszym sprawozdaniu informacje zostały sporządzone na podstawie danych za okres od 1. 01. 2022 r. do 30. 09. 2022 r. oraz przewidywanego wykonania w IV kwartale 2022 roku.

Działalność Spółdzielni w okresie objętym sprawozdaniem koncentrowała się na realizacji założeń określonych w planie gospodarczo-finansowym oraz poczynaniach społecznych, oświatowych i kulturalnych zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą KSM na rok 2022, a także zadaniach ujętych w zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie KSM Strategii Ekonomicznej KSM. Przedmiotem działalności były ponadto długoterminowe i bieżące zadania wynikające z przedmiotu działalności Spółdzielni jako przedsiębiorstwa oraz zaleceń organów samorządowych, jak też innych, wynikających z realizacji decyzji organów kontrolnych i wskazań, przy zachowaniu należytej staranności i dbałości w zakresie respektowania obowiązujących przepisów i ustaw.

W szczególności, na przestrzeni 2022 roku, Spółdzielnia prowadziła (w znacznej mierze jako kontynuację działań) prace związane z:

- aktualizacją przepisów prawa wewnętrznego Spółdzielni dostosowujących je do zmian ustawowych z uwzględnieniem synchronizacji z tre-

ściami Statutu KSM i innymi aktami prawa wewnętrznego,

- realizacją zadań ujętych w ramach uchwalonych przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie planów rocznych uszczegółowionych w planach wycinkowych określonych dla wydzielonych na wewnętrzny rozrachunek jednostek organizacyjnych,
- zabieganiem, poprzez wykorzystanie dostępnych środków i możliwości prawno-finansowych i technicznych o utrzymanie poprawnych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz właściwej stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni,
- dążeniem do uzyskania korzystnych dla Spółdzielni i Spółdzielców zapisów w nowo opracowanych przez Radę Miasta Planach Zagospodarowania Przestrzennego Katowic, a w szczególności - bieżącym śledzeniem i analizowaniem projektowanych zapisów, opiniowaniem i wnioskowaniem zmian w tym zakresie wraz z ich uzasadnieniami, podejmowaniem niezbędnych interwencji, itp.,
- bieżącym monitorowaniem i analizowaniem warunków wykonawczych zakresu rzeczowego i finansowego zadań remontowych i modernizacyjnych, mających na względzie oszczędności i optymalizację wydatków z funduszu remontowego (część „A” i część „B”).

W roku 2022 - pomimo występowania niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na bieżącą działalność Spółdzielni - prognoza ogólnej sytuacji gospodarczej Spółdzielni wskazuje na to, że rok ten ma szansę zakończyć się pozytywnym wynikiem finansowym, przy jednoczesnym utrzymaniu tendencji poprawy poziomu stanu tech-

nicznego zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych.

Roczne sprawozdanie finansowe Zarządu, jak co roku, zostanie sporządzone po zamknięciu roku obrachunkowego, jak też poddane będzie badaniu wybranym przez Radę Nadzorczą KSM biegłym rewidentów, których ocena znajdzie potwierdzenie w wydaniu stosownej, wymaganej przepisami o rachunkowości opinii wraz z raportem, po zakończeniu badania. Dokumenty, o których mowa zostaną przedstawione Spółdzielcom, zgodnie z wieloletnią praktyką, wraz z materiałami sprawozdawczymi - przed dorocznym, Walnym Zgromadzeniem.

Dane do oceny sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w poszczególnych elementach składowych sprawozdania (ustalone według analizy szacunkowej na podstawie realnego wykonania za trzy kwartały i prognozy na IV kwartał 2022 roku) przedstawiają się następująco:

I. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

1. Fundusze własne obejmują fundusz podstawowy (udziałowy i wkładów) oraz fundusz zasobowy. Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat sukcesywnie ulega zmniejszeniu głównie w związku z procesem wyodrębniania lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym garaży) na własność indywidualną. Prognozowany stan funduszy podstawowych netto w 2022 roku wyniesie 194.965.945 zł, co oznacza ich zmniejszenie w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 432.330 zł, tj. 0,22%.
2. Fundusze celowe Spółdzielni, w skład których wchodzi: fundusz interwen-

(Ciąg dalszy na str. 2)

ROCZNE (OKRESOWE) SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2022 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 1)

cyjny oraz fundusz remontowy (wewnętrznie dzielony na dwie części „A” i „B”) zamkną się według przewidywań saldami dodatnimi, potwierdzając skuteczność zastosowanych w tym kierunku wysiłków podejmowanych przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Rady Osiedlowe.

II. MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni wg księgowości do dnia 30 września 2022 roku wynosi 213.123 tys. zł, z czego na poszczególne kategorie przypada:

- 1.) budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – 185.565 tys. zł, tj. 87,07%,
- 2.) grunty własne i prawa wieczystego użytkowania – 24.956 tys. zł, tj. 11,71%,
- 3.) pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) – 2.602 tys. zł, tj. 1,22%.

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 2008-2022 nastąpiło zmniejszenie majątku trwałego Spółdzielni łącznie o 373.449 tys. zł, z czego – w związku z procesem wyodrębniania własności lokali na rzecz członków – o 271.069 tys. zł. Natomiast w Zarządzie Spółdzielni pozostaje nadal majątek trwały własny i powierzony (czyli lokale wyodrębnione na indywidualną własność członków) w wysokości 484.192 tys. zł – odpowiadającej ich księgowej wartości początkowej (aktualna wartość rynkowa jest nieporównywalnie wyższa ze względu na realizowany przez Spółdzielnię program modernizacyjno-remontowy oraz wolnorynkowy wzrost cen za m² powierzchni nieruchomości). Wyodrębnionych z majątku Spółdzielni jest 56,68% lokali mieszkalnych, 10,80% lokali użytkowych i 45,43% garaży.

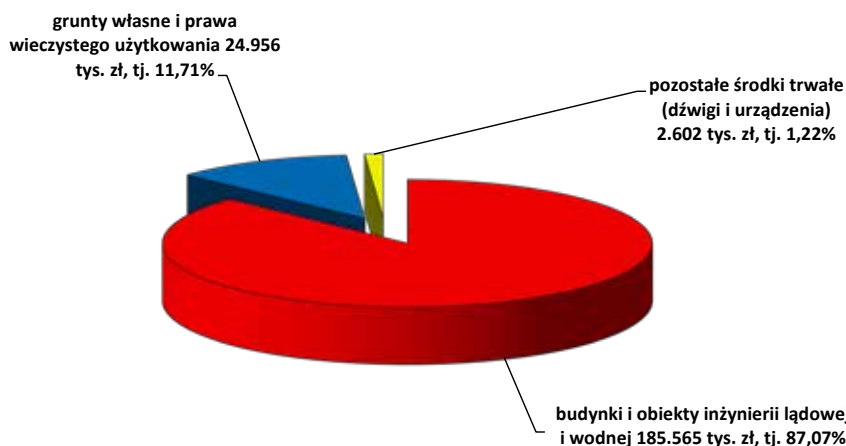
Strukturę wartości majątku trwałego KSM w roku 2022 prezentuje powyżej wykres nr 1.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

W 2022 roku Spółdzielnia liczyła 18.434 członków (w 2021 r. – 18.784 członków), w tym osoby prawne oraz posiadające pra-

Wykres nr 1

STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2022 ROKU



wa członkowskie w powiązaniu z posiadaną ekspektatywą do lokalu (wynikająca z wpłaty zaliczkowanej na poczet funduszu gruntów wymaganą do 2017 roku).

Zmianom stanu ewidencyjnego członków polegającym na uzyskaniu członkostwa nie towarzyszy przyrost funduszu udziałowego, bowiem przy zmianach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2017 poz. 1596 – Ustawa z dn. 20. 07. 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze) wpis do rejestru członkowskiego nabywcy prawa do lokalu spółdzielczego odbywa się obligatoryjnie i bez wymogu wniesienia udziału, natomiast wykreśleniom towarzyszy wypłata udziałów wcześniej uiszczonych przez osoby wykreślane z rejestrów. Zmiany na przestrzeni minionego roku w stanie składu członkowskiego były m.in. skutkiem zgonów, jak też zmian właścicielskich wynikających z obrotu wtórnego na rynku nieruchomości (zbycie członkowskiego prawa).

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności), składają się: 342 budynki mieszkalne wielorodzinne o 18.978 mieszkaniach (bez uwzględnienia budynków zespołu „Rekreacyjna Dolina - Mały Staw”, które wystąpiły spod zarządu spółdzielczego – z dniem 1. 07. 2022 r. nieruchomość Pułaskiego 24-26, a z dniem 1. 12. 2022 r. pozostałe nieruchomości, tj. Pułaskiego 28-30,

32-34 oraz 36-38 – w sumie 125 mieszkań), 3 domki jednorodzinne, 483 garaże wolno stojące i 28 wolno stojących pawilonów handlowych. Zarządzanie i administrowanie zasobami prowadzone jest w oparciu o siedemnaście wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie Osiedli (16 administracji) oraz Zarząd – Dyrekcję, 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. 3.

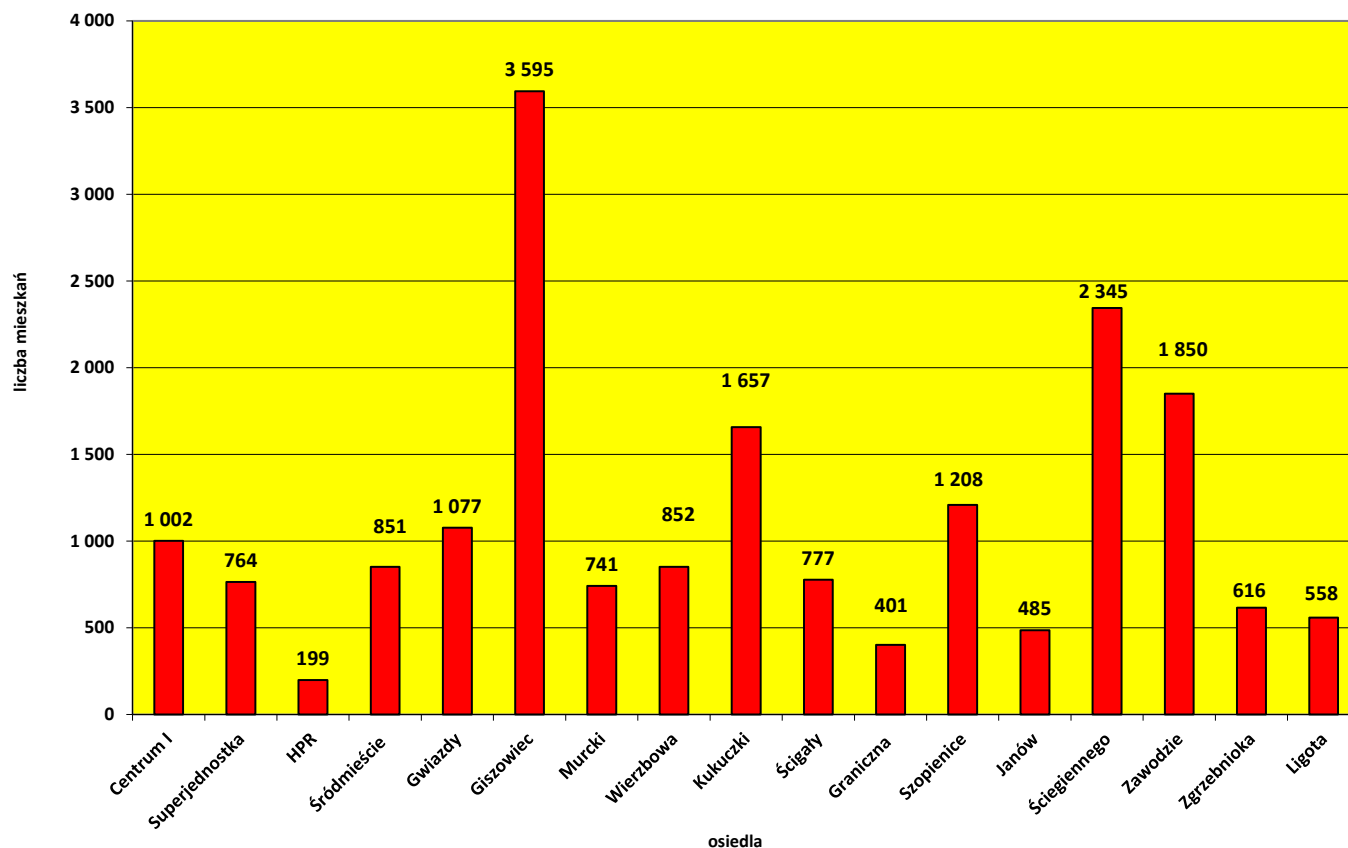
Prognozowane koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2022 rok, w skali całych zasobów pozostających w zarządzie Spółdzielni obejmują: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości, koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła i podgrzania wody w lokalach, a także koszty konserwacji, napraw i bieżących remontów wyniosą 159.858.260 zł, tj. 98,82% kosztów planowanych, natomiast wpływy na ich pokrycie winny osiągnąć sumę 164.767.410 zł, tj. 97,79% wpływów planowanych.

Wysokość naliczonych wpływów jest podawana zgodnie z obowiązującymi w gospodarce spółdzielczej przepisami – w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości wpływów rzeczywiste uzyskanych, bowiem w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych ma zastosowanie zasada rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej. Oznacza to, iż w wysokości wpływów nie uwzględnia

ROCZNE (OKRESOWE) SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2022 ROKU

Wykres nr 2

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W ZASOBACH KSM W 2022 ROKU



się występujących w opłatach za lokale zaległości i niedopłat, natomiast koszty wykazywane są w wartościach rzeczywistych. Wynik roku, skorygowany o zaliczkę na podatek dochodowy, a także po uwzględnieniu bilansów otwarcia tzn. odniesionych do sald finansowych z roku poprzedniego - zamknie się nadwyżką kosztów w wysokości 1.020.720 zł (obliczonej także memoriałowo).

Strukturę prognozowanych kosztów i wpływów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem - za rok 2022 prezentują graficznie wykresy nr 3 i 4 na str. 4.

Sytuacja w poszczególnych częściach strukturalnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2022 określona została na podstawie wykonania za I-III kwartały br. z doszacowaniem wielkości (odpowiednio) za IV kwartał br. i przedstawia się jak niżej:

1. eksploatacja podstawowa

- koszty i wpływy dotyczące eksploatacji zasobów mieszkalnych (bez kosztów ciepła i podgrzania wody):
- koszty poniesione -74.020.940 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów

planowanych w 99,11%; stanowią one 46,30% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,

- wpływy: - 73.241.340 zł, tj. 99,75% wpływów planowanych,
- wynik netto, po uwzględnieniu salda - nadwyżki z lat ubiegłych (B.O.) w wysokości: 5.195.342 zł oraz odprowadzonego należnego budżetowi państwa podatku dochodowego i pożytków, wynosi: 4.137.940 zł.

Statystyczne roczne koszty jednostkowe i średnie jednostkowe wpływy na eksploatację zasobów w poszczególnych Osiedlach KSM (w przeliczeniu na 1 m²) przedstawia wykres nr 5 na str. 5.

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

2. dostawa ciepła

- koszty i wpływy dotyczące dostawy ciepła i podgrzania wody:
- koszty: - 40.988.350 zł, stanowią one 25,65% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,

- wpływy zaliczkowe (do rozliczenia): - 46.678.100 zł (wysokość zaliczek wynika z indywidualnego zużycia ciepła w lokalach w poprzednim okresie rozliczeniowym i jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie, a łączna suma wynika z naliczeń memoriałowych, tj. bez uwzględnienia zaległości w opłatach),
- wynik statystyczny netto (różnica między kwotą wpłat zaliczkowych do rozliczenia i wysokością poniesionych w roku kalendarzowym kosztów rzeczywistych wg faktur) z uwzględnieniem B.O. w wysokości: (-)10.862.550 zł oraz zaliczki na podatek dochodowy wynosi: (-)5.158.660 zł - do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym.

3. remonty

Gospodarka remontowa Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z Planem gospodarczym Spółdzielni i wycinkowymi planami działań wyodrębnionych jednostek gospodarczych, które zostały przyjęte przez właściwe statutowo organy Spółdzielni (Rady Osiedli, Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie), w powiązaniu

(Ciąg dalszy na str. 4)

ROCZNE (OKRESOWE) SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2022 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 3)

z obowiązującą dla całej Spółdzielni jednolitą Strategią Ekonomiczną i w oparciu o właściwe Regulaminy wewnętrzne oraz o wdrożony „Wieloletni Program działań zmierzających do sukcesywnego zmniejszenia zobowiązań finansowych Spółdzielni wynikający z realizacji robót z funduszu remontowego część „A” w ramach Strategii Ekonomicznej KSM”.

Realizacją remontów w Spółdzielni w zależności od ich zakresu i rodzaju zajmują się:

Zarząd - Dyrekcja Spółdzielni - 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 ten fundusz w części dotyczącej działań termomodernizacyjnych i działań energooszczędnych reguluje Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat w KSM); dobór wykonawców prowadzony jest w oparciu o przetargi i wybór ofert organizowane przez Zarząd, a przeprowadzane przez wieloosobową Komisję. Rada Nadzorcza Spółdzielni corocznie ocenia poprawność i efektywność przeprowadzonych wyborów wykonawców,

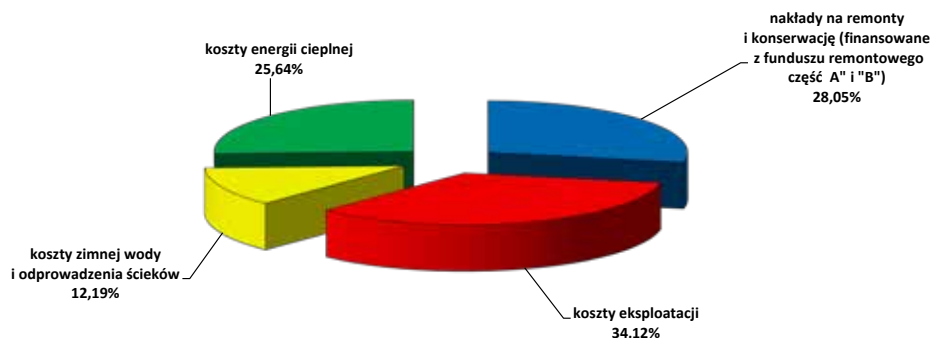
Osiedla - w granicach zadekretowanej w regulaminach szczegółowych dyspozycji funduszem remontowym część „B”, gdzie tę część opłat miesięcznych w formie stawki odpisu na fundusz remontowy część „B” ustalają poszczególne Rady Osiedli w relacji do przyjętych osiedlowych planów wydatków remontowych, a koszty remontów bieżących i wpływów są odnoszone i rozliczane w ramach funduszu remontowego część „B”.

Wszystkie roboty poprzedzone są rzetelnym wyborem wykonawców oraz prowadzone w oparciu o Zarządzenie nr 12/2020 Prezesa Zarządu - Dyrektora Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 31. 07. 2020 r. w sprawie zlecania, nadzorowania i odbioru robót remontowych, modernizacyjnych, awaryjnych oraz robót związanych z eksploatacją. W odbiorach robót remontowych wykonywanych w poszczególnych Osiedlach uczestniczą, obok przedstawicieli Dyrekcji KSM, przedstawiciele administracji i właścicieli Rad Osiedli.

Roczne nakłady finansowe z funduszu remontowego (część „A” i „B”) wyniosą wg prognozy po stronie kosztów: 64.071.770 zł, a po stronie wpływów: 45.933.730 zł, co

Wykres nr 3

STRUKTURA PROGNOZOWANYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2022 ROKU



daje łączny wynik w rachunku ciągnionym: 12.876.900 zł. W szczególności:

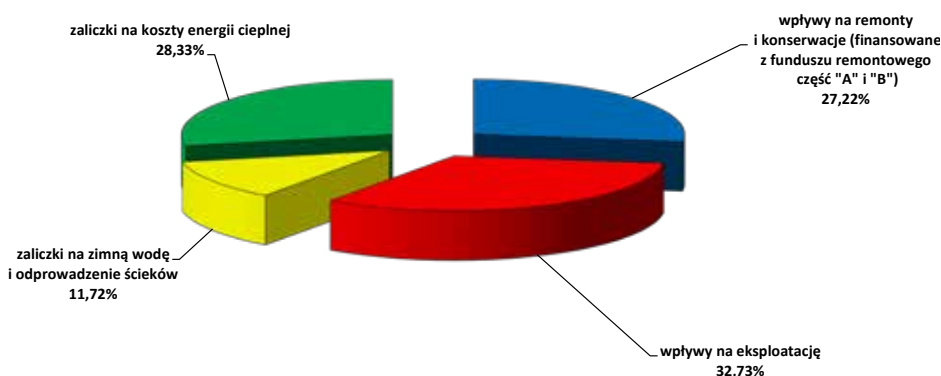
- koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „B”
- koszty poniesione - ogółem: 23.235.960 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 99,24%,
- wpływy - ogółem (wg naliczeń): 21.741.430 zł, tj. 101,70% wpływów planowanych,
- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „B” wynosi: (-)1.494.530 zł, natomiast liczony w rachunku ciągnionym wynosi: 2.804.690 zł; jest to jednak wartość teoretyczna (wynikająca z zasady rachunkowości memoriałowej), bo weryfikuje ją poziom zaległości w opłatach za korzystanie z lokali.

Koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „A”

- koszty poniesione - ogółem: 40.835.810 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 112,70%,
- wpływy - ogółem: 24.192.300 zł, tj. 100,10% wpływów planowanych,
- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „A” liczony w rachunku ciągnionym wynosi: 10.072.210 zł i jest przeznaczony na realizację „Wieloletniego Programu działań zmierzających do sukcesywnego zmniejszenia zobowiązań finansowych Spółdzielni wynikających z realizacji robót z funduszu remontowego część „A” w ramach Strategii Ekonomicznej KSM”, obejmując także należne od mieszkańców, a spłacane w ramach bieżących opłat za

Wykres nr 4

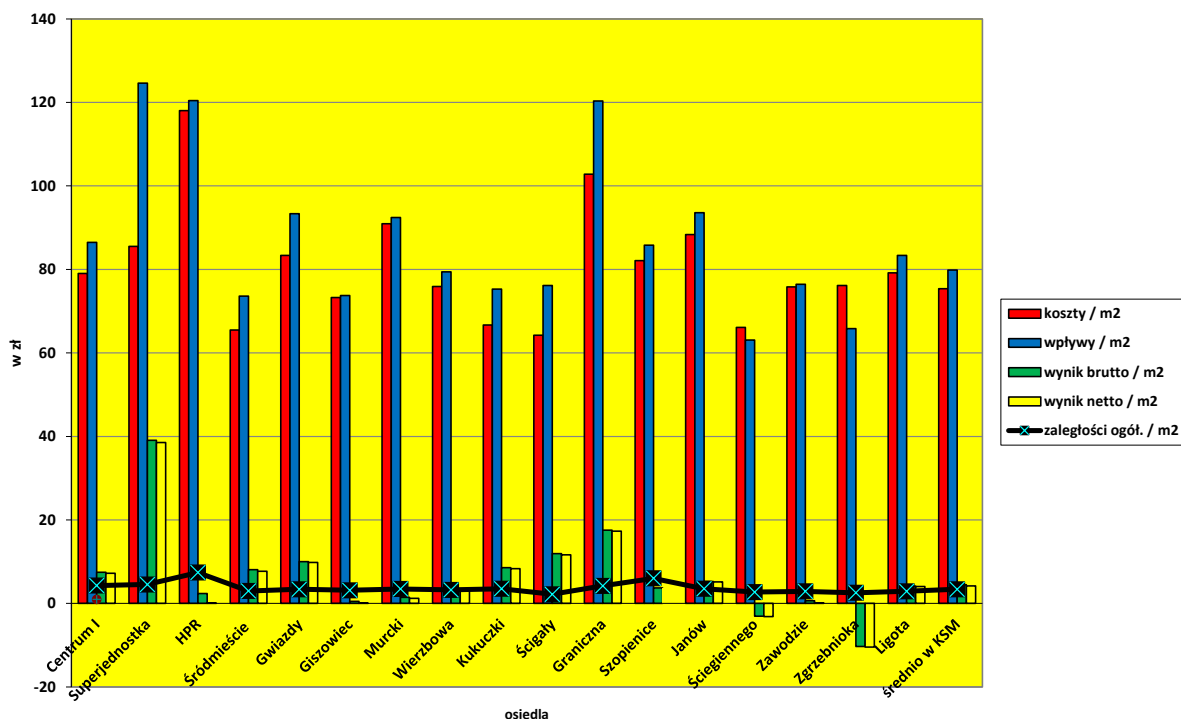
STRUKTURA PROGNOZOWANYCH WPLYWÓW (NALICZONYCH) GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2022 ROKU



ROCZNE (OKRESOWE) SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2022 ROKU

Wykres nr 5

ROCZNE JEDNOSTKOWE KOSZTY I WPŁYWY NA EKSPLOATACJĘ ZASOBÓW (BEZ CO I CCW) Z B.O., PODATEK DOCHODOWY (ZALICZKA) ZA 2022 ROK I Z UWZGLĘDNIENIEM ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE



lokale, należności wynikające ze zobowiązań poszczególnych nieruchomości względem tej części funduszu, z poniesionych w latach poprzednich nakładów remontowo-modernizacyjnych.

Z funduszu remontowego część „A” finansowane były prace określone dla roku 2022 w Strategii Ekonomicznej oraz zatwierdzonym na ten rok planie remontów, a w szczególności są to: modernizacja istniejących dociepleń elewacji budynków, modernizacja infrastruktury i remonty instalacji c.o., wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej, modernizacja dźwigów osobowych. Uwzględniono tu po stronie wydatków także założoną w planie splotę wymagalnych w tym okresie należności odroczonej (związanych z finansowaniem robót zrealizowanych z środków tego funduszu. Ponadto, na mocy Aneksu nr 1 z dnia 28. 09. 2021 r. do Regulaminu funduszu remontowego KSM, uchwalonego Uchwałą nr 8/2021, Zarząd Spółdzielni zdecydował o sfinansowaniu ze środków funduszu remontowego część „A” robót remontowych dotyczących m.in. balkonów ze względu na ich zły stan oraz rekomendację służb technicznych (roboty te nie są uwzględnione w szczegółowym katalogu robót finansowanych ze środków funduszu remontowego część „A”).

V. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

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

Zaległości w 2022 roku oscylują na poziomie 11,5 mln zł, natomiast wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych w 2022 roku wynosi ok. 6,60%.

W 2022 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawnie dozwolone instrumenty windykacji należności oraz działania na drodze wewnątrzspółdzielczej, a także zewnętrzne formy dochodzenia należności

prowadzone na zlecenie Spółdzielni przez wyspecjalizowane firmy windykacyjne.

W działaniach zmierzających do poprawy sytuacji w dochodzeniu należności:

- wysłano 3.474 wezwania do zapłaty,
- zawarto 32 dwustronne umowy o ratalną spłatę zadłużenia – łączna objęta umowami kwota wynosiła 168.988 zł, z czego dokonane tytułem spłaty rat wpłaty wyniosły 49.543 zł, tj. 29,32%,
- do Urzędu Miasta Katowice wystosowano 70 wezwań do zapłaty wraz z propozycjami ugód o zapłatę odszkodowania za niedostarczenie socjalnych lokali na sumę 334.824 zł, z czego skutecznie z Gminą Katowice zawarto 6 ugód na łączną kwotę 15.344 zł,
- w październiku br. odbyło się po przerwie spowodowanej trwającą pandemią Covid-19, pierwsze takie posiedzenie Zarządu, na które zaproszono 41 zadłużonych mieszkańców; na spotkanie nikt nie przybył,
- do Działu Obsługi Prawnej przekazano celem skierowania na drogę postępowania sądowego 291 spraw,
- potwierdzono 231 wniosków do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej – o pomoc finansową dla konkretnych

(Ciąg dalszy na str. 6)

ROCZNE (OKRESOWE) SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2022 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 5)

mieszkańców w formie dodatków mieszkaniowych; pomoc taką otrzymywało w trakcie roku 195 gospodarstw domowych – na łączną kwotę 599.811 zł,

- 603 sprawy przekazano do windykcji prowadzonej przez zewnętrzne specjalistyczne firmy windykacyjne,
- a ponadto dokonano 26 wpisów do Krajowego Rejestru Długów.

Struktura skierowanych w roku 2022 do Działu Obsługi Prawnej przez Dział Analiz i Windykacji Należności – 291 spraw o zapłatę – na łączną kwotę 2.491.616 zł, dotyczy:

- 291 pozwów o zapłatę w sprawie zadłużeń z tytułu opłat i czynszów; w sprawach tych uzyskano 93 tytuły wykonawcze, w tym 19 opatrzonych klauzulą wykonalności. W 2022 roku uzyskane zostały ponadto 54 tytuły wykonawcze do spraw wysłanych w 2021 roku (w tym 26 opatrzonych klauzulą wykonalności),
- 81 spraw na kwotę 421.481 zł zostało wycofanych na etapie przygotowawczym przed skierowaniem pozwu do sądu – z uwagi na uzyskanie spłaty dochodzonych zaległości bądź inne.

Ponadto w roku sprawozdawczym:

- 136 spraw sądowych zostało zakończonych z uwagi na spłatę dochodzonego zadłużenia – na kwotę 1.417.503 zł,
- 100 dalszych spraw pozostaje w trakcie opracowania przygotowawczego.

Dodatkowo w omawianej sferze zagadnień Dział Obsługi Prawnej w trakcie roku skierował na drogę postępowania sądowego: 1 pozew o eksmisję z lokalu mieszkalnego, 9 wniosków o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub własności lokali osób, a także 8 wniosków w sprawach innych (zasiedzenie; zawezwanie do próby ugodowej, wyjawienie majątku, zgłoszenia wierzytelności do upadłości, itp.), redagował i pilotował skargi na interpretacje podatkowe, odwołania od decyzji administracyjnych i inne. W sumie, w roku 2022 Dział Obsługi Prawnej skierował do Sądu 172 sprawy.

VI. INWESTYCJE

1. Realizacja programu „Inwestycje w przygotowaniu na rok 2022”:

- **Budynek mieszkalny przy ul. Ligockiej w Katowicach** – w roku 2022 kontynuowano prace związane z oczyszczeniem i uporządkowaniem terenu zwanego potocznie „ogródkiem”. Kontynuowana jest korespondencja Spółdzielni z Urzędem Miasta Katowice w zakresie zmiany w obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego tego rejonu miasta, umożliwiająca realizację niskiej zabudowy. Dział Rozwoju monitoruje działania Urzędu Miasta w tym zakresie i w ramach ustaleń w roku 2022 przekazano do Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanizacji koncepcję rozwiązania komunikacyjnego dostępu przedmiotowej inwestycji do drogi publicznej.

- **Zespół mieszkaniowy dla seniorów** z zapleczem opiekuńczo-medycznym w rejonie ul. Morawa w Katowicach – na mocy Decyzji Wojewody Śląskiego nr 1/2019 o znakach IFXIII.747.13.2018 z dnia 18.04.2019 „o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej” dokonano bez zgody Spółdzielni podziału działki 1453/147 na działki 2069/147 i 2070/147 jednocześnie przejęto na rzecz PKP PLK S.A. działkę 2069/147 na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego (przebudowy/rozbudowy istniejącej trakcji kolejowej). W 2021r. Wojewoda Śląski wszczął postępowanie odszkodowawcze dotyczące przejęcia powyższej działki, do którego Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2022 roku pismem o znakach PD/MR/PR/PD338/5858/6586/22 wniosła uwagi. Dział Rozwoju ponawia korespondencję z UM Katowice w celu uzyskania informacji o dalszym rozwoju sytuacji w odniesieniu do zachowania dla działki Spółdzielni o nr 2070/147 dostępu do drogi publicznej oraz w zakresie odszkodowawczym.

2. „Inwestycje w przygotowaniu i realizacji”:

– **Zespół mieszkalny przy ul. Osiedlowej** – 2 budynki mieszkalne.

To zadanie inwestorskie w pierwszej kolejności wymagało uzyskania Warunków Zabudowy ze względu na brak Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego na tym obszarze.

W roku 2021 opracowano dwie koncepcje urbanistyczno-architektoniczne A i B różniące się sposobem skomunikowania. Z tego względu złożono dwa odrębne wnioski (znaki sprawy: AB-I.6730.27.2021.KW i AB-I.67320.28.2021.KW) o uzyskanie wa-

runków zabudowy z uzgodnieniami w zakresie zapewnienia inwestycji dostarczenia mediów. W lutym 2022 roku otrzymaliśmy warunki techniczne dotyczące sposobu doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków z projektowanej inwestycji, uzupełniono złożoną dokumentację, co umożliwiło wydanie przez Prezydenta Miasta Katowice dwóch Decyzji o warunkach zabudowy o znakach LODWZ-0119/2022 i LODWZ-0107/2022. Następnym etapem postępowania inwestorskiego będzie opracowanie dokumentacji projektowej dla wybranej koncepcji i uzyskanie pozwolenia na budowę.

W 2022 roku nie zaprzestano działań związanych z regulacją i porządkowaniem spraw terenowo-prawnych gruntów Spółdzielni w dokumentach takich jak: księgi wieczyste oraz w ewidencji gruntów i budynków Urzędu Miasta Katowice oraz sfinalizowaniem podziałów geodezyjnych w zakresie nieruchomości przy ul. Karliczka i Zamkowej. Prowadzono natomiast regulację spraw związanych z przechodem i przejazdem przez grunty obce na rzecz Spółdzielni i przez grunty Spółdzielni (ustanowienie służebności gruntowych np. przy ul. Karliczka i ul. Zamkowej). Dokonywano zbyć gruntów i obiektów (wydzielone geodezyjnie działki gruntu zabudowane garażami w zespołach garażowych w następujących lokalizacjach: Bohdanowicza/Budryka, Topolowej, Mysłowickiej, Reymonta).

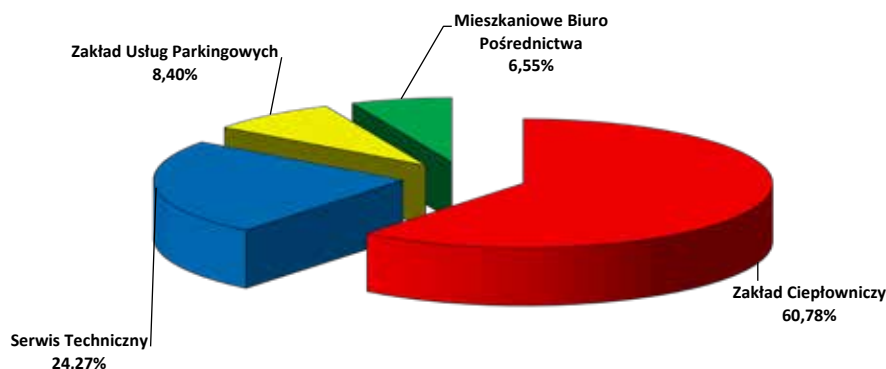
VII. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Na przestrzeni roku sprawozdawczego na potrzeby obsługi technicznej majątku Spółdzielni i szeroko rozumianego pośrednictwa w obrocie nieruchomościami funkcjonowały cztery Zakłady Celowe wyodrębnione gospodarczo i ekonomicznie (w oparciu o wewnętrzny rozrachunek gospodarczy, lecz bez osobowości prawnej), są to: Serwis Techniczny, Zakład Ciepłowniczy, Zakład Usług Parkingowych i Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa. Łączny przewidywany wynik rocznej działalności Zakładów zamknie się (po uwzględnieniu podatku dochodowego) nadwyżką w wysokości: 628.330zł – przy rocznych kosztach funkcjonowania Zakładów w wysokości: 16.348.050 zł i wartości zrealizowanych usług (sprzedaży) w wysokości: 17.094.320 zł.

ROCZNE (OKRESOWE) SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2022 ROKU

Wykres nr 6

STRUKTURA UDZIAŁU PRZEWIDYWANEJ SPRZEDAŻY USŁUG POSZCZEGÓLNYCH ZAKŁADÓW CELOWYCH KSM W ICH SPRZEDAŻY OGÓŁEM W 2022 ROKU



Udział poszczególnych Zakładów Celowych w sprzedaży ogółem w 2022 roku przedstawiono powyżej na wykresie nr 6.

VIII. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU I DYREKCJI KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W roku 2022 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 Ślążkiewicz** – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Ekonomicznych.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu KSM były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 46 protokołowanych posiedzeń i podjął 220 uchwał.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały m.in. sprawy członkowsko-mieszkaniowe, bieżąca analiza, monitoring i ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności Osiedli oraz współpracy z samorządem osiedlowym, zadłużeń w opłatach za lokale, remontów kapitalnych i modernizacji zasobów, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni, spraw pracowniczych i socjalnych, zmian w regulaminach

wewnętrznych, spraw organizacyjnych, skarg i wniosków oraz innych.

W okresie sprawozdawczym wprowadzono dostosowania 10 zarządzeń wewnętrznych, 5 aneksów do zarządzeń, 2 pisma okólne i 7 poleceń.

W ocenach zewnętrznych, na przestrzeni 2022 roku, za swą działalność Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa została uhonorowana prestiżowymi wyróżnieniami i nagrodami:

- Platynowy Laur Umiejętności i Kompetencji – przyznany przez Kapitułę Nagrody przyznawanej przez Regionalną Izbę Gospodarczą w Katowicach,
- Tytuł „Dobra Spółdzielnia 2022” – w programie wydawnictwa „Strefa Gospodarki”,
- Tytuł „Inwestycja Roku” w konkursie organizowanym przez Krajową Izbę Gospodarki Nieruchomościami, w kategoriach:
 - „Obiekty Mieszkalne – Termomodernizacja” – za modernizację budynku przy ul. Morawa 119E, która obejmowała docieplenie przegród zewnętrznych wraz z remontem loggii, wymianą balustrad oraz zmianą kolorystyki elewacji (II miejsce),
 - „Obiekty Inżynieryjne” za renowację faktury, ocieplenie parteru oraz kolorystykę elewacji nieruchomości przy ul. Sandomierskiej 17-25 (I lokata),
- Medal Senatu RP wręczony przez Senatorów RP: Marka Plurę i Ewę Sekułę na ręce Krystyny Piaseckiej, Prezes Zarządu KSM „w dowód uznania dla wieloletniej pracy, spółdzielczej wspólnoty, ale także dla praworządności i demokracji w Naszym Kraju”,

- Medal PTTK upamiętniający 100 rocznicę odzyskania Niepodległości przez Polskę, jako wyraz uznania dla popularyzacji historii Polski i wychowywania w duchu patriotyzmu w działalności krajoznawczo-turystycznej – przyznany przez Zarząd Główny Polskiego Towarzystwa Krajoznawczo-Turystycznego,
- Nagroda „Bezpieczna Firma 2022” – przyznana przez Polską Agencję Przedsiębiorczości.

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

W obszarze działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej rok 2022 wypełniony był przedsięwzięciami i wydarzeniami przypominającymi dokonania oraz dorobek spółdzielczej wspólnoty na przestrzeni 65 lat istnienia Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Z udziałem mieszkańców, działaczy samorządowych, pracowników administracji oraz środowiskowych partnerów i sojuszników, np. miejskich domów kultury, parafii, szkół, itp. zorganizowano wiele oryginalnych, atrakcyjnych i pożytecznych zdarzeń, m.in. „Piknik na Modrzewiowej – posadź z nami 65 roślin” w Osiedlu Wierzbowa, plenerową imprezę biesiadną pt. „Od 65 lat na mapie miasta Katowice” w Osiedlu Śródmieście, spotkanie sąsiedzkie w Osiedlu Haperowiec pn. „Przyjaźnie i radośnie świętujemy jubileusz 65-lecia KSM”, „Super Piknik” dla mieszkańców Osiedla Superjednostka, turniej tenisa stołowego w Osiedlu Szopienice, ognisko integracyjne w Osiedlu Ligota, pikniki rodzinne i wyjazdy biesiadne dla mieszkańców Osiedla Murcki i Szopienice, wycieczki integracyjne dla mieszkańców Osiedli Janów, Superjednostka oraz im. Ścigały.

Duży wachlarz jubileuszowych propozycji został zrealizowany z udziałem pracowników i sprzymierzeńców klubów spółdzielczych. Dla przykładu można wymienić konkursy plastyczne, fotograficzne, wiedzy o naszej Spółdzielni, majówki, warsztaty tematyczne, koncerty, wernisaże, spotkania międzypokoleniowe, gry terenowe, cykl spacerów pn. „Poznajemy Osiedla KSM”, wyjazdy rekreacyjne pt. „Poznaj i wypoczywaj”, spotkania wspomnieniowe, literackie, muzyczno-wokalne. Na wiosnę obchodzono Dzień Sąsiada, a jesienną porą Dzień Seniora, podczas którego, na przykład na terenie Osiedla om. Ściegiennego, posadzono sześć jarzębin i jednego igłaka,

(Dokończenie na str. 8)

ROCZNE (OKRESOWE) SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2022 ROKU

(Dokończenie ze str. 7)

symbolizujące 65 lat KSM. Rada i Administracja Osiedla im. Zgrzebnioka, Parafia św. Michała Archaniola wraz z Działem Społeczno-Kulturalnym KSM zorganizowały koncert jubileuszowy muzyki sakralnej i Wojciecha Kilara z udziałem Zespołu Śpiewaków Miasta Katowice „Camerata Silesia” i wirtuoza organowego, prof. Juliana Gembalskiego.

Spółdzielnia oprócz imprez jubileuszowych upamiętniła także ważne wydarzenia historyczne, w tym setną rocznicę przyłączenia części Górnego Śląska do Polski. Z tej okazji m.in. z inicjatywy Osiedla Szopienice i Fundacji KSM „Da Moc” powstał mural z przedstawieniem przejścia Wojska Polskiego przez bramę graniczną w Szopienicach oraz odbyło się przy okazji jego odsłonięcia okolicznościowe spotkanie mieszkańców osiedla.

Tradycyjnie już Klub Biegacza „Józefinka” i TKKF „Jastrząb” wraz z Fundacją KSM „Da Moc” oraz Zarządkiem naszej Spółdzielni współorganizowali XIV „Bieg do Słońca o Puchar Prezesa KSM” w Parku Śląskim z udziałem ok. 200 biegaczy, ich rodzin i zgromadzonej publiczności.

W trzecim kwartale 2022 roku przeprowadzona została „Akcja Lato’2022” z wieloma różnorodnymi imprezami dla dzieci i młodzieży oraz seniorów. Między innymi odbył się cykl warsztatów przyrodniczo-edukacyjnych w Ogrodzie Botanicznym w Radzionkowie, w Manufakturze Słodczy w Żarkach i w Kuźni Raciborskiej. Dział Społeczno-Kulturalny zorganizował wycieczki ogólnospółdzielcze do Łodzi, Krynicy Górskiej i w Beskid Niski, do Łowicza, Nieborowa i Oporowa.

Koniec roku to także okazja do organizacji tradycyjnych imprez andrzejkowych, mikołajek oraz spotkań opłatkowych i wspomnieniowych, a także okres do przygotowania nowych zadań, które mamy nadzieję spotkają się z aprobatą mieszkańców Spółdzielni w 2023 roku.

X. KONTROLE

Komórka ds. kontroli wewnętrznej w 2022 roku przeprowadziła czynności kontrolne wynikające z rocznego planu na 2022 rok w jednostkach organizacyjnych KSM:

- całokształtu działalności Działu Gospodarki Mieniem Spółdzielni,
- całokształtu działalności Administracji Osiedla Gwiazdy,

- oraz współuczestniczyła w organizowaniu i obsłudze zewnętrznych kontroli, a w szczególności wybranych przez Radę Nadzorczą KSM biegłych rewidentów i zewnętrznej lustracji problemowej przeprowadzanej przez Regionalny Związek Rewizyjny w Katowicach na zlecenie Rady Nadzorczej KSM.

Przebieg i wyniki wszystkich kontroli wewnętrznych omawiane były szczegółowo na posiedzeniach Zarządu Spółdzielni.

Komórka ds. kontroli wewnętrznej ponadto współopiniowała, przy udziale Działu Obsługi Prawnej, wnioski, instrukcje i projekty regulaminów wewnętrznych i innych aktów prawna wewnętrznego KSM, a nadto:

- uczestniczyła w powołanych przez Zarząd Komisjach i Zespołach problemowych w zakresie spraw związanych z realizacją w KSM zasad wynikających z unijnego Rozporządzenia o Ochronie Danych Osobowych, a także na bieżąco współpracowała w tych kwestiach z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych,
- brała udział w pracach zespołu powołanego przez Zarząd KSM do spraw związanych z wyodrębnieniem budynków przy ul. Pułaskiego z zasobów Spółdzielni,
- koordynowała przygotowanie materiałów dla potrzeb lustracji problemowej dotyczącej rozliczenia kosztów ciepła za okres rozliczeniowy 2020/2021,
- koordynowała sporządzanie materiałów sprawozdawczych (przygotowywanych przez służby Spółdzielni) poprzez elektroniczny portal sprawozdawczy dla Głównego Urzędu Statystycznego,
- na bieżąco śledziła notatki prasowe, prasę lokalną i ogólnopolską dotyczącą spółdzielczości i KSM,

- współpracowała z innymi instytucjami badawczo-naukowymi w zakresie udziału KSM w badaniach ankietowych i innych,

- współpracowała w zakresie przygotowania materiałów dla biegłych sądowych powoływanych przez sądy, w celu przygotowania opinii dla potrzeb toczących się spraw sądowych,

- współpracowała przy kontrolach wewnętrznych w zakresie obsługi dokumentacyjnej i merytorycznej,

- współdziałała 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.

Do zadań komórki kontroli wewnętrznej należało także ewidencjonowanie i czuwanie nad terminowością i merytorycznością odpowiedzi dla mieszkańców składających do organów Spółdzielni skargi i wnioski dotyczące Spółdzielni, w tym także uwagi na niewłaściwe zachowania, naruszające regulamin porządku domowego, kwalifikowane jako skargi lokatorskie.

Na przestrzeni 2022 roku (do dnia 24. 10.) do Spółdzielni wpłynęło: 12 skarg, 25 wniosków (w tym 13 wniosków zbiorowych), 16 pism w kategorii skarg lokatorskich, związanych z zakłócaniem spokoju i nieprzestrzeganiem Regulaminu porządku domowego, 15 pism zakwalifikowanych jako interwencja w określonych sprawach.

Szczegółową analizę tej tematyki stanowisko ds. kontroli wewnętrznej przedłożył Zarządowi i Radzie Nadzorczej KSM po zamknięciu tego roku kalendarzowego.

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

**ZARZĄD KATOWICKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

Katowice, listopad 2022 rok