

Materiał do pkt 12 porządku obrad
Walnego Zgromadzenia

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
ZA 2022 ROK**

Szanowni Spółdzielcy !

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, realizując postanowienia Statutu KSM § 94, ust. 3, przedstawia Członkom roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2022 roku i sytuacji ekonomicznej naszego przedsiębiorstwa spółdzielczego.

Na przestrzeni roku sprawozdawczego działalność Spółdzielni koncentrowała się przede wszystkim na realizacji założeń objętych „Planem gospodarczym oraz programem działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej KSM” przyjętym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 1/2022 z dnia 24 lutego 2022 roku, a także zadaniami wynikającymi z obowiązującej Strategii Ekonomicznej oraz uchwalonych Kierunków rozwoju działalności na 2022 rok.

Przywołane wyżej dokumenty podstawowe były, po uprzednim przyjęciu ich przez Radę Nadzorczą KSM, uchwalone do realizacji przez Walne Zgromadzenie KSM, które odbyło się w dniach 13, 14, 15, 20, 21, 22, 23, 24 czerwca 2022 roku.

Działalność Spółdzielni uwzględniała wymogi wynikające z obowiązujących ustaw i innych przepisów prawnych, bieżące zalecenia i wytyczne Rady Nadzorczej.

Pomimo tego, że 2022 to nasz jubileuszowy rok, w którym świętowaliśmy 65-lecie działalności Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, był to trudny rok, który przyniósł dużo zmian i destabilizacji w wielu dziedzinach naszego życia. Dopiero co, na jego początku, powoli zaczynaliśmy zauważać zakończenie kryzysu wywołanego pandemią, a wojna za naszą wschodnią granicą odmieniła sytuację gospodarczą nie tylko w Ukrainie, ale w skali ogólnoświatowej. Drastyczny wzrost inflacji wywołany przede wszystkim sytuacją na rynku

paliw, sankcjami nałożonymi na przedsiębiorstwa rosyjskie oraz embargo na surowce energetyczne, spowodował lawinowe zaburzenie europejskiego ładu gospodarczego.

Następstwem trwającej wojny był spadek poczucia bezpieczeństwa zarówno ekonomicznego, jak i socjalnego dotyczącego wszystkich grup społecznych i zawodowych. Sytuacja ta, pomimo że dotyczy nas głównie pośrednio poprzez uwarunkowania gospodarcze, była więc jeszcze groźniejsza od kryzysu wywołanego pandemią COVID-19, z którym borykaliśmy się w poprzednich latach.

W codziennym działaniu pomimo występowania szeregu obiektywnie niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych, udało się uzyskać zauważalną poprawę poziomu utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych i ich stanu technicznego.

Na przestrzeni 2022 roku, zgodnie z uchwałą kierunkową Walnego Zgromadzenia, Spółdzielnia prowadziła przede wszystkim działania stanowiące kontynuację prac związanych z:

- aktualizacją i wdrożeniem przepisów prawa wewnętrznego Spółdzielni – dostosowujących je do zmian ustawowych i Statutu KSM,
- realizacją zadań ujętych w ramach programów zadaniowych i finansowych, uchwalonych przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie planów rocznych, a uszczegółowionych w planach wycinkowych określonych dla wydzielonych na wewnętrzny rozrachunek jednostek organizacyjnych,
- utrzymaniem poprawnych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz właściwej stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni,
- prowadzeniem czynności organizacyjno-prawnych i finansowych niezbędnych do realizacji, bez zbędnej zwłoki, wniosków dotyczących przyjęć członków do Spółdzielni, jak też wpisów członków do rejestrów związanych z dalszym przekształceniem spółdzielczych praw do lokali na odrębną własność i innych; przekształceń praw do nieruchomości gruntowych z wieczystego użytkowania w prawo własności i wszelkich rozliczeń z tym związanych – co oznacza, że Spółdzielnia do dnia 31.12.2022 r. otrzymała z Urzędu Miasta Katowice (monitorując i stymulując ten proces) – w sumie 316 zaświadczeń o przekształceniu gruntu zabudowanego budynkami mieszkalnymi będącego w użytkowaniu wieczystym na

własność. Urząd Miasta zobowiązany jest wydać jeszcze 7 zaświadczeń o przekształceniu praw do gruntu. W dalszym ciągu oczekujemy jeszcze na rozliczenie z Urzędem Miasta wpłaconych przez Spółdzielnię kwot na rzecz opłaty przekształceniowej za rok 2019 i 2020, co według zapewnień władz Miasta winno nastąpić w 2023 roku,

- dążeniem do uzyskania korzystnych dla Spółdzielni i Spółdzielców zapisów w nowo opracowanych przez Radę Miasta planach zagospodarowania przestrzennego Katowic, bieżącym śledzeniem i analizowaniem projektowanych zapisów, opiniowaniem i wnioskowaniem zmian w tym zakresie, podejmowaniem niezbędnych interwencji, itp.,
- bieżącym monitorowaniem i analizowaniem warunków wykonawczych zakresu rzeczowego i finansowego zadań remontowych oraz modernizacyjnych, mających na względzie – poza poprawą stanu technicznego zasobów, także optymalizację wydatków na te cele z funduszu remontowego (część „A” i część „B”), zwłaszcza w kontekście pogarszającej się sytuacji na rynku wykonawczym, w tym permanentnie wzrastających cen materiałów budowlanych i kosztów pracy branży budowlanej,
- respektowaniem wszelkich wymogów sanitarnych wynikających z wprowadzonego w Polsce rozporządzeniem Ministra Zdrowia stanu epidemii, który był, choć w mniejszym stopniu, dalej obecny w 2022 roku.

Dla oceny rocznej pracy władz Spółdzielni, jak również jej sytuacji gospodarczej – wg stanu na koniec 2022 roku, przedstawiamy poniżej podstawowe dane w poszczególnych elementach składowych sprawozdania.

I. Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni

Działalność gospodarczą Spółdzielni za roczny okres sprawozdawczy najbardziej wiarygodnie obrazują dane finansowe ujęte w formie sprawozdania finansowego. Sytuację finansową KSM należy ocenić jako poprawną – nie zagrażającą dalszemu funkcjonowaniu Spółdzielni.

Poszczególne (wybrane) pozycje z części składowych całości sprawozdania finansowego za rok 2022 przedstawiają się w następujący sposób:

Bilans – zestawienie wartości aktywów i pasywów Spółdzielni – zamyka się tak zwaną sumą bilansową w kwocie 306.700.463,93 zł – w porównaniu do stanu na początku roku wartość sumy bilansowej zwiększyła się o 698.450,75 zł, tj. 0,23%.

W aktywach bilansu dominującą pozycję zajmują aktywa trwałe o wartości 271.840.774,92 zł, stanowiąc 88,63% całego majątku Spółdzielni.

Aktywa bilansu tworzą:

A. Aktywa trwałe:

- I. Wartości niematerialne i prawne: 30.533,64 zł, stanowiące 0,01% wielkości aktywów trwałych,
- II. Rzeczowe aktywa trwałe: 214.512.556,48 zł, stanowiące 78,91% wielkości aktywów trwałych, z tego:
 1. środki trwałe: 212.362.814,90 zł, w tym:
 - grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania): 25.024.077,07 zł,
 - budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej: 184.530.878,64 zł,
 - urządzenia techniczne i maszyny: 1.927.296,93 zł,
 - środki transportu: 393.313,39 zł,
 - inne środki trwałe: 487.248,87 zł,
 2. środki trwałe w budowie: 2.149.741,58 zł,
- III. Należności długoterminowe: 0 zł,
- IV. Inwestycje długoterminowe: 920.249,46 zł, stanowiące 0,34% wielkości aktywów trwałych,
- V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe: 56.377.435,34 zł, stanowiące 20,74% wielkości aktywów trwałych. Nastąpiło zwiększenie wartości o kwotę 13.149.616,44 zł.

W roku 2022 nastąpiło zmniejszenie wartości majątku rzeczowego w stosunku do 2021 roku o kwotę 6.967.007,62zł, tj. o 3,15%.

- B. Aktywa obrotowe w kwocie 34.488.816,59 zł, stanowiły 11,25% całkowitej sumy aktywów, które tworzą: zapasy, należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

- C. Należne wpłaty na kapitał w kwocie 370.872,42 zł, stanowiły 0,12% całkowitej sumy aktywów.

Pasywa bilansu tworzą:

- A. Fundusze (kapitały) własne (w tym: fundusz udziałowy, wkładów i zasobowy) o wartości 195.046.551,95 zł, tj. 63,59% ogólnej sumy pasywów. Ich wartość w porównaniu do roku 2021 zmniejszyła się o 3,69%, w tym fundusz wkładów o 83,27% – stanowiąc bezpośredni skutek postępującego od wielu lat ustawowego procesu wyodrębniania lokali (mieszkalnych i niemieszkalnych) wraz z udziałami w nieruchomościach gruntowych. Operacja ta następuje w sposób niesymetryczny rachunkowo, bowiem od stałej nieprzeszacowanej – bo mającej miejsce jednorazowo w 1994 roku – wartości majątku (podlegającego corocznie zmniejszającemu umorzeniu) odpisy wartości poszczególnych składników majątkowych oraz wartości przeszacowanych w dacie wyodrębnienia powstaje w ten sposób statystyczna „luka” finansowa, gdyż ten sam element majątku jest traktowany co do wartości finansowej niejednorodnie.
- B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – wynoszące 111.653.911,98 zł, tj. 36,40% ogólnej sumy pasywów, w tym:
1. Zobowiązania długoterminowe wynoszące ogółem 42.974.414,12 zł, zwiększyły wartość o 1.350.726,24 zł, tj. o 3,25% i dotyczyły:
 - zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek w kwocie 9.420.121,00 zł, tj. zwiększenie o 601.523,00 zł,
 - innych zobowiązań w kwocie 33.554.293,12zł, tj. zwiększenie o 749.203,24 zł – dotyczą wpłaconych kaucji, zabezpieczeń, rozrachunków z byłymi członkami Spółdzielni, umów leasingowych w łącznej kwocie 8.793.412,29 zł oraz potrąconych zobowiązań wobec TAURON Ciepło S.A. w kwocie 24.760.880,83 zł (w sporze sądowym).
 2. Zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 59.977.377,72 zł, (zwiększyły wartość o 5.402.880,13 zł) dotyczące m.in. głównie kredytów i pożyczek, zobowiązań z tytułu dostaw i usług, podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń, wynagrodzeń.
 3. Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe w kwocie 8.702.120,14 zł – zwiększenie o 1.420.709,87 zł.

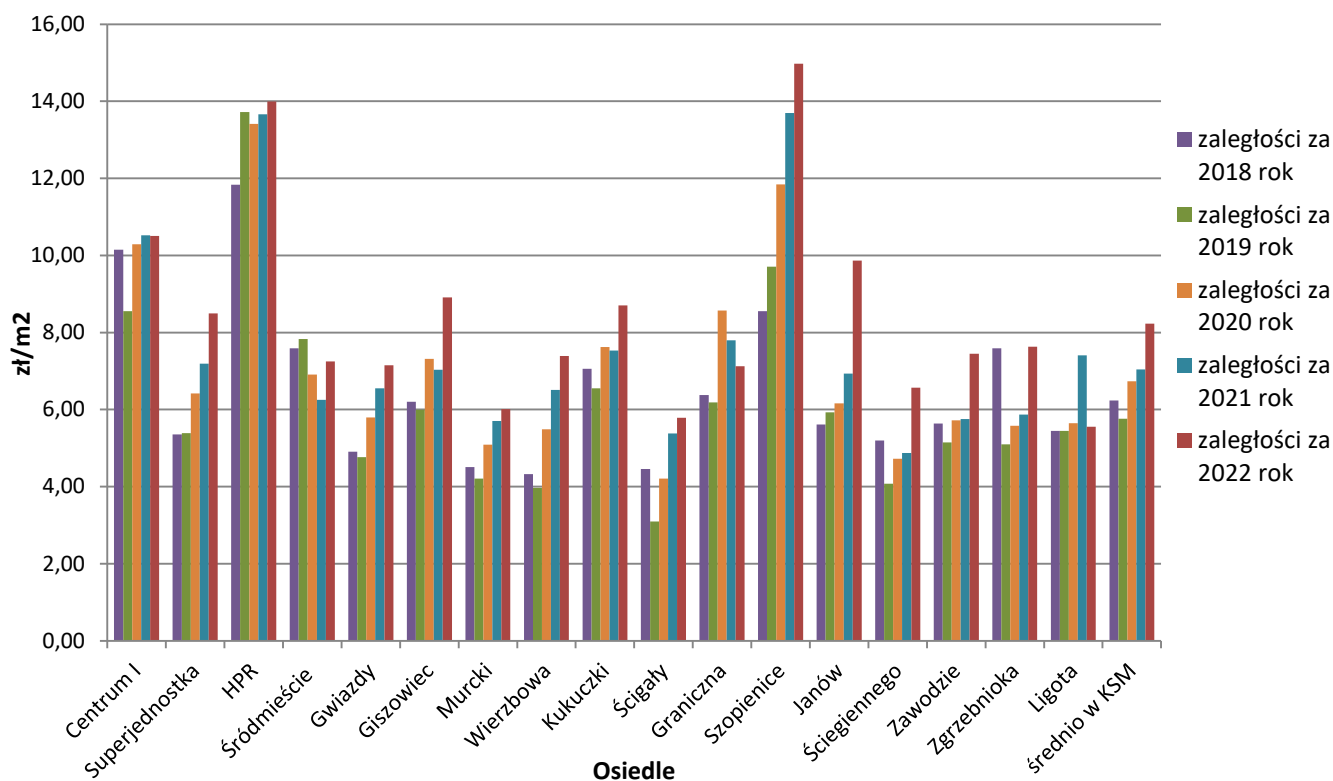
Dane zawarte w sprawozdaniu nie uwzględniają tej części majątku trwałego, który mimo wyodrębnienia na odrębną własność członków, nadal pozostaje w zarządzie Spółdzielni, bo choć przestał być jej własnością w wyniku dokonanych przekształceń własnościowych, to należy uwzględnić go przy interpretacji i ocenie wykazanych pozycji, a w szczególności w zakresie danych dotyczących wysokości zobowiązań, rozliczeń międzyokresowych oraz wielkości kosztów i wpływów, ponieważ w swojej istocie dotyczą one całości zarządzanego przez Spółdzielnię majątku spółdzielczego i wyodrębnionego, a nie tylko ujętego w księgach majątkowych Spółdzielni.

Możliwość bieżącej realizacji rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansową Spółdzielni ogranicza zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców wynikające z niezachowania statutowych terminów wnoszenia opłat – zaległości te na dzień 31.12.2022 r. stanowiły kwotę 12.004.514 zł. W stosunku do roku poprzedniego uległy one zwiększeniu o kwotę 1.425.194 zł – ich poziom nadal ma niewątpliwie negatywny wpływ negatywnie rzutuje na bieżącą płynność finansową. Przyczyną wzrostu zaległości jest wg naszej oceny kryzys ekonomiczny związany z utrzymującą się w okresie sprawozdawczym wysoką inflacją i tym samym wzrostem kosztów utrzymania gospodarstw domowych, co rzutuje w większości na indywidualną wydolność płatniczą właścicieli praw do lokali wobec Spółdzielni.

Wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych zwiększył się z poziomu 6,51% do 6,64%. Zadłużenie użytkowników lokali w latach 2018-2022 w przeliczeniu na 1 m² powierzchni w zasobach KSM prezentuje wykres nr 1.

wykres nr 1

Porównanie jednostkowych zaległości w opłatach miesięcznych w zasobach KSM w latach 2018-2022



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.

I tak w ramach działań zmierzających do poprawy sytuacji na odcinku dochodzenia należności:

- wysłano 4.170 wezwań do zapłaty,
- zawarto 42 dwustronne ugody o ratalną spłatę zadłużenia – łączna objęta umowami kwota wynosiła 249.880 zł, z czego dokonane tytułem spłaty rat, wpłaty wyniosły 116.546 zł, tj. 46,64%,
- 1 mieszkaniec za zgodą Zarządu Spółdzielni kontynuuje długoterminową ratalną spłatę niedopłat wynikających z zużycia mediów,
- do Urzędu Miasta Katowice wystosowano 146 wezwań do zapłaty wraz z propozycjami ugód o zapłatę odszkodowania za niedostarczenie socjalnych lokali

na sumę 423.830 zł – z czego skutecznie z Gminą Katowice zawarto 19 ugód na łączną kwotę 67.870 zł,

- do Działu Obsługi Prawnej przekazano celem skierowania na drogę postępowania sądowego 291 spraw,
- potwierdzono 249 wniosków do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej – o pomoc finansową dla konkretnych mieszkańców w formie dodatków mieszkaniowych; pomoc taką otrzymywało w trakcie roku 196 gospodarstw domowych – na łączną kwotę 718.803 zł,
- 686 spraw przekazano do windykacji prowadzonej przez zewnętrzne specjalistyczne firmy windykacyjne, na łączną kwotę 1.404.456 zł,
- 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:

- 208 pozwów o zapłatę w sprawie zadłużeń z tytułu opłat i czynszów (113 z roku 2022 roku i 95 z lat poprzednich); w sprawach tych uzyskano 83 tytuły wykonawcze opatrzone klauzulą wykonalności, w tym 36 z lat poprzednich.
- 83 sprawy zostały wycofane na etapie przygotowawczym przed skierowaniem pozwu do sądu – z uwagi na uzyskanie spłaty dochodzonych zaległości bądź inne.

Oprócz powyższego:

- 161 spraw sądowych zostało zakończonych z uwagi na spłatę dochodzonego zadłużenia – na kwotę 1.348.349 zł (w tym sprawy z lat poprzednich),
- 125 spraw pozostaje w opracowaniu przygotowawczym.

Dodatkowo w omawianej sferze zagadnień, Dział Obsługi Prawnej 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 skierował 11 wniosków w sprawach innych (zasiedzenie; zawiązanie do próby ugodowej dotyczącej kwoty 85.488 zł; wyjawienie majątku; zgłoszenia wierzytelności do upadłości w kwocie 160.450 zł), redagował i pilotował skargi na interpretacje podatkowe, odwołania od decyzji administracyjnych i inne. W sumie w roku 2022 Dział Obsługi Prawnej skierował do Sądu 229 spraw.

Z uwagi na wciąż panującą, choć już nie w takim stopniu jak w latach 2020-2021, sytuację pandemiczną ograniczono do niezbędnego minimum wszelkie bezpośrednie kontakty z dłużnikami, a procedura windykacyjna opierała się głównie na kontaktach drogą pocztową, telefoniczną oraz e-mailową.

II. Sprawy członkowskie

Na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia liczyła 18.306 członków, (w 2021 r. – 18.784 członków), w tym osoby prawne oraz posiadające prawa członkowskie w powiązaniu z posiadaną ekspektatywą do lokalu, wynikającą 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 po zmianach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z roku 2017 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 i darowizn, jak też zmian właścicielskich wynikających z obrotu wtórnego na rynku nieruchomości (zbycie członkowskiego prawa).

III. Działalność inwestycyjna

W roku 2022 Spółdzielnia zgodnie z wolą ogółu członków, ograniczyła swoje czynności do przeprowadzenia aktualizacji niezbędnych uzgodnień branżowych (tj. pozyskanie warunków przyłączeniowych od Tauron Dystrybucja, Polska Spółka Gazownicza, Dalkia oraz Katowickie Wodociągi S.A.) uzyskanych w latach poprzednich. W szczególności ma to zastosowanie do tej części przyszłościowych zamierzeń inwestycyjnych, co do których ich przygotowanie dokumentacyjno-prawne oraz ewentualne wykonawstwo nadal limitowały występujące uwarunkowania zewnętrzne – proces przygotowania inwestycyjnego ograniczony więc został do niezbędnych działań (określonych jako „bezkosztowych” lub

niskonakładowych), umożliwiających przy sprzyjających warunkach prawno-ekonomicznych wznowienie cyklu przygotowania dokumentacyjnego konkretnych inwestycji, a aktualnie nie generujących dla Spółdzielni z tego tytułu kosztów.

W ramach inwestycji w przygotowaniu w planie pozostają:

1. Realizacja programu „Inwestycje w przygotowaniu”:

- 1) Budynek mieszkalny przy ul. Ligockiej w Katowicach – W roku 2022 kontynuowane były przez Spółdzielnię starania (niestety bez oczekiwanego skutku) o aktualizację – zmianę przez Urząd Miasta Katowice obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego tego rejonu miasta, która umożliwiłaby realizację planowanej i jedynie możliwej na tej lokalizacji niskiej zabudowy mieszkaniowej. Działania Urzędu Miasta w tym zakresie są monitorowane i między innymi w ramach wzajemnych ustaleń w roku 2022 przekazana została do Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanizacji kolejna koncepcja rozwiązania komunikacyjnego dostępu zamierzonej inwestycji do drogi publicznej. Równocześnie okresowo prowadzone były prace związane z oczyszczeniem i uporządkowaniem terenu działki budowlanej.
- 2) Zespół mieszkaniowy dla seniorów z zapleczem opiekuńczo-medycznym w rejonie ul. Morawa w Katowicach. Przygotowanie tej inwestycji z przyczyn nie leżących po stronie Spółdzielni zostało zahamowane, bowiem na mocy Decyzji Wojewody Śląskiego nr 1/2019 o znakach IFXIII.747.13.2018 z dnia 18.04.2019 roku „o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej” Urząd Miasta Katowice dokonał, poza wiedzą i bez zgody Spółdzielni, podziału należącej do Spółdzielni na prawach użytkowania wieczystego działki nr 1453/147 (stanowiącej m.in. dojazd) na dwie działki nr 2069/147 i 2070/147. Jednocześnie PKP PLK S.A. przejęło od Urzędu Miejskiego działkę nr 2069/147 na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego (przebudowy/rozbudowy istniejącej linii kolejowej). W 2021 roku Wojewoda Śląski wszczął postępowanie odszkodowawcze dot. przejęcia w/w działki, do którego Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2022 roku pismem o znakach PD/MR/PR/PD338/5858/6586/22 wniosła uwagi – nie zgadzając się z wyceną, którą uznała za zaniżoną, tj. nieadekwatną do jej wartości rynkowej. Spółdzielnia ponawiała kilkakrotnie interwencję w sprawie, w tym poprzez korespondencję

z Urzędem Miasta Katowice, w celu uzyskania informacji o dalszym rozwoju sytuacji w odniesieniu do zapewnienia dla działki Spółdzielni o nr 2070/147 dostępu do drogi publicznej oraz należytego odszkodowania. Na nieruchomości przynależnej do KSM były okresowo przeprowadzane czynności sprzątnięcia, czyszczenia i porządkowania.

2. „Inwestycje w przygotowaniu i realizacji”:

- 1) Zespół mieszkalny przy ul. Osiedlowej – 2 budynki mieszkalne. W roku 2022 kontynuowane były czynności związane z przygotowaniem budowy zespołu mieszkalnego j.w. – na działce, do której Spółdzielnia posiada tytuł prawny. Przedmiotowe zadanie inwestorskie w pierwszej kolejności – ze względu na brak Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego na tym obszarze – wymagało uzyskania w Urzędzie Miasta Katowice Decyzji o Warunkach Zabudowy, toteż już w roku 2021 Dział Rozwoju zlecił opracowanie dwóch koncepcji urbanistyczno-architektonicznych oznaczonym symbolem A i B, różniących się sposobem skomunikowania inwestycji. W celu uzyskania w/w Decyzji złożone zostały do Urzędu Miasta wymagane dwa odrębne wnioski znak sprawy (AB-I.6730.27.2021.KW i AB-I.67320.28.2021.KW) wraz z załączonymi uprzednio poczynionymi uzgodnieniami w zakresie niezbędnych dla tej inwestycji dostawy mediów. W lutym 2022 roku KSM uzupełniła złożone w Urzędzie Miasta dokumenty o zawnioskowanie od Katowickich Wodociągów Warunki Techniczne dotyczące sposobu doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków z projektowanej inwestycji, co finalnie poskutkowało wydaniem przez Prezydenta Miasta Katowice dwóch Decyzji o warunkach zabudowy o znakach LODWZ-0119/2022 i LODWZ-0107/2022. Następnym etapem postępowania inwestorskiego jest przygotowanie i opracowanie dokumentacji projektowej dla wybranego rozwiązania koncepcyjnego i uzyskanie Decyzji o pozwoleniu na budowę. W ramach prac porządkowo-terenowych i przygotowawczych w kierunku inwestycyjnym były przeprowadzone okresowo prace porządkowe.

W 2022 roku kontynuowane były ponadto działania związane z: porządkowaniem spraw terenowo-prawnych gruntów, niezbędne podziały geodezyjne (ul. Karliczka i ul. Zamkowa), regulacją stanów terenowo-prawnych gruntów Spółdzielni w dokumentach takich jak księgi wieczyste oraz w ewidencji gruntów i budynków Urzędu Miasta Katowice.

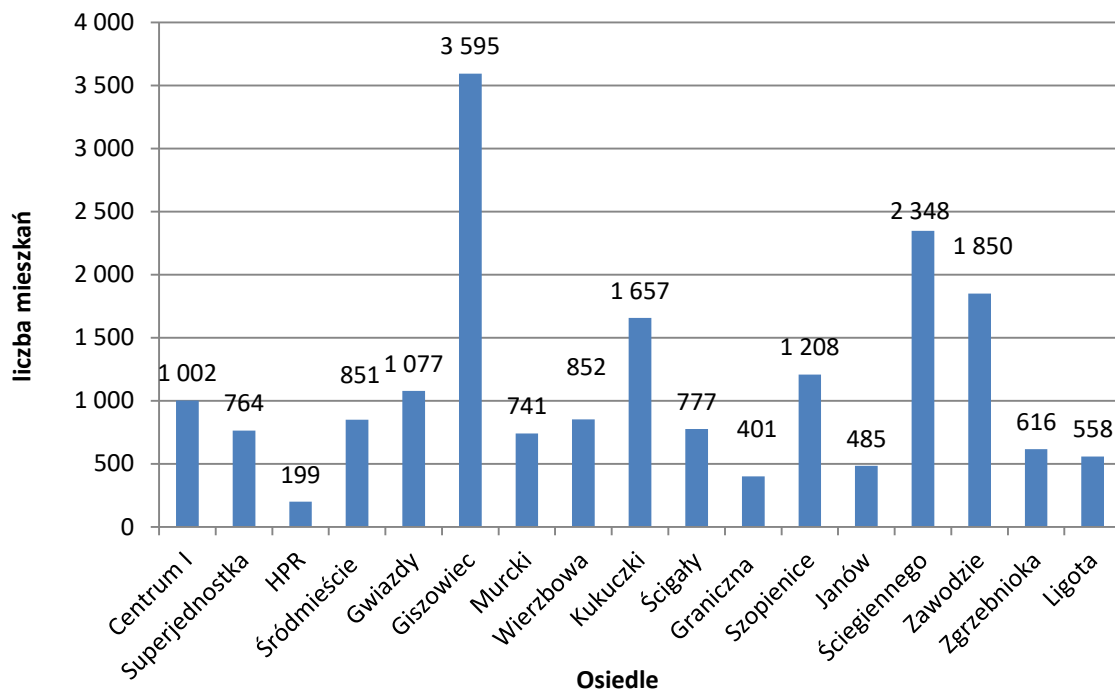
Prowadzono również sprawy związane z przechodem i przejazdem przez grunty obce na rzecz Spółdzielni i przez grunty Spółdzielni (ustanowienie służebności gruntowych, np. przy ul. Karliczka i ul. Zamkowej). Przeprowadzone zostały również (na wniosek zainteresowanych) zbycia gruntów i obiektów – w tym głównie wydzielenie geodezyjnie działek gruntu pod określonymi garażami w zespołach garażowych – w następujących lokalizacjach: Bohdanowicza/Budryka, Topolowej, Mysłowickiej, Reymonta oraz działki nr 14/1 przy ul. Mikusińskiego – w oparciu o odpowiednie prawomocne uchwały Walnego Zgromadzenia KSM. Porządkowanie spraw terenowo-prawnych jest wprawdzie bardzo pracochłonne z uwagi na skomplikowany charakter prawny wielu z nich, ale będzie kontynuowane, co również i obecnie ma miejsce w postępowaniach sądowych.

IV. Gospodarka zasobami Spółdzielni

Zasoby Spółdzielni (łącznie mienie własne i wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności) składają się z: 342 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 18.978 mieszkaniach, 3 budynków jednorodzinnych, 483 garaży wolno stojących i 28 wolno stojących pawilonów handlowych. Zarządzanie i administrowanie zasobami prowadzone jest w oparciu o 17 wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie Osiedli w ramach 16 administracji oraz Dyrekcji KSM przy wykorzystaniu, również strukturalnie wyodrębnionych dla realizacji określonych zadań (usług) specjalistycznych oraz działających na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym, czterech Zakładów Celowych.

Liczbę mieszkań pozostających w zarządzie KSM przedstawia wykres nr 2.

Liczba lokali mieszkalnych w zasobach KSM w 2022 roku



W 2022 roku niezbędne czynności związane z wyodrębnieniami dalszych lokali spółdzielczych na indywidualną własność były realizowane na bieżąco, łącznie z podejmowaniem i aktualizacją kolejnych uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach budynkowych.

Aktualną na 31.12.2022 r. informację o procentowej strukturze własnościowej zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższe zestawienie:

L.p.	Osiedle	lokale mieszkalne			lokale użytkowe			garaże			razem zasoby KSM		
		własne KSM	wyodrębnione w zarządzie KSM	ilość lokali wyodrębnionych	własne KSM	wyodrębnione w zarządzie KSM	ilość lokali wyodrębnionych	własne KSM	wyodrębnione w zarządzie KSM	ilość lokali wyodrębnionych	własne KSM	wyodrębnione w zarządzie KSM	ilość lokali wyodrębnionych
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
1	Centrum I	61,68%	38,32%	384	90,32%	9,68%	3	73,97%	26,03%	19	63,29%	36,71%	406
2	Superjednostka	79,71%	20,29%	155	61,54%	38,46%	10	89,71%	10,29%	18	81,04%	18,96%	183
3	HPR	49,75%	50,25%	100	100,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	0	51,22%	48,78%	100
4	Śródmieście	61,10%	38,90%	331	72,00%	28,00%	7	70,59%	29,41%	15	61,92%	38,08%	353
5	Gwiazdy	45,13%	54,87%	591	86,49%	13,51%	5	83,33%	16,67%	2	46,89%	53,11%	598
6	Giszowiec	28,54%	71,46%	2 569	100,00%	0,00%	0	89,36%	10,64%	5	30,62%	69,38%	2 574
7	Murcki	37,52%	62,48%	463	100,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	0	38,35%	61,65%	463
8	Wierzbowa	57,75%	42,25%	360	66,67%	33,33%	1	87,50%	12,50%	1	58,05%	41,95%	362
9	Kukuczki	33,55%	66,45%	1 101	98,41%	1,59%	1	0,00%	0,00%	0	35,93%	64,07%	1 102
10	Ścigały	38,10%	61,90%	481	76,92%	23,08%	3	72,73%	27,27%	3	39,20%	60,80%	487
11	Graniczna	69,33%	30,67%	123	87,50%	12,50%	1	64,71%	35,29%	6	69,48%	30,52%	130
12	Szopienice	33,53%	66,47%	803	100,00%	0,00%	0	83,33%	16,67%	1	34,04%	65,96%	804
13	Janów	57,32%	42,68%	207	100,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	0	57,41%	42,59%	207
14	Ściegiennego	39,91%	60,09%	1 409	93,75%	6,25%	2	72,26%	27,74%	38	42,36%	57,64%	1 449
15	Zawodzie	43,78%	56,22%	1 040	93,88%	6,12%	3	54,17%	45,83%	11	45,19%	54,81%	1 054
16	Zgrzebnioka	49,68%	50,32%	310	59,09%	40,91%	9	67,07%	32,93%	54	53,49%	46,51%	373
17	Ligota	38,53%	61,47%	343	100,00%	0,00%	0	40,00%	60,00%	3	38,65%	61,35%	346
	średnio w KSM	43,25%	56,75%	10 770	88,75%	11,25%	45	75,89%	24,11%	176	45,34%	54,66%	10 991

Zmiana struktury własności lokali rzutuje m.in. na poziom kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni tylko w odniesieniu do obciążeń z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów / opłaty przekształceniowej i podatku od nieruchomości lokalowych, ponieważ koszty te w odniesieniu do swoich lokali względem Gminy właściciele lokali ponoszą bezpośrednio, jednakże nadal poprzez Spółdzielnię (mimo wyodrębnienia) z właścicielami lokali rozliczane są obciążenia z tych tytułów w zakresie ich udziałów w częściach wspólnych nieruchomości oraz obsługującego te nieruchomości mienia Spółdzielni.

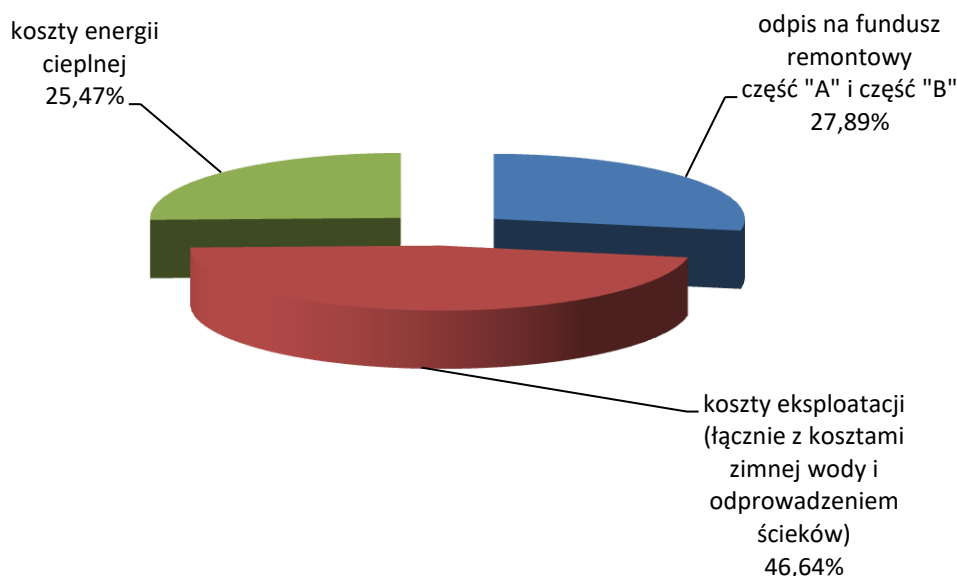
Roczne koszty gospodarki zasobami w skali całej Spółdzielni (łącznie wszystkie Osiedla) obejmujące: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości wszystkich pozostających w zarządzie Spółdzielni wraz z kosztami zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła do lokali oraz części wspólnych tychże nieruchomości na cele grzewcze, a także podgrzania wody w lokalach, odpisy z funduszu remontowego części „A” i „B” – wyniosły ogółem 162.033.594 zł, stanowiąc 102,57% kosztów planowanych, natomiast na pokrycie tych kosztów naliczone roczne wpływy z opłat za użytkowane lokale stanowiły łącznie kwotę 167.267.142 zł, (tj. 103,81% wpływów planowanych).

Roczne wpływy wg naliczeń memoriałowych były wyższe niż planowano, i wyższe od poniesionych faktycznie kosztów o 5.233.548 zł. Wysokość wpływów w gospodarce spółdzielczej jest, zgodnie z obowiązującymi przepisami, podawana w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości rzeczywiście uzyskanych wpłat (mają tutaj bowiem zastosowanie zasady rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej), co oznacza, iż po stronie „wpływów” nie uwzględnia się wszelkich występujących w opłatach za lokale zaległości płatniczych i „niedopłat”. Wynik roku skorygowany o naliczony i odprowadzony do budżetu państwa podatek dochodowy oraz po uwzględnieniu stanu środków (naliczonych) z roku poprzedniego zamyka się nadwyżką kosztów nad wpływami w wysokości (-) 724.906 zł.

Strukturę kosztów i wpływów gospodarki zasobami Spółdzielni ogółem za rok 2022 prezentują graficznie wykresy nr 3 i 4.

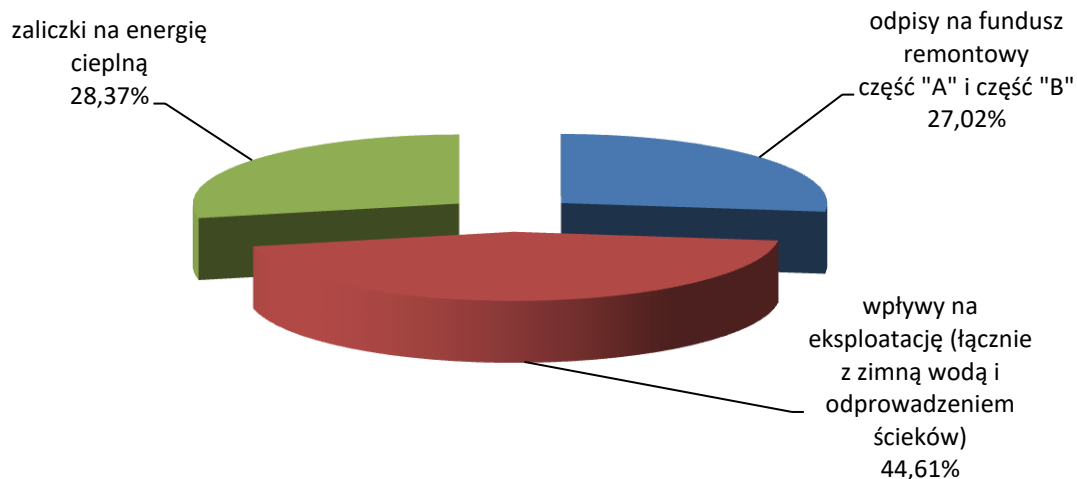
wykres nr 3

Struktura kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni w 2022 roku



wykres nr 4

Struktura wpływów (naliczonych) gospodarki zasobami Spółdzielni w 2022 roku



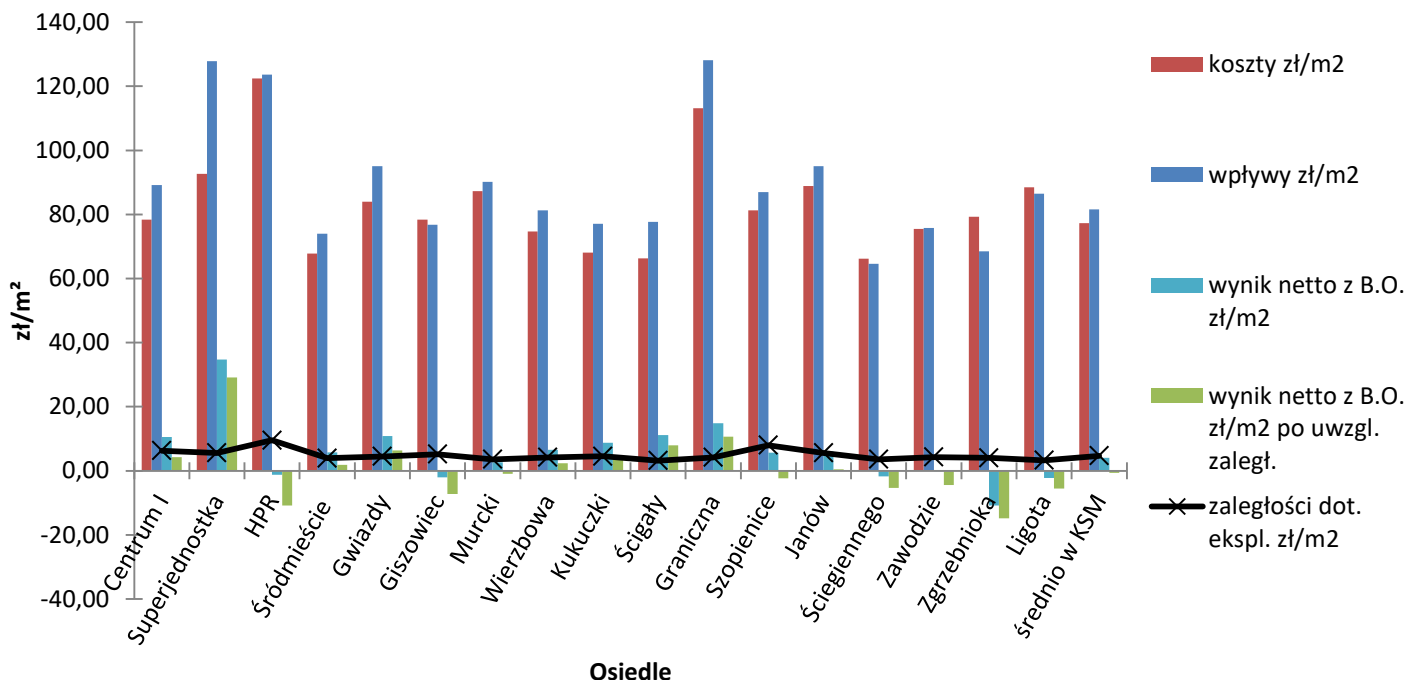
Sytuacja w poszczególnych częściach strukturalnych działalności gospodarki zasobami Spółdzielni w roku 2022 przedstawia się następująco:

1. koszty i wpływy dotyczące eksploatacji zasobów (bez dostawy ciepła)
 - koszty poniesione: 75.575.235 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 103,02%,
 - wpływy: 74.616.285 zł, tj. 102,13% wpływów planowanych,
 - wynik netto po uwzględnieniu salda – nadwyżki z lat ubiegłych (B.O.) oraz odprowadzonego należnego budżetowi państwa podatku dochodowego wynosi 3.957.524 zł.

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

wykres nr 5

**Roczne jednostkowe koszty i wpływy na eksploatację (bez co i ccw) z B.O.,
pod. doch., z uwzgl. zaległości dot. eksploatacji na dzień 31.12.2022 r., w zł/m² p.uż.**



2. koszty i wpływy dotyczące dostawy ciepła na cele grzewcze i podgrzania wody:

- koszty roczne: 41.264.597 zł, stanowią one 99,57% kosztów planowanych,
- wpływy zaliczkowe (do rozliczenia): 47.457.095 zł (wysokość zaliczek wynika z indywidualnego zużycia ciepła w lokalach w poprzednim okresie rozliczeniowym i jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie),
- wynik netto z uwzględnieniem B.O. wynosi (-) 4.682.430 zł.

3. koszty remontów bieżących i wpływy z tego tytułu są odnoszone i rozliczane w ramach funduszu remontowego część „B” i omówione w części dotyczącej gospodarki remontowej.

V. Działalność remontowa

Gospodarka remontowa Spółdzielni była prowadzona 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 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 KSM – w granicach zadekretowanej w regulaminach szczegółowych dyspozycji funduszem remontowym część „B”, gdzie tę część opłat miesięcznych w formie stawki odpisu na fundusz remontowy część „B” ustalają poszczególne Rady Osiedli w relacji do przyjętych osiedlowych planów wydatków remontowych. Koszty remontów bieżących i wpływy są odnoszone i rozliczane w ramach funduszu remontowego część „B”.

W odbiorach robót remontowych wykonywanych w poszczególnych Osiedlach uczestniczą obok przedstawicieli Dyrekcji KSM przedstawiciele administracji i właściwych Rad Osiedli.

W 2022 roku w skali całej Spółdzielni wydatkowano na remonty i modernizacje 60.544.937 zł, co statystycznie stanowi 5,13 zł/m²/m-c przy średnim, sumarycznym odpisie na remonty, wchodzącym w skład opłat, wynoszącym 4,15 zł/m²/m-c.

I tak:

1. remonty sfinansowane w 100% ze środków funduszu remontowego część „A”

Z funduszu remontowego część „A” finansowane były prace wynikające dla roku 2022 ze Strategii Ekonomicznej oraz zatwierdzonego na ten rok planu remontów, a w szczególności: modernizacje dociepleń budynków, remonty instalacji i urządzeń c.o. i instalacji elektrycznej, modernizacje dźwigów osobowych.

Uwzględniając po stronie wydatków także założoną w planie spłatę wymagalnych w tym okresie rat kredytowych i pożyczek – ze środków tej części funduszu – w roku 2022 na remonty i modernizację wydatkowano łącznie 41.147.258 zł.

2. remonty sfinansowane z funduszy osiedlowych – tzw. fundusz remontowy część „B”

Globalnie koszty i wpływy za 2022 rok dotyczące funduszu remontowego część „B” wyniosły:

- koszty poniesione – ogółem 19.397.679 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 82,84%,
- wpływy (uwzględniające przesunięcia części środków na fundusz remontowy część „A” wynikające z uchwał Rady Nadzorczej KSM Nr 86/2013 i 65/2015 oraz pożyczek z funduszu interwencyjnego) wyniosły 21.173.296 zł, tj. 99,04% wpływów planowanych wg naliczeń,
- wynik finansowy na funduszu remontowym część „B” na koniec 2022 roku liczony w rachunku ciągłym ukształtował się na poziomie 6.074.846 zł.

3. roboty remontowe realizowane z częściowym zaangażowaniem środków funduszu remontowego część „A” i część „B”

Uchwalona przez Walne Zgromadzenie KSM „Aktualizacja Strategii Ekonomicznej na lata 2022-2031” i plan remontów finansowanych z funduszu remontowego przewidywały w roku 2022 współfinansowanie części zaplanowanych przez Osiedla robót remontowych w zakresie modernizacji dźwigów ilości 12 szt w Osiedlach:

- Giszowiec: ul. Wojciecha 7a, ul. Wojciecha 7e, ul. Wojciecha 11c, ul. Wojciecha 11d, ul. Wojciecha 19, ul. Wojciecha 43d, ul. Wojciecha 45a, ul. Wojciecha 45d, ul. Wojciecha 47b, ul. Wojciecha 51,
- Im. J. Kukuczki: ul. Podhalańska 10,
- Zawodzie ul. Łączna 3.

VI. Działalność Zakładów Celowych

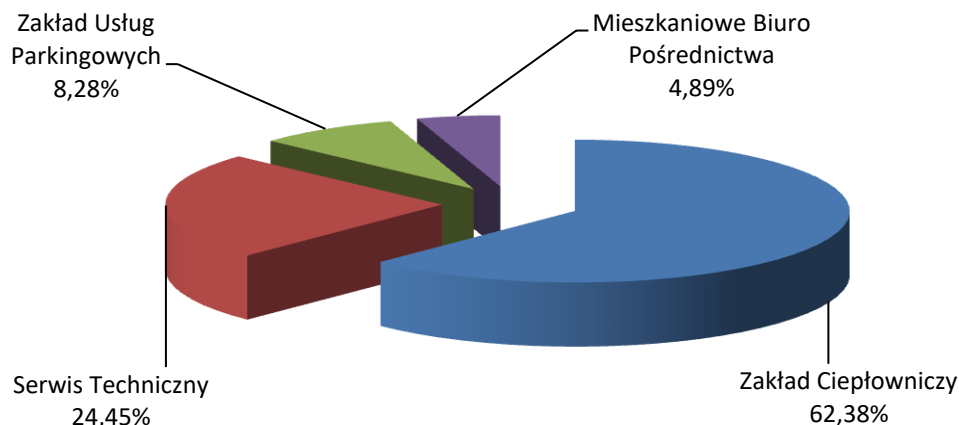
Na przestrzeni roku sprawozdawczego na potrzeby obsługi technicznej majątku trwałego i szeroko rozumianego pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, stosownie do obowiązującej struktury organizacyjnej Spółdzielni, funkcjonowały cztery Zakłady Celowe wyodrębnione gospodarczo i ekonomicznie (wewnętrzny rozrachunek gospodarczy bez osobowości prawnej), tj.: Serwis Techniczny, Zakład Ciepłowniczy, Zakład Usług Parkingowych i Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa.

Łączna wartość sprzedaży zrealizowanych usług wyniosła 17.395.813 zł, co stanowiło 101,61% planowanej sprzedaży, przy kosztach w wysokości 16.835.583 zł, co stanowiło 101,81% kosztów planowanych.

Roczny wynik finansowy netto działalności Zakładów zamknął się nadwyżką w wysokości 454.170 zł. Dodatni wynik Zakładów Celowych pokazuje, że są one nie tylko potrzebne jako wsparcie oraz rozszerzenie działalności KSM, ale również finansowo opłacalne. Mając niewątpliwy wpływ na szybkość, jakość i cenę świadczonych usług potwierdzają swoją niezbędność oraz przydatność dla realizacji potrzeb mieszkańców naszych Osiedli i jednostek organizacyjnych KSM.

Udział poszczególnych Zakładów Celowych w sprzedaży ogółem za 2022 rok przedstawia wykres nr 6.

**Struktura udziału sprzedaży usług poszczególnych Zakładów Celowych KSM
w ich sprzedaży ogółem w 2022 roku**



1. Serwis Techniczny

Serwis Techniczny w 2022 roku wykonywał głównie zadania związane z ochroną majątku trwałego Spółdzielni i spółdzielców i zabezpieczaniem go przed potencjalnymi skutkami nagłych zdarzeń losowych i awarii – przede wszystkim po godzinach funkcjonowania pozostałych komórek organizacyjnych Spółdzielni, jak i w dni wolne – w ramach pełnienia całodobowych dyżurów, świadczeniem technicznych i remontowych usług na rzecz Osiedli i mieszkańców KSM, jak również usługami na rzecz zleceniodawców zewnętrznych (spoza Spółdzielni).

Jednym z podstawowych założeń funkcjonowania Zakładu jest realizacja zadań powiązana z dążeniem do zrównoważenia kosztów działalności ze sprzedażą usług, a więc realizowanie zleceń na rzecz Osiedli i mieszkańców KSM po poniesionych kosztach własnych.

W 2022 roku Serwis Techniczny osiągnął sprzedaż w wysokości 4.252.646 zł, co stanowiło 100,36% wielkości planowanej, przy kosztach 4.316.534 zł, stanowiących 101,99% kosztów planowanych. Roczną działalność Zakład zamknął wynikiem netto w wysokości (-) 68.874 zł.

W 2022 roku Serwis Techniczny w ramach sprzedaży usług wykonał ogółem 5.279 zleceń o łącznej wartości 4.252.646 zł, z czego przypada na:

- Osiedla 3.654.180 zł, tj. 85,93% ogółu sprzedaży,

- Dyrekcja KSM (łącznie z pawilonami) 407.727 zł, tj. 9,59% ogółu sprzedaży,
- Zakłady Celowe 100.055 zł, tj. 2,35% ogółu sprzedaży,
- Indywidualni zleceniodawcy i jednostki zewnętrzne 90.684 zł, tj. 2,13% ogółu sprzedaży.

Wg rodzaju świadczonych usług wykonane zostały następujące rodzaje prac i usług:

- usunięcie lub zabezpieczenie awarii zalewania pomieszczeń – 570 zleceń, tj. 10,80% ogółu zleceń,
- prace związane z instalacją gazową – 1.900 zleceń, tj. 35,99% ogółu zleceń,
- wymiana, naprawa instalacji wodno-kanalizacyjnych i elektrycznych – 1.700 zleceń, tj. 32,20% ogółu zleceń,
- wymiana, naprawa i konserwacja urządzeń sanitarnych – 97 zleceń, tj. 1,84% ogółu zleceń,
- usuwanie usterek w instalacjach c.o. i c.c.w. – 159 zleceń, tj. 3,01% ogółu zleceń,
- prace związane z robotami stolarskimi – 9 zleceń, tj. 0,17% ogółu zleceń,
- usługi transportowe – 263 zlecenia, tj. 4,98% ogółu zleceń,
- usługi sprzętowe – 108 zleceń, tj. 2,05% ogółu zleceń,
- inne zlecenia – 473 zlecenia, tj. 8,96% ogółu zleceń.

Serwis Techniczny, w trybie doraźnym, od marca 2020 roku do nadal, realizuje – w ramach zaleceń w zakresie ograniczania ewentualności rozprzestrzeniania się pandemii koronawirusa – zadanie polegające na zminimalizowaniu kontaktów bezpośrednich pracowników terenowych (Administracji Osiedlowych i Zakładów Celowych) organizując usługi "kurierskie" dotyczące dostawy niezbędnych materiałów eksploatacyjnych oraz odbioru korespondencji i faktur.

2. Zakład Ciepłowniczy

W roku sprawozdawczym Zakład Ciepłowniczy osiągnął sprzedaż usług w łącznej wysokości na kwotę 10.853.209 zł, tj. 103,73% wykonania planu, przy kosztach w wysokości 10.618.593 zł, tj. 101,86% założonych kosztów w planie. Roczną działalność Zakład zamknął wynikiem netto w wysokości 223.626 zł.

W ramach prowadzonej w 2022 roku działalności podstawowej Zakład Ciepłowniczy, jako producent i dostawca ciepła eksploatował 26 kotłowni gazowych i 5 baterii kolektorów słonecznych wytwarzających ciepło dla celów ogrzewania pomieszczeń, a także (w części) dla podgrzania wody zimnej jako dostawca centralnej ciepłej wody.

W roku sprawozdawczym Zakład Ciepłowniczy realizował swoje statutowe zadania związane z utrzymywaniem ciągłości dostaw zakontraktowanego ciepła, bieżącą eksploatacją, likwidacją awarii i remontami infrastruktury ciepłowniczej, regulacją i czyszczeniem chemicznym instalacji c.o., bieżącą obsługą układów uzdatniania wody uzupełniającej, comiesięcznymi odczytami ciepłomierzy w budynkach, stacjach wymienników ciepła i komorach oraz obsługą legalizacyjną własnych układów pomiarowych, ewidencją wodomierzy i ciepłomierzy lokalowych, pomiarami reklamacyjno-kontrolnymi, rozpatrywaniem skarg i reklamacji użytkowników, analizowaniem dostarczanej do KSM dokumentacji rozliczeniowej zużycia mediów i sporządzanej przez firmę rozliczeniową, monitorowaniem korespondencji reklamacyjnej dotyczącej rozliczeń i działania urządzeń pomiarowych, współuczestniczeniem w postępowaniach reklamacyjnych, itp., obsługą indywidualnych wymian grzejników, a także pielęgnacją terenów zielonych i drzewostanu, planowaną wycinką drzew i nasadzeniem nowych drzewek, robotami drogowymi i małą architekturą, usługami indywidualnymi na rzecz użytkowników lokali w KSM.

Niezależnie od powyższego Zakład zgodnie z profilem swojego działania wykonał też różnorodne roboty związane z instalacjami centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody, a także roboty brukarskie w tym m.in.:

- wymianę instalacji c.o. wraz z grzejnikami w budynku przy ul. Grażyńskiego 9-9a (Osiedle Centrum I),
- modernizację pionów grzewczych wraz z montażem grzejników w łazienkach w budynku przy ul. Kotlarza 5-5f oraz 7-7e (Osiedle Ściegiennego),
- modernizację pionów grzewczych w budynku przy ul. Nowowiejskiego 8-8e (Osiedle Ściegiennego),
- wymianę instalacji c.o. wraz z grzejnikami w budynku przy ul. 1 Maja 162a-162d (Osiedle Zawodzie),
- wymianę instalacji c.o. wraz z grzejnikami w budynku przy ul. Francuskiej 61a-65a (Osiedle Śródmieście),

- wymianę zaworów podpionowych ASV-P i ASV-M w budynkach przy ulicy Osiedlowej 5-11, 13 i 15 (Osiedle Szopienice),
- likwidację grzejników na klatkach schodowych w budynkach Osiedla Giszowiec,
- podłączenie instalacji c.c.w. w budynkach przy ul. Mysłowickiej 8 oraz 20-22 (Osiedle Giszowiec),
- przebudowę nawierzchni pod altany śmietnikowe przy ulicy Zamkowej (Osiedle Janów),
- przełożenie chodnika przy ul. Zamenhofa 16a-c oraz ul. Osiedlowej 3 i 5 (Osiedle Szopienice),
- wymianę nawierzchni przy ul. Kurpiowskiej 11-13 (Osiedle Kukuczki),
- naprawę zapadniętego chodnika przy ul. Wiślanej 3-3a (Osiedle Kukuczki),
- remont podjazdu przy ul. Grażyńskiego 7a (Osiedle Centrum I),
- uporządkowanie byłego ogródka przy ul. Ligockiej 70a (Osiedle Ligota),
- roboty brukarskie oraz wykonanie miejsc parkingowych przy ul. Wojewódzkiej 25 / Kobylińskiego 2a (Osiedle Śródmieście),
- roboty brukarskie przy ul. Barbary 3-3a (Osiedle Śródmieście),
- drobne prace związane z wymianą: zaworów i głowic termostatycznych, odpowietrzników, Spirotopów, zaworów podpionowych i grzejników.

Struktura sprzedaży usług ogółem Zakładu Ciepłowniczego w roku 2022 przedstawia się następująco:

- produkcja ciepła 1.505.030 zł, tj. 13,87% ogółu sprzedaży,
- konserwacje instalacji c.o. 2.138.877 zł, tj. 19,71% ogółu sprzedaży,
- konserwacje instalacji c.c.w. 143.596 zł, tj. 1,32% ogółu sprzedaży,
- obsługa techniczna instalacji odbiorczych 2.170.014 zł, tj. 19,99% ogółu sprzedaży,
- roboty remontowe i pozostałe usługi 2.702.006 zł, tj. 24,90% ogółu sprzedaży,,
- konserwacja i utrzymanie terenów zielonych 2.193.686 zł, tj. 20,21% ogółu sprzedaży.

3. Zakład Usług Parkingowych

Sprzedaż Zakładu Usług Parkingowych w 2022 roku wyniosła ogółem 1.439.680 zł, realizując 94,73% sprzedaży planowanej. Koszty działania Zakładu w tym samym okresie

wyniosły 1.417.202 zł, tj. 99,89% kosztów planowanych. Roczna działalność Zakład zamknął wynikiem netto w wysokości 381 zł.

W 2022 roku Zakład Usług Parkingowych prowadził całodobowe parkingi strzeżone w Osiedlu Gwiazdy oraz w Osiedlu Kukuczki – przeciętnie zapelnionymi łącznie w 63,06%.

łącznie z miejsc postojowych na parkingach zarządzanych przez Zakład korzystało w 2022 roku 251 użytkowników, z czego 193, tj. 76,89% stanowili mieszkańcy naszej Spółdzielni, a 58, tj. 23,11% użytkownicy spoza KSM.

W maju 2021 roku, w wyniku sprzedaży, garaż wielopoziomowy przy ul. Bytkowskiej zmienił właściciela, a Zakład Usług Parkingowych w wyniku zbycia garażu uzyskał prawa zarządcy tej nieruchomości, i jako zarządca ponosi koszty dzierżawy w wysokości 12.040 zł miesięcznie. Ze znajdujących się tam 245 boksów garażowych w 2022 roku średnio statystycznie stale wykorzystanych było 218 boksów, tj. 88,98% miejsc postojowych.

W 2022 roku sprzedaż Zakładu i struktura procentowa udziału działalności wg rodzaju przedstawiały się następująco:

- parkingi strzeżone (łącznie): 544.730 zł, co stanowi 37,84% sprzedaży ogółem,
- garaże przejęte z Osiedli: 391.485 zł, co stanowi 27,19% sprzedaży ogółem,
- garaże „Lotnisko”: 41.439 zł, co stanowi 2,88%,
- garaż wielopoziomowy przy ul. Bytkowskiej: 462.026 zł, co stanowi 32,09% sprzedaży ogółem.

4. Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa

W 2022 roku Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa uzyskało sprzedaż w wysokości 850.278 zł, tj. 94,48% planowanej sprzedaży. Koszty działalności Zakładu wyniosły 483.254 zł, tj. 105,06% kosztów planowanych. Roczna działalność Zakład zamknął wynikiem netto w wysokości 299.037 zł.

Nadmienić należy, że odnotowany w tym okresie obrót finansowy MBP za 12 miesięcy 2022 roku wiążący się ze sprzedażą lokali odzyskanych z tzw. „ruchu ludności” (rynek wtórny) wyniósł 1.716.157 zł, co stanowi efekt przeprowadzonych pozytywnie przetargów i działań poza przetargowych dotyczących zbycia lokali, co ma jedynie odzwierciedlenie w operacjach finansowych na funduszach celowych Spółdzielni.

Za 12 miesięcy 2022 roku MBP zrealizowało ogółem 648 usług, z czego:

- 90 – dotyczyło pośrednictwa przy zbywaniu praw do lokali pozyskanych od Spółdzielni (z rynku wtórnego, jak i pierwotnego) oraz obsługi transakcji pomiędzy osobami fizycznymi. Realizacja usług pośrednictwa wiązała się m.in. z czynnościami dotyczącymi udostępniania nieruchomości lokalowych oferowanych do zbycia – wizje lokali, ustalania i negocjowania warunków transakcji sprawdzania i kompletowania dokumentacji wstępnej oraz dokumentacji niezbędnej dla poszczególnych konkretnych transakcji, przygotowywania projektów umów i uzgadniania terminów, a także uczestnictwa i doradztwa przy zawieraniu aktów notarialnych,
- 136 – w zakresie prowadzenia dla członków spraw związanych z przekształcaniem praw do lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczych w odrębną własność, w tym sprawdzanie i kompletowanie niezbędnej dokumentacji prawnej i finansowej oraz uczestnictwo w procesie sporządzania i zawierania aktów notarialnych dotyczących przeniesienia i ustanowienia praw własności lokali na rzecz ich użytkowników,
- 72 – to czynności związane z organizowaniem i przeprowadzeniem przetargów lub wyboru najemców lokali użytkowych KSM,
- 44 – usług dotyczyło realizacji umów-zleceń – w tym ustalenia i poboru opłat rejestracyjnych, ustanawiania darowizny, pełnomocnictw na wypadek śmierci, a także całokształtu czynności przygotowawczych w zakresie dokumentów wymagających notarialnego poświadczenia podpisów członków Zarządu i członków KSM (na przydziałach i umowach dot. lokali mieszkalnych i niemieszkalnych) oraz udzielanie różnorodnych informacji dotyczących oferowanych przez Biuro usług obrotu nieruchomościami i inne,
- 54 – usług realizowanych za odpłatnością z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego (przeprowadzanie oględzin nieruchomości, ocena stanu lokali i zlecenia sporządzania operatów określających wartość rynkową lokali),
- 252 – sporządzanie bieżącej korespondencji oraz informacji zewnętrznych i wewnętrznych związanych z prowadzoną przez Biuro problematyką stosownie do zakresu obowiązków i uprawnień Biura, jak też działalnością marketingową Biura.

VII. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

W obszarze działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, rok 2022 wypełniony był realizacją przedsięwzięć i wydarzeń przypominających dokonania i dorobek spółdzielczej wspólnoty na przestrzeni 65 lat funkcjonowania Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Z udziałem mieszkańców, Rad i Administracji Osiedli, w których nie funkcjonują Kluby spółdzielcze oraz środowiskowych partnerów i sojuszników np. Miejskich Domów Kultury, parafii, szkół itp. zorganizowano wiele oryginalnych i pożytecznych eventów m. in. „Piknik na Modrzewiowej – posadź z nami 65 roślin” na Osiedlu Wierzbowa, plenerową imprezę biesiadną pt. „Od 65 lat na mapie miasta Katowice” w Osiedlu Śródmieście, spotkanie sąsiedzkie w Osiedlu HPR 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 i im. ks. F. 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”, bloki wyjazdów rekreacyjnych 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 im. ks. P. Ściegiennego, posadzono drzewa symbolizujące 65 lat KSM. Rada i Administracja Osiedla im. A. Zgrzebnioka, Parafia św. Michała Archanioła wraz z Działem Społeczno-Kulturalnym KSM zorganizowały koncert jubileuszowy muzyki sakralnej i muzyki Wojciecha Kilara z udziałem Zespołu Śpiewaków Miasta Katowice „Camerata Silesia” i 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” miało miejsce odświeżenie muralu przedstawiającego przejście Wojska Polskiego przez bramę graniczną w Szopienicach

oraz okolicznościowe spotkanie mieszkańców Osiedla i zaproszonych gości.

Tradycyjnie już Klub Biegacza „Józefinka” i TKKF „Jastrząb” wraz z Fundacją KSM „Da Moc” oraz Zarządem naszej Spółdzielni przyczynili się do zorganizowania XIV „Biegu do Słońca o Puchar Prezesa KSM” w Parku Śląskim z udziałem około 200 biegaczy, ich rodzin i zgromadzonej publiczności.

W trzecim kwartale 2022 roku realizowana była „Akcja Lato” z szeregiem różnorodnych form, głównie dla dzieci i młodzieży oraz seniorów. Między innymi odbył się cykl warsztatów przyrodniczo-edukacyjnych w Ogrodzie Botanicznym w Radzionkowie, w Manufakturze Słodczy w Żarkach, czy w Kuźni Raciborskiej. Dział Społeczno-Kulturalny zorganizował także wycieczki ogólnospółdzielcze do Łodzi, Krynicy Górskiej i w Beskid Niski, do Łowicza, Nieborowa i Oporowa.

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

Łącznie w 2022 roku Spółdzielnia zorganizowała 640 imprez dla 10.993 uczestników. Wydatki roczne na organizację powyższych zadań wyniosły łącznie 1.262.306 zł przy wpływach 1.254.424 zł, wynik roku z bilansem otwarcia, pożytkami z działalności gospodarczej Spółdzielni i podatkiem dochodowym zamknął się kwotą 411.485 zł.

VIII. Kontrole

Komórka ds. Kontroli Wewnętrznej w 2022 roku przeprowadziła czynności kontrolne wynikające z rocznego planu w jednostkach organizacyjnych KSM:

- całokształtu działalności w Dziale Gospodarki Mieniem Spółdzielni (Dyrekcja KSM),
- całokształtu działalności w Administracji Osiedla Gwiazdy.
- oraz doraźnie – zlecone przez Zarząd – w zakresie rozpoznawania wpływających do Spółdzielni skarg i wniosków.

Kontrola wewnętrzna przeprowadzona w Dziale Gospodarki Mieniem Spółdzielni omawiana była szczegółowo na posiedzeniu Zarządu Spółdzielni w dniu 29.03.2022 r. Po zapoznaniu się z przebiegiem i ustaleniami kontroli, Zarząd przyjął następujące wnioski zaproponowane przez kontrolującą:

- 1) Konieczność zwiększenia współpracy Kierownika Działu Gospodarki Mieniem Spółdzielni z Kierownikiem Administracji Osiedla Graniczna w zakresie należytego obciążania kosztami dotyczącymi eksploatacji i funduszu remontowego część „B” oraz udziału przy tworzeniu planów gospodarczych w części dotyczącej nieruchomości przy ul. Francuskiej 70 b (tzw. „Basen”),
- 2) Analizowanie obowiązujących stawek dla właścicieli urządzeń reklamowych, wynajmujących teren pod działalność gospodarczą,
- 3) Konieczność bieżącej kontroli stanu realizacji zaleceń wynikających z okresowych przeglądów technicznych obiektów (pawilonów) przez Dział ds. Remontów Kapitałnych, modernizacji i Szkód Górniczych oraz Działu Obsługi Technicznej.

Kontrola wewnętrzna przeprowadzona w Administracji Osiedla Gwiazdy omawiana była szczegółowo na posiedzeniu Zarządu Spółdzielni w dniu 28.12.2022 r.. Nie zachodziła potrzeba formułowania wniosków pokontrolnych.

Komórka ds. Kontroli Wewnętrznej współpracowała (przy ścisłej współpracy z Działem Obsługi Prawnej) wnioski, instrukcje i projekty regulaminów wewnętrznych i innych aktów prawa wewnętrznego KSM, a nadto:

- współpracowała w zakresie przygotowania materiałów (w tym archiwalnych) dla biegłych sądowych powoływanych przez sądy, w celu przygotowania opinii dla potrzeb toczących się procesów sądowych,
- koordynowała przygotowanie i kompletowanie dla potrzeb lustracji problemowej materiałów dotyczących rozliczeń w Spółdzielni kosztów ciepła – za okres rozliczeniowy 2020/2021,
- współpracowała przy kontrolach zewnętrznych w zakresie obsługi dokumentacyjnej i merytorycznej,
- uczestniczyła, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd KSM, w zawieraniu aktów notarialnych w zakresie umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i niemieskalnych,
- uczestniczyła w powołanych przez Zarząd Spółdzielni Komisjach doraźnych i Zespołach problemowych – w zakresie spraw związanych z realizacją w KSM zasad, w tym wynikających z unijnego Rozporządzenia o Ochronie Danych Osobowych,

a także na bieżąco współpracowała w tych kwestiach z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych,

- uczestniczyła w pracach powołanego przez Zarząd KSM zespołu celowego do spraw związanych z wyodrębnieniem właścicielskim budynków przy ul. Pułaskiego 24-38 z zasobów Spółdzielni,
- czynnie, poprzez elektroniczny portal sprawozdawczy dla Głównego Urzędu Statystycznego, koordynowała sporządzanie materiałów sprawozdawczych,
- współpracowała z Narodowym Bankiem Polskim w zakresie analiz rynku nieruchomości.

Na przestrzeni 2022 roku do Spółdzielni wpłynęło:

- 11 skarg (w wyniku postępowań uznanych za nieuzasadnione),
- 28 wniosków i postulatów (w tym 15 wniosków zbiorowych),
- 21 pism w kategorii „skarg lokatorskich”, związanych z zakłócaniem spokoju i miru domowego, nieprzestrzeganiem Regulaminu porządku domowego, itp.,
- 23 pisma o charakterze interwencji w określonych sprawach – skierowanych do rozpatrzenia i załatwienia do dyrektorów właściwych pionów organizacyjnych KSM.

Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa kontrolowana była w roku sprawozdawczym przez:

1. Niezależnego biegłego rewidenta, w zakresie badania rocznego sprawozdania finansowego za rok 2021. Na podstawie przeprowadzonego badania stwierdzono, że sprawozdanie z działalności Spółdzielni zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym – Rada Nadzorcza została zapoznana z wynikiem badania na posiedzeniu w dniu 19 maja 2022 r., a Walne Zgromadzenie w dniach 13, 14, 15, 20, 21, 22, 23, 24 czerwca 2022 roku,

2. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej, w zakresie lustracji problemowej dotyczącej rozliczenia kosztów ciepła za okres rozliczeniowy 2020/2021. Lustracja przeprowadzona była w okresie od 10.06.2022 r. do 20.10.2022 r. Protokół lustracyjny wraz z listem polustracyjnym – został przedłożony Radzie Nadzorczej w dniu 15.12.2022 r. Informacja o wynikach przeprowadzonej lustracji zostanie również przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu w 2023 r.,

3. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Katowicach, w zakresie sprawdzenia stanu sanitarnego posesji przy Al. Roździeńskiego 86a, 86, 88, 90 i ul. Uniwersyteckiej 25, 29 w związku z akcją odszczurzenia oraz nieruchomości przy Al. Roździeńskiego 86a i ul. Łącznej 1a w związku z interwencją mieszkańców.

Przebieg kontroli znajduje odzwierciedlenie w stosownych protokołach. Organy kontrolujące nie wniosły pod adresem Spółdzielni uwag i nie wydały żadnych zaleceń pokontrolnych.

4. Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach – dwie kontrole, w zakresie:

a) wykorzystania środków dla realizacji zadania inwestycyjnego „Termomodernizacja 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Katowicach przy ul. Zamkowej 47, ul. Zamkowej 49, ul. Morawa 119D, ul. Budryka 1, ul. 1-go Maja 156-156D, ul. Wojciecha 27-27B”,

b) wykorzystania środków dla realizacji zadania inwestycyjnego „Termomodernizacja 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Katowicach przy ul. Jabłoniowej 42, ul. Morawa 119F, ul. Strzeleckiego 3, ul. Warmińskiej 11A-11B”.

Na podstawie kontroli udostępnionych dokumentów oraz wizji lokalnej potwierdzone zostało prawidłowe i zgodne z harmonogramem rzeczowo – finansowym zrealizowanie zakresu rzeczowego zadań. Nie wniesiono również uwag i nie wydano zaleceń pokontrolnych.

IX. Zagadnienia organizacyjne

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 Śląkiewicz – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Ekonomicznych.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu KSM były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył łącznie 59 protokołowanych posiedzeń i podjął 264 uchwały.

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

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia dotyczące szeroko rozumianej gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności Osiedli oraz współpracy z samorządem osiedlowym, zadłużeń w opłatach za lokale, remontów kapitalnych i modernizacji zasobów, współpracy z przedsiębiorstwami komunalnymi i z Urzędem Miasta, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, działalności Zakładów Celowych, wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni, spraw pracowniczych i socjalnych, zmian w regulaminach i instrukcjach wewnętrznych, spraw organizacyjnych, skarg i wniosków i inne.

W okresie sprawozdawczym wydano łącznie 13 zarządzeń wewnętrznych, 2 pisma okólne i 11 poleceń.

W ocenie zewnętrznej na przestrzeni 2022 roku za swą działalność Spółdzielnia nasza została uhonorowana prestiżowymi wyróżnieniami, takimi jak:

- Platynowy Laur Umiejętności i Kompetycji – przyznany przez Kapitułę Nagrody działającą w ramach Regionalnej Izby Gospodarczej,
- 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 Sekuła na ręce Krystyny Piaseckiej Prezesa 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.

Przedstawiając Sprawozdanie z działalności za 2022 rok, Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej prosi o życzliwą i konstruktywną dyskusję, jak również o jego przychylną i obiektywną ocenę oraz przyjęcie, składając równocześnie podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych w sprawozdaniu zadań i niezakłóconej bieżącej pracy naszej Spółdzielni oraz jej pozytywnego postrzegania.

Katowice, marzec 2023 rok

Zarząd
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej