

WSPÓLNE

SPRAWY

GAZETA
KATOWICKIEJ
SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
Otrzymują
wszyscy członkowie KSM

DODATEK SPECJALNY
CZERWIEC 2017

ISSN 1232-5929

Wersja elektroniczna:
www.ursa.as.net.pl

SPIS TREŚCI

1. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia KSM *str. 1*
2. Informacja o sytuacji finansowo-majątkowej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2016 rok *str. 2*
3. Opinia Biegłego Rewidenta *str. 3*
4. Sprawozdanie Rady Nadzorczej KSM z działalności w 2016 roku *str. 4*
5. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej KSM na 2017 r. *str. 7*

KSM w internecie: www.ksm.katowice.pl oraz www.facebook.com/KatowickaSM

19 i 20 czerwca 2017 roku odbędzie się WALNE ZGROMADZENIE KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Katowicach, działając na podstawie § 75 ust. 1 Statutu KSM, zwołuje w dniach 19. 06. i 20. 06. 2017 roku – każdego dnia o godz. 16:30 – Walne Zgromadzenie Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej KSM nr 36/2017 z dnia 27.04.2017 r. odbędzie się ono w dwóch częściach, w Katowice Miasto Ogrodów – Instytucji Kultury im. Krystyny Bochenek, w Katowicach, przy Placu Sejmu Śląskiego 2.

PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór sekretarza i co najmniej 1 asesora wchodzących w skład prezydium Walnego Zgromadzenia Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej (części).
3. Przedstawienie porządku obrad.
4. Wręczenie wyróżnień honorowych za zasługi dla rozwoju KSM.
5. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Wyborczej Walnego Zgromadzenia (części).
6. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
7. Informacja o zasadach głosowania w wyborach do Rady Nadzorczej i przedstawienie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej KSM.
8. Wybór członków Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2017-2020.
9. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za 2016 rok.
10. Sprawozdanie Zarządu z działalności KSM za 2016 rok, w tym sprawozdanie finansowe za 2016 rok.
11. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej KSM na rok 2017.
12. Informacja o wynikach przeprowadzonej kompleksowej lustracji z działalności Spółdzielni za lata 2013, 2014, 2015, 2016. Podjęcie uchwał w sprawie wniosków polustracyjnych.
13. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2016 rok,
 - b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności KSM za 2016 rok, w tym sprawozdania finansowego za 2016 rok,
 - c) zatwierdzenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej KSM na 2017 rok,
 - d) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za działalność w 2016 roku.
14. Podjęcie uchwał w sprawie odwołań członków od uchwał Rady Nadzorczej o pozbawieniu członkostwa.
15. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia zaktualizowanej Strategii Ekonomicznej KSM na lata 2017-2026.
16. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2017 roku.
17. Podjęcie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości.
18. Zamknięcie obrad.

Zgodnie ze Statutem KSM członek bierze udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście. Członek Spółdzielni może uczestniczyć z czynnym prawem wyborczym tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia - tej, do której przynależą z racji swego zamieszkania, stosownie do wskazania w piśmie, indywidualnym zawiadomieniu.

Mandat do udziału w Walnym Zgromadzeniu posiadają członkowie KSM objęci rejestrem członkowskim wg stanu na dzień 19.06.2017 r.

Osoby prawne będące członkami Spółdzielni są reprezentowane odpowiednio – przez pełnomocników lub inne osoby uprawnione do reprezentacji.

W pierwszej części Walnego Zgromadzenia udział biorą członkowie Spółdzielni z osiedli: **Centrum-I, Giszowiec, Graniczna, Janów, Ligota, Murcki, Szopienice, Zawodzie**. W drugiej części uczestniczą członkowie z osiedli: **Gwiazdy, Haperowiec, im. Jerzego Kukuczki, Superjednostka, im. ks. Piotra Ściegiennego, im. ks. Franciszka Ścigały, Śródmieście, Wierzbowa, im. Alfonsa Zgrzebnioka**.

Uczestnictwo w obradach Walnego Zgromadzenia nie jest obowiązkowe, a Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych. Pozostałe prawa członka określone są w Statucie KSM (§ 76).

Ze względów organizacyjnych, tj. dla zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc siedzących, członkowie planujący przybycie proszeni są o potwierdzenie uczestnictwa w swojej części Walnego Zgromadzenia do 7 dni przed jego terminem – osobiście, pisemnie (na adres KSM) lub telefonicznie (pod nr 32 - 20 84 794).

Mandaty uczestnictwa będą wydawane członkom uprawnionym do udziału w tej części Walnego Zgromadzenia przed rozpoczęciem obrad, po okazaniu dowodu tożsamości i podpisaniu listy obecności. Dla osób reprezentujących członków - osoby prawne wydanie mandatu uwarunkowane jest dodatkowym złożeniem aktualnego wypisu z KRS oraz stosownego pełnomocnictwa.

Sprawozdania organów Spółdzielni, opinia wraz z raportem z badania sprawozdania finansowego KSM za 2016 rok, protokół z kompleksowej lustracji z działalności Spółdzielni za lata 2013-2016 i pismo polustracyjne są wyłożone do wglądu członków w siedzibie Spółdzielni przy ul. Klonowej 35c w terminie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia tj. od 26.05.2017 r. do 20.06.2017 r. – w pokoju nr 36-36a (I piętro) – telefon kontaktowy dla zainteresowanych (32) 208 47 94. Natomiast projekty uchwał podlegające rozpatrzeniu na Walnym Zgromadzeniu zgodnie z art. 8(3) ust. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są udostępnione do wglądu członków w siedzibie Spółdzielni przy ul. Klonowej 35c w terminie co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia tj. od 5.06.2017 r. – w pokoju nr 36-36a (I piętro) – telefon kontaktowy dla zainteresowanych (32) 208 47 94.

W niniejszym, specjalnym dodatku do miesięcznika „Wspólne Sprawy”, publikowane są: zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i planowany porządek obrad, Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2016, Informacja o sytuacji finansowo-majątkowej KSM stanowiąca uzupełnienie do sprawozdania Zarządu za rok 2016 przekazanego członkom w materiałach na Zebrania Osiedlowe w listopadzie i grudniu 2016 r., Opinia niezależnego Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego KSM za 2016 rok, a także Kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej KSM na rok 2017.

Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i jego porządku obrad otrzymał od Zarządu KSM odrębnie każdy z członków Spółdzielni – niezależnie od niniejszych informacji we „Wspólnych Sprawach”.

INFORMACJA O SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2016 ROK

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, spełniając obowiązki ustawowe i statutowe, corocznie przedstawia przed Walnym Zgromadzeniem Członkom oraz współwłaścicielom nieruchomości niebędących członkami Spółdzielni, informację o działalności Spółdzielni i jej sytuacji finansowo-majątkowej na dzień kończący rok obrotowy, tj. 31 grudnia 2016 roku.

Zaznaczyć wypada, że wstępne sprawozdanie Zarządu KSM z działalności w roku 2016 było przedstawione w publikacji związanej z Zebraniami Osiedlowymi, które odbyły się w listopadzie i grudniu ubiegłego roku

Obecnie poniżej przedstawiam je uzupełniając – z uwzględnieniem opinii biegłego kluczowego rewidenta – po zbadaniu sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe jest wizytówką sytuacji finansowo-majątkowej Spółdzielni, sporządzoną w kształcie odpowiadającym wymogom określonym w ustawie o rachunkowości, według której powinno przedstawić rzetelnie i jasno sytuację finansowo-majątkową oraz „wynik finansowy” w postaci różnicy między kosztami a przychodami zwiększającymi odpowiednio koszty lub przychody gospodarki w roku następnym. Opracowane na koniec roku sprawozdanie finansowe podlega badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta (jest osobą zaufania publicznego) wybranego przez Radę Nadzorczą, który wydaje opinię o sporządzonym sprawozdaniu, a także wskazuje czy istnieje zagrożenie dla kontynuacji działalności przez Spółdzielnię.

Za rok 2016 (jak i w latach poprzednich) wyrażona opinia o sporządzonym sprawozdaniu finansowym brzmi: **bez zastrzeżeń** (w pełnym brzmieniu umieszczona także w tym wydaniu specjalnego dodatku do „Wspólnych Spraw”).

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

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

Uzupełnienie do sprawozdania Zarządu KSM za rok 2016 przekazane członkom w materiałach na Zebrania Osiedlowe w listopadzie i grudniu 2016 r.

„Bilans” zestawienie wartości aktywów (majątek) i pasywów (źródła jego finansowania) zamyka się tzw. sumą bilansową w kwocie 392.122.405,55 zł. W porównaniu do stanu na początku roku wartość sumy bilansowej zmniejszyła się o 27.834.939,56 zł, tj. o 6,63%, natomiast w stosunku do bilansu na dzień 31.12.2007 r. uległa zmniejszeniu o kwotę 275.033.920,88 zł, tj. o 41,22%. Na przestrzeni ostatnich 10-ciu lat widziana jest tendencja do obniżania wartości środków trwałych, co jest efektem głównie realizacji ustawowych obowiązków ustanawiania odrębnych praw majątkowych do lokali na rzecz ich użytkowników. Wydzielenie lokali oznacza zatem wartościowe zmniejszenie majątku, bo mieszkania co do których ustanawiane jest odrębne prawo majątkowe przestają być własnością ewidencjonowaną jako majątek Spółdzielni, co jednak nie zmniejsza liczby mieszkań i lokali zarządzanych przez Spółdzielnię, co należy uwzględnić przy interpretacji i ocenie wykazanych pozycji w sprawozdaniu finansowym; a w szczególności w zakresie danych dotyczących wysokości zobowiązań (krótko i długoterminowych), długoterminowych rozliczeń międzyokresowych oraz wielkości kosztów i wpływów; bo w swojej istocie dotyczą one całości zarządzanego przez Spółdzielnię majątku (własnego i „obcego”), a nie tylko ujętego w jej ewidencji. Zmniejszenie się wartości majątku (aktywów) ma swą kolejną przyczynę także w procesie umarzania wartości jego trwałych składników. Pasywa bilansu finansują majątek (aktywa) Spółdzielni, a ich wartość tworzą przede wszystkim kapitały (fundusze) i zobowiązania. Fundusze (kapitały) własne (w tym: fundusz udziałowy, wkładów i zasobowy), o wartości na koniec roku obrotowego w kwocie 249.540.286,12 zł stanowią 63,64% ogólnej sumy pasywów. Ich wartość w porównaniu do roku 2015 zmniejszyła się o 3,47%, w tym fundusz wkładów o 14,41%, co stanowi bezpośredni skutek postępującego ustawowego wyodrębniania lokali (mieszkalnych i niemieszkalnych) wraz z udziałami w nieruchomościach gruntowych i częściach wspólnych nieruchomości budynkowych. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 36,36% ogólnej sumy pasywów – uległy zmniejszeniu w stosunku do roku poprzedniego - w pozycji długoterminowych o 5,19% – natomiast krótkoterminowe zmniejszenie o 12,50%.

Zobowiązania dotyczą kredytów (w tym kredyt w wysokości 18.481.836 zł, który ma być w roku 2018 na mocy ustawy umorzony przez Państwo), umów leasingowych, rozrachunków z byłymi członkami, zwrotnych kaucji i zabezpieczeń

umownych, ubezpieczeń, funduszy specjalnych, jak i zobowiązań z tytułu dostaw i usług remontowo-modernizacyjnych.

Bieżącą możliwością realizacji zobowiązań Spółdzielni ogranicza zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców (i innych użytkowników mienia Spółdzielni) wynikające z niezachowania statutowych terminów wnoszenia opłat. Zaległości te na dzień 31.12.2016 r. stanowiły kwotę 10.327.411 zł. W stosunku do roku poprzedniego uległy zwiększeniu o 469.209 zł, a ich poziom rzutuje na bieżącą płynność finansową. Spółdzielnia korzysta z wszelkich prawnie dozwolonych form windykacji należności prowadzonych, zarówno na drodze wewnątrzspółdzielczej, jak i egzekucji zewnętrznej.

„Rachunek zysków i strat” przedstawia realnie koszty działalności operacyjnej według rodzajów i przychody ze sprzedaży (ale memoriałowe, tzn. należne), a także wynik finansowy Spółdzielni uzyskany w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. Wykazane na koniec 2016 r. przychody roczne wyniosły 146.904.648,67 zł, w porównaniu do 01.01.2016 r. – wzrosły o kwotę 15.596.541,05 zł. Koszty za miniony rok wyniosły 147.571.887,97 zł i były wyższe o 2.834.384,76 zł w stosunku do roku poprzedniego. Obserwuje się od kilku lat dynamikę wzrostu kosztów operacyjnych w stosunku do przychodów. Rozliczona działalność Spółdzielni wykazana jako różnica między kosztami, a przychodami w danym roku obrotowym zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Jest ona wykazana w „Rachunku zysków i strat” w pozycji K. Zysk (strata) netto i w „Bilansie” po stronie pasywów w pozycji A. VI. Zysk (strata) netto.

Pozostałe części składowe sprawozdania finansowego to „rachunek przepływów finansowych” (wskazuje źródła pokrycia działalności Spółdzielni), „zestawienie zmian w funduszu własnym” (ujmuje pozycje kształtujące wartość kapitału własnego) czy „informacja dodatkowa” zawierają niezbędny zakres szczegółowych danych liczbowych będących podstawą sporządzenia sprawozdania finansowego.

Podsumowując sytuację finansową Spółdzielni w roku 2016 należy stwierdzić, że założenia przyjęte w planie gospodarczo-finansowym zostały zrealizowane, a analiza majątkowo-kapitałowa nie wskazuje na wystąpienie zagrożeń dla możliwości kontynuowania działalności, co potwierdza opinia biegłego rewidenta.

mgr URSZULA SMYKOWSKA
Zastępca Prezesa Zarządu
Zastępca Dyrektora
ds. Ekonomiczno-Księgowych
Główny Księgowy

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia Członków Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółdzielni

Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa
z siedzibą w 40-168 Katowice ul. Klonowa 35 c,

na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **392 122 405,55 zł**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący zysk netto w wysokości: **1 619 201,98 zł**
- zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę: **8 975 109,92 zł**
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę: **(369 248,59) zł**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółdzielni jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno, przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółdzielni zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- 3) Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. - tekst jednolity Dz.U. 2016 poz. 21,
- 4) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. - tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222.
- 5) Statutu Spółdzielni

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego

osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w Spółdzielni. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd Spółdzielni oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii **bez zastrzeżeń**.

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. Jednakże naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2016 r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, oraz
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnią przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, oświadczamy, iż nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

Jadwiga Deja, 642

Imię i nazwisko kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie, nr w rejestrze, podpis

BIEGŁY REWIDENT

Jadwiga Deja
Nr ewid. 642

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu:

Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny, 690

Nazwa podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, nr w rejestrze

44-200 Rybnik, ul. J.F. Białych 5

Siedziba podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Rybnik, 30.04.2017 r.

Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny
44-200 Rybnik, ul. J.F. Białych 5
NIP: 642-100-88-64
Podmiot uprawniony
do badania bilansu - KIBR Nr 690

CZŁONEK ZARZĄDU

Jolanta Teresa

PREZES
Biegły Rewident Nr opr. - KIBR Nr 642
Jadwiga Deja

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2016 ROKU

Stosownie do artykułu 35 § 1 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” oraz § 89 Statutu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza KSM pełniła w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni. Swoje zadania i obowiązki Rada Nadzorcza odnosiła głównie do działalności Zarządu KSM, zachowując statutowy podział kompetencji pomiędzy organami samorządowymi Spółdzielni. Stosownie do postanowień Statutu KSM pracami Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady, a jego prace wspierało powołanych w ramach struktury organizacyjnej Rady Nadzorczej sześć Komisji Problemowych, opracowujących i opiniujących materiały, które następnie były przedmiotem obrad posiedzeń plenarnych Rady.

W 2016 roku Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie osobowym i funkcyjnym:

- **Jerzy DONIEC** – Przewodniczący Rady Nadzorczej, zastępca przewodniczącego Komisji Samorządowo-Statutowej i członek Komisji GZS,
- **Józef ZIMMERMANN** – Zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej, przewodniczący Komisji Samorządowo-Statutowej i Członek Komisji Rewizyjnej,
- **Leszek BONIEWSKI** – Zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej, członek Komisji Mieszkaniowej,
- **Zdzisława NOWAK** – Sekretarz Rady Nadzorczej i sekretarz Komisji Mieszkaniowej,
- **Jerzy SZNAJDER** – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej i członek Komisji Samorządowo-Statutowej,
- **Witold GOŚCINIEWICZ** – Przewodniczący Komisji Inwestycyjno-Technicznej i sekretarz Komisji Samorządowo-Statutowej,
- **Marek KLIMKIEWICZ** – Przewodniczący Komisji GZS i członek Komisji Samorządowo-Statutowej,
- **Piotr MICHAŁSKI** – Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej i członek Komisji Samorządowo-Statutowej,
- **Stanisław ORZECZOWSKI** – Przewodniczący Komisji Społeczno-Kulturalnej i członek Komisji Samorządowo-Statutowej,
- **Jarosław BEDNARCZYK** – Sekretarz Komisji Społeczno-Kulturalnej,
- **Ewa CZECH** – Zastępca przewodniczącego Komisji Społeczno-Kulturalnej,

- **Kazimierz DMITRYSZYN** – członek Komisji Społeczno-Kulturalnej,
- **Radosław DOSIAK** – członek Komisji Rewizyjnej,
- **Andrzej DUDA** – członek Komisji GZS,
- **Szczepan DURŁO** – Zastępca przewodniczącego Komisji GZS,
- **Eugeniusz DYCZKA** – członek Komisji GZS,
- **Wojciech DZIARMAGA** – członek Komisji Inwestycyjno-Technicznej,
- **Józef GÓRAL** – Zastępca przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej i członek Komisji Społeczno-Kulturalnej,
- **Andrzej KĘPYS** – Zastępca przewodniczącego Komisji Rewizyjnej,
- **Andrzej KUSIŃSKI** – członek Komisji Inwestycyjno-Technicznej,
- **Lech MALINOWSKI** – członek Komisji Rewizyjnej,
- **Piotr PIECZARA** – Sekretarz Komisji Rewizyjnej,
- **Monika PIÓRECKA -KAROLAK** – Sekretarz Komisji Inwestycyjno-Technicznej,
- **Marian ŚWIERCZYŃSKI** – członek Komisji Społeczno-Kulturalnej,
- **Teresa WIĄZANIA** – Zastępca przewodniczącego Komisji Inwestycyjno-Technicznej i członek Komisji Mieszkaniowej,
- **Maria ZAWIŚLAK** – Sekretarz Komisji GZS.

Cykl pracy Rady Nadzorczej był zgodny z Ramowym Planem Pracy Rady na 2016 rok, poszerzonym o sprawy wynikające z bieżących potrzeb, stosownie do wymogów Statutu KSM oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. Rozpatrywanie każdego tematu, zależnie od jego specyfiki, kończyło się podjęciem stosownych uchwał, przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

Rozmiar i zakres prac Rady Nadzorczej w 2016 roku najprościej charakteryzują dane liczbowe, dające statystyczną ilustrację ilości i różnorodności tematów oraz nagromadzonych, koniecznych do rozpatrzenia spraw. I tak, Prezydium Rady Nadzorczej KSM w 2016 roku odbyło 12 posiedzeń, Plenum Rady Nadzorczej 13 posiedzeń, natomiast stałe Komisje Problemowe – łącznie 53 posiedzenia. Efektem prac Rady Nadzorczej było m.in. podjęcie 55 uchwał, z tego 29 dotyczyło spraw członkowsko-mieszkaniowych, związanych z wykreśleniem z grona członków KSM w związku z nie uiszczeniem opłat za korzystanie z lokali.

Należy podkreślić ważny aspekt comiesięcznego rozpatrywania przez Radę Nadzorczą, a kierowanych przez Zarząd KSM wniosków o wykreślenie „dłużników”, czy też wykluczenie z grona członków Spółdzielni osób naruszających zasady współżycia społecznego. Spośród 70 osób, wobec których Zarząd po wyczerpaniu wszystkich stosownych środków regulaminowych skierował przedmiotowe wnioski do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą – 32 osoby dokonały spłaty swoich zadłużeń w całości lub w zdecydowanej części przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej. Stąd też wnioski dotyczące tych osób zostały przez Zarząd wycofane i dłużnicy ci uniknęli w ten sposób procedury zmierzającej do pozbawienia ich członkostwa, a w następstwie i prawa do lokalu. W stosunku do 8 osób, które w trakcie posiedzenia złożyły wiarygodne zapewnienia spłaty zadłużeń, Rada Nadzorcza podjęła decyzję o odroczeniu decyzji pozbawiających ich członkostwa Spółdzielni - pod warunkiem zrealizowania podjętych zobowiązań. W 6-ciu przypadkach podjęcia już przez Radę Nadzorczą decyzji o wykreśleniu z rejestru Spółdzielni, „dłużnicy” spłacili swoje zadłużenia, co stało się dla Rady Nadzorczej podstawą do uchylenia swoich uchwał o ich wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni. Trzeba tu zaznaczyć, że szereg spraw dotyczących osób zadłużonych zostało pozytywnie załatwionych wcześniej na etapie postępowań prowadzonych przez Rady Osiedli i Zarząd. Pozostałe 20 uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą dotyczyły spraw ekonomiczno-financeowych, gospodarki zasobami Spółdzielni, spraw terenowo-prawnych oraz organizacyjno-samorządowych.

Z ważniejszych tematów i zagadnień merytorycznych, nad którymi obradowała Rada Nadzorcza trzeba wskazać w chronologicznej kolejności:

- rozpatrzenie i analiza informacji dotyczącej przewidywanego wykonania planu za 2015 rok i uchwalenie „Planu gospodarczego oraz programu działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na 2016 rok”,
- przyjęcie opinii i raportu biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok,
- zapoznanie się ze „Sprawozdaniem Zarządu z działalności KSM w 2015 roku” wraz ze sprawozdaniem finansowym za 2015 rok oraz propozycjami „Kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej na 2016 rok”,
- ocena sprawozdania finansowego KSM za 2015 rok ze szczególnym uwzględnieniem

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2016 ROKU

- uzyskanych wskaźników ekonomiczno-finansowych oraz przygotowanie rekomendacji dla Walnego Zgromadzenia w sprawie jego przyjęcia,
- ocena wyników za 2015 rok Spółdzielni w zakresie eksploatacji w osiedlach i Zakładach Celowych oraz remontów zrealizowanych z funduszu remontowego część „B” w osiedlach,
 - analiza skarg i wniosków wniesionych do Spółdzielni w 2015 roku oraz ocena sposobu ich załatwienia,
 - przyjęcie informacji Zarządu na temat zaległości w opłatach za lokale w KSM na koniec 2015 roku wraz z omówieniem form i skuteczności windykacji,
 - przyjęcie informacji Zarządu o formach działania i wynikach rzeczowo-finansowych działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej KSM w 2015 roku,
 - przyjęcie informacji Zarządu o przebiegu, odbytych przed Walnym Zgromadzeniem, Zebrań Osiedlowych,
 - przyjęcie informacji Zarządu o stanie przygotowań do Walnego Zgromadzenia, w tym: ustalenie wykazu nieruchomości KSM wchodzących w skład osiedli wyodrębnionych organizacyjnie i gospodarczo wg stanu na 01.01.2016 r., akceptacja odbycia Walnego Zgromadzenia KSM w 2 częściach i ustalenie podziału członków na grupy członkowskie biorące udział w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, określenie terminów i miejsca odbycia Walnego Zgromadzenia, porządku obrad Walnego Zgromadzenia, wskazanie przewodniczących poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, a także uczestnictwo w obradach Walnego Zgromadzenia,
 - rozpatrzenie i zaopiniowanie materiałów tematycznych na Walne Zgromadzenie w zakresie wynikającym z kompetencji Rady Nadzorczej, w tym projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - analiza kosztów i wpływów Spółdzielni z tytułu świadczeń związanych z dostawą wody zimnej, ciepłej oraz centralnego ogrzewania za 2015 rok, podjęcie stosownych zaleceń, wniosków i opinii,
 - przyjęcie informacji Zarządu nt. stopnia usuwania wad i usterek powstałych w okresie gwarancji oraz ujawnionych w czasie użytkowania - dotyczy robót modernizacyjnych finansowanych z funduszu remontowego część „A”, jak też w okresie gwarancji w budynkach z nowych inwestycji,
 - ocena ekonomiczna efektywności wyboru wykonawców robót w KSM w 2015 roku oraz przyjęcie informacji o stanie zaawansowania wyboru wykonawców w 2016 roku,
 - przyjęcie informacji Zarządu dot. wpływów i wydatków na wyodrębnione fundusze celowe za I półrocze 2016 roku,
 - ocena funkcjonowania Zakładów Celowych Spółdzielni za I półrocze 2016 r., prognozy realizacji planów na koniec 2016 roku oraz założeń do planów na 2017 rok,
 - ocena sytuacji ekonomicznej Osiedli KSM w zakresie eksploatacji oraz remontów realizowanych z funduszu remontowego część „B” za 7 miesięcy 2016 roku i prognoza na koniec 2016 roku,
 - przyjęcie informacji Zarządu o stanie realizacji działań w zakresie optymalizacji mocy zamawianej oraz postępowaniach w sprawach spornych z TAURON Ciepło Sp. z o.o., w tym postępowaniach cywilnych, administracyjnych i karnych,
 - przyjęcie informacji Zarządu o stanie realizacji wniosków przyjętych na Zebrań Osiedlowych KSM w 2015 roku oraz złożonych na Walnym Zgromadzeniu w 2016 roku,
 - przyjęcie informacji o kształtowaniu się wysokości opłat za lokale w KSM w 2015 roku w porównaniu z opłatami w innych mieszkalnych jednostkach organizacyjnych,
 - dokonanie oceny stopnia wykonania potrzeb określonych w Strategii Ekonomicznej KSM w zakresie remontów przyjętych do realizacji w 2015 roku oraz aktualizacji założeń Strategii Ekonomicznej na lata 2016-2025,
 - dokonanie oceny przewidywanej realizacji Strategii Ekonomicznej KSM w zakresie remontów na koniec 2016 roku oraz przyjęcie projektu planu remontów kapitałowych i modernizacji na 2017 rok (kontynuacja Strategii Ekonomicznej KSM),
 - ocena stanu realizacji rzeczowego wykonania planu robót remontowych w zakresie infrastruktury ciepłowniczej w 2015 roku oraz prognozy wykonania planu tych robót na koniec 2016 roku,
 - ocena stanu realizacji „Wieloletniego programu działań zmierzających do sukcesywnego zmniejszania zobowiązań finansowych Spółdzielni wynikających z realizacji robót z funduszu remontowego część „A”, w ramach Strategii Ekonomicznej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”,
 - przyjęcie informacji Zarządu o stanie przygotowań do Zebrań Osiedlowych w 2016 r.,
 - podjęcie uchwał związanych z regulowaniem stanu prawnego gruntów będących w użytkowaniu KSM,
 - wybór biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016 rok,
 - przyjęcie informacji Zarządu o sposobie realizacji obowiązku informowania członków o działalności Spółdzielni i związanych z tym kosztów,
 - przyjęcie informacji Zarządu o opracowanych dla potrzeb Administracji i Rad Osiedli wytycznych kierunkowych dla przygotowania planu gospodarczego i programu działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na 2017 rok,
 - przyjęcie informacji nt. przewidywanego wykonania kosztów Centrum Zarządzająco-Usługowego za rok 2016 i projektu planu na 2017 rok, prognozowanym wykorzystaniu funduszu płać za 2016 rok, w tym średniej płacy w Spółdzielni, oraz projektu planu funduszu płać Centrum Zarządzająco-Usługowego na 2017 rok,
 - przyjęcie programu naprawczego Osiedla Ściegiennego dot. niedoboru powstałego na funduszu remontowym część „B”,
 - rozpatrzenie i zatwierdzenie zmian do regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, których przyjęcie leżało w kompetencjach Rady Nadzorczej,
 - ocena sposobu oraz stanu realizacji wniosków i zaleceń Rady Nadzorczej przyjętych do realizacji w 2015 r.,
 - opiniowanie wniosków Rad Osiedli dot. przyznania pożyczek wewnętrznych z funduszu interwencyjnego na pilne prace remontowe związane przede wszystkim z bezpieczeństwem zamieszkiwania,
 - inne zagadnienia leżące w kompetencji Rady Nadzorczej.
- Tematyka prac Rady Nadzorczej wynikała w głównej mierze z wcześniej przyjętego do realizacji rocznego Ramowego Planu Pracy Rady Nadzorczej na rok 2016 oraz potrzeby rozpatrzenia i załatwienia dodatkowych spraw wynikłych na bieżąco, w tym mających charakter jednostkowy, a wymagających jednak zajęcia stanowiska przez Radę Nadzorczą. Były to m. in. wyrażenie w imieniu członków KSM stanowiska Rady Nadzorczej w sprawie projektów regulacji prawnych, kierowanie

(Dokończenie na str. 6)

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2016 ROKU

(Dokończenie ze str. 5)

petycji do władz i administracji państwowej oraz samorządu lokalnego, rozpatrywanie kierowanych do Rady Nadzorczej pism, skarg, wniosków oraz innych spraw, wobec których konieczne było ustosunkowanie się Rady Nadzorczej jako organu samorządowego Spółdzielni, sprawującego w ramach jego statutowych kompetencji kontrolę i nadzór nad działalnością Zarządu.

Jak już zaznaczono wcześniej, przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady, ustalając porządek posiedzeń Rady Nadzorczej, zgłaszając wnioski do Zarządu dotyczące zapotrzebowania na szczegółowe opracowania i inne materiały potrzebne na posiedzenia Rady Nadzorczej. Prezydium Rady kierowało następnie te materiały do rozpatrzenia i zaopiniowania przez właściwe Komisje Problemowe Rady Nadzorczej. Komisje dokonywały ich analizy i oceny oraz przygotowywały propozycje wniosków, założeń i opinii, prezentowanych następnie podczas posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej. Należy podkreślić, że zarówno jakość materiałów przygotowywanych przez Zarząd, jak też ich dogłębna analiza prowadzona przez Komisje Problemowe, wpływały na poziom merytoryczno-organizacyjny oraz wyniki prowadzonych prac przez Radę Nadzorczą.

Jednym z przyjętych założeń w pracy Rady Nadzorczej było zapewnienie sprawnego przepływu informacji oraz wyjaśnianie podjętych lub rozważanych przez Radę Nadzorczą decyzji, przekazywanych następnie Radom Osiedli poprzez członków Rady Nadzorczej legitymujących się mandatem z danego osiedla. W miarę potrzeb odbywały się też spotkania przedstawicieli poszczególnych osiedli z członkami Rady Nadzorczej i Zarządu, których celem było wyjaśnienie określonych spraw dotyczących całej Spółdzielni, bądź danego osiedla. Stałym elementem prac Rady Nadzorczej było pełnienie dyżuru w siedzibie Spółdzielni w każdą środę (z wyłączeniem okresu wakacyjnego), podczas których członkowie Rady osobiście przyjmowali skargi, wnioski i interwencje mieszkańców KSM. Ta forma możliwości kontaktów z Radą Nadzorczą przez mieszkańców była jednak przez mieszkańców wykorzystywana w ubiegłym roku sporadycznie.

Tradycyjnie na łamach naszej spółdzielczej gazety „Wspólne Sprawy” dostarczanej wszystkim mieszkańcom, dużo miejsca zajmowały informacje o życiu Spółdzielni, pracach organów samorządowych oraz o aktualnej sytuacji spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce. Comiesięcznie w gazecie tej było

zamieszczane sprawozdanie o pracach Rady Nadzorczej. Poprzez przedstawicieli organów samorządowych w Kolegium Redakcyjnym, Rada Nadzorcza aktywnie wpływała na tematykę publikacji zamieszczanych na łamach „Wspólnych Spraw”, docierających do mieszkańców w formie wydania tradycyjnego (papierowego) i internetowego.

Na uwagę zasługuje w 2016 roku duże zainteresowanie mieszkańców stroną internetową KSM, o czym świadczy fakt ok. 240 tys. wejść na tę stronę. Również dużym zainteresowaniem cieszy się uruchomiony w kwietniu 2016 roku w KSM portal społecznościowy Facebook.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w szkoleniu w zakresie ochrony danych osobowych, które odbyło się w dniu 5 lipca 2016 roku.

Z inicjatywy Zarządu i Rady Nadzorczej w dniu 5 października 2016 roku odbyło się w Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej spotkanie z przedstawicielami Komendy Miejskiej Policji w Katowicach, na którym zostało podpisane porozumienie o współpracy w celu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców Katowic.

W XIX Gali Budownictwa organizowanej przez Śląską Izbę Budownictwa w dniu 25 listopada 2016 roku w Gliwicach, uczestniczyli również członkowie Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza wspólnie z Zarządem włączała się aktywnie we wszelkiego rodzaju ogólnopolskie działania, mające na celu obronę interesów Spółdzielców przed przyjęciem niekorzystnych rozwiązań kolejnej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zmierzających do likwidacji spółdzielni mieszkaniowych i zastąpienia ich spółdzielni mieszkaniowych i zastąpienia ich zdecydowanie mniej efektywną, w ocenie działaczy spółdzielczych, strukturą wspólnot mieszkaniowych. Wśród tych działań wymienić należy także uczestnictwo w 2016 roku członków Rady Nadzorczej w Konferencji Międzyspółdzielczej w Katowicach w dniach 20-22 października 2016 roku.

Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym, zgodnie ze swym statutowym obowiązkiem sprawowała również funkcje kontrolno-sprawdzające, polegające m. in. na okresowym analizowaniu przez Komisje Problemowe Rady Nadzorczej: dokumentacji dotyczącej rozpatrywanych w Spółdzielni spraw członkowskich, gospodarczych i społecznych, rozliczenia kosztów oraz oceny wyników pracy realizowanej w klubach spółdzielczych.

W organizowanych corocznych, ogólnopolskich rankingach spółdzielni mieszkaniowych, Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa

w minionym roku uzyskiwała czołowe lokaty i została uhonorowana licznymi prestiżowymi wyróżnieniami. Ważniejsze z nich to:

- tytuł „Spółdzielnia Dobrze Zarządzana” w konkursie Firma Dobrze Zarządzana organizowanym przez „Magazyn Gospodarczy Fakty”,
- tytuł „Inwestycja na Medal” uzyskany w kategorii „Zielone Osiedle” za budowę zespołu budynków Rekreacyjna Dolina-Mały Staw w plebiscycie organizowanym przez Redakcję Dziennika Zachodniego oraz Grupę Polskiego Towarzystwa Wspierania Przedsiębiorczości,
- tytuł „Filar Spółdzielczości 2016” przyznany przez Redakcję Forum Przedsiębiorczości, dodatku do Dziennika Gazety Prawnej,
- I miejsce w Ogólnopolskim Rankingu Spółdzielni Mieszkaniowych 2015, organizowanym przez redakcję miesięcznika „Domy Spółdzielcze” w kategorii dużych spółdzielni mieszkaniowych,
- atest Polskiego Towarzystwa Mieszkaniowego „Firma polecana przez PTM” wraz z logo PTM, jako wyraz uznania za rzetelność i skuteczność w realizacji zadań na rzecz mieszkalnictwa.

Swój udział w powyższych sukcesach KSM mieli też niewątpliwie członkowie Rady Nadzorczej KSM.

Rada Nadzorcza w 2016 roku, wzorem lat poprzednich, na wniosek Rad Osiedli i Zarządu przyznała wyróżnienia honorowe za zasługi dla rozwoju KSM osobom, które miały lub nadal mają szczególnie wkład w rozwój naszej Spółdzielni, było to: 4 Odznaki Honorowe KSM, 9 Odznak Honorowych KSM z Laurem oraz 5 wpisów do Księgi Zasłużonych.

Członkowie Rady Nadzorczej, wraz z rodzinami, tradycyjnie już uczestniczyli w odbywającym się corocznie Złazie Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych Województwa Śląskiego, który odbył się po Jurze Krakowsko-Częstochowskiej w sobotę w dniu 3.09.2016 r., z metą w Podlesicach. Był to jubileuszowy XXXV Złaz, który zgromadził ok. 1400 spółdzielców, wśród których wyróżniającą się 110-osobową grupę uczestników stanowili mieszkańcy naszej Spółdzielni. Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli również w dniu 4.06.2016 roku w XIV Pikniku dla Osób Niepełnosprawnych w Podlesicach w Jurze Krakowsko-Częstochowskiej.

Z racji członkostwa KSM przedstawiciele Rady Nadzorczej uczestniczyli w Zgromadzeniu Ogólnym Stowarzyszenia Przyjaciół Domów Spółdzielczych, które odbyło się

w dniach 14-15 kwietnia 2016 roku w Lidzbarku Warmińskim.

W ubiegłym roku Rada Nadzorcza kontynuowała zainicjowaną wśród działaczy samorządowych i pracowników KSM współpracę ze Stowarzyszeniem Pomocy Mieszkaniowej dla Sierot. Inicjatywa ta cieszy się nadal dużym zrozumieniem i poparciem również wśród innych mieszkańców Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Członkowie Rady Nadzorczej brali udział w przygotowaniu tablicy pamiątkowej upamiętniającej założycieli Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, która będzie wmurowana na elewacji nieruchomości przy ul. Plebiscytowej 38a-42b i odsłonięta w trakcie obchodów jubileuszu 60-lecia Spółdzielni we wrześniu br. Fundatorem tej tablicy jest członek rodziny jednego z założycieli KSM.

Ważnym elementem w pracach Rady Nadzorczej pozostawała również bliska współpraca z innymi spółdzielniami mieszkaniowymi w regionie i w kraju. Na szczególne podkreślenie zasługuje w tym zakresie wieloletnia już współpraca i szeroka wymiana doświadczeń z Radą Nadzorczą i Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąb” w Szczecinie. W uroczystościach obchodu 50-lecia działalności Spółdzielni „Dąb” odbywających się w Szczecinie w dniach 15-17 września 2016 roku, wzięli również udział członkowie Rady Nadzorczej KSM. W zorganizowanej przez Katowicką Spółdzielnię Mieszkaniową w dniach 20-22 października 2016 roku międzyspółdzielczej konferencji poświęconej aktualnym problemom w funkcjonowaniu spółdzielczości mieszkaniowej w kraju, uczestniczyli również przedstawiciele Rady Nadzorczej Spółdzielni „Dąb” ze Szczecina oraz przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej z Trzyńca (Czechy). Nadal jest kontynuowana konstruktywna współpraca z Unią Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, Stowarzyszeniem Przyjaciół „Domów Spółdzielczych” oraz z Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach. Rada Nadzorcza wybrała dwóch członków Spółdzielni do dalszej złożonej procedury wyłaniania kandydatów na VI Kongres Spółdzielczości, który odbył się w grudniu 2016 roku. Kongres ten wybrał Wiceprezesa Zarządu naszej Spółdzielni mgr Zbigniewa Olejniczaka na członka Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej.

Od wielu lat Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa, w tym także Rada Nadzorcza, jest postrzegana pozytywnie jako członek i partner wielu organizacji związanych ze spółdzielczością, głównie z mieszkalnictwem, jak również przez lokalne władze samorządowe oraz inne miejskie i regionalne organizacje i instytucje gospodarcze i samorządowe.

**RADA NADZORCZA
KATOWICKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

Katowice, styczeń 2017 rok

KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2017 ROK

Prezentowane kierunki działania Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2017 odzwierciedlają nasze cele statutowe, a także wytyczne organów samorządowych i są zgodne z przedmiotem działania Spółdzielni. Planowane zadania zapisane jako kierunkowe – uwzględniają interes spółdzielców zrzeszonych w Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, obowiązujące prawo zewnętrzne i wewnętrzne przepisy Spółdzielni, jak też określone w zaktualizowanej w 2016 roku przez Walne Zgromadzenie Strategii Ekonomicznej KSM oraz wnioski z Zebrań Osiedlowych.

Przedłożony przez Zarząd i przyjęty przez Radę Nadzorczą zbiorczy plan gospodarczy na rok 2017 ma na uwadze zabezpieczenie prawidłowej realizacji funkcji zarządczych i utrzymania zasobów w stanie niepogorszonym, zakładając równocześnie dalszą poprawę warunków zamieszkiwania w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.

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

1. dążenie do dalszej racjonalizacji kosztów działania Spółdzielni, w tym tworzenie warunków do zmniejszenia zużycia mediów, poprawy estetyki wewnętrznej budynków oraz wynikających z przygotowywanego „kolejnego etapu działań poszukiwania oszczędności mających na celu obniżenie kosztów funkcjonowania Spółdzielni”,
2. wykorzystanie dostępnych prawnie instrumentów prowadzących do osiągnięcia bezpiecznego wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni, który jest gwarancją wypłacalności,
3. utrzymanie w niepogorszonym stanie funduszy celowych Spółdzielni,
4. kontynuacja założeń „Wieloletniego Programu działań zmierzających do sukcesywnego zmniejszenia zobowiązań finansowych Spółdzielni wynikający z realizacji robót z funduszu remontowego część „A” w ramach Strategii Ekonomicznej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”,
5. intensyfikowanie windykacji wszelkich należności Spółdzielni i zabieganie

o zwiększenie skuteczności wykonania orzeczonych wobec dłużników wyroków sądowych,

6. kontynuowanie wszczętych przez Spółdzielnię (na mocy stosownych uchwał Walnego Zgromadzenia KSM i Rady Nadzorczej) w latach poprzednich zabiegów o docelowe uregulowanie stanów prawnych gruntów i nieruchomości lokalowych i stosunków ekonomiczno-prawnych w zakresie usytuowanej na gruntach i innych nieruchomościach Spółdzielni niespółdzielczej infrastruktury przesyłowej i innej, a w szczególności dotyczącej warunków korzystania z nieruchomości Spółdzielni z właścicielami lub użytkownikami tejże infrastruktury (w tym i należnej odpłatności),
7. efektywniejsze ekonomicznie, społecznie i technicznie wykorzystanie nieruchomości i innych elementów majątku trwałego Spółdzielni,
8. kontynuowanie realizacji zadań remontowych przewidzianych w Strategii Ekonomicznej z wykorzystaniem środków własnych,
9. kontynuowanie zapoczątkowanego uchwałą Zebrania Przedstawicieli KSM z dnia 19 maja 2010 roku dochodzenia należnych Spółdzielni od Skarbu Państwa rekompensat finansowych z tytułu odszkodowania za wydanie aktu normatywnego niezgodnego z Konstytucją, co skutkuje przeniesieniem części majątku trwałego w trybie art. 12 ust. 1 i art. 17¹⁴ ust.1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych bez ekwiwalentnego wynagrodzenia należnego Spółdzielni,
10. kontynuowanie programu inwestycyjnego w zakresie mieszkalnictwa z wykorzystaniem zgodnej z obowiązującymi zasadami finansowymi budownictwa spółdzielczego formy zaangażowania na ten cel środków własnych przyszłych użytkowników i współinwestorów zewnętrznych,
11. kontynuowanie tworzenia warunków dla rozwoju działalności społecznej, oświa-

(Ciąg dalszy na str. 8)

KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2017 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 7)

- towej i kulturalnej w osiedlach, integracji mieszkańców oraz działań pomocowych,
- utrzymanie dobrego wizerunku Spółdzielni jako przedsiębiorstwa i zarządcy nieruchomości.

Do równie istotnych zadań stojących przed Spółdzielnią w 2017 roku należy zaliczyć:

- opracowanie aktualizacji strategii ekonomicznej na okres po roku 2017 (lata 2018 i dalsze) dostosowującej założenia programowe do priorytetów remontowych i zakresów wynikających z uchwalonego katalogu robót oraz możliwości finansowych Spółdzielni,
- kontynuowanie działań remontowo-modernizacyjnych poprawiających stan techniczny i standard innych, niemieszkańczych elementów mienia Spółdzielni,
- kontynuowanie działań zmierzających do pozyskiwania kolejnych „białych certyfikatów” rekompensujących w części poniesione nakłady na obniżenie energochłonności w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię,
- kontynuowanie działań zmierzających do obniżenia zużycia, a co za tym idzie kosztów zużywanej w zasobach Spółdzielni energii elektrycznej poprzez wymianę źródeł oświetlenia na energooszczędne typu LED - w budynkach i ich otoczeniu,
- kontynuowanie zabiegów w zakresie doprowadzenia do skutecznego uregulowania stanów prawnych w stosunku do tych nieruchomości Spółdzielni dla których proces ten (z przyczyn nieleżących po stronie Spółdzielni) nadal pozostaje w toku,
- kontynuowanie działań umożliwiających realizację wniosków członków o ustanowienie praw odrębnej własności lokali w ustawowo określonym terminie,
- wykorzystanie na najem komercyjny części nowo wybudowanych mieszkań z równoczesnym propagowaniem oferty nabycia mieszkania i członkostwa w Spółdzielni (mając na uwadze poprawę stanu funduszy KSM),
- rozszerzanie zakresu i poprawa szybkości udostępniania użytkownikom lokali informacji związanych z ich nie-

ruchomościami poprzez sukcesywne wdrażanie programu, który w przyszłości da możliwość częściowej obsługi z wykorzystaniem komunikacji internetowej, a w tym również witrynę www.ksm.katowice.pl, www.facebook.com/KatowickaSM oraz w przyszłości tzw. e-serwis dla użytkowników lokali,

- doposażenie sprzętowe Zakładów Celowych jako elementu poprawy sprawności, niezawodności i konkurencyjności ich działania oraz zwiększenie ilości i jakości świadczonych na rzecz Spółdzielców usług specjalistycznych.

Kierunki działania Spółdzielni na 2017 rok zostały opracowane na bazie aktualnych uwarunkowań prawnych oraz gospodarczo-finansowych.

W ramach obowiązującej działalności statutowej Spółdzielni i przyjętych kierunków jej dalszego rozwoju - do podstawowych zadań Spółdzielni na rok 2017 należą w szczególności następujące zadania:

I. PROGRAM INWESTYCYJNY

Zbiorczy plan gospodarczy na rok 2017 zakłada, że roczne nakłady inwestycyjne na zadania w realizacji oraz znajdujące się w procesie przygotowania winny zamknąć się ogółem kwotą 4.302.880 zł - są one związane w szczególności z niżej wskazanymi tytułami inwestycyjnymi, a co oznacza, iż planowane nakłady inwestycyjne obejmują:

INWESTYCJE

ETAP PRZYGOTOWANIE:

1. osiedle Kukuczki: ul. Podhalańska.

Docelowy program rzeczowy: wielopoziomowy parking samochodowy na ok. 516 miejsc postojowych wraz z towarzyszącym programem usługowym lub parking naziemny strzeżony.

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2017:

- nakłady związane z bieżącym utrzymaniem terenu (opłaty z tytułu wieczystego użytkownika, podatek od nieruchomości, porządkowanie terenu) - wariant „a” (30.000 zł),
- opracowanie koncepcji budowy parkingu wielopoziomowego oraz dokumentacji

ewentualnej realizacji czasowego wykorzystania terenu jako parking naziemny strzeżony - wariant „b” (200.000 zł),

- ewentualna realizacja - wariant „c” (2.330.000 zł, w tym koszty przygotowania 230.000 zł).

Wybór wariantu na parking docelowy lub czasowe zagospodarowanie terenu w celu wykorzystania jako parking strzeżony nastąpi w oparciu o szczegółową analizę kosztów i opłacalności przedsięwzięcia na podstawie opracowań projektowych; alternatywnie: dzierżawa terenu innemu inwestorowi bądź zbycie terenu. W załączniku nr 1 w pozycji B po stronie nakładów ujęto kwotę 2.330.000 zł (wariant „c”).

2. osiedle Ligota: ul. Ligocka.

Docelowy program rzeczowy: 1 budynek mieszkalny o 9 mieszkaniach.

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2017:

- niskonakładowe przeprowadzenie aktualizacji uzgodnień w celu utrzymania gotowości inwestycyjnej, do czasu podjęcia decyzji przez Spółdzielnię o przygotowaniu inwestycji, uwarunkowanej uprzednim dokonaniem przez Miasto zmiany (odstępstwa) w zapisie planu z „zabudowy 11-kondygnacyjnej” na „zabudowę niską”; dalsze monity do Urzędu Miasta w zakresie przyspieszenia procedury zmiany planu.

3. osiedle Ściegiennego: ul. Agnieszki-Bytkowska.

Docelowy program rzeczowy: zespół mieszkaniowy 3 budynków wielorodzinnych o 130 mieszkaniach.

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2017:

- czynności dotyczące uzgodnień w zakresie zapewnienia dostawy mediów oraz opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej budynków mieszkalnych,
- opracowanie koncepcji uwarunkowane jest wejściem w życie szczegółowych przepisów dotyczących realizacji budownictwa mieszkaniowego w ramach rządowego programu „Mieszkanie+” i ocenie tych przepisów pod kątem ich realności w zakresie działalności Spółdzielni oraz uwarunkowań terenowych.

KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2017 ROK

4. **osiedle Ściegiennego: ul. Bytkowska**
Docelowy program rzeczowy: pawilon handlowy o powierzchni handlowej do 2.000 m².

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2017:

- działania niskonakładowe: koszty zabezpieczenia terenu i ewentualnych uzgodnień do podjęcia prac projektowych, bieżące opłaty z tytułu posiadania gruntów (opłaty z tytułu wieczystego użytkowania i podatek od nieruchomości),
- alternatywnie - zbycie nieruchomości gruntowej na rzecz zewnętrznego kontrahenta, zgodnie z upoważniającymi do zbycia gruntu uchwałami Walnego Zgromadzenia KSM, a w szczególności nr 47/1/95 z dnia 28.12.1995 r., nr 49/14/97 i 49/15/97 z dnia 24.06.1997 r., nr 51/23/99 z dnia 10.06.1999 r. oraz uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków nr 60/13/2007 z dnia 29.11.2007 r.
- na podstawie uchwały nr VI/104/15 Rady Miasta Katowice przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Wełnowiec-Józefowiec umożliwiającej m. in. lokalizację pawilonu handlowego; w obecnej koncepcji zmian do planu uwzględniono wniosek Spółdzielni, dopuszczając zabudowę usługową użyteczności publicznej o zwiększonej powierzchni do 2.000 m² (w miejsce zapisu: do 500 m²), dalsza interwencja ze strony Spółdzielni może być podjęta po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

5. **osiedle Szopienice: ul. Morawy-Osiełdowa.**

Docelowy program rzeczowy: zespół mieszkaniowy - 4 budynki o 50 mieszkaniach.

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2017:

- czynności dotyczące uzgodnień w zakresie zapewnienia dostawy mediów oraz opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej budynków mieszkalnych,
- opracowanie koncepcji uwarunkowane jest, podobnie jak w przypadku zespołu mieszkaniowego Agnieszki-Bytkowska, wejściem w życie szczegółowych przepisów dotyczących realizacji budownictwa

mieszkaniowego w ramach rządowego programu „Mieszkanie+”.

INWESTYCJE W REALIZACJI:

1. **osiedle Murcki: ul. Domeyki.**

Docelowy program rzeczowy: 1 budynek wielorodzinny 4-kondygnacyjny o 20 mieszkaniach i powierzchni użytkowej 1.274,11 m² - efekt inwestycyjny roku 2017.

Zakres rzeczowy prac objętych planem na rok 2017:

- stan surowy zamknięty: stolarka drzwiowa zewnętrzna, stolarka okienna, dźwig windowy,
- roboty wykończeniowe wewnętrzne: tynki ściany i sufity, roboty malarskie, posadzki, stolarka drzwiowa wewnętrzna,
- roboty wykończeniowe zewnętrzne: elewacja, balkony,
- instalacje wewnętrzne i zewnętrzne: wodno-kanalizacyjne, c.o., gazowe, elektryczne i wentylacja,
- zagospodarowanie terenu.

Plan programu inwestycyjnego zakłada również realizację wniosku Komisji Inwestycyjno-Technicznej Rady Nadzorczej w zakresie przeprowadzenia przeglądu budynków w zasobach Spółdzielni pod kątem ewentualnej nadbudowy lub adaptacji ostatniej kondygnacji (strychów) w celu uzyskania nowych mieszkań - sukcesywnie.

II. FUNDUSZ INTERWENCYJNY

Fundusz interwencyjny funkcjonujący w naszej Spółdzielni na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia nr 42/19/91 ma na celu gromadzenie środków przeznaczonych na wspomaganie funduszu remontowego osiedli część „B” w zakresie finansowania niezbędnych do wykonania zadań remontowych przy niewystarczającej akumulacji środków osiedlowych (dotyczy to zwłaszcza robót o charakterze awaryjnym). Wspomaganie, łagodzące w czasie skutki pilnych przekraczających bieżącą akumulację środków finansowych wydatków na potrzeby remontowe i modernizacyjne ma charakter wewnętrznych pożyczek zwrotnych oprocentowanych, lecz w wysokości niższej niż oprocentowanie kredytów bankowych i odniesionych do tej części pożyczek, które przewyższają wy-

sokość zgromadzonego przez dane osiedle wkładu własnego. Stanowiący głównie źródło zasilenia funduszu - odpis na fundusz interwencyjny - czasowo, tj. od 1.01.2006 roku do 2011 roku był zawieszony. Z dniem 1.01.2012 r. został decyzją Rady Nadzorczej KSM re-aktywowany.

Określone w planie na rok 2017 wpływy na fundusz wynoszą 838.550zł, w tym z tytułu:

- 1) odpisu na fundusz interwencyjny w wysokości 235.090 zł,
- 2) ratalnej spłaty udzielonych pożyczek (z odsetkami) w wysokości 603.460 zł.

Po stronie wydatków w planie na 2017 rok żadne z osiedli nie zgłosiło zapotrzebowania na pożyczkę z tego funduszu, a przy założeniu, że w trakcie roku nie nastąpi zgłoszenie innych potrzeb z uzasadnionym wnioskiem o pożyczkę wewnętrzną (a więc nie nastąpi dalsze wydatkowanie środków funduszu) - stan funduszu (narastająco) za rok 2017 zamknie się kwotą 1.751.751 zł.

III. REMONTY

Plan remontów Spółdzielni na rok 2017 obejmuje zarówno zadania finansowo-rzeczowe wynikające ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni uchwalonej dla roku 2017 przez Walne Zgromadzenie KSM w roku 2016 (w zakresie obciążającym fundusz remontowy część „A” na lata 2016-2025) oraz zadania i środki ujęte w osiedlowych planach gospodarczych - w części dotyczącej funduszu remontowego część „B” - które łącznie składają się na roczny plan zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Faktyczna realizacja remontowych i modernizacyjnych zadań rzeczowych (zwłaszcza nie stanowiących kontynuacji z roku 2016) uzależniona będzie (zgodnie z zaleceniami Rady Nadzorczej) od rzeczywistego stopnia akumulacji na ten cel niezbędnych środków finansowych oraz możliwości i warunków pozyskania przez Spółdzielnię ewentualnych kredytów bankowych lub pożyczek.

III.1. FUNDUSZ REMONTOWY CZĘŚĆ „A”

W planie remontów finansowanych z funduszu remontowego część „A” występują

(Ciąg dalszy na str. 10)

KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2017 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 9)

zadania rzeczowe ujęte w obowiązującej Strategii Ekonomicznej Spółdzielni dla roku 2017.

Wysokość nakładów na realizację zadań, obciążających zgodnie z planem rocznym fundusz remontowy część „A”, określona została na kwotę ogółem 15.002.000 zł, przy planowanych wpływach w wysokości 24.259.878 zł. Planowane wpływy uwzględniają m. in.: wpływy z tytułu regulaminowych odpisów i planowanego przesunięcia części środków finansowych między elementami składowymi funduszu remontowego oraz innych instrumentów finansowych.

Licząc narastająco, tj. po uwzględnieniu salda początkowego 2017 roku w kwocie 8.565.840 zł – wynik roku 2017 winien się wg planu zamknąć nadwyżką w wysokości 17.823.718 zł pozwalającą przyspieszyć spłatę zobowiązań Spółdzielni z tytułu nakładów na wcześniej zrealizowane roboty remontowe zaliczone w ciężar części „A” funduszu remontowego.

Modernizacja docieplenia budynków

Program poprawy struktury budowlanej budynków, pod kątem polepszenia stanu technicznego, w roku 2017 zasadniczo odpowiada zakresowi wynikającemu ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni zatwierdzonej na lata 2016-2025 dla zadań przewidzianych do realizacji w roku 2017.

W programie opartym na strategii ujęto zatem budynki zlokalizowane w następujących osiedlach: Gwiazdy, Murcki, Szopienice i Ligota.

Szacowane i założone w planie przyjętym przez Radę Nadzorczą na 2017 rok nakłady określone zostały na kwotę 9.500.000 zł.

Remonty kapitalne

W ramach planu remontów kapitalnych i modernizacyjnych, finansowanych zgodnie z obowiązującą Strategią Ekonomiczną Spółdzielni z funduszu remontowego część „A” w roku 2017 (oprócz omówionych prac związanych z modernizacją dociepleń budynków) przyjęte zostało wykonanie następujących zadań:

1. roboty z zakresu modernizacji sieci i urządzeń c.o., wymiana wewnętrznej instalacji c.o. w osiedlach: Centrum I, Śródmieście,

- Giszowiec, Wierzbowa, Ścigały, Szopienice, Ściegiennego, Zawodzie (wraz z rezerwą na c.o.) – łączny koszt 2.260.000 zł,
2. dofinansowanie kosztów remontów dźwigów osobowych planowanych do realizacji w osiedlach: Centrum I, Śródmieście, Gwiazdy, Szopienice, Zawodzie – w łącznej kwocie 1.056.000 zł,
3. wymiana instalacji elektrycznej w osiedlach: Wierzbowa, Kukuczki, Szopienice, Janów – łączny koszt 320.000 zł,
4. częściowa spłata zobowiązań z tytułu przeprowadzonej wymiany podzielników kosztów c.o. w lokalach – w kwocie 549.630 zł,
5. opracowanie niezbędnej dokumentacji dla planowanych w ramach strategii prac – w kwocie 140.000 zł,
6. spłata przypadających na rok 2017 kosztów związanych z realizacją objętych strategią ekonomiczną rzeczowych zadań remontowych na poszczególnych nieruchomościach osiedlowych w osiedlach: Centrum I, Śródmieście, Gwiazdy, Giszowiec, Wierzbowa, Graniczna, Szopienice, Ściegiennego, Zawodzie i Ligota w wysokości 1.176.370 zł.

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

III. 2. FUNDUSZ REMONTOWY CZĘŚĆ „B”

Gospodarkę częścią „B” funduszu remontowego w ramach kompetencji statutowej prowadzą autonomiczne osiedla. Zgodnie z obowiązującymi zasadami i wytycznymi osiedla opracowały szczegółowe rzeczowo-finansowe plany remontowe, które zostały zaakceptowane przez Zebrania Osiedlowe, a następnie uchwalone przez właściwe Rady Osiedli oraz sumarycznie przez Radę Nadzorczą KSM.

Łączny koszt ujętych w planach osiedlowych remontów na 2017 rok wynosi 19.706.990 zł, przy planowanych wpływach w wysokości 17.025.540 zł (naliczone wpływy ujmują również założoną do przesunięcia część środków finansowych na fundusz remontowy część „A” w łącznej wysokości 3.579.906 zł celem przyspieszenia tempa spłat

zobowiązań poszczególnych osiedli dotyczących wcześniej wykonanych robót). Fundusz remontowy część „B” przy uwzględnieniu bilansu otwarcia w wysokości 3.683.988 zł winien na koniec roku bieżącego zamknąć się naliczoną nadwyżką finansową w wysokości 1.002.538 zł (stanowiąc akumulację środków na przyszłe wydatki remontowe lub spłatę nakładów zrealizowanych wcześniej).

IV. ZAKŁADY CELOWE

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

Planowane łączne koszty działalności Zakładów Celowych na 2017 rok określone zostały na kwotę 12.720.650 zł, przy sprzedaży na poziomie 13.007.350 zł, z przewidywanym na koniec roku wynikiem netto w wysokości 238.500 zł. Nadwyżka wpływów nad kosztami zgodnie z regulaminami Zakładów Celowych (w 80%) – po opodatkowaniu – zasila fundusz remontowy Spółdzielni (w części „A”).

Plany gospodarcze poszczególnych Zakładów przedstawiono poniżej:

IV.1. SERWIS TECHNICZNY

W planie zadań Zakładu na rok 2017 przyjęto, iż sprzedaż roczna zamknie się kwotą 3.013.000 zł.

Z kwoty tej przypada na:

- sprzedaż wewnętrzną 2.825.000 zł, tj. 93,76% wartości sprzedaży ogółem,
- sprzedaż zewnętrzną 188.000 zł, tj. 6,24% sprzedaży ogółem.

KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2017 ROK

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

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

- przeprowadzenie okresowych przeglądów technicznych instalacji gazowych wraz z kontrolą stanu technicznego urządzeń w zasobach KSM oraz u odbiorców zewnętrznych,
- kontrolę skuteczności zerowania i pomiarów instalacji elektrycznych i odgromowych,
- wymianę niesprawnych odbiorników gazu na zlecenia mieszkańców KSM,
- naprawę, likwidację nieszczelności instalacji gazowych, wodnych i kanalizacyjnych,
- wymianę instalacji gazowych, wodnych i kanalizacyjnych,
- wymianę, naprawę oraz kontrolę instalacji elektrycznej i odgromowej, usługowe dokonywanie badań elektronarzędzi,
- usługi w zakresie utrzymania zimowego dróg wewnętrznych w osiedlach,
- okresowe płukanie instalacji kanalizacyjnej w budynkach,
- usługi transportowe i sprzętowe dla jednostek organizacyjnych, na zlecenie użytkowników lokali i odbiorców zewnętrznych,
- roboty ślusarskie na potrzeby zasobów Spółdzielni oraz na indywidualne zlecenia użytkowników lokali i odbiorców zewnętrznych,
- prace stolarskie na potrzeby zasobów Spółdzielni, osiedli, użytkowników lokali oraz odbiorców zewnętrznych.

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

Utrzymywana będzie również ścisła bieżąca współpraca ze służbami miejskimi, w tym

w szczególności ze Strażą Pożarną i Strażą Miejską w przedmiocie zabezpieczenia, napraw i zmniejszenia skutków wszelkiego rodzaju ujawnionych w zasobach KSM zagrożeń, nieprawidłowości i usterek.

IV.2. ZAKŁAD CIEPŁOWNICZY

Plan Zakładu Ciepłowniczego na 2017 rok zakłada uzyskanie sprzedaży w wysokości 8.351.530 zł, przy kosztach 8.299.760 zł, z przewidywanym na koniec roku 2017 wynikiem netto w wysokości 41.930 zł.

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

- konserwacja instalacji c.o. -1.312.200 zł,
- konserwacja instalacji c.c.w.u. - 140.380 zł,
- techniczna obsługa instalacji odbiorczych -1.617.950 zł,
- produkcja, dystrybucja i przesył ciepła z kotłowni lokalnych - 1.550.000 zł,
- montaż zaworów podpijonowych ASVP, ASVM - 600.000 zł w osiedlach:
 - Giszowiec przy ul. Wojciecha 39-39b, 35-35b, 31-31b, 27-27b - 260.000 zł,
 - Ścigały przy ul. Wróblewskiego 7a-7b (przeszło z planu roku 2016) - 70.000 zł,
 - Szopienice przy ul. Morawy 119c, 119d, 119e, 93d - 270.000 zł,
- modernizacja kotłowni przy ul. Józefowskiej 35b na kwotę - 210.000 zł,
- remont kapitalny instalacji c.o. wraz z grzejnikami i montażem automatyki podpijonowej w osiedlu Centrum I w budynku przy ul. Grażyńskiego 13-13a (kontynuacja), w osiedlu Śródmieście w budynku przy ul. Kobylińskiego 2a, w osiedlu Wierzbowa w budynku przy ul. Brzozowej 36-36a, w osiedlu Zawodzie w budynkach przy ul. 1 Maja 110a, 114c - na łączną kwotę 1.101.000 zł,
- pielęgnacja osiedlowych terenów zielonych oraz prace związane z małą architekturą i pracami brukarskimi - 1.650.000 zł,
- inne roboty -170.000 zł.

IV.3. ZAKŁAD USŁUG PARKINGOWYCH

W planie Zakładu na rok 2017 założono sprzedaż na poziomie 1.342.820 zł, zaś koszty działania w wysokości

1.195.890 zł, z przewidywanym wynikiem finansowym netto w kwocie 131.770 zł.

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

- garaże wolnostojące - 361.850 zł,
- parkingi - 559.650 zł,
- garaż wielopoziomowy przy ul. Bytkowskiej - 368.020 zł,
- garaże przy ul. Lotnisko - 53.300 zł.

IV. 4. MIESZKANIOWE BIURO POŚREDNICTWA

Na rok 2017 plan działalności Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa przewiduje sprzedaż na poziomie 300.000 zł, przy kosztach w kwocie 220.000 zł i przewidywanym wyniku netto w wysokości 64.800 zł (zarówno „sprzedaż”, jak i „koszty” Biura nie obejmują wartości przedmiotu obrotu, czyli lokali i innych nieruchomości).

Struktura przyjętych w planie przychodów na 2017 rok przedstawia się następująco:

- pośrednictwo w procesie zbywania praw do lokali, w tym lokali pozyskanych, zarówno w obrocie wewnętrznym i na rynku wtórnym - 225.000 zł,
- pośrednictwo w obrocie lokalami między kontrahentami skojarzonymi (właścicielami lokali - osobami fizycznymi i ewentualnie prawnymi) - 50.000 zł,
- pośrednictwo w wynajmowaniu, zamianie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych - 5.000 zł,
- usługi w zakresie przygotowania i zawierania umów, zleceń, rejestracji 6.500 zł,
- pośrednictwo przy świadczeniu usług rzeczoznawstwa majątkowego - 5.500 zł,
- załatwianie w imieniu Spółdzielni spraw związanych z zawieraniem aktów notarialnych dotyczących ustanowienia praw odrębnej własności lokali na rzecz członków Spółdzielni i innych uprawnionych osób - 4.500 zł,
- przygotowanie i kompletowanie dokumentów wymagających notarialnego poświadczenia podpisów członków Zarządu KSM i członków KSM - 500 zł,

(Dokończenie na str. 12)

KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2017 ROK

(Dokończenie ze str. 11)

- pomoc w załatwianiu darowizn, pełnomocnictw, rozporządzeń na wypadek śmierci - 2.000 zł,
- usługi dodatkowe - informacje o obrocie nieruchomości, o wysokości kosztów zawierania umów notarialnych, sprzedaży lub zakupu lokali, opłat rejestracyjnych i inne - 1.000 zł.

V. EKSPLOATACJA ZASOBÓW

Zbiorczy plan w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w osiedlach przedstawiony jest w układzie zgodnym z zapisami w znowelizowanej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Planowane koszty i przychody obejmują eksploatację podstawową oraz media i inne świadczenia, czyli energię ciepłą, zimną wodę i odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości oraz odpis na fundusz remontowy. Plan tej działalności jest sumarycznym zestawieniem danych wynikających z opracowanych na 2017 rok planów osiedli w wersji uchwalonej przez poszczególne Rady Osiedli.

Zbiorczy plan na 2017 rok w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w skali osiedli KSM przewiduje koszty w wysokości 130.979.810 zł, przy przychodach w wysokości 133.397.810 zł, co daje planowany wynik brutto 2.418.000zł, a uwzględniając podatek dochodowy, przychody z działalności gospodarczej i salda początkowe wynik netto powinien wynieść 1.557.062 zł.

W ramach zbiorczego planu w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- planowane łączne koszty eksploatacji stanowią kwotę 58.565.990 zł, co oznacza ich wzrost w stosunku do wykonania kosztów za 2016 rok o 4,76%, a przychody z eksploatacji wg naliczeń winny osiągnąć kwotę 59.524.010 zł; wynik netto z uwzględnieniem przychodów i bilansu otwarcia powinien zamknąć się nadwyżką finansową w wysokości 2.256.087 zł,
- planowane koszty energii cieplnej stanowią kwotę 33.393.370 zł, przewidywany wg naliczeń przychód z tytułu wpłat zaliczkowych na poczet rozliczenia faktycznych kosztów zużycia ciepła wynieść powinien 34.853.350 zł; jednakże wynik netto w rachunku ciągłym, tj. z uwzględnieniem salda początkowego

winien zamknąć się niedoborem w kwocie (-)699.025zł – do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym z odbiorcami ciepła,

- odpis na fundusz remontowy część „B” w kwocie 18.377.190 zł,
- odpis na fundusz remontowy część „A” w kwocie 20.643.260 zł.

W planie uwzględnione zostały skutki awizowanych na rok 2017 zmian cenowych, w szczególności w zakresie urzędowych regulacji najniższego wynagrodzenia, zwyczajki cen paliw płynnych, cen materiałów biurowych, eksploatacyjnych i pocztowych.

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

VI. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Planowane przedsięwzięcia do realizacji w 2017 roku w zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zostały zestawione w całościowy program w oparciu o wycinkowe plany osiedlowe uchwalone przez poszczególne Rady Osiedli i Centrum Zarządzająco-Usługowe – w części dotyczącej działań organizowanych dla wszystkich osiedli centralnie.

W oparciu o posiadane zaplecze lokalowe w postaci 6 klubów spółdzielczych, 2 osiedlowych sal integracyjnych oraz terenowych możliwości organizacyjnych poszczególnych osiedli – w programie działalności sformułowano zamierzenia dostosowane w miarę możliwości do lokalnych zapotrzebowań, a także służące realizacji zainteresowań i wymagań edukacyjnych, kulturalnych czy rekreacyjnych spółdzielców i ich rodzin – z uwzględnieniem wszystkich kategorii wiekowych mieszkańców.

Główne kierunki działania w 2017 roku zakładają ściślejszą współpracę pomiędzy osiedlami oraz funkcjonującymi w otoczeniu podmiotami zewnętrznymi dla pomniejszenia kosztów i wzbogacenia adresowanej do Spółdzielców oferty inicjatyw. Zbiorczy program Spółdzielni w tym zakresie obejmuje organizację różnorodnych form działania i imprez w wielu dziedzinach oraz prowadzenie zajęć

cyklicznych, sekcji, kół zainteresowań i zespołów – w ogólnej liczbie 1.008 zadań dla ponad 21 tys. uczestników.

Na realizację planowanych zadań przewiduje się środki finansowe w kwocie łącznej 1.291.380 zł, które odzwierciedlają przewidywane wpływy memoriałowe (z uwzględnieniem wpłat uzupełniających pochodzących z częściowej odpłatności uczestników za korzystanie z niektórych form działalności oraz z partycypacji w części pożytków), przy planowanych kosztach rocznych 1.520.400 zł. Uwzględniając stan środków na początku roku (bilans otwarcia) działalność roczna powinna zamknąć się saldem dodatnim w wysokości 111.023 zł.

Przyjęte założenia pozwolą zrealizować planowane na rok 2017 przedsięwzięcia programowe oraz na głębsze zacieśnienie więzi międzysąsiedzkiej środowiska spółdzielczego.

Uprzejmie informujemy, że przedstawione „Kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, stanowiąc zintegrowany kompleks celów i działań, zostały skonsultowane z organami Spółdzielni, stanowiąc przedmiot analiz i dyskusji na forum Rady Nadzorczej i jej komisji problemowych oraz w przedstawionej wersji zaakceptowane.

W tym miejscu należy podkreślić, że rok 2017 jest rokiem szczególnym i wyjątkowym dla naszej Spółdzielni ze względu na jubileusz 60-lecia naszej działalności.

Rok 2017 – to również rok wyborów do nowej Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2017-2020.

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej liczy na obiektywną ocenę i poparcie kierunków rozwoju działalności przez Szanownych Członków Spółdzielni oraz współpracę, która umożliwi ich satysfakcjonującą realizację.

Z poważaniem

ZARZĄD
KATOWICKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ