

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2011 ROKU

### SZANOWNI SPÓŁDZIELCY

**Z**arząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej – realizując statutowy obowiązek (§ 94, ust. 3) – przedstawia Członkom KSM doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2011 roku i sytuacji ekonomicznej naszego przedsiębiorstwa spółdzielczego.

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się na realizacji założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi oraz działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej przyjętymi przez Zebranie Przedstawicieli KSM w kwietniu 2011 roku a także na obowiązującej Strategii Ekonomicznej, a ponadto na wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązujących nas przepisów i ustaw prawa, które m.in. zalecały poddawanie się obowiązkowo kontrolom i lustracjom.

Na przestrzeni 2011 roku Spółdzielnia prowadziła – często jako kontynuację – prace związane z:

1. realizacją planów rocznych; w tym wycinkowych określonych dla Centrum Zarządzająco-Usługowego, Zakładów Celowych, Osiedli i placówek społeczno-kulturalnych i oświatowych,
2. utrzymaniem właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni,
3. prowadzeniem czynności związanych z dalszymi wyodrębnieniami lokali spółdzielczych na indywidualną własność członków oraz dalszym porządkowaniem spraw terenowo-prawnych nieruchomości spółdzielczych, przygotowaniem i podejmowaniem kolejnych uchwał Zarządu określających odrębną własność lokali w poszczególnych nieruchomościach budynkowych, a także bieżącej aktualizacji uchwał podjętych wcześniej (dotyczącej wprowadzenia zmian w wykazach osób uprawnionych, korekty udziałów, powierzchni działek i numeracji działek, itp.),
4. dążeniem do uzyskania korzystnych dla Spółdzielni i Spółdzielców zapisów w nowo opracowanych przez Radę Miasta planach zagospodarowania przestrzennego Katowic i wnioskowanie zmian w tym zakresie.

Rok 2011 okazał się kolejnym trudnym rokiem z uwagi na wystąpienie wielu niekorzystnych zjawisk i pogorszenie sytuacji finansowej oraz gospodarczej na całym świecie, nie wyłączając w tym naszego kraju – zatem, wymagającym monitorowania kosztów i wpływów we wszystkich sferach działania. Był również rokiem: wyboru nowych władz samorządowych w naszej Spółdzielni – Rady Nadzorczej i Rad Osiedli oraz uchwalenia nowego Statutu KSM i jego rejestracji, okresem wymagającym zarówno od pracowników, jak i działaczy samorządowych Spółdzielni każdego dnia wzmożonej pracy i zaangażowania.

Rok ten był również kolejnym rokiem nieprzychylnym dla polskiej spółdzielczości, zwłaszcza mieszkaniowej – bezpodstawnie podważono wieloletnie dokonania i zasady funkcjonowania organizacji spółdzielczych, zmierzając do ustanowienia kolejnych pogłębiających destrukcję spółdzielczości zmian prawnych.

Pomimo obiektywnie negatywnych uwarunkowań i zmian na rynku gospodarczym naszej Spółdzielni udało się przetrwać ten trudny okres i zakończyć ten rok w miarę pozytywnie, chociaż nie wszystkie założenia planowe zrealizowaliśmy w sposób w pełni nas i Spółdzielców satysfakcjonujący.

Sprawozdanie finansowe Zarządu jest badane, jak co roku, przez biegłych rewidentów księgowych wybranych przez Radę Nadzorczą KSM. Ich ocena znajdzie potwierdzenie wydaniem stosownej, wymaganej przepisami o rachunkowości, opinii wraz z raportem po zakończeniu badania.

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

### I. MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni wg stanu na dzień 31. 12. 2011 r. wyniosła **298.892 tys. zł**, z czego przypada:

- 1) na budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – **273.319 tys. zł, tj. 91,45%,**
- 2) grunty własne i prawa wieczystego użytkowania – **21.504 tys. zł, tj. 7,19%,**
- 3) pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) – **4.069 tys. zł, tj. 1,36%.**

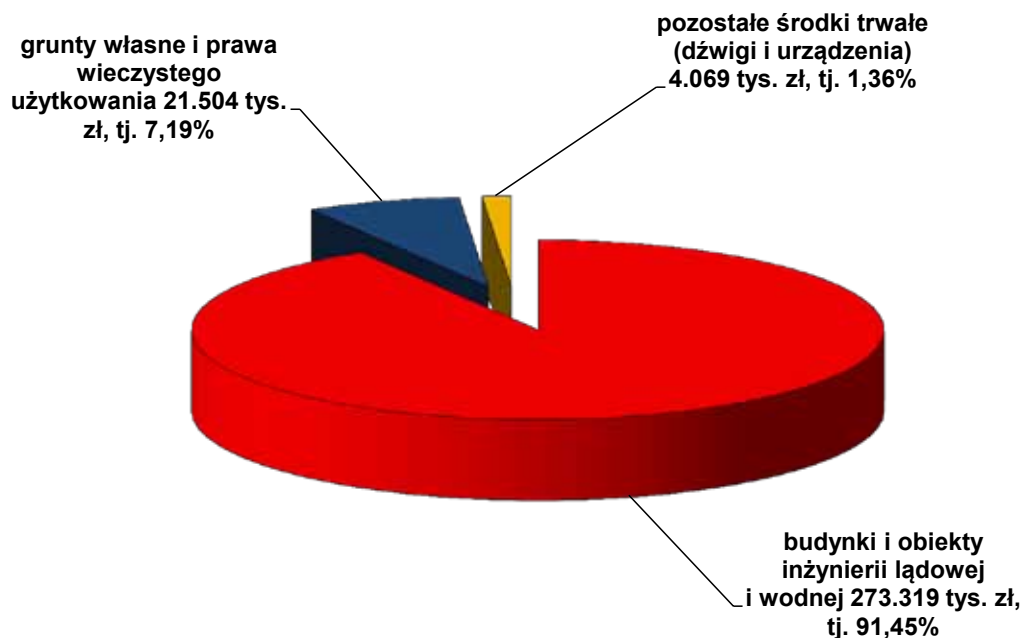
Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły (zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni) budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne, a nadto pawilony wolno stojące, garaże, kotłownie lokalne i inne obiekty infrastruktury techniczno-użytkowej (parkingi, drogi, sieci, itd.).

Zmniejszenie majątku trwałego ogółem w latach 2008-2011 wyniosło **287.680 tys. zł**, w tym w związku z procesem wyodrębnienia własności lokali na rzecz członków – **246.883 tys. zł**.

Strukturę wartości majątku trwałego Spółdzielni na dzień 31. 12. 2011 r. prezentuje **wykres nr 1**.

*Wykres nr 1*

## STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011 ROKU



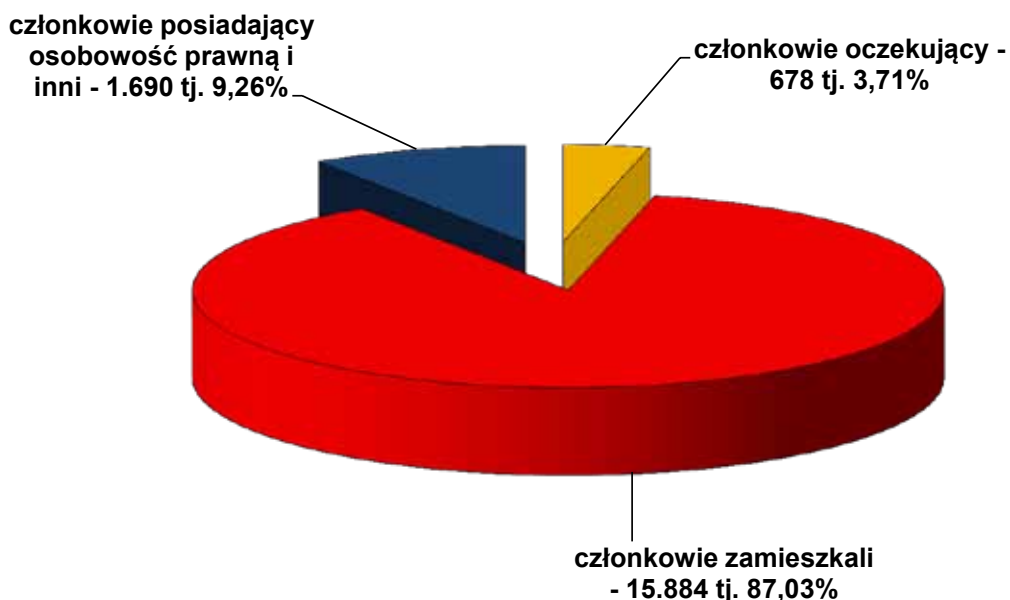
## II. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

31. 12. 2011 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem - **18.252** członków (w 2010 r. – **18.826** członków), a ponadto posiada zarejestrowanych (w latach 80-tych ubiegłego stulecia) **2.931** kandydatów na członków KSM (w 2010 r. – **2.933** kandydatów). Na przestrzeni 2011 roku liczba członków na skutek m.in. wystąpienia ze Spółdzielni, wykreślenia lub wykluczenia zmniejszyła się o **795** osób, natomiast wzrosła o **221** nowych członków Spółdzielni (per saldo liczba członków zmniejszyła się o **574**).

Strukturę członków Spółdzielni na 31. 12. 2011 r. prezentuje **wykres nr 2**.

*Wykres nr 2*

## STRUKTURA CZŁONKÓW KSM WEDŁUG STANU NA 31 GRUDNIA 2011 ROKU



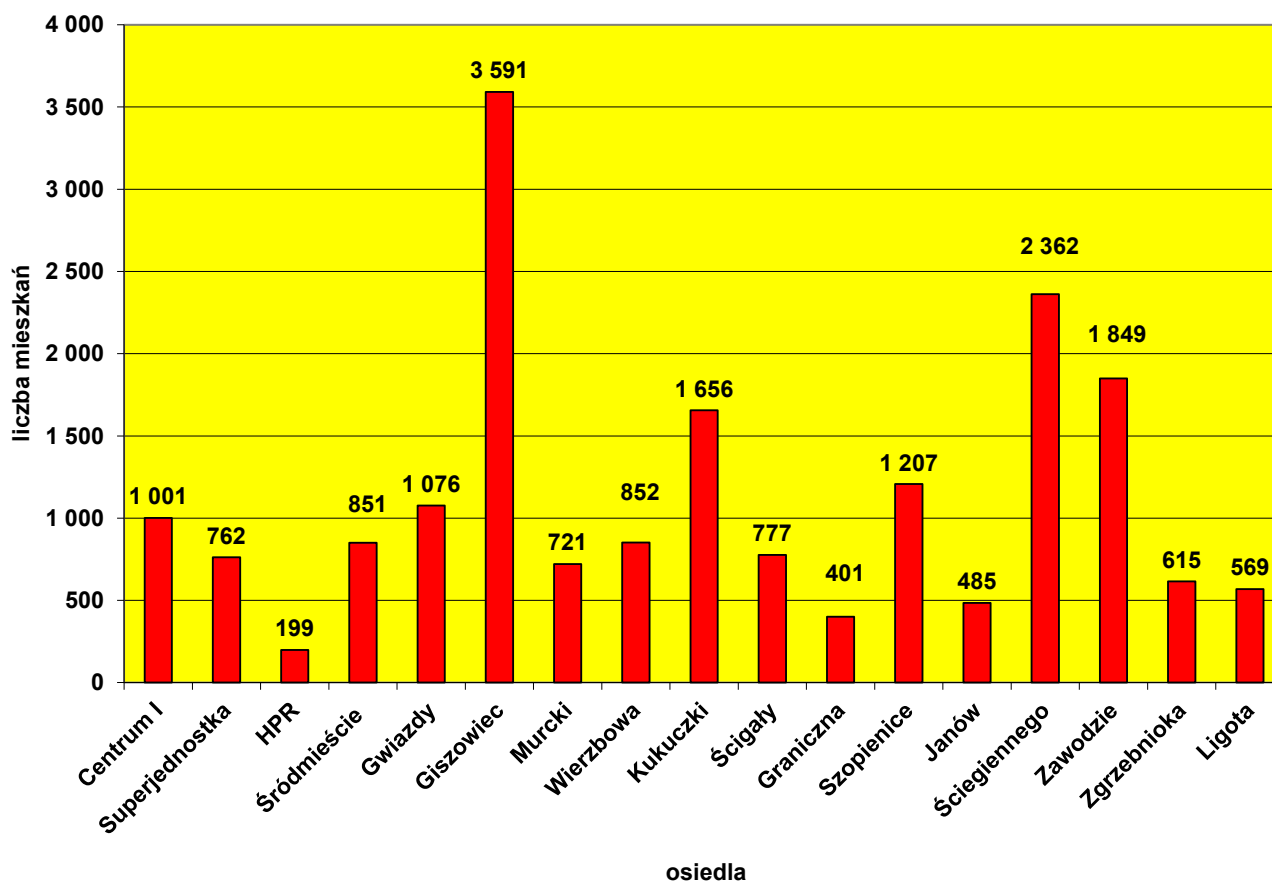
### III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności), składają się z: **342** budynków mieszkalnych wielorodzinnych o **18.957** mieszkaniach, **17** domków jednorodzinnych, **1.105** garaży wolno stojących i **28** wolno stojących pawilonów handlowych. Zarządzanie i administrowanie zasobami prowadzone jest w oparciu o 17 – wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie osiedli (16 administracji) oraz Centrum Zarządzająco-Uslugowe, zwane dalej „Centrum” przy wykorzystaniu również strukturalnie wyodrębnionych dla realizacji określonych zadań (usług) specjalistycznych oraz działających na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym czterech zakładów celowych.

Liczbę mieszkań w poszczególnych osiedlach przedstawia **wykres nr 3**.

Wykres nr 3

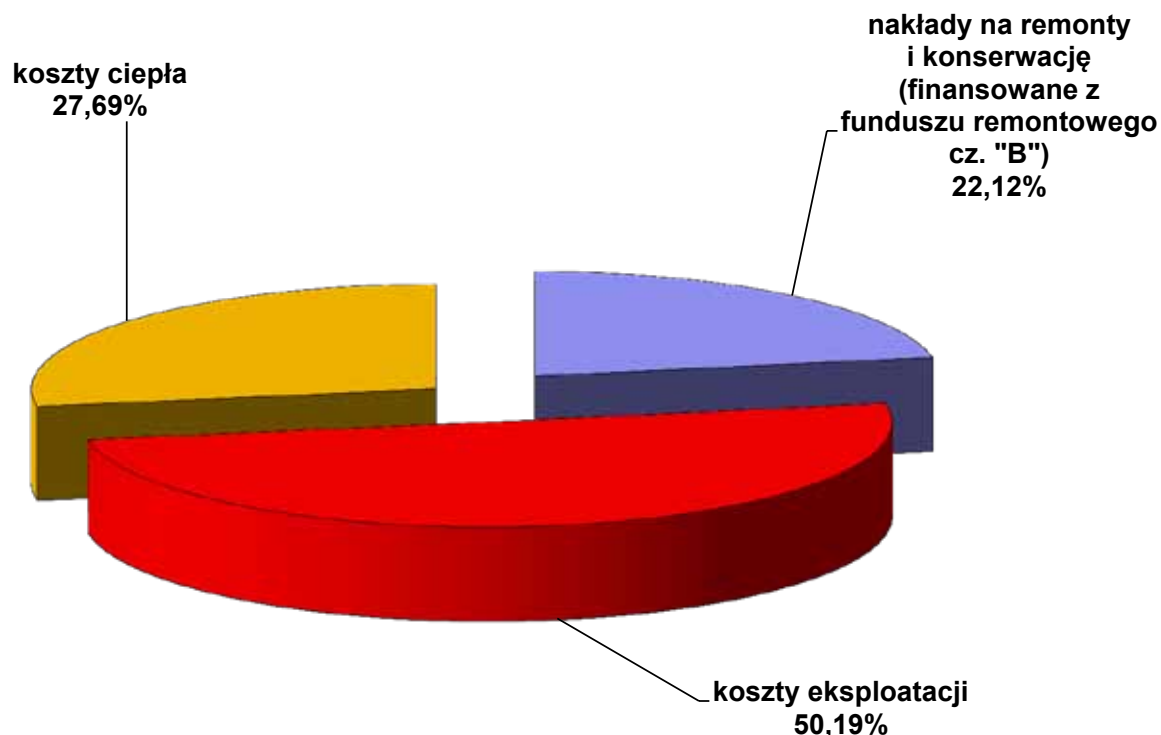
LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2011 ROKU



Roczne **koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi** w skali całej Spółdzielni (łącznie wszystkie osiedla) obejmujące: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości, koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła i podgrzania wody w lokalach a także koszty konserwacji, napraw i bieżących remontów (w zakresie finansowanym z funduszu remontowego część „B”) – wyniosły ogółem **95.351.890** zł, stanowiąc 93,82% kosztów planowanych, natomiast na pokrycie tych kosztów naliczone wpływy z opłat za lokale stanowiły razem kwotę **97.991.541** zł, (tj. 96,88% wpływów planowanych), co wskazuje, że roczne wpływy były wyższe o **2.639.651** zł od poniesionych kosztów. Należy wyjaśnić, że wysokość „wplywów” jest zgodnie z obowiązującymi przepisami w gospodarce spółdzielczej podawana w wielkościach naliczonych - wynika to z obowiązujących przepisów - a nie wysokości rzeczywiście uzyskanych (w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych mają bowiem zastosowanie zasady rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej), co oznacza, iż po stronie „wplywów” nie uwzględnia się wszelkich występujących w opłatach za lokale zaległości i „niedopłat”. Wynik roku - skorygowany o naliczony i odprowadzony do budżetu państwa podatek dochodowy oraz pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni zamyka się **nadwyżką** w wysokości **207.890** zł, a po uwzględnieniu stanu środków (naliczonych) z roku poprzedniego (B.O.) zamyka się nadwyżką w wysokości **5.292.545** zł (obliczonej także memoriałowo).

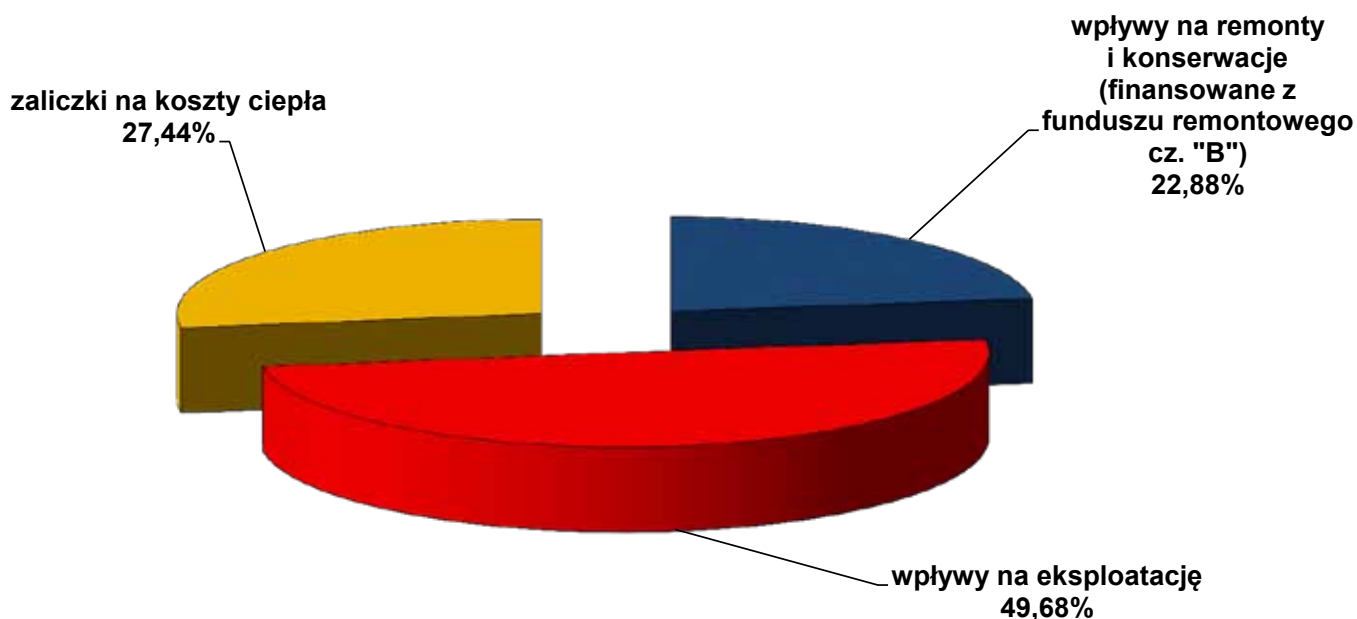
Strukturę kosztów i wpływów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem - za rok 2011 prezentują graficznie **wykresy nr 4 i 5**.

## STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2011 ROKU



Wykres nr 5

## STRUKTURA WPLYWÓW NALICZONYCH GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM (WEDŁUG ZALICZEK) W 2011 ROKU



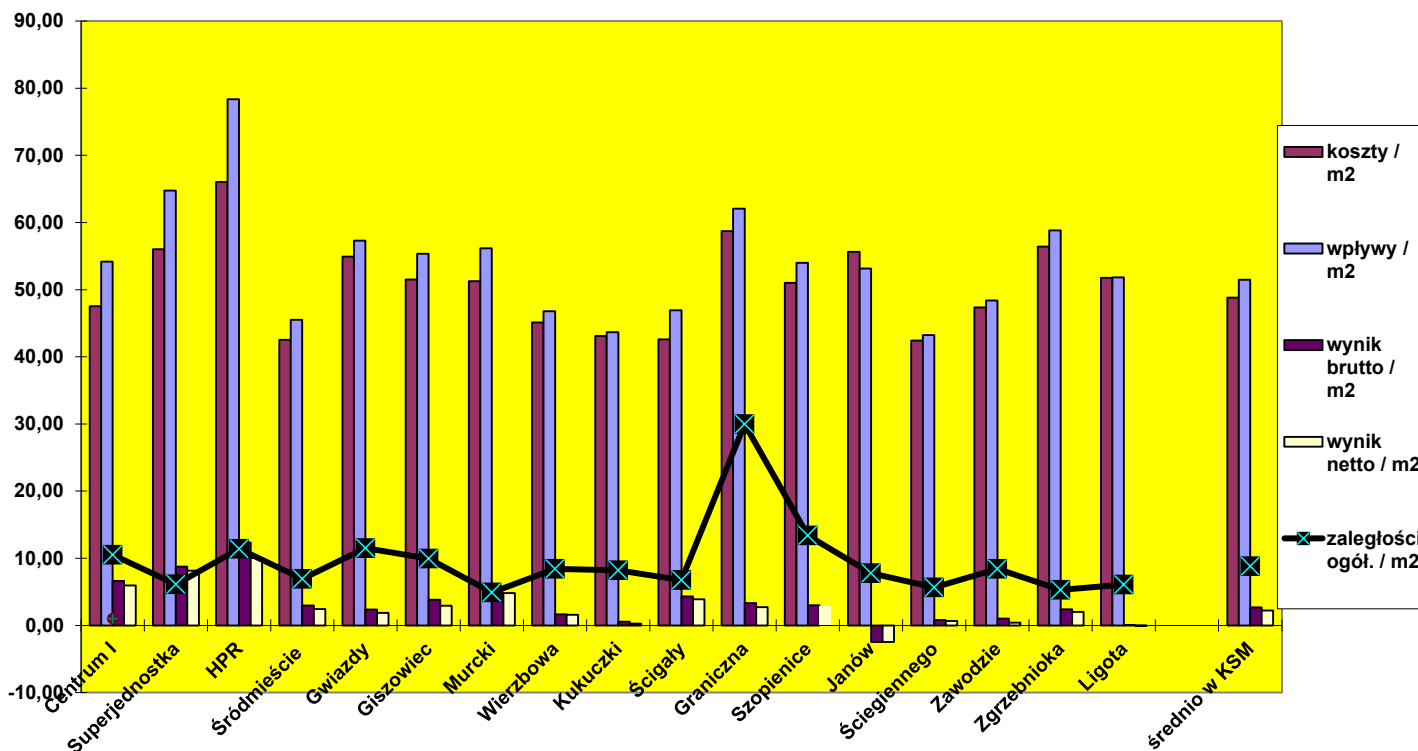
Sytuacja w poszczególnych częściach strukturalnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2011 przedstawia się jak niżej:

1. koszty i wpływy dotyczące eksploatacji zasobów mieszkalnych (bez dostawy ciepła i podgrzania wody):

- koszty poniesione – **47.860.063** zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 99,69%; stanowią one 50,19% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
- wpływy – **48.683.116** zł, tj. 101,71% wpływów planowanych,
- wynik netto (po uwzględnieniu salda – nadwyżki z lat ubiegłych (B.O.) oraz odprowadzonego należnego budżetowi państwa podatku dochodowego i pożytków – wynosi **2.181.111** zł.

Statystyczne roczne koszty jednostkowe i średnie jednostkowe wpływy na eksploatację zasobów w poszczególnych osiedlach KSM (w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>) przedstawia **wykres nr 6**.

**ROCZNE JEDNOSTKOWE KOSZTY I WPŁYWY NA EKSPLOATACJĘ ZASOBÓW (BEZ C. O. I C. C. W.)  
Z B. O., PODATKIEM DOCHODOWYM ORAZ POŻYTKAMI WEDŁUG OSIEDLI KSM ZA 2011 ROK  
Z UZGLĘDNIENIEM ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWYCH NA DZIEŃ 31.12.2011 R.**



Szczegółowa informacja dotycząca sytuacji ekonomicznej i wyników działania poszczególnych osiedli jest reprezentowana odrębnie w sprawozdaniach opracowanych przez administrację osiedli i Rady Osiedli.

2. koszty i wpływy dotyczące dostawy ciepła i podgrzania wody:

- koszty roczne – **26.400.407 zł**. Stanowią one 27,69% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
- wpływy zaliczkowe – (do rozliczenia) – **26.887.465 zł** (wysokość zaliczek wynika z indywidualnego zużycia ciepła w lokalach w poprzednim okresie rozliczeniowym i jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie),
- wynik statystyczny netto (różnica między kwotą wpłat zaliczkowych do rozliczenia i wysokością poniesionych w roku kalendarzowym kosztów rzeczywistych - wg faktur) wynosi za rok sprawozdawczy na dzień 31. 12. 2011 roku **456.213 zł**, zaś w rachunku ciągnionym, tj. uwzględniając B.O. wynosi **(-) 1.040.970 zł**.

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

**Gospodarka remontowa** była prowadzona zgodnie z planami działań przyjętymi przez właściwe statutowo organy Spółdzielni (Rady Osiedli, Rada Nadzorcza i Zebranie Przedstawicieli), w powiązaniu z obowiązującą dla całej Spółdzielni Strategią Ekonomiczną i w oparciu o właściwe regulaminy wewnętrzne. Zakres finansowy rocznych wydatków funduszu określiła Rada Nadzorcza, a zatwierdziło Zebranie Przedstawicieli.

Realizacją remontów w Spółdzielni zajmują się:

- Osiedla KSM – w granicach dyspozycji funduszem remontowym część „B” – gdzie tę część opłat miesięcznych w formie stawki odpisu na fundusz remontowy część „B” ustalają poszczególne Rady Osiedli w relacji do przyjętych osiedlowych planów wydatków remontowych, uczestniczące także w wyborze wykonawców tych prac i w odbiorach powykonawczych,
- Centrum Zarządzająco-Usługowe – w zakresie gospodarowania funduszem remontowym część „A” w ramach określonych przez Zebranie Przedstawicieli w uchwale, uszczegółowionej dla konkretnego roku, wieloletniej Strategii Ekonomicznej (stawkę odpisu na ten fundusz w części dotyczącej działań termomodernizacyjnych i modernizacyjnych uchwała najwyższy organ Spółdzielni, zaś w części dotyczącej działań energooszczędnych – Rada Nadzorcza). Dobór wykonawców prowadzony jest w oparciu o przetargi i wybór ofert organizowane przez Zarząd, a przeprowadzane przez wieloosobową Komisję Przetargową Spółdzielni. Rada Nadzorcza Spółdzielni co roku ocenia poprawność i efektywność przeprowadzonych procedur przetargowych.



W odbiorach robót wykonywanych w poszczególnych osiedlach uczestniczą obok przedstawicieli „Centrum” przedstawiciele administracji i Rad Osiedli.

I tak:

- roczne koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „B”

- koszty poniesione – ogółem **21.091.420** zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 90,23%,
- wpływy – ogółem (wg naliczeń) **22.420.960** zł, tj. 99,14% wpływów planowanych (podana wielkość zgodnie z obowiązującymi zasadami uwzględnia również pożyczki wewnętrzne z funduszu interwencyjnego zaciągane na uzasadnione potrzebami wnioski osiedli; w roku 2011 z tej możliwości skorzystało osiedle Giszowiec),
- wynik finansowy na funduszu remontowym część „B” na koniec 2011 roku wynosi **1.329.540** zł, a liczony w rachunku ciągnionym ukształtował się na poziomie **5.981.422** zł; jest to jednak wartość teoretyczna, bo weryfikuje ją poziom zaległości czynszowych, których wysokość przekracza niestety znacznie wykazany wyżej wynik finansowy na funduszu remontowym.

- koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „A”

Z funduszu remontowego część „A” finansowane były prace wynikające dla roku 2011 ze Strategii Ekonomicznej oraz zatwierdzonego na ten rok planu remontów, a w szczególności: docieplenia budynków, remonty sieci i urządzeń c.o., niezbędna legalizacja i wymiana wodomierzy (finansowanych do 100% kosztów) oraz w formie częściowego dofinansowania – remonty kapitalne dźwigów w budynkach i wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach na niektórych jeszcze osiedlach. Uwzględniając po stronie wydatków także założoną w planie spłatę wymagalnych w tym okresie rat kredytowych – ze środków tego funduszu – w roku 2011 na remonty i modernizację wydatkowano łącznie **25.962.390** zł.

Należy zaznaczyć, że w roku 2011 zakończył się rozpoczęty kilkanaście lat temu proces podstawowej termomodernizacji budynków objętych planem działań remontowych w ramach wieloletniej Strategii Ekonomicznej KSM.

Nakłady na remonty kapitalne i modernizacje finansowane z funduszu remontowego część „A” oraz źródła wpływów na fundusz remontowy część „A” w 2011 roku przedstawia **tablica nr 1**.

*Tablica nr 1*

### WYKONANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO CZĘŚĆ „A” ZA 12 MIESIĘCY 2011 ROKU

L.p.	Wyszczególnienie	j.m.	Plan 2011 rok	Wykonanie 12 m-cy 2011 r.	% wykonania planu
1.	2.	3.	4.	5.	6.
<b>1</b>	<b>Wpływy, w tym:</b>	"	<b>36 507 480</b>	<b>25 598 500</b>	
	z działalności gospodarczej (80% nadwyżki Zakładów Celowych)	"	164 720	0	
	odpis na fundusz termomodernizacyjny <b>1,22 zł/m<sup>2</sup></b>	"	13 766 000	13 498 820	98,06%
	działania energooszczędne <b>0,34 zł/m<sup>2</sup></b>	"	3 908 220	4 087 350	104,58%
	odpłatność za montaż podzielników radiowych	"	511 480	429 100	83,89%
	legalizacja wodomierzy (wpływy roku)	"	606 980	592 750	97,66%
	płatności odroczone (zobowiązania długoterminowe - ocieplenia)	"	8 550 080	6 893 080	80,62%
	kredyty BOŚ- dźwigi	"	9 000 000		
	pozostałe wpływy	"		97 400	
<b>2</b>	<b>Wydatki, w tym:</b>	"	<b>38 327 920</b>	<b>25 962 390</b>	
	remont dźwigów	"	1 555 500	741 270	47,65%
	wymiana sieci ciepłowniczej i modernizacja urządzeń grzewczych ZC	"	9 351 230	3 531 242	37,76%
	ocieplenia	"	9 606 020	7 263 927	75,62%
	stolarka okienna	"	15 000	3 245	21,63%
	legalizacja wodomierzy - montaż wodomierzy radiowych	"	1 479 000	951 797	64,35%
	montaż podzielników radiowych (1/10 kosztów)	"	540 390	695 419	128,69%
	dokumentacja techniczna	"	131 000	327 300	249,85%
	spłata kredytów z k-mi obsł. prowizji i odsetek od kredytów termomodern.	"	11 492 440	7 427 496	64,63%
	zwrot dla funduszu rem. część "B" (6.358 zł - os. Giszowiec)	"	4 157 340	4 157 340	100,00%
	wentylacja	"	0	769 304	
	niedobór Zakładów Celowych	"	0	94 050	
3	wynik roku	"	-1 820 440	-363 890	
4	B.O. 1.01.2011 r.	"	-5 836 742	-5 836 742	
5	wynik roku z B.O.	"	-7 657 182	-6 200 632	

Bieżąca możliwość realizacji rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansową Spółdzielni ogranicza niestety, występujące zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców wynikające z niezachowania statutowych terminów wnoszenia opłat. Zaległości te na dzień 31. 12. 2011 r. stanowiły kwotę **9.831.430 zł**. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił wzrost zaległości w opłatach, co po części jest konsekwencją wpływu kryzysu gospodarczego na kondycję finansową budżetów domowych wielu rodzin. Wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów na 31. 12. 2011 r. ukształtował się na poziomie 7,79%.

W 2011 roku wykorzystano wszelkie prawnie dozwolone formy windykacji należności oraz działania na drodze wewnątrzspółdzielczej (Zarząd i Rada Nadzorcza), a także zewnętrznej prowadzonej przez firmy windykacyjne.

Ponadto:

- skierowano na drogę sądową 414 spraw o zapłatę należnych opłat za lokale, z czego 346 pozwów dotyczyło mieszkań (uzyskując równocześnie 257 prawomocnych wyroków sądowych) oraz 38 pozwów o eksmisję z lokali spółdzielczych dłużników, którzy utracili tytuł prawny do lokalu (mieszkania, lokalu użytkowego lub garażu) zakończonych uzyskaniem 21 prawomocnych wyroków sądowych,
- wysłano 206 wezwań o odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego przeciwko Urzędowi Miasta Katowice, w tym zawarto ugody i otrzymano zapłaty w przypadku 204 wezwań.

#### **IV. INWESTYCJE**

Utrzymujący się nadal w 2011 roku trwający od paru lat regres na rynku mieszkaniowym, spowodował, iż Spółdzielnia spowolniła proces przygotowania i realizacji niektórych inwestycji stosując w zakresie tych inwestycji „bezkosztowe” ich przygotowanie. W zakresie inwestycji, których przygotowanie i realizację limitowały istniejące jeszcze w roku 2011 uwarunkowania zewnętrzne, tj. brak odstępstwa od planu, brak planu (dotyczy budynku mieszkalnego przy ul. Ligockiej i ul. Domeyki), a także nie sfinalizowanie w 2011 roku transakcji pozyskania od Miasta terenu pod realizację inwestycji (parking wielopoziomowy na os. Kukuczki przy ul. Podhalańskiej), odstępstwa od planu w rejonie ul. Bytkowskiej (pawilon handlowy), przygotowanie inwestycji ograniczono do działań niezbędnych, lecz bez kosztowych i nisko nakładowych. Przy spowolnieniu procesu związanego z opracowaniem dokumentacji kierowano się również racjonalnymi przesłankami prawnotechnicznymi, wynikającymi m.in. z okresu ważności dokumentacji, upływu ważności dostawy podstawowych mediów. Wznawienie starań o nowe zapewnienia mogą zawierać inne uwarunkowania i rodzić niekorzystne konsekwencje finansowe w przypadku zawarcia umów z gestorami mediów i nie dotrzymania przez inwestora terminów tych mediów. Powyższe powoduje, że dokumentacja teoretycznie ważna 3 lata (okres ważności pozwolenia na budowę) może się wcześniej dezaktualizować.

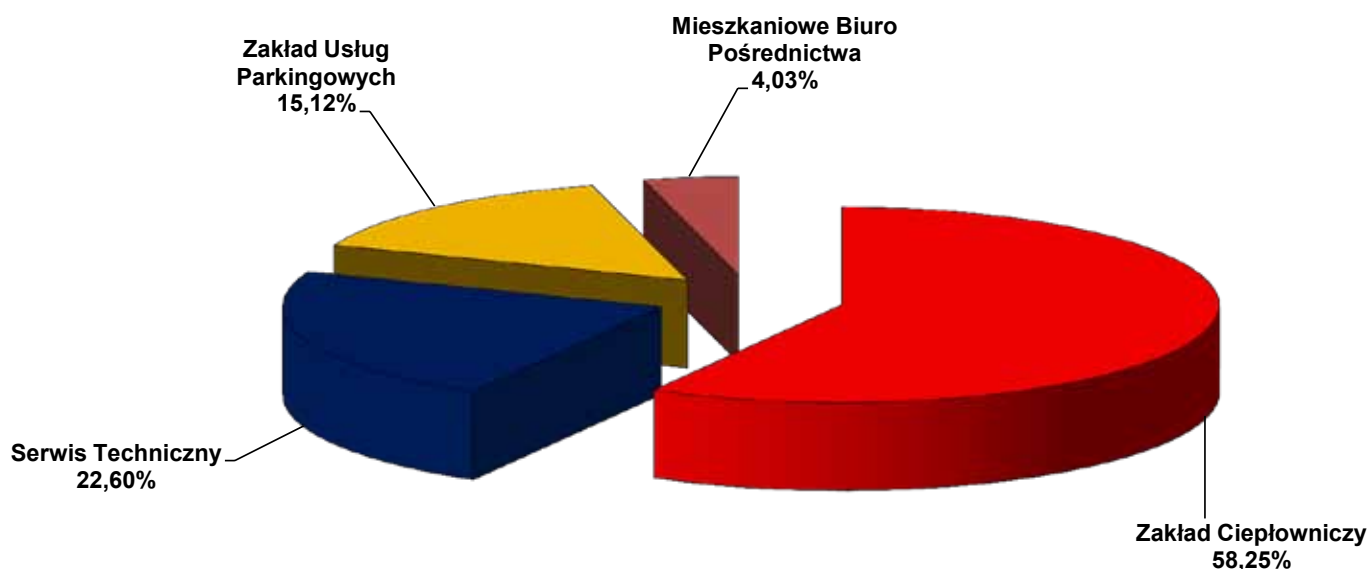
Spowalniając i ograniczając w roku 2011 realizację planowanych zakresów rzeczowych inwestycji – kierowano się również zaleceniami lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej sugerującego, by Spółdzielnia bieżąco monitorowała rynek mieszkaniowy i podejmowała działania mające na celu zminimalizowanie ryzyka ekonomicznego planowanych inwestycji. W świetle przedstawionych zaleceń - proces realizacyjny i zaawansowanie budowy rozpoczętego zadania inwestycyjnego „Rekreacyjna Dolina Mały Staw” – przebiegały w roku sprawozdawczym zgodnie z zawartą z generalnym wykonawcą umową. Efekty mieszkaniowe planowane są w roku 2013.

#### **V. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA**

Na przestrzeni roku sprawozdawczego na potrzeby obsługi technicznej majątku Spółdzielni i szeroko rozumianego pośrednictwa w obrocie lokalami funkcjonowały cztery Zakłady Celowe wyodrębnione gospodarczo i ekonomicznie (wewnętrzny rozrachunek gospodarczy bez osobowości prawnej), tj.: Zakład Ciepłowniczy, Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa, Serwis Techniczny i Zakład Usług Parkingowych. Łączny wynik rocznej działalności zakładów zamknął się (po uwzględnieniu podatku dochodowego) niedoborem w wysokości **(-) 94.050 zł**, przy rocznych kosztach funkcjonowania zakładów w wysokości **11.974.980 zł**, i wartości zrealizowanych usług (sprzedaży) w wysokości **11.903.430 zł**. Decydujący wpływ na ten wynik miał efekt finansowy działalności Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa, któremu nie udało się w roku 2011 zrealizować założonego programu finansowego związanego ze sprzedażą nowych mieszkań (głównie z powodu ograniczenia dostępności do kredytów mieszkaniowych przez banki dla potencjalnych klientów biura), co stanowiło przy braku dostatecznych środków własnych powód wycofywania się z zamierzonych transakcji.

Udział poszczególnych Zakładów Celowych w sprzedaży ogółem za 2011 rok przedstawiono na **wykręsie nr 7**.

**STRUKTURA UDZIAŁU SPRZEDAŻY USŁUG POSZCZEGÓLNYCH ZAKŁADÓW CELOWYCH KSM  
W ICH SPRZEDAŻY OGÓLEM W 2010 ROKU**



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

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

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

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu KSM były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 70 protokołowanych posiedzeń i podjął 438 uchwał.

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

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia dotyczące nowych inwestycji (6 razy), gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności osiedli oraz współpracy z samorządem osiedlowym (17 razy), zadłużeń w opłatach za lokale w tym 12 bezpośrednich rozmów z dłużnikami, remontów kapitalnych i modernizacji zasobów (9 razy), działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej (8 razy), wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni (10 razy), spraw pracowniczych i socjalnych (11 razy).

W okresie sprawozdawczym wydano łącznie 11 zarządzeń wewnętrznych, 5 pism okólnych i 7 poleceń.

Na przestrzeni roku wpłynęło do Spółdzielni 22.836 pism i podań oraz 10.874 faktur i rachunków zewnętrznych. Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd i Kierownicy Osiedli (którzy wyposażeni zostali przez Zarząd w odpowiednie pełnomocnictwa) reprezentowali Spółdzielnię na zewnątrz w spotkaniach tematycznych, w tym z władzami województwa w konferencjach i seminariach, a także uczestniczyli przy sporządzaniu aktów notarialnych dotyczących przenoszenia własności lokali na odrębną własność członków, ustanawiania nowych terminów użytkowania wieczystego działek, nabywania i zbywania nieruchomości.

Kontakt z Radami Osiedli, stosownie do praktyki lat minionych, utrzymywany był nie tylko korespondencyjnie za pośrednictwem protokołów i pism, ale także przez bezpośrednie (na wniosek zainteresowanych Osiedli) uczestnictwo przedstawicieli Zarządu Spółdzielni w posiedzeniach Rad Osiedli, bądź tematycznych spotkaniach z członkami Rad Osiedli.

Kontynuowane było również wydawanie własnego miesięcznika „Wspólne Sprawy” dostarczanego członkom nieodpłatnie. Praca Kolegium Redakcyjnego była prowadzona społecznie, a tematyczne artykuły członków Zarządu i pracowników Spółdzielni, a także członków Rady Nadzorczej opracowywane bezpłatnie. Koszty wydawnictwa finansowane były z wpływów uzyskanych od reklamodawców, ale w głównej mierze obciążały koszty Biura Pośrednictwa Mieszkaniowego jako jego wydawnictwo marketingowo-informacyjne dla członków KSM.



W 2011 roku za swą działalność Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa została uhonorowana prestiżowymi wyróżnieniami, tj.:

- I miejsce w woj. śląskim w programie „Dobra Spółdzielnia 2011” w ogólnopolskim rankingu najlepszych spółdzielni mieszkaniowych organizowanym przez Redakcję Magazynu Gospodarczego Strefa Biznesu Dziennika Gazeta Prawna,
  - tytuł „Gazeli Biznesu” w rankingu najbardziej dynamicznych firm organizowanym przez Dziennik „Puls Biznesu”,
  - nagroda za modernizację budynku Superjednostka – w konkursie Stowarzyszenia „Moje Miasto” statuetka o nazwie „Superjednostka” (nagradzane są nią najlepsze realizacje architektoniczne w przestrzeni miejskiej),
  - medal „Za pomoc i współpracę” Polskiego Towarzystwa Turystyczno-Krajoznawczego.
- Ponadto: w organizowanym przez Śląską Izbę Budownictwa konkursie „Śląskie Budowanie” nagrodą i tytułem „Autorytet Budownictwa i Gospodarki Śląskiej” wyróżnieni zostali:
- p. **Urszula Smykowska** – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Ekonomiczno-Księgowych,
  - p. **Jerzy Doniec** – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
  - p. **Jerzy Rożek** – Pełnomocnik Zarządu ds. Ciepłowniczych, Kierownik Zakładu Ciepłowniczego.

## VII. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

1. Fundusze podstawowe – własne (bez funduszu udziałowego) obejmują fundusz zasobowy i wkładów. Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat (podobnie jak majątku trwałego) ulega ciągłemu zmniejszeniu co także jest bezpośrednim skutkiem wyodrębnienia praw do lokali. Stan funduszy podstawowych netto na dzień 31. 12. 2011 roku wyniósł **299.627** tys. zł, co spowodowało ich zmniejszenie w stosunku do roku ubiegłego o kwotę **14.212** tys. zł, tj. 4,53%.
2. Fundusze celowe Spółdzielni, w skład których wchodzi: fundusz interwencyjny, fundusz inwestycyjny, fundusz gruntów, fundusz na działalność społeczno-kulturalną i oświatową oraz omówiony wcześniej, fundusz remontowy składający się z dwóch części „A” oraz części „B” kończą się - poza funduszem remontowym w części „A” - saldami dodatnimi, potwierdzając skuteczność zintegrowanych wysiłków podejmowanych w tym kierunku przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Rady Osiedlowe.

## VIII. FUNDUSZ NA DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNĄ I OŚWIATOWĄ

W ramach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w mijającym roku ogółem zorganizowano ponad 900 imprez i form stałych dla około 21.000 uczestników, w tym w ramach Akcji Zima zrealizowano 153 imprezy dla 3.448 uczestników, a w Akcji Lato 272 imprezy dla 3.532 osób.

W trakcie roku, poza feriami i wakacjami, pracowały sekcje stałe, koła zainteresowań i zespoły w liczbie 57, w których korzystało z zajęć muzycznych, tanecznych, informatycznych, językowych, sportowych i innych 1.128 mieszkańców, zarówno dzieci – już trzylatki, jak i młodzież, dorośli oraz seniorzy.

Działalność ta organizowana była zarówno w osiedlach na bazie 6 klubów spółdzielczych i 3 sal integracyjnych, osiedlowych boisk i placów zabaw, a także parków, instytucji kultury, parafii, placówek oświatowych.

Współpraca z podmiotami zewnętrznymi, a zarazem naszymi sojusznikami i partnerami służyła animacji kulturalnej w spółdzielczym środowisku, rozszerzając pakiet ofert, z których korzystali nasi mieszkańcy. Jako przykłady można wymienić współdziałanie z:

- Biurem Europejskiej Stolicy Kultury Katowice 2016 w ramach projektu „Katowice – Miasto Ogrodów” (sadzenie słoneczników, ozdabianie kwiatami balkonów Superjednostki),
- ze Studiem Filmowym „Kadr” przy produkcji filmu fabularnego będącego rekonstrukcją działalności katowickiego zespołu hiphopowego Paktofonika pt. „Jestem Bogiem” w reżyserii Leszka Dawida,
- z Międzynarodowym Stowarzyszeniem Policji – Śląska Grupa Wojewódzka IPA przy organizacji Europejskiego Festynu Śląskich Służb Mundurowych i Półmaratonu,
- z Ośrodkiem Rehabilitacyjno-Oświatowym dla Dzieci Niepełnosprawnych i ośrodkiem Rehabilitacyjno – Edukacyjno - Wychowawczym im. dr M. Trzcńskiej-Fajfrowskiej,
- z parafiami np. Opatrzności Bożej na Zawodziu, św. Anny w Janowie, Najświętszego Serca Pana Jezusa na Koszutce,
- z Konsulatem Słowenii przy organizacji IX Pikniku „Regiony Europy i Świata”,
- ze Spółdzielczą Radą Województwa Śląskiego przy obchodach Międzynarodowego Dnia Spółdzielczości – Przegląd Zespołów Artystycznych woj. śląskiego,
- z Fundacją „Nowy Nikiszowiec” – charytatywny festyn „Święto krupnioka”,
- z Górnośląskim Klubem Sportowym „Murcki” – III Mistrzostwa Katowic w Siatkówce Plażowej,
- ze Śląskim Stowarzyszeniem Miłośników Folkloru – „Kalendarz Obrzędowy”, Europejski Dzień Demokracji Lokalnej, Ogólnospółdzielczy Dzień Seniora.

Po raz 30 nasza Spółdzielnia była współorganizatorem Regionalnego Złazu Rodzinnego Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych woj. śląskiego po jurze Krakowsko-Częstochowskiej z metą w Podlesicach, a także była spółdzielnią wiodącą, wraz z Fundacją KSM, przy organizacji Pikniku Osób Niepełnosprawnych w Siewierzu-Warężynie.

Koszty działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej w skali całej Spółdzielni wyniosły **1.434.640** zł przy wpływach w wysokości **1.275.810** zł, a w rachunku ciągnionym, tj. uwzględniając bilans otwarcia powiększony o przebiegane korzyści z działalności gospodarczej Spółdzielni (zgodnie z uchwałą RN nr 135/2011) rok 2011 kończy się wynikiem dodatnim w wysokości **100.081** zł.

## **IX. KONTROLE**

Spółdzielnia nasza prowadząc działalność inwestycyjną i respektując obowiązki wynikające z art. 91 § 1<sup>o</sup> ustawy – prawo spółdzielcze, dobrowolnie co roku poddaje się procesowi lustracyjnemu. Badanie działalności Spółdzielni w 2011 roku rozpoczęło się 19 grudnia; przeprowadzane przez lustratorów wyznaczonych przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach. Jest to lustracja problemowa związana z działalnością inwestycyjną Spółdzielni za rok 2010. W trakcie lustracji podmiot zarządzający lustracją, przychylił się do wniosku Zarządu Spółdzielni, popartego pozytywną opinią Rady Nadzorczej, do rozszerzenia lustracji o zbadanie działalności inwestycyjnej Spółdzielni także za rok 2011, co przyspieszy uzyskanie opinii o działalności w tym zakresie za okres dwóch kolejnych lat, co przy połączeniu okresów badanych pozwala bardziej kompleksowo ocenić działania Spółdzielni i istotnie obniża koszty badania lustracyjnego. Wyniki badania lustracyjnego oraz inne ustalenia zawarte w protokole z lustracji zostaną przedstawione po jej zakończeniu Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.

W 2011 roku Spółdzielnia kontrolowana była przez kilka instytucji zewnętrznych, a w szczególności, przez:

- Wojskową Komendę Uzupełnień w Katowicach w sprawie oględzin stanu utrzymania nieruchomości lub rzeczy ruchomych przeznaczonych na cele świadczeń na rzecz obrony,
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział Chorzów Wydział Kontroli i Platników Składek w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne,
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Katowicach, który przedstawił dziesięć kontroli w osiedlach w zakresie akcji odszczurzenia,
- Straży Miejskiej w zakresie utrzymania czystości na terenie nieruchomości i terenów przyległych osiedla Murcki,
- Wydział Zarządzania Kryzysowego Urzędu Miasta Katowice przeprowadził kontrolę w zakresie oceny stanu technicznego, prowadzenia dokumentacji, utrzymania i eksploatacji budowli ochronnych znajdujących się w zasobach KSM.

Stanowisko kontroli wewnętrznej przeprowadziło następujące kontrole:

- a/ całości kształtu działalności administracji w osiedlach: Giszowiec, Kukuczki, Ścigały, Szopienice, Ligota,
- b/ całości kształtu działalności placówek społ.-kulturalnych: klub „Centrum”, klub „Juwenia”,
- c/ prawidłowości pobierania odpłatności za usługi świadczone przez Serwis Techniczny na rzecz członków oraz innych osób fizycznych i prawnych,
- d/ prawidłowości realizacji i rozliczeń robót z zakresu zieleni i zagospodarowania terenów - porównanie efektywności systemów zewnętrznych i wewnętrznych,
- e/ analiza stopnia przygotowania zasobów Spółdzielni do zimy 2011/2012 na przykładzie osiedli: Giszowiec, Szopienice, Ściegiennego, Zgrzebnioka.

Do 31. 12. 2011 roku wpłynęły do Spółdzielni 22 skargi i 29 wniosków oraz 29 pism związanych z zakłócaniem spokoju i nieprzestrzegania Regulaminu porządku domowego przez współmieszkańców.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie (z konieczności skrótowo) Zarząd składa serdeczne podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań, a zwłaszcza działaczom organów samorządowych Spółdzielni, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo-kontrolne nad pracą Zarządu i Spółdzielni oraz wszystkim Członkom, którzy konstruktywnie współpracowali z pracownikami Spółdzielni przy realizacji zadań, wspomagając nas swoją wiedzą i doświadczeniem.

**ZARZĄD  
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

***Katowice, luty 2012 rok***