

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2012 ROKU

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, realizując statutowy obowiązek (§ 94 ust. 3), przedstawia Członkom KSM doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2012 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 Walne Zgromadzenie KSM w czerwcu 2012 roku, a także na obowiązującej Strategii Ekonomicznej i na wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązujących przepisów i ustaw prawa, które m.in. zalecały poddawanie się obowiązkowo kontrolom i lustracjom.

Na przestrzeni 2012 roku Spółdzielnia prowadziła – często jako kontynuację – prace związane z:

1. realizacją zadań ujętych w planach rocznych uchwalonych przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie, w tym uszczegółowionych w planach wycinkowych – określonych dla Centrum Zarządzająco-Usługowego, Zakładów Celowych, Osiedli i placówek społeczno-kulturalnych i oświatowych,
2. uzyskaniem właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz utrzymaniem stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni,
3. prowadzeniem czynności niezbędnych do realizacji wniosków związanych z dalszym wyodrębnieniem lokali spółdzielczych na indywidualną własność członków oraz kontynuowaniem prac mających na celu uporządkowanie spraw terenowo-prawnych nieruchomości spółdzielczych; przygotowaniem i podejmowaniem kolejnych uchwał Zarządu określających odrębną własność lokali w poszczególnych nieruchomościach budynkowych,
4. dążeniem do uzyskania korzystnych dla Spółdzielni i Spółdzielców zapisów w nowo opracowanych przez Radę Miasta planach zagospodarowania przestrzennego Katowic, analizowanie projektowanych zapisów, opiniowanie i wnioskowanie zmian w tym zakresie,
5. bieżącym analizowaniem warunków wykonawczych zakresu rzeczowego i finansowego zadań, mających na względzie niezbędną minimalizację wydatków z funduszu remontowego (część „A” i część „B”) oraz z funduszu inwestycyjnego.

Rok 2012 w skali światowej obchodzony był jako Międzynarodowy Rok Spółdzielczości - przyjmując motto: „Spółdzielnie budują lepszy świat”. Również dla naszej Spółdzielni rok 2012 był rokiem szczególnym, upamiętniony platynowym jubileuszem 55. rocznicy założenia Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rok 2012 w bieżącej działalności nie był rokiem łatwym, wymagał od wszystkich wzmoczonej pracy i zaangażowania. Duże znaczenie dla utrzymania poprawnych relacji ekonomicznych i społecznych miała pogłębiająca się na przestrzeni roku trudna sytuacja gospodarcza kraju (objawiająca się m.in. zwyżkami wielu cen towarów i usług) i pogorszenie sytuacji finansowej, materialnej (w tym wskutek wzrostu bezrobocia) wielu rodzin i przedsiębiorstw. Doświadczaliśmy kontynuacji nieprzychylnych spółdzielczości trendów legislacyjnych, zwłaszcza dla interesującej nas sfery mieszkaniowej, podważających wieloletnie dokonania i zasady funkcjonowania organizacji spółdzielczych, jak również pogarszających warunki prowadzenia działalności gospodarczej przez spółdzielnie.

Naszej Spółdzielni mimo permanentnych problemów z utrzymaniem płynności finansowej udało się – tak jak większości spółdzielni w kraju – przetrwać trudny okres przy stopniowym wdrażaniu kolejnych projektów, ale części planów nie udało się zrealizować w sposób satysfakcjonujący Spółdzielnię, a i spółdzielców – w większości niezorientowanych w pełni i nie rozumiejących do końca istoty zachodzących zmian legislacyjnych.

Roczne sprawozdanie finansowe Zarządu jest, jak co roku, poddane badaniu 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 grudnia 2012 r. wyniosła **296 mln 764 tys. zł**, z czego przypada:

1. na budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – **273 mln 277 tys. zł**, tj. 92,09%,
2. grunty własne i prawa wieczystego użytkowania – **20 mln 546 tys. zł**, tj. 6,92%,
3. pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) – **2 mln 941 tys. zł**, tj. 0,99%.

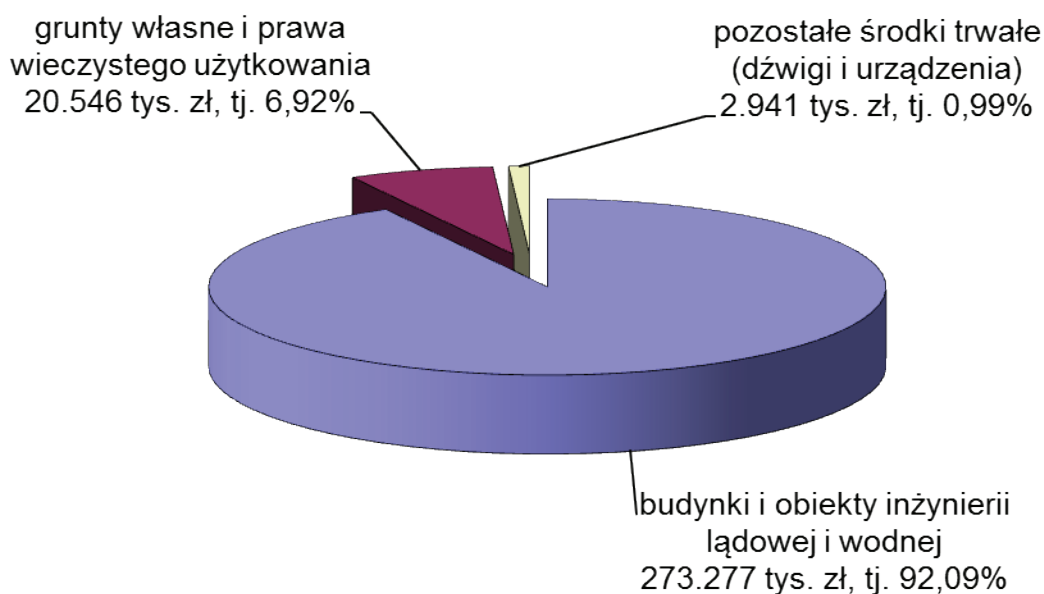
Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły (zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni) budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne, a nadto pawilony wolno stojące, garaże, kotłownie lokalne i inne obiekty infrastruktury techniczno-użytkowej (parkingi, drogi, sieci,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

Jakkolwiek **zmniejszenie majątku trwałego** ogółem w latach 2008-2012 wyniosło 289 mln 809 tys. zł – w tym, w związku z procesem wyodrębnienia własności lokali na rzecz członków **249 mln 277 tys. zł** – to w administracji Spółdzielni nadal znajduje się majątek o wartości **546 mln 041 tys. zł**.

Strukturę wartości majątku trwałego Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2012 r. prezentuje **wykres nr 1**, a jego strukturę wg własności przedstawia **wykres nr 1a**.

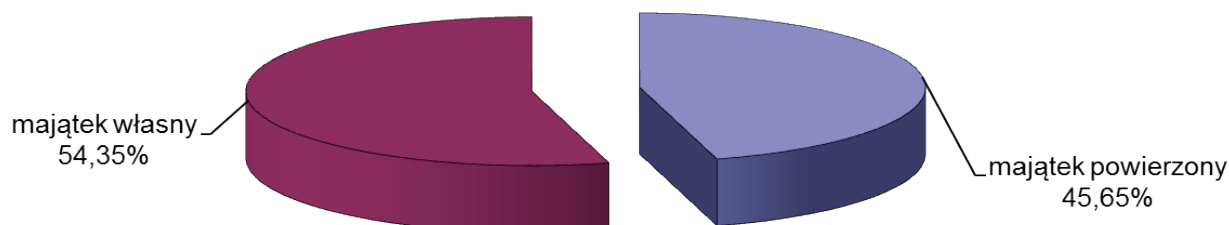
Wykres nr 1

STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012 ROKU



Wykres nr 1a

STRUKTURA MAJĄTKU ZARZĄDZANEGO PRZEZ KSM WEDŁUG WŁASNOŚCI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012 R.

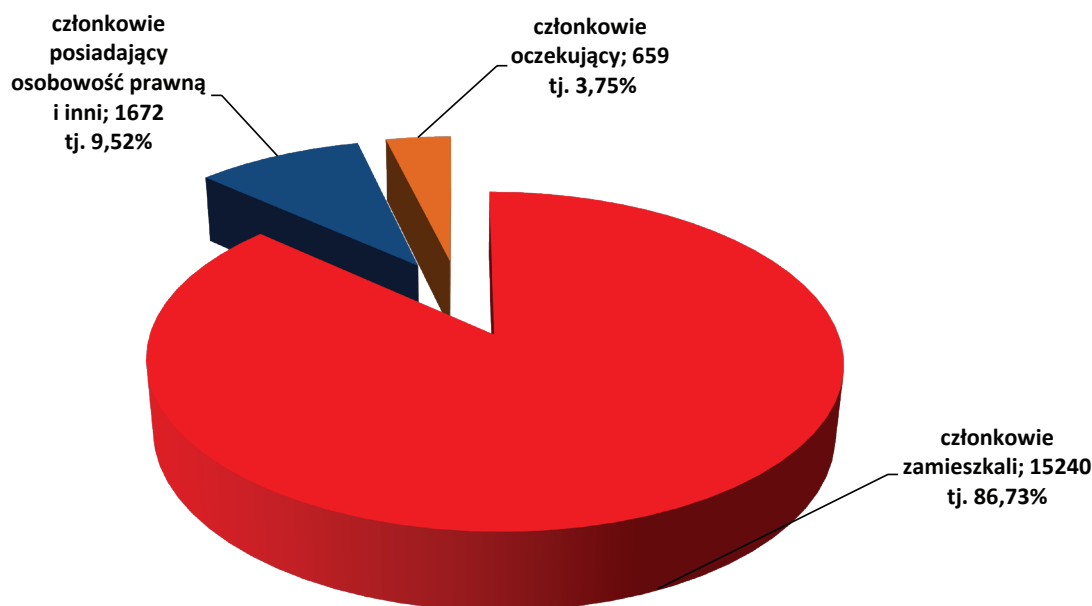


II. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na dzień 31 grudnia 2012 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem – **17.571 członków** (w 2011 r. – 18.252 członków), a ponadto posiada zarejestrowanych (w latach 80-tych ubiegłego stulecia) **2.929 kandydatów** na członków KSM (w 2011 r. – 2.931 kandydatów). Na przestrzeni 2012 roku liczba członków Spółdzielni per saldo zmniejszyła się o 681, z czego na skutek m.in. wystąpienia ze Spółdzielni, wykreślenia lub wykluczenia liczba członków zmniejszyła się o 866 osób, natomiast wzrosła o 185 nowych członków, którzy przystąpili do Spółdzielni.

Strukturę członków Spółdzielni na 31 grudnia 2012 r. prezentuje **wykres nr 2**.

STRUKTURA CZŁONKÓW KSM WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012 ROKU



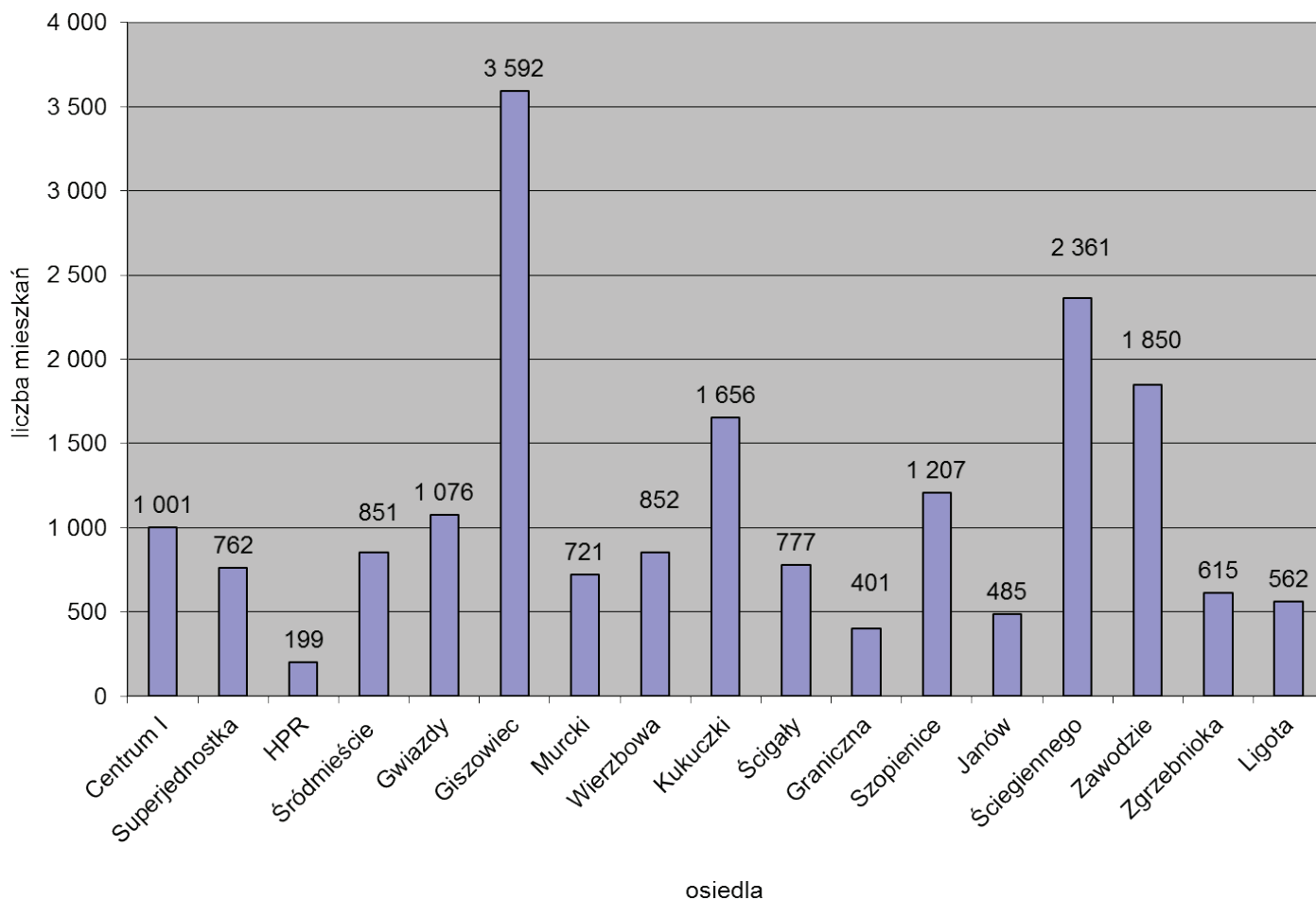
III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności), składają się z: **342 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 18.959 mieszkańach, 9 domków jednorodzinnych, 1.099 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-Usługowe**, 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 2012 ROKU



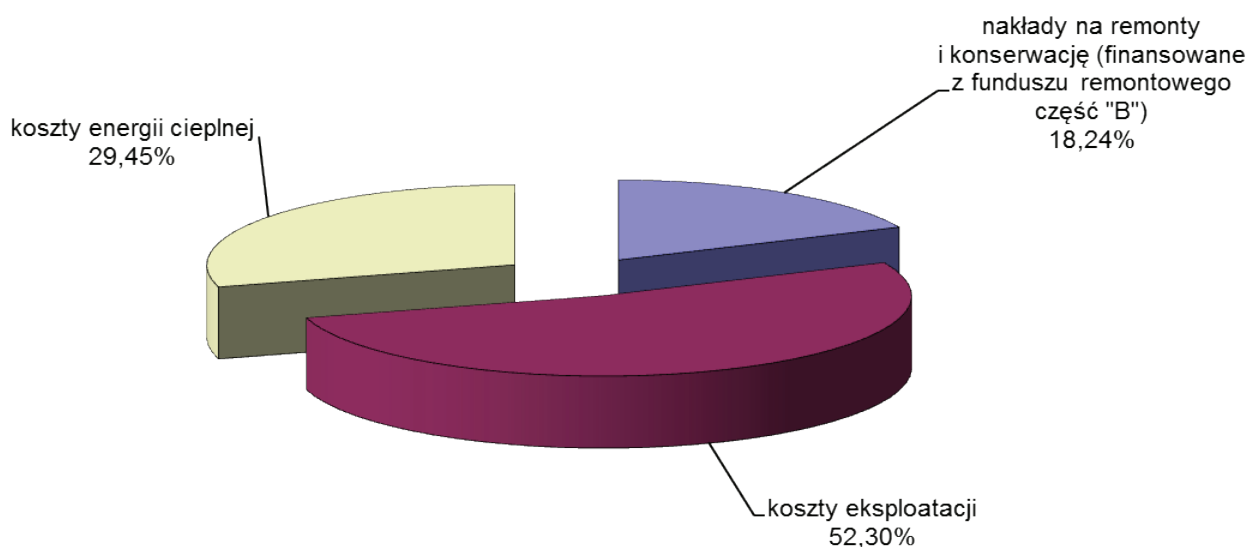
Roczne **koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi** w skali całej Spółdzielni (łącznie wszystkie osiedla) obejmujące: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości, koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia 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 mln 618.414 zł**, stanowiąc 94,92% kosztów planowanych, natomiast na pokrycie tych kosztów naliczone wpływy z opłat za lokale stanowiły razem kwotę **93 mln 227.914 zł**, (tj. 96,27% wpływów planowanych), co wskazuje, że roczne wpływy były niższe od poniesionych kosztów o **2 mln 390.500 zł**.

Należy wyjaśnić, że wykazana wysokość „w wpływów” jest podawana zgodnie z obowiązującymi przepisami w gospodarce spółdzielczej w wielkościach naliczonych – a nie wysokości wpływów rzeczywiście uzyskanych, bowiem w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych mają zastosowanie zasady rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej, co oznacza, iż po stronie „w wpływów” 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 i po uwzględnieniu bilansów otwarcia (sald) poszczególnych części składowych pasywów zamyka się nadwyżką w wysokości **6 mln 135.215 zł** (obliczonej także memoriałowo).

Strukturę kosztów i wpływów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem – za rok 2012 prezentują graficznie **wykresy nr 4 i 5**.

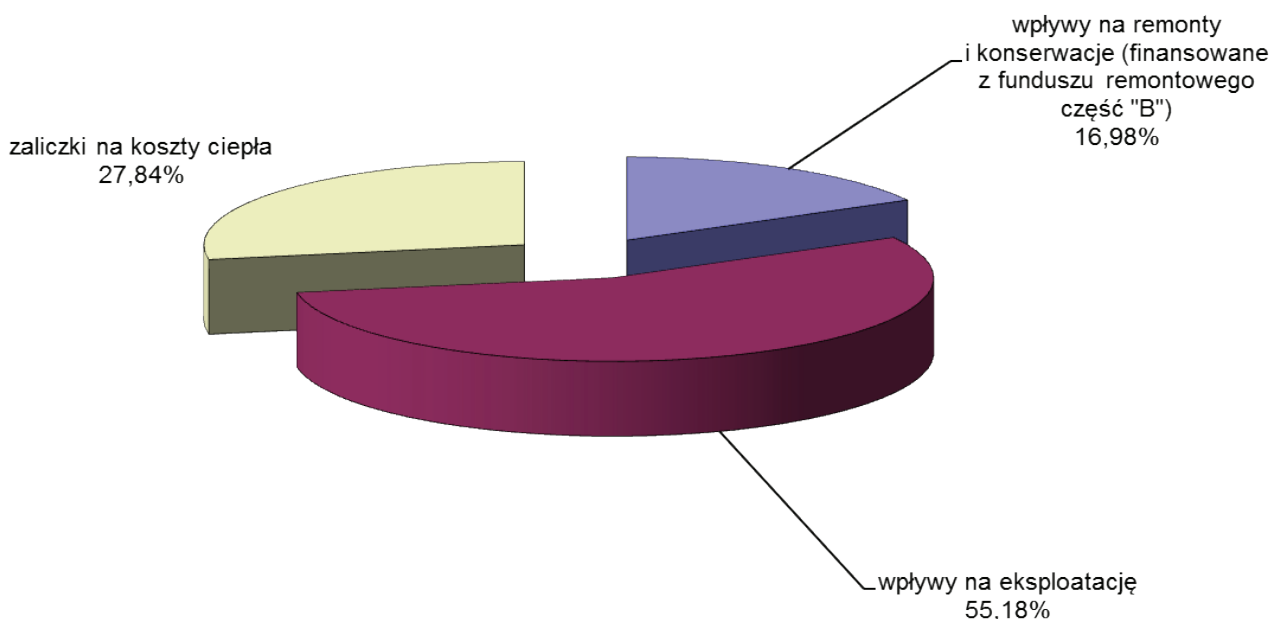
Wykres nr 4

STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2012 ROKU



Wykres nr 5

STRUKTURA WPŁYWÓW NALICZONYCH GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM (WEDŁUG ZALICZEK) W 2012 ROKU



Sytuacja w poszczególnych częściach strukturalnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2012 przedstawia się jak niżej:

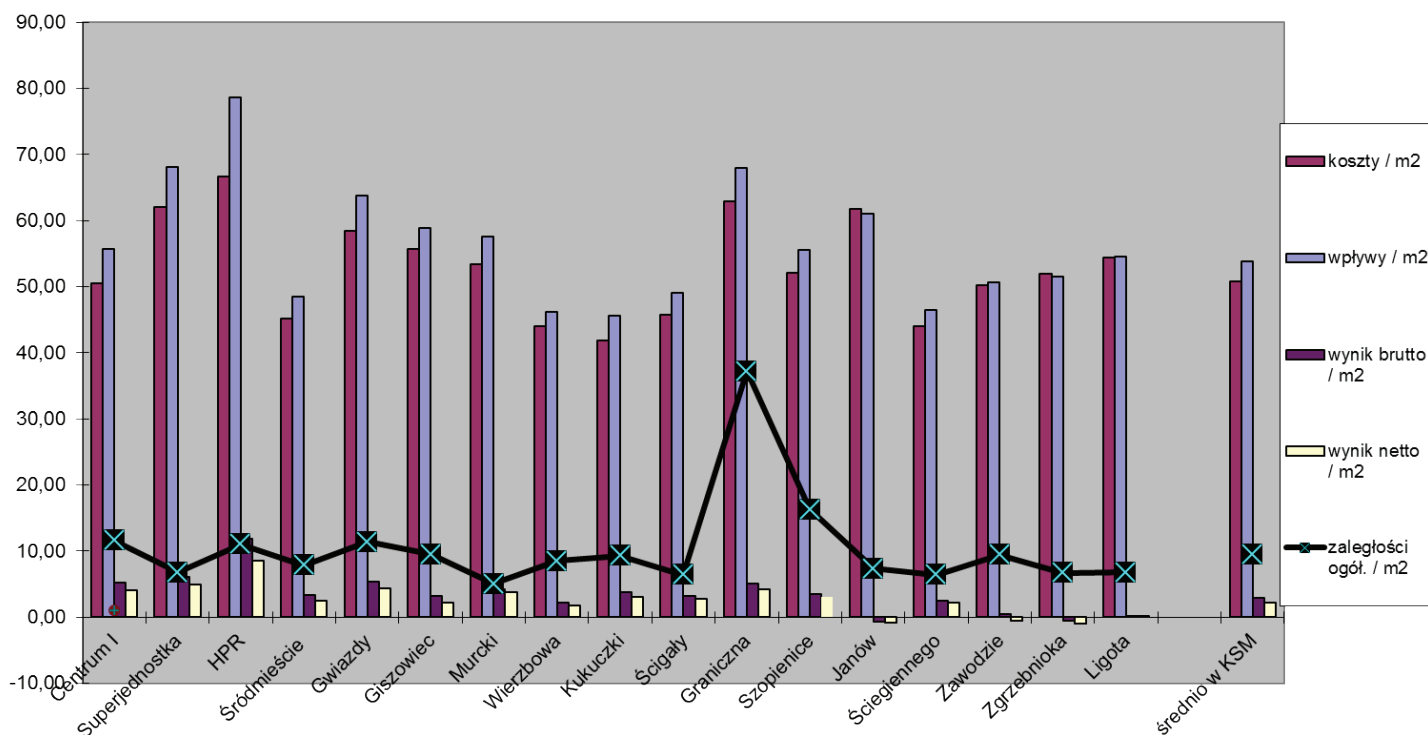
1. koszty i wpływy dotyczące eksploatacji zasobów mieszkalnych (bez dostawy ciepła i podgrzania wody):

- koszty poniesione – **50 mln 009.768** zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 100,22%; stanowią one 52,44% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
- wpływy – **51 mln 441.863** zł, tj. 104,76% wpływów planowanych,
- wynik netto (po uwzględnieniu salda - nadwyżki z lat ubiegłych (B.O.) oraz odprowadzonego należnego budżetowi państwa podatku dochodowego i pożytków oraz przeksięgowania – wynosi **2 mln 252.043** zł.

Statystyczne roczne koszty jednostkowe i średnie jednostkowe wpływy na eksploatację zasobów w poszczególnych osiedlach KSM (w przeliczeniu na 1 m²) przedstawia **wykres nr 6**.

Wykres nr 6

ROCZNE JEDNOSTKOWE KOSZTY I WPLYWY NA EKSPLOATACJĘ ZASOBÓW (BEZ C. O. i C. C. W.) Z B. O., PODATKIEM DOCHODOWYM I POŻYTKAMI ZA 2012 ROK Z UWZGLĘDNIENIEM ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWYCH NA DZIEŃ 31.12.2012 R.



Szczegółowa informacja dotycząca sytuacji ekonomicznej i wyników działania poszczególnych osiedli jest prezentowana odrębnie w sprawozdaniach opracowanych przez kierownictwa osiedli i Rady Osiedlowe.

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

- koszty roczne – **28 mln 163.822** zł. Stanowią one 29,53% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
- wpływy zaliczkowe – (do rozliczenia) – **25 mln 952.009** 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 grudnia 2012 roku **(-2 mln 245.886** zł, zaś w rachunku ciągniętym, tj. uwzględniając B.O. wynosi **(-1 mln 955.917** 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 Walne Zgromadzenie), w powiązaniu z obowiązującą dla całej Spółdzielni Strategią Ekonomiczną i w oparciu o właściwe regulaminy wewnętrzne. Zakres finansowy i rzeczowy rocznych wydatków funduszu określiła Rada Nadzorcza, a zatwierdziło Walne Zgromadzenie.

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 Walne Zgromadzenie w uchwale, uszczegółowionej dla konkretnego roku, wieloletniej Strategii Ekonomicznej (stawkę odpisu na ten fundusz w części dotyczącej działań termomodernizacyjnych i modernizacyjnych uchwala 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 **17 mln 444.824 zł**, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 80,05%,
- wpływy ogółem (wg naliczeń) **15 mln 834.042 zł**, tj. 94,45% wpływów planowanych,
- wynik finansowy na funduszu remontowym część „B” na koniec 2012 roku wynosi **(-)1 mln 610.782 zł**, a liczony w rachunku ciągnionym ukształtował się na poziomie **5 mln 744.626 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 2012 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 jeszcze niektórych osiedli. Uwzględniając po stronie wydatków także założoną w planie spłatę wymagalnych w tym okresie rat kredytowych – ze środków tego funduszu – w roku 2012 na remonty i modernizację wydatkowano łącznie **25 mln 186.240 zł**.

Nakłady na remonty kapitalne i modernizacje finansowane z funduszu remontowego część „A” oraz źródła wpływów na fundusz remontowy część „A” w 2012 roku przedstawia **tablica nr 1**.

TABLICA NR 1

L.p.	Wyszczególnienie	j.m.	Plan 2012 rok	Wykonanie 12 m-cy 2012 r.	% wykonania planu
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	Wpływy, w tym:	"	41 511 730	27 405 915	66,02%
	z działalności gospodarczej (80% nadwyżki Zakładów Celowych)	"	148 000	0	
	odpis na fundusz termomodernizacyjny 1,22 zł/m²	"	13 500 000	13 504 409	100,03%
	działania energooszczędne 0,34 zł/m²	"	4 090 000	4 100 190	100,25%
	odpłatność za montaż podzielników radiowych	"	429 100	533 160	124,25%
	odpłatność za wodomierze (wpływy roku)	"	592 750	597 530	100,81%
	płatności odroczone (zobowiązania długoterminowe)	"	19 635 980	5 531 240	28,17%
	kredyt BOŚ- dźwigi	"	1 300 000	0	
	przesunięcie środków finansowych z funduszu remontowego część "B"	"	1 815 900	2 953 716	162,66%
	pozostałe wpływy	"	0	185 670	
2	Wydatki, w tym:	"	39 783 620	25 186 240	63,31%
	remont dźwigów	"	909 500	900 025	98,96%
	wymiana sieci ciepłowniczej i modernizacja urządzeń grzewczych ZC	"	9 723 010	2 011 098	20,68%
	ocieplenia	"	20 912 320	12 750 163	60,97%
	stolarka okienna	"	15 000	7 130	47,53%
	montaż podzielników i wodomierzy radiowych	"	544 270	600 420	110,32%
	dokumentacja techniczna	"	292 000	269 118	92,16%
	spłata kredytów z k-mi obsł. prowizji i odsetek od kredytów termomodern.	"	5 991 262	6 688 470	111,64%
	zwrot dla funduszu rem. część "B" (os. Giszowiec)	"	6 358	6 358	100,00%
	wentylacja	"	1 389 900	1 535 230	110,46%
	wynik Zakładów Celowych	"	0	418 228	
3	wynik roku	"	1 728 110	2 219 675	
4	B.O. 1.01.2012 r.	"	-5 724 632	-5 724 632	
5	wynik roku z B.O.	"	-3 996 522	-3 504 957	

Bieżącą możliwością 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 grudnia 2012 r. stanowiły kwotę **10 mln 713.964 zł**. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił mimo intensyfikacji działań windykacyjnych wzrost zaległości w opłatach o kwotę **882.532 zł**, co po części jest konsekwencją wpływu kryzysu gospodarczego na kondycję finansową budżetów domowych wielu zamieszkujących w naszych zasobach rodzin. Wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów na 31 grudnia 2012 r. ukształtował się na poziomie 8,39%.

W 2012 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawnie dozwolone, instrumenty windykacji należności oraz działania na drodze wewnątrzspółdzielczej (Rady Osiedli, Zarząd i Rada Nadzorcza), w tym także zewnętrzne formy dochodzenia należności – prowadzone na zlecenie Spółdzielni przez wyspecjalizowane firmy windykacyjne.

W trakcie roku sprawozdawczego:

- skierowano na drogę sądową 355 nowych spraw o zapłatę należnych opłat za lokale (z czego 302 pozwy dotyczyły mieszkań), uzyskując równocześnie w wyniku zakończenia prowadzonych postępowań sądowych 1.677 prawomocnych wyroków oraz 25 pozwów o eksmisję z lokali spółdzielczych dłużników, którzy utracili tytuł prawny do lokalu (mieszkania, lokalu użytkowego lub garażu) zakończonych uzyskaniem 11 prawomocnych wyroków sądowych,
- przesłano do Urzędu Miasta Katowice 353 wezwania do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych na kwotę 862.248 zł - zawarto 352 ugody na kwotę 859.492 zł.

IV. INWESTYCJE

W 2012 roku utrzymujący się nadal notowany w kraju od kilku lat regres na rynku mieszkaniowym, spowodował, iż Spółdzielnia nasza kontynuowała politykę spowolnienia procesów przygotowania i realizacji części inwestycji stosując w zakresie tych inwestycji tzw. „bezkosztowe” (czyli beznakładowe) ich przygotowanie. W zakresie części inwestycji, których przygotowanie i realizację limitowały nadal istniejące uwarunkowania zewnętrzne – uniemożliwiające ich szybką realizację – przygotowanie inwestycji ograniczono do działań niezbędnych, lecz bezkosztowych lub nisko nakładowych.

Przy spowolnieniu procesu związanego z opracowaniem warunkującej przyszłe pozwolenia na budowę dokumentacji kierowano się również racjonalnymi przesłankami prawnotechnicznymi, wynikającymi m.in. z zakresu ważności dokumentacji, upływu ważności dostawy podstawowych mediów, itp. Wznowienie starań o nowe uzgodnienia branżowe mogą bowiem w przyszłości zawierać inne uwarunkowania i w przypadku zawarcia umów z gestorami mediów i nie dotrzymania przez inwestora terminów dla tych mediów mogłyby rodzić niekorzystne konsekwencje finansowe. Powyższe przesłanki prawne powodujące, że dokumentacja teoretycznie ważna 3 lata (okres ważności pozwolenia na budowę) może się wcześniej zdezaktualizować – stanęły u podstaw przyjętej polityki w tym zakresie również na rok 2012.

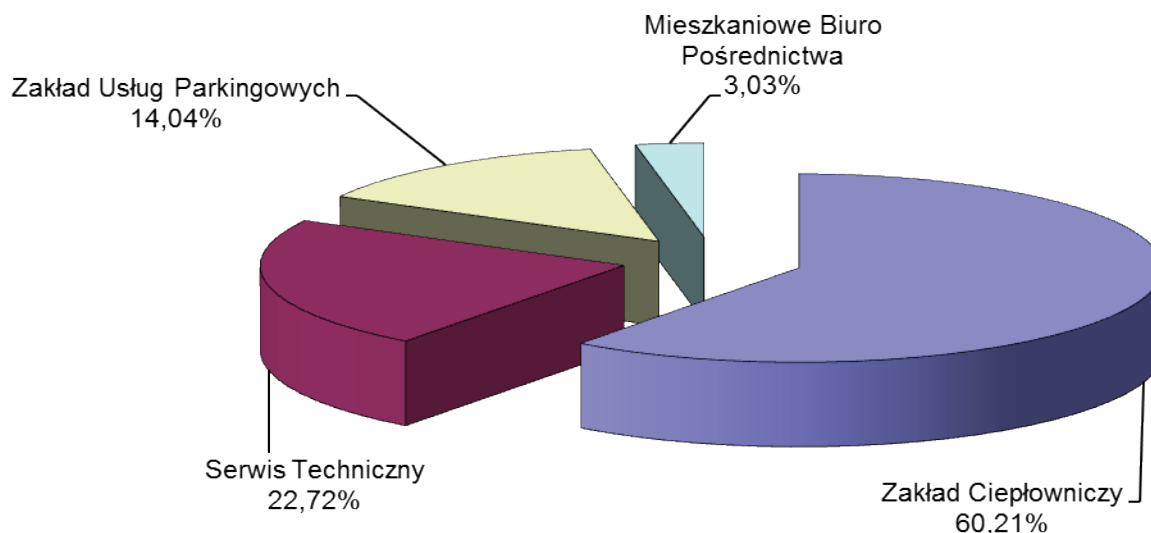
Spowalniając i ograniczając w roku 2012 realizację planowanych zakresów rzeczowych inwestycji - kierowano się ponadto sugestiami lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej, by Spółdzielnia bieżąco monitorując rynek mieszkaniowy podejmowała działania mające na celu zminimalizowanie ryzyka ekonomicznego planowanych inwestycji. W świetle przedstawionych zaleceń – proces przygotowania nowych inwestycji został spowolniony, a realizacje i zaawansowanie budowy rozpoczętego zadania inwestycyjnego „Rekreacyjna Dolina Mały Staw” – przebiegały w roku sprawozdawczym zgodnie z zawartą z generalnym wykonawcą umową. Efekty mieszkaniowe z realizacji tej inwestycji 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 **(-400.576 zł)**, przy rocznych kosztach funkcjonowania zakładów w wysokości **12 mln 849.853 zł** i wartości zrealizowanych usług (sprzedaży) w wysokości **12 mln 471.499 zł**. Decydujący wpływ na ten wynik miał efekt finansowy działalności Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa, któremu nie udało się w roku 2012 zrealizować założonego programu finansowego związanego ze sprzedażą nowych mieszkań (głównie z powodu ograniczenia przez banki dostępności kredytów mieszkaniowych dla potencjalnych klientów Biura). Przy braku dostatecznych środków własnych było to częstym powodem wycofywania się klientów Biura z zamierzonych transakcji zakupu lokali. Wynik Biura – wskutek obowiązujących przepisów – nie zawiera jednak finansowego efektu pośrednictwa mieszkaniowego w zakresie realizowanej działalności statutowej Spółdzielni, obejmującej zbywanie lokali spółdzielczych, rozliczanych na funduszu zasobowym i mającej wpływ na zwiększenie majątku Spółdzielni, co sprawia, iż uzyskany przez Biuro wynik z działalności bieżącej nie oznacza jego negatywnego wpływu na gospodarkę Spółdzielni.

STRUKTURA UDZIAŁU SPRZEDAŻY USŁUG POSZCZEGÓLNYCH ZAKŁADÓW CELOWYCH KSM W ICH SPRZEDAŻY OGÓŁEM W 2012 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 68 protokołowanych posiedzeń i podjął 399 uchwał.

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

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia dotyczące inwestycji (7 razy), gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności osiedli oraz współpracy z samorządem osiedlowym (18 razy), zadłużeń w opłatach za lokale w tym 12-krotnie bezpośrednich spotkań z dłużnikami, remontów kapitalnych i modernizacji zasobów (7 razy), działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej (12 razy), wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni (9 razy), spraw pracowniczych i socjalnych (12 razy). Ponadto Zarząd uczestniczył we wszystkich, tj. 13 posiedzeniach Rady Nadzorczej, jak również w 17 Zebraniach Osiedlowych oraz w 3-częściowym Walnym Zgromadzeniu odbytym w czerwcu 2012 roku zgodnie z zapisami nowego statutu.

W okresie sprawozdawczym wydano łącznie 5 zarządzeń wewnętrznych, 2 aneksy do zarządzeń, 3 pisma okólne i 8 poleceń.

Na przestrzeni roku wpłynęło do Spółdzielni 24.416 pism i podań oraz 10.942 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, regulacji spraw terenowych i wieczystoksięgowych.

Współpraca z Radami Osiedli, stosownie do praktyki lat minionych, utrzymywana była 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 Zarządu z Radami Osiedli.

Kontynuowane było również wydawanie własnego miesięcznika „Wspólne Sprawy” dostarczanego członkom nieodpłatnie. Praca kolegium redakcyjnego była prowadzona społecznie, a tematyczne artykuły członków Za-

rządu i pracowników Spółdzielni, a także członków Rady Nadzorczej opracowywane były bezpłatnie. Koszty wydawnictwa finansowane były z wpływów uzyskanych od reklamodawców, ale w głównej mierze obciążały koszty Biura Pośrednictwa Mieszkaniowego jako wydawnictwo marketingowo-informacyjne dla członków KSM.

W 2012 roku za swą działalność Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa została uhonorowana prestiżowymi wyróżnieniami, tj.:

- I miejscem w województwie śląskim w programie „Dobra Spółdzielnia 2012” organizowanym przez Redakcję Magazynu Gospodarczego Strefa Biznesu Dziennika Gazeta Prawna,
- certyfikatem „LIDER RYNKU 2012 EUROLEADER” w zakresie zarządzania nieruchomościami, przygotowania i realizacji inwestycji budowlanych,
- tytułem GRAND PRIX programu „Dobra Spółdzielnia 2012” w ogólnopolskim rankingu najlepszych spółdzielni mieszkaniowych organizowanym przez Redakcję Magazynu Gospodarczego Strefa Biznesu Dziennika Gazeta Prawna – KSM zajęła II miejsce w kategorii największych spółdzielni powyżej 500 tys. m²,
- tytułem „Symbol Polskiej Spółdzielczości Mieszkaniowej 2012” w konkursie organizowanym przez „Monitor Rynkowy”.
- zdobyciem III miejsca w ogólnopolskim „Rankingu Spółdzielczości Mieszkaniowej” za rok 2011.

Ponadto pani Krystynie Piaseckiej Prezes Zarządu KSM został przyznany Platynowy Laur Umiejętności i Kompetencji za wieloletnie zarządzanie spółdzielnią mieszkaniową oraz znaczące inwestycje dla budownictwa mieszkaniowego, którym to wyróżnieniem Kapituła Laurów Regionalnej Izby Gospodarczej w Katowicach honoruje ludzi wspierających procesy zmian w naszym regionie i kraju oraz przyczyniających się do tworzenia pozytywnego wizerunku Polski w świecie.

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 grudnia 2012 roku wyniósł **292 mln 517 tys. zł**, co spowodowało ich zmniejszenie w stosunku do roku ubiegłego o kwotę **7 mln 374 tys. zł**, tj. 2,46%.
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” uzyskały – poza funduszem remontowym w części „A” - salda dodatnie, potwierdzając skuteczność zintegrowanych wysiłków podejmowanych w tym kierunku przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Rady Osiedlowe.

VIII. FUNDUSZ NA DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNĄ I OŚWIATOWĄ

Działalność społeczno-kulturalna i oświatowa w 2012 roku ukierunkowana była głównie na wzbogacenie obchodów 55-lecia naszej Spółdzielni, co zarazem miało swoje implikacje z obchodami Międzynarodowego Roku Spółdzielczości ogłoszonego przez Organizację Narodów Zjednoczonych.

Jubileuszowa nuta przewodnia spółdzielczych wydarzeń i imprez znalazła swój oddźwięk w organizacji ponad **955 form** z udziałem **19.459 uczestników**, w tym:

- w Akcji Zima zorganizowano 159 imprez dla 2.689 uczestników,
- w Akcji Lato zorganizowano 291 imprez dla 4.772 uczestników,
- w sekcjach, kołach zainteresowań i zespołach w liczbie 65 w skali roku odnotowano w dziennikach zajęć 1.002 osoby.

W organizowanych formach znalazły się imprezy o charakterze edukacyjno-oświatowym przybliżające zasady i informacje dotyczące spółdzielczości, w tym głównie dotyczące funkcjonowania naszej spółdzielczej korporacji, a co miało miejsce w wystawach, konkursach, quizach, spotkaniach wspomnieniowych, np.:

- konkurs dla młodzieży gimnazjalnej pt. „Katowice i KSM – co ja o tym wiem”,
- konkurs plastyczny dla dzieci przedszkolnych i młodszoszkolnych pt. „Osiedlowe miejsca zabaw moich marzeń”,
- spotkania wspomnieniowe dla seniorów „Moja dzielnica, osiedle – 55 lat temu”,
- konkurs turystyczny w trzech kategoriach wiekowych (dzieci, młodzież, dorośli) pn. „Spacerownik osiedlowy KSM”,
- cykl imprez edukacyjnych pt. „Król Maciuś I uczy dzieci spółdzielczości”,
- piknik pt. „Święto sąsiedzkie”, „Serce dla mam – uśmiech dla dzieci”, oraz festyny, turnieje, biesiady, ogniska organizowane w osiedlach, na terenach miejskich i poza Katowicami, jak wycieczki i wyjazdy integracyjne, w tym, m.in.:
- XXXI Złaz Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych woj. śląskiego w Podlesicach,

- X Piknik Osób Niepełnosprawnych w Siewierzu,
- XII Przegląd Zespołów Spółdzielczych woj. śląskiego w Wiśle.

W zakresie tworzenia więzi społecznych, łagodzenia problemów i udzielania wsparcia aktywnie działało stanowisko ds. pomocy członkom i wolontariatu oraz Fundacja Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Koszty działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej w skali całej Spółdzielni wyniosły **1 mln 485.551 zł** przy wpływach w wysokości **1 mln 301.241 zł**, a w rachunku ciągnionym, tj. uwzględniając bilans otwarcia powiększony o przeksięgowaną część pożytków z działalności gospodarczej Spółdzielni (zgodnie z uchwałą RN nr 135/2011) rok 2012 kończy się wynikiem dodatnim w wysokości **119.163 zł**.

IX. KONTROLE

W 2012 roku Spółdzielnia kontrolowana była przez następujące zewnętrzne organy kontrolne:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Katowicach, który przeprowadził cztery kontrole w osiedlach w zakresie akcji deratyzacji oraz kontrolę stanu sanitarnego nieruchomości budynkowych w osiedlu Kukuczki,
- I Oddział Banku PKO BP S.A. w zakresie merytorycznej oceny oświadczenia otrzymanego z KSM o przekazaniu do banku wszystkich spłat otrzymanych od członków tyt. spłaty kredytów objętych działaniami ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych; sprawdzenie ewidencji analitycznej zadłużenia przypadającego na poszczególne lokale mieszkalne za okres od 1. 01. 2012 r. do 31. 03. 2012 r.; kontrola dowodów wpłat losowo wybranych lokatorów, którzy dokonali ponadplanowej lub całkowitej spłaty kredytu; sprawdzenie losowo wybranych lokatorów o umorzeniu zadłużenia z tytułu przejściowo wykupionych wraz z informacją Spółdzielni o dokonanych umorzeniach oraz sprawdzenie dokumentów źródłowych wysokości gospodarstwa domowego członków spółdzielni, które będą podstawą wystąpienia o zawieszenie spłaty,
- Regionalny Związek Rewizyjny w Katowicach - lustracja problemowa działalności inwestycyjnej za 2011 rok. Wyniki kontroli zostały przedstawione członkom na odbytych w roku 2012 Zebraniach Osiedlowych i Walnym Zgromadzeniu (w czerwcu).

Kontrole wewnętrzne wynikające z rocznego planu przeprowadzone w roku 2012 dotyczyły:

- całokształtu działalności administracji w osiedlach: Superjednostka, Haperowiec, Śródmieście, Gwiazdy, Wierzbowa, Graniczna, Janów, im. Ściegiennego, Zawodzie,
- całokształtu działalności placówki społeczno-kulturalnej Klub „Trzynastka” (zakończono w styczniu 2013 roku),
- kontrolę doraźną dotyczącą zasad sporządzania kalkulacji stawek opłat eksploatacyjnych na przykładzie osiedli: Gwiazdy, Giszowiec, im. Ścigały i im. Ściegiennego.

Komórka ds. kontroli wewnętrznej współopiniowała – przy wiodącym udziale Działu Obsługi Prawnej – wnioski, instrukcje i regulaminy wewnętrzne:

- udział w pracach Głównej Komisji Inwentaryzacyjnej KSM,
- współudział w działaniach sprawdzających biegłych sądowych w celu przygotowania opinii dla potrzeb toczących się spraw sądowych,
- na bieżąco – koordynowanie materiałami sprawozdawczymi przygotowywanymi przez służby Spółdzielni poprzez elektroniczny portal sprawozdawczy Głównego Urzędu Statystycznego, za pośrednictwem Działu TI, informacji dotyczących aktualizacji strony internetowej KSM, przekazywanie notatek prasowych, prasy lokalnej i ogólnopolskiej, dotyczących KSM,
- udział w szkoleniach i spotkaniach podnoszących kwalifikacje zawodowe oraz uzupełniający wiedzę w zakresie powierzonych zadań.

Na przestrzeni 2012 r. do Spółdzielni wpłynęło:

- 55 skarg i wniosków,
- 25 pism związanych z zakłócaniem spokoju i nieprzestrzegania Regulaminu porządku domowego,
- 32 pisma zakwalifikowane jako interwencje.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań, zwłaszcza zaś działaczom organów samorządowych Spółdzielni, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo-kontrolne nad pracą Zarządu Spółdzielni, pracownikom Spółdzielni oraz wszystkim Członkom, którzy konstruktywnie współpracowali z organem samorządowym oraz pracownikami Spółdzielni przy wykonaniu powierzonych im zadań.

Katowice, luty 2013 rok

**ZARZĄD
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**