

# WSPÓLNE

# SPRAWY

GAZETA  
KATOWICKIEJ  
SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
Otrzymują  
wszyscy członkowie KSM

**DODATEK SPECJALNY**

**MAJ 2015**

**ISSN 1232-5929**

Internet: [www.ksm.katowice.pl](http://www.ksm.katowice.pl)

## SPIS TREŚCI

1. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia KSM *str.1*
2. Informacja o sytuacji finansowo-majątkowej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2014 rok *str. 2*
3. Opinia Biegłego Rewidenta *str. 3*
4. Sprawozdanie Rady Nadzorczej KSM z działalności w 2014 roku *str. 4*
5. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej KSM na 2015 r. *str. 7*

## **Najważniejsze w 2015 roku wydarzenie w naszym demokratycznym, samorządnym życiu spółdzielców – odbędzie się 17 i 18 czerwca**

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Katowicach, działając na podstawie § 75 ust.1 Statutu KSM, zwołuje w dniach 17.06. i 18.06.2015 roku – każdego dnia o godz. 16<sup>30</sup>

# **WALNE ZGROMADZENIE KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej KSM nr 26/2015 z dnia 24.03.2015 r. odbędzie się ono w Katowicach, w 2 częściach, w Centrum Kultury Katowice im. Krystyny Bochenek, przy Placu Sejmu Śląskiego 2

### **PLANOWANY PORZĄDEK OBRAD:**

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór sekretarza i asesora wchodzących w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia (części).
3. Przedstawienie porządku obrad.
4. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia (części).
5. Wręczenie wyróżnień honorowych za zasługi dla KSM.
6. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia.
7. Podjęcie uchwał w sprawie odwołań członków od uchwał Rady Nadzorczej o pozbawieniu członkostwa.
8. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za 2014 rok.
9. Sprawozdanie Zarządu z działalności KSM za 2014 rok, w tym sprawozdanie finansowe za 2014 rok.
10. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej KSM na rok 2015.
11. Podjęcie uchwał w sprawach:
  - a) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2014 rok,
  - b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności KSM za 2014 rok, w tym sprawozdania finansowego za 2014 rok,
  - c) zatwierdzenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej KSM na 2015 rok,
  - d) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za działalność w 2014 roku.
12. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia zaktualizowanej Strategii Ekonomicznej KSM na lata 2015-2024.
13. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2015 roku.
14. Podjęcie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości.
15. Zamknięcie obrad.

Zgodnie ze Statutem KSM członek bierze udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni są reprezentowane odpowiednio - przez pełnomocników lub inne osoby uprawnione do reprezentacji.

Mandat do udziału w Walnym Zgromadzeniu posiadają członkowie KSM objęci rejestrem członkowskim wg stanu na dzień 17.06.2015 r.

Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. W pierwszej części Walnego Zgromadzenia udział biorą członkowie Spółdzielni z osiedli: Giszowiec, Zawodzie, Gwiazdy, Wierzbowa, Murcki, Janów, Graniczna i Ligota. W drugiej członkowie z osiedli: im. ks. Piotra Ściegiennego, im. Jerzego Kukuczki, Szopienice, Centrum-I, im. Alfonsa Zgrzebnioła, im. ks. Franciszka Ściżyły, Superjednostki, Śródmieścia, HPR oraz Grupa członków oczekujących i członków bez prawa do lokalu.

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 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 warunkowane jest dodatkowo złożeniem aktualnego wypisu z KRS oraz stosownego pełnomocnictwa.

W niniejszym Dodatku Specjalnym do miesięcznika „Wspólne Sprawy” publikowane są: zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i porządek jego obrad, Informacja o sytuacji finansowo-majątkowej KSM za rok 2014 będąca uzupełnieniem do Sprawozdania Zarządu za rok 2014 przekazanego członkom w materiałach na Zebrania Osiedlowe w listopadzie i grudniu 2014 r., Opinia niezależnego Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego KSM za 2014 rok, Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w roku 2014, a także Kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej KSM na rok 2015.

Informujemy, że członek Spółdzielni ma prawo również zapoznać się ze sprawozdaniami organów Spółdzielni i projektami uchwał podlegającymi rozpatrzeniu na Walnym Zgromadzeniu. Z dokumentami tymi, wyłożonymi do wglądu dla członków, w siedzibie Spółdzielni przy ul. Klonowej 35c, można zapoznawać się w terminie od 3.06.2015 r. do 18.06.2015 r. w godzinach od 10<sup>00</sup> do 14<sup>00</sup> – w pokoju nr 27 (I piętro).

Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zebrania i jego porządku obrad otrzymał od Zarządu KSM odrębnie każdy z członków Spółdzielni – niezależnie od powyższej, redakcyjnej informacji.

# INFORMACJA O SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2014 ROK

**N**awiązując do okresowego sprawozdania Zarządu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej z działalności w 2014 roku, zamieszczonego w formie osiedlowych wkładek (listopad, grudzień 2014 r.) do naszej spółdzielczej gazety „Wspólne Sprawy”, poniżej przedstawiam uzupełniającą, po zbadaniu sprawozdania finansowego, informację o sytuacji finansowo-majątkowej Spółdzielni na dzień kończący rok obrotowy, tj. 31 grudnia 2014 rok.

Powyższe wynika z faktu, iż wizytówką sytuacji finansowo-majątkowej jest sprawozdanie finansowe, obejmujące dane zarówno za rok sprawozdawczy jak i poprzedni (dane porównawcze), sporządzone w kształcie odpowiadającym wymogom określonym w ustawie o rachunkowości – to znaczy przedstawiające rzetelnie i jasno sytuację finansowo-majątkową oraz wynik finansowy. Opracowane na koniec każdego roku sprawozdanie finansowe podlega corocznemu badaniu przez kluczowego biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą. Celem tego badania jest wyrażenie przez biegłego pisemnej opinii wraz z raportem o tym czy przedmiotowe sprawozdanie zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, jest zgodne z określonymi ustawą zasadami rachunkowości, obowiązującymi przepisami prawa, statutem, a także wskazanie czy istnieją zagrożenia dla kontynuacji działalności przez Spółdzielnię.

Za rok 2014 (jak i w latach poprzednich) kluczowy biegły rewident stwierdził, że badanie dostarczyło wystarczającą podstawę do wyrażenia opinii: **bez zastrzeżeń**.

Nadmienić należy, że biegli rewidenty są osobami zaufania publicznego, którzy w przypadku sporządzenia opinii niezgodnej z faktami ponoszą odpowiedzialność karną.

Czego oczekuje się od sprawozdania finansowego i jaki zawiera zakres informacji? Sprawozdanie jest zbiorem kluczowych informacji o naszej Spółdzielni, czyli o jej zasobach i źródłach ich finansowania, o strukturze poniesionych kosztów i przychodów, należnościach wobec Spółdzielni, zobowiązaniach wobec dostawców, wykonawców, itp. Zatem ma ono zarówno umożliwić zainteresowanym wyrobienie poglądu na sytuację i perspektywy rozwoju, jak i służyć racjonalizacji decyzji w dalszej działalności.

Powyższe informacje zawarte są w poszczególnych częściach składowych sprawozdania finansowego, które tworzą: wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunek przepływów pieniężnych, dodatkowe informacje i objaśnienia. Jest ono do wglądu w pełnej wersji dokumentów w siedzibie Centrum Zarządzająco-Usługowego przy ul. Klonowej 35c. Ze względu na obszerność tej dokumentacji podaję tylko najważniejsze dane.

Wartość aktywów ogółem (majątek) wykazana w bilansie wyniosła **434.636,5 tys. zł**; w porównaniu do roku poprzedniego zmniejszyła się o **17.377,1 tys. zł**, tj. o 3,8%.

W strukturze aktywów wyróżnia się tzw. aktywa trwale i obrotowe. Wykazana w bilansie ich wartość uległa zmniejszeniu, a mianowicie aktywów trwałych (96,51% całego majątku) o kwotę **16.299,3 tys. zł**, tj. o 3,74%, a obrotowych (3,49% aktywów ogółem) o kwotę **1.077,8 tys. zł**, tj. o 6,62%.

Zmniejszenie wartości aktywów trwałych, w porównaniu do roku ubiegłego, spowodowane zostało przede wszystkim spadkiem wartości rzeczowego majątku trwałego o kwotę **13.306,4 tys. zł**, tj. o 4,9% (główna przyczyna wiąże się z obowiązującą od 31.07.2007 roku regulacją prawną, tj. ustanawianiem własności odrębnej lokali i ich części wspólnych za tzw. „złotówkę” i obligatoryjnego umorzenia; w porównaniu do stanu na 31.12.2007 r. wartość rzeczowego majątku trwałego uległa zmniejszeniu o kwotę **258.020,5 tys. zł**, tj. o 37,25%) oraz wartości długoterminowych rozliczeń międzyokresowych (poniesione koszty dotyczące funduszu remontowego rozliczane w czasie) o kwotę **6.517,8 tys. zł**, tj. o 8,07%.

Powyższe uzupełniam informacją, że faktycznie w zarządzie ustawowym Spółdzielni pozostaje wartość majątku wykazana w 2007 roku, bowiem Spółdzielnia administruje zarówno swoją własnością jak i wyodrębnioną. Nawet efekty własnej działalności inwestycyjnej nie są w stanie zapobiec czy uzupełnić postępującego zmniejszania wartości aktywów trwałych z uwagi na wyżej wymienioną regulację prawną uniemożliwiającą ustanowienie spółdzielczych własnościowych praw do lokali w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego. Zatem nowo wybudowane budynki z chwilą przeniesienia własności nie tworzą już majątku Spółdzielni.

W aktywach obrotowych poważną pozycją wpływającą na sytuację Spółdzielni stanowią należności krótkoterminowe (zadłużenia mieszkańców z tytułu opłat eksploatacyjnych), które na dzień 31.12.2014 r. wyniosły **10.661,2 tys. zł**, co stanowi ok. 8% średniorocznych wpływów z tego tytułu. Spółdzielnia poddaje je stałemu monitoringowi przy jednoczesnym wdrażaniu procesu ich odzyskiwania polegającym na czynnościach windykacyjnych, zarówno wewnątrzspółdzielczych jak i zewnętrznych. Struktura zadłużenia wskazuje, że 40% sumy zadłużeń to zadłużenia bieżące (do 3 miesięcy), a 60% jest pochodzących na drodze sądowej lub komorniczej.

Źródłem finansowania aktywów (majątku) Spółdzielni są pasywa o równoważnej w stosunku do aktywów wartości, tj. **434.636,5 tys. zł**. W strukturze pasywów wyróżnia się fundusze własne i zobowiązania.

Wartość funduszy własnych i zobowiązań tworzą:

- 1)
  - kapitał (fundusz) podstawowy, który z kolei tworzy fundusz udziałowy i fundusz wkładów, umorzeń wkładów, waloryzacji wkładów,
  - kapitał (fundusz) zasobowy, fundusze specjalne – zwane celowymi (inwestycyjny, interwencyjny, gruntów), natomiast zobowiązań to:
- 2)
  - zobowiązania długo i krótkoterminowe,
  - rozliczenia międzyokresowe.

Wartość pasywów, w stosunku do stanu wykazanego na dzień 31.12.2013 roku, uległa obniżeniu o **17.377,1 tys. zł**.

Szczegółowa strukturalna analiza pasywów prowadzi do wniosku, że ich obniżenie jest przede wszystkim wynikiem zmniejszania funduszy własnych – o **9.871,5 tys. zł**, tj. o 3,5% - na skutek przekształceń praw do lokali i umarzania wartości majątku trwałego oraz zobowiązań Spółdzielni o kwotę **7.505,6 tys. zł**, tj. o 4,4%. W pozycji „zobowiązania” uległy zmniejszeniu zarówno długoterminowe – o **5.376,9 tys. zł**, tj. o 5,9% - jak i krótkoterminowe – o **6.117,8 tys. zł**, co jest przede wszystkim efektem pełnej i terminowej spłaty należnych rat kredytowych oraz wobec dostawców usług i robót.

Uzupełniająco wyjaśniam, że w kwocie zobowiązań długoterminowych jest zawarta kwota kredytu z początku lat 90-tych ubiegłego wieku (w okresie hiperinflacji) w wysokości **18.726,2 tys. zł** w tzw. spłacie długoterminowej, zaciągniętego na budownictwo mieszkaniowe (os. Graniczna), spłacanego zarówno przez członków – mieszkańców budynku, którego kredyt dotyczy (według tzw. normatywu), jak i budżet państwa w formie wykupu odsetek oraz wartość kredytu na „środki trwale w budowie” (Rekreacyjna Dolina – Mały Staw) w kwocie **30.877,2 tys. zł** spłacanego przez nabywców lokali (odrębny rachunek bankowy ewidencjonujący wpływy i spłaty kredytu). Pozostała kwota zobowiązań długoterminowych to wartość kredytów finansujących głównie roboty termomodernizacyjne i remonty kapitalne (fundusz remontowy cz. „A”) oraz wartości wpłacanych przez kontrahentów Spółdzielni (wykonawców robót, najemców lokali) kaucji, zabezpieczeń, a także kwot do rozliczeń z byłymi członkami.

Spółdzielnia finansuje się przede wszystkim funduszami własnymi. Ich udział w sumie bilansowej na koniec roku wyniósł 62,4%.

Oceniając sytuację finansową poprzez analizę wskaźnikową należy zwrócić uwagę na poprawę (ale jeszcze nie satysfakcjonującą) wskaźnika płynności finansowej czy spłaty zobowiązań.

Dane, o których wyżej, wynikają z bilansu, którego układ jest zgodny z tzw. zasadą ciągłości, co oznacza, że dane bilansu otwarcia są zgodne z danymi z bilansu zamknięcia; zatem pierwsze dane otwierające bilans naszej Spółdzielni po-

chodzą z roku 1957 i są „ciągnione” bez przerwy przez kolejne lata do chwili obecnej.

Natomiast dane zawarte w rachunku zysków i strat mają bieżącą wartość poznawczą sytuacji finansowej, bowiem dotyczą tylko roku 2014. Zestawione są w nim przychody i poniesione koszty dotyczące eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz mienia wspólnego. Rachunek zysków i strat, zgodnie z art. 5 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie wykazuje wyniku (zasada bezwynikowa gospodarki). Zatem różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Za rok 2014

uzyskano nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie **3.217,1 tys. zł.**

Pozostałe części składowe sprawozdania finansowego to „rachunek przepływów finansowych” (wskazuje, że podstawowa działalność wypracowała środki zapewniające jej dalszy rozwój), „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.

Reasumując należy podkreślić, że osiągnięte wyniki z działalności świadczą o racjonalnej gospodarce finansowej, w ramach której odpo-

wiednio kształtują się relacje między przychodami i kosztami działalności eksploatacyjnej pomimo, iż są zakłócane zadłużeniami z tytułu opłat eksploatacyjnych (**10.661,1 tys. zł**).

Działania związane z zabezpieczeniem źródeł przychodów zmierzają do zapewnienia dalszego rozwoju Spółdzielni. Analiza majątkowo-kapitałowa nie wskazuje na wystąpienie zagrożeń dla możliwości kontynuowania działalności, co potwierdza opinia kluczowego biegłego rewidenta.

**mgr URSZULA SMYKOWSKA**  
**Zastępca Prezesa Zarządu,**  
**Zastępca Dyrektora do spraw**  
**Ekonomiczno-Księgowych,**  
**Główny Księgowy KSM**

# 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 35C, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
  - bilans sporządzony na dzień 31. 12. 2014 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **434 636 467,78 zł;**
  - rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1. 01. 2014 r. do 31. 12. 2014 r. zamykający się bezwynikowo:
    - nadwyżka kosztów nad przychodami z działalności zasobami gospodarki mieszkaniowej w wysokości: **1 296 386,04 zł**
    - nadwyżka przychodów nad kosztami z pozostałej działalności gospodarczej w wysokości: **5 705 243,57 zł**ponmniejszona o podatek dochodowy w kwocie: **1 191 716,00 zł**
- wykazana została jako zmiana stanu produktów w kwocie: **3 217 141,53 zł;**
- zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 1. 01.2014 r. do 31. 12. 2014 r. wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę: **9 871 505,78 zł;**
  - rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1. 01. 2014 r. do 31. 12. 2014 r. wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę: **(320 445,71) zł;**
  - dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy spółdzielni oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

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. z 2013 r. poz. 1443 z dnia 4. 12. 2013 r.,
- 4) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. – tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z 17. 10. 2013 r.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez spółdzielnię zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii: bez zastrzeżeń.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej spółdzielni na dzień 31.12.2014 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1.01.2014 r. do 31.12.2014 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni

Sprawozdanie z działalności spółdzielni jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

BIEGŁY REWIDENT

Jadwiga Deja  
Nr ewid. 642

Jadwiga Deja, 642

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

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu:

Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Rybniku, 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

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

Rybnik, 2015-04-10

PREZES  
Biegły Rewident Nieupr.-KIBR Nr 642  
Jadwiga Deja

# SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2014 ROKU

Stosownie do artykułu 35 § 1 Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 89 Statutu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza KSM sprawowała 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 2014 roku Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie osobowym i funkcyjnym:

## a) do 27.06.2014 roku, tj. do dnia wyboru nowej Rady Nadzorczej:

- **Jerzy DONIEC** – Przewodniczący Rady Nadzorczej, zastępca przewodniczącego Komisji Samorządowo-Statutowej, członek Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni,
- **Kazimierz WZOREK** – Zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej i przewodniczący Komisji Samorządowo-Statutowej,
- **Jan DOBROWOLSKI** – Zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej i zastępca przewodniczącego Komisji Inwestycyjno-Technicznej,
- **Józef ZIMMERMANN** – Sekretarz Rady Nadzorczej i zastępca przewodniczącego Komisji Rewizyjnej,
- **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 Gospodarki Zasobami Spółdzielni i członek Komisji Samorządowo-Statutowej,
- **Piotr MICHALSKI** – Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej i członek Komisji Samorządowo-Statutowej,
- **Stanisław ORZECZOWSKI** – Przewodniczący Komisji Społeczno-Kulturalnej i członek Komisji Samorządowo-Statutowej,
- **Leszek BONIEWSKI** – Zastępca przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej i członek Komisji Inwestycyjno-Technicznej,
- **Ewa CZECH** – Sekretarz Komisji Społeczno-Kulturalnej,
- **Marian DOMAGALSKI** – Członek Komisji Inwestycyjno-Technicznej,
- **Radosław DOSIAK** – Członek Komisji Rewizyjnej,

- **Andrzej DUDA** – Członek Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni,
- **Szczepan DURŁO** – Zastępca przewodniczącego Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni,
- **Eugeniusz DYCZKA** – Członek Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni,
- **Andrzej KĘPYS** – Członek Komisji Rewizyjnej,
- **Lech MALINOWSKI** – Członek Komisji Rewizyjnej,
- **Zdzisława NOWAK** – Sekretarz Komisji Mieszkaniowej,
- **Tadeusz OCZKO** – Członek Komisji Społeczno-Kulturalnej,
- **Piotr PIECZARA** – Sekretarz Komisji Rewizyjnej,
- **Monika PIÓRECKA-KAROLAK** – Członek Komisji Inwestycyjno-Technicznej,
- **Marian ŚWIERCZYŃSKI** – Członek Komisji Społeczno-Kulturalnej,
- **Dariusz TKACZEWSKI** – Zastępca przewodniczącego Komisji Społeczno-Kulturalnej,
- **Teresa WIĄZANIA** – Sekretarz Komisji Inwestycyjno-Technicznej i członek Komisji Mieszkaniowej,
- **Maria ZAWIŚLAK** – Sekretarz Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni.

## b) od 27.06.2014 roku, tj. od dnia wyboru nowej Rady Nadzorczej:

- **Jerzy DONIEC** – Przewodniczący Rady Nadzorczej, zastępca przewodniczącego Komisji Samorządowo-Statutowej i członek Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni,
- **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 Gospodarki Zasobami Spółdzielni i członek Komisji Samorządowo-Statutowej,
- **Piotr MICHALSKI** – 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 Gospodarki Zasobami Spółdzielni,
- **Szczepan DURŁO** – Zastępca przewodniczącego Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni,
- **Eugeniusz DYCZKA** – Członek Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni,
- **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 Gospodarki Zasobami Spółdzielni.

Cykl pracy Rady Nadzorczej był zgodny z Ramowym Planem Pracy Rady na 2014 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 2014 roku najprościej charakteryzują dane liczbowe, dające statystyczną ilustrację ilości i różnorodności tematów oraz nagromadzonych, koniecznych do rozpatrzenia spraw.

Prezydium Rady Nadzorczej KSM w 2014 roku odbyło 12 posiedzeń, Plenum Rady Nadzorczej 14 posiedzeń, natomiast stałe Komisje Problemowe – łącznie 59 posiedzeń. Efektem prac Rady Nadzorczej było m.in. podjęcie 92 uchwał, z których 71 dotyczyło spraw członkowsko-mieszkaniowych, związanych z wykreśleniem z grona członków KSM w związku z nieuiszczaniem opłat za korzystanie z lokali.

Należy podkreślić ważny aspekt rozpatrywania przez Radę Nadzorczą, a kierowanych przez Zarząd KSM wniosków o wykreślenie, bądź wykluczenie

# SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2014 ROKU

„dłużników”, czy też osób naruszających zasady współzycia, z grona członków Spółdzielni. Spośród 115 osób, wobec których Zarząd po wyczerpaniu wszystkich stosownych środków regulaminowych skierował przedmiotowe wnioski do rozpatrywania przez Radę Nadzorczą – 43 osoby dokonały spłaty w całości lub w zdecydowanej części swojego zadłużenia przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej, stąd też wnioski dotyczące tych osób zostały przez Zarząd wycofane. W stosunku do 15 osób, które przed terminem rozpatrywania ich spraw złożyły wiarygodne zapewnienia spłaty zadłużeń, Rada Nadzorcza podjęła decyzję o odroczeniu wobec nich decyzji pozbawiających członkostwa – pod warunkiem zrealizowania podjętych zobowiązań. W 12 przypadkach wobec podjęcia przez Radę Nadzorczą decyzji o wykreśleniu, „dłużnicy” spłacili swoje zadłużenia przed ich uprawnieniem, co stało się dla Rady Nadzorczej podstawą do uchylecia uchwał o ich wykreśleniu z listy członków Spółdzielni.

Skutkiem prowadzonych działań i podjętych uchwał Rady Nadzorczej, Spółdzielnia z łącznej sumy zadłużeń w wysokości 371.800 złotych przypadających na te osoby, odzyskała kwotę 152.037 złotych tj. 40,89%, a część dłużników uniknęło procedury zmierzającej do pozbawienia członkostwa i prawa do lokalu. Trzeba tu zaznaczyć, że szereg spraw zostało pozytywnie załatwionych wcześniej w toku postępowań prowadzonych przez Radę Osiedli i Zarząd, a ilość efektywnie zakończonych postępowań i odzyskana kwota zadłużeń z tych opłat, są porównywalne z efektami osiągniętymi w tym zakresie przez Radę Nadzorczą.

Pozostałe 21 uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą dotyczyło spraw ekonomiczno-finance- sowych, gospodarki zasobami Spółdzielni, spraw terenowo-prawnych oraz organizacyjno-samo- rządowych.

Z ważniejszych tematów i zagadnień meryto- rycznych, nad którymi obradowała Rada Nadzor- cza, trzeba wskazać:

- rozpatrzenie i analiza informacji zawartych w sprawozdaniach z wykonania planu za 2013 rok i przyjęcie „Zbiorczego planu gospodar- czego oraz programu działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na 2014 rok”;
- zapoznanie się ze „Sprawozdaniem Zarzą- du z działalności KSM w 2013 roku” oraz omówienie i przyjęcie projektu „Kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej KSM na 2014 rok”;
- przyjęcie opinii i raportu biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spół- dzielni za 2013 rok;
- ocena sprawozdania finansowego KSM za 2013 rok ze szczególnym uwzględnieniem uzyskanych wskaźników ekonomiczno-finan- sowych oraz przygotowanie rekomendacji dla

Walnego Zgromadzeniu w sprawie jego przy- jęcia,

- ocena wyników ekonomicznych w zakre- sie działalności eksploatacyjnej w osiedlach i Centrum Zarządzająco -Usługowym oraz wy- ników ekonomicznych i zakresu rzeczowego remontów zrealizowanych w poszczególnych osiedlach w roku 2013;
- przyjęcie informacji Zarządu nt. zaległości w opłatach za lokale w KSM na koniec 2013 roku wraz z oceną form i skuteczności win- dykacji;
- przyjęcie informacji Zarządu o przebiegu odbytych przed Walnym Zgromadzeniem, Zebrań Osiedlowych;
- przyjęcie informacji Zarządu o stanie przy- gotowań do Walnego Zgromadzenia, w tym: ustalenie wykazu nieruchomości KSM wcho- dzących w skład wyodrębnionych organi- zacyjnie i gospodarczo osiedli wg stanu na 1.01.2014 r., akceptacja odbycia Walnego Zgromadzenia KSM w 3 częściach i ustalenie podziału członków na grupy członkowskie biorące udział w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, ustalenie na nową kadencję 2014-2017 liczebności Rady Nadzor- czej, określenie podziału członków na okręgi wyborcze i ustalenie ilości mandatów przypa- dających na poszczególne okręgi, określenie terminów i miejsca odbycia poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, porządku obrad Walnego Zgromadzenia, wskazanie przewodniczących poszczególnych części Wal- nego Zgromadzenia, a także uczestnictwo w obradach Walnego Zgromadzenia;
- rozpatrzenie i opiniowanie materiałów tema- tycznych na Walne Zgromadzenie w zakresie wynikającym z kompetencji Rady Nadzorczej, w tym projektów uchwał Walnego Zgroma- dzenia;
- analizowanie skarg i wniosków wniesionych do Spółdzielni oraz ocena sposobu ich zała- twienia;
- analiza kosztów i wpływów Spółdzielni z ty- tułu świadczeń związanych z dostawą wody zimnej, ciepłej oraz centralnego ogrzewania za 2013 rok, podjęcie stosownych zaleceń, wniosków i opinii;
- przyjęcie informacji Zarządu nt. stopnia usu- wania wad i usterek powstałych w okresie gwarancji oraz ujawnionych w czasie użyt- kowania budynków powstałych na robotach modernizacyjnych, jak też w okresie gwarancji w budynkach z nowych inwestycji;
- ocena ekonomicznej efektywności wyboru wykonawców robót w KSM w 2013 roku oraz ocena i przyjęcie informacji o stanie zaawansowania wyboru wykonawców robót w zasobach KSM w 2014 roku;

- ocena funkcjonowania Zakładów Celowych Spółdzielni za I półrocze 2014 r., prognozy realizacji planów na koniec 2014 roku oraz założeń do planów na 2015 rok;
- ocena sytuacji ekonomicznej Osiedli KSM za 7 miesięcy 2014 r. w zakresie działalności eksploatacyjnej oraz wykonanych na osiedlach robót remontowych, wraz z prognozą realizacji planów na koniec 2014 roku;
- przyjęcie informacji o kształtowaniu się wyso- kości opłat za lokale w KSM w 2013 r. w po- równaniu z opłatami w innych mieszkalnych jednostkach organizacyjnych;
- przyjęcie informacji Zarządu dot. wpływów i wydatków na wyodrębnione fundusze celowe za I półrocze 2014 roku;
- przyjęcie informacji Zarządu o stanie reali- zacji działań w zakresie optymalizacji mocy zamawianej, odnoszonej do ustabilizowanego zużycia ciepła w Spółdzielni;
- ocena stanu rozliczeń finansowych inwestycji: zakończonych, w toku i w przygotowaniu;
- dokonanie oceny stopnia wykonania potrzeb określonych w Strategii Ekonomicznej KSM w zakresie remontów przyjętych do realizacji w 2013 roku oraz aktualizacji założeń Strategii Ekonomicznej na lata 2014-2023;
- dokonanie oceny przewidywanej realizacji Strategii Ekonomicznej KSM w zakresie re- montów na koniec 2014 roku oraz przyjęcie projektu planu remontów kapitalnych i mo- dernizacji na 2015 rok (kontynuacja Strategii Ekonomicznej KSM);
- ocena stanu realizacji rzeczowego wyko- nania planu robót remontowych w zakresie infrastruktury ciepłowniczej w 2013 roku oraz prognozy wykonania planu tych robót na koniec 2014 roku;
- przyjęcie informacji Zarządu o stanie przygo- toowań do poprzedzających Walne Zgromadze- nie KSM w roku 2015 Zebrań Osiedlowych w 2014 r. oraz harmonogramu Zebrań Osiedlo- wych, porządku obrad i ustalenie uczestników z ramienia Rady Nadzorczej w planowanych Zebraniach Osiedlowych;
- podjęcie uchwał związanych z regulowaniem stanu prawnego gruntów będących w użytko- waniu KSM;
- wybór biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 rok;
- przyjęcie informacji nt. przewidywanego wykonania kosztów Centrum Zarządzająco -Usługowego za rok 2014 i projektu planu gospodarczego Centrum Zarządzająco -Usłu- gowego na 2015 rok, prognozowanego wyko- rzystania funduszu płac i wysokości średniej płacy w Spółdzielni za 2014 rok oraz przyjęcie

(Dokończenie na str. 6)

# SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2014 ROKU

(Dokończenie ze str. 5)

projektu planu funduszu płac dla Spółdzielni na 2015 rok,

- rozpatrywanie wniosków dotyczących m.in. zmian stawek opłat,
- przyjęcie informacji Zarządu o formach działania i wynikach rzeczowo-finansowych działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej KSM w 2013 roku,
- przyjęcie informacji Zarządu o sposobie realizacji obowiązku informowania członków o działalności Spółdzielni i związanych z tym kosztach,
- rozpatrzenie i zatwierdzenie zmian do 6 regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, których przyjęcie leżało w kompetencjach Rady Nadzorczej,
- ocena sposobu oraz stanu realizacji wniosków i zaleceń Rady Nadzorczej poprzedniej i obecnej kadencji, przyjętych do dalszej realizacji,
- przyjęcie informacji Zarządu o opracowanych dla potrzeb Administracji i Rad Osiedlowych wytycznych kierunkowych dla przygotowania planu gospodarczego i programu działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej Spółdzielni na 2015 rok,
- rozpatrzenie wniosku Zarządu w sprawie nadania wyróżnień honorowych za zasługi dla rozwoju Spółdzielni,
- kontynuacja działań zmierzających do systematycznego obniżenia stanu aktualnych zadłużeń poszczególnych nieruchomości budynkowych Spółdzielni względem funduszu remontowego część „A”,
- opiniowanie wniosków Rad Osiedli dot. przyznania pożyczek wewnętrznych z funduszu interwencyjnego na pilne prace remontowe związane z bezpieczeństwem zamieszkiwania,
- inne zagadnienia leżące w kompetencji Rady Nadzorczej.

Tematyka prac Rady Nadzorczej wynikała w głównej mierze z wcześniej przyjętego do realizacji przez poprzedni skład Rady Nadzorczej, rocznego Ramowego Planu Pracy Rady Nadzorczej na rok 2014 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 petycji do władz i administracji państwowej oraz samorządu lokalnego, rozpatrywanie treści 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 na wstępie, 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 (w zależności od tematyki) przez właściwe Komisje Problemowe Rady Nadzorczej. Komisje dokonywały ich analizy i oceny oraz przygotowywały propozycje wniosków, zaleceń 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 dyżurów w siedzibie Spółdzielni w każdą środę (z wyłączeniem okresu wakacyjnego), podczas których członkowie Rady osobiście przyjmowali skargi, wnioski i interwencje mieszkańców zasobów KSM. Ta forma kontaktów Rady Nadzorczej z mieszkańcami była jednak przez mieszkańców wykorzystywana w ubiegłym roku w minimalnym stopniu.

Tradycyjnie na łamach naszej spółdzielczej gazety „Wspólne Sprawy”, przekazywanej bezpłatnie do wszystkich mieszkańców, dużo miejsca zajmowały informacje o pracach organów samorządowych Spółdzielni. Rada Nadzorcza, przez swoich przedstawicieli w Kolegium Redakcyjnym, aktywnie wpływała na tematykę publikacji zamieszczanych na łamach „Wspólnych Spraw”, docierających do mieszkańców w formie wydania tradycyjnego i internetowego.

Na uwagę zasługuje wzrost w 2014 roku zainteresowań mieszkańców stroną internetową KSM, o czym świadczy fakt ok. 251 tys. wejść na tę stronę.

W dążeniu do podnoszenia kwalifikacji członków Rady Nadzorczej, poszczególni członkowie uczestniczyli również w szkoleniach i konferencjach, których tematyka związana była z zagadnieniami, nad którymi pracowały Komisje Problemowe i Rada Nadzorcza. Dla przykładu wymienić należy uczestnictwo członków Rady Nadzorczej w odbywającej się w styczniu 2014

roku w Łodzi I Ogólnopolskiej Konferencji Spółdzielców oraz w spotkaniu w dniu 18.03.2014 r. w gmachu Sejmu z posłem Markiem Gosem, Przewodniczącym Nadzwyczajnej Komisji Sejmowej do rozpatrywania projektów ustaw z zakresu prawa spółdzielczego, w sprawie aktualnego stanu prac nad ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

W związku z trwającymi w Sejmie RP pracami nad nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Rada Nadzorcza wspólnie z Zarządem włączała się aktywnie we wszelkiego rodzaju ogólnopolskie działania, mające na celu obronę Spółdzielców przed zakusami likwidacji w praktyce spółdzielczej formy zarządzania zasobami mieszkaniowymi i zastąpienia ich zdecydowanie mniej efektywną strukturą wspólnot mieszkaniowych.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli również w odbywającym się w kwietniu 2014 r. spotkaniu w Urzędzie Wojewódzkim w Katowicach, w sprawie utrzymania czystości w gminie.

Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym, zgodnie ze swym statutowym obowiązkiem sprawowała również szereg funkcji kontrolno-sprawdzających, odnoszących się głównie do działalności Zarządu Spółdzielni. Działania te polegały m.in. na analizowaniu przez Komisje Problemowe Rady Nadzorczej dokumentacji źródłowej, dotyczącej rozpatrywanych w Spółdzielni spraw: zawarte umowy, rozliczenia kosztów itp. oraz na uczestnictwie w przeglądach postępu robót na placach budowy nowych inwestycji mieszkaniowych Spółdzielni oraz robót związanych z usuwaniem strat skutków szkód górniczych w Osiedlu Giszowice, jak i 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 „Lider Rynku 2014” w dziedzinie zarządzania nieruchomościami,
- I miejsce w województwie śląskim w programie „Dobra Spółdzielnia 2014” organizowanym przez Redakcję Magazynu Gospodarczego Strefa Biznesu Dziennika Gazeta Prawna,
- tytuł Grand Prix programu „Dobra Spółdzielnia 2014” w ogólnopolskim rankingu najlepszych spółdzielni mieszkaniowych, organizowanym przez Redakcję Magazynu Gospodarczego Strefa Biznesu Dziennika Gazeta Prawna,
- tytuł „Symbol Polskiej Spółdzielczości Mieszkaniowej 2014” w konkursie organizowanym przez „Monitor Rynkowy” i „Monitor Biznesu”,
- tytuł „Filar Spółdzielczości 2014” w programie prowadzonym przez Polską Agencję Przedsiębiorczości oraz Forum Przedsiębiorczości w Dzienniku Gazecie Prawnej,
- nagroda „Ekolaur” Polskiej Izby Ekologii w kategorii „Energoozczędność, efektywność energetyczna”.

W powyższych sukcesach KSM miała też niewątpliwie udział Rada Nadzorcza.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w odbywających się w dniach 28-29 czerwca 2014 roku w Mikołowie-Śmiłowicach obchodach Międzynarodowego Dnia Spółdzielczości.

Rada Nadzorcza w 2014 roku na wniosek Rad Osiedli i Zarządu, przyznała wyróżnienia honorowe za zasługi dla rozwoju KSM osobom, które miały lub nadal mają szczególny wkład w rozwój naszej Spółdzielni: 18 Odznak Honorowych z Laurem i 3 Odznaki Honorowe „Za zasługi dla rozwoju KSM”.

Członkowie Rady Nadzorczej, wraz z rodzinami, tradycyjnie już uczestniczyli w odbywającym się corocznie na terenie Jury Krakowsko-Częstochowskiej, Złazie Rodzinnym Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych Województwa Śląskiego. W odbywającym się w sobotę 13 września 2014 roku XXXIII Złazie z metą w Podlesicach, w ponad tysięcznej rzeszy spółdzielców, wyróżniającą się 110-osobową grupą uczestników stanowili mieszkańcy naszej Spółdzielni.

Z racji honorowego członkostwa KSM, członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli także w dwóch spotkaniach organizowanych przez Stowarzyszenie Pomocy Mieszkańcowi dla Sierot: w Baranowie koło Poznania oraz w Kole, na których Stowarzyszenie w sposób uroczysty i publicznie przekazywało dzieciom osieroconym i niepełnosprawnym oraz ośrodkom opieki, dary serca w postaci: pomocy w sprawach mieszkaniowych, sprzętu rehabilitacyjnego i ułatwiającego naukę oraz start w przyszłe samodzielne życie. W ubiegłym roku Rada Nadzorcza wystąpiła również z apelem do działaczy samorządowych i pracowników KSM o dobrowolną organizację zbiórek pieniężnych na potrzeby Stowarzyszenia. Inicjatywa ta spotkała się z dużym zrozumieniem i poparciem nie tylko działaczy samorządowych, ale i mieszkańców Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

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 Nadzorcą i Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąb” w Szczecinie, z którą odbyliśmy w październiku 2014 roku konferencję poświęconą aktualnym problemom w funkcjonowaniu spółdzielczości mieszkaniowej w kraju. W roku 2014 kontynuowano również współpracę ze Spółdzielnią Mieszkaniową w Trzyńcu w Republice Czeskiej, a w obchodach 55-lecia założenia tej Spółdzielni wzięli również udział przedstawiciele Rady Nadzorczej. Kontynuowana jest konstruktywna współpraca z Unią Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce oraz z Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach. Od wielu lat Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa, w tym Rada Nadzorcza, jest postrzegana pozytywnie jako członek i partner wielu organizacji związanych ze spółdzielczością, głównie z mieszkalnictwem, jak również przez władze samorządowe oraz inne miejskie i regionalne organizacje i instytucje gospodarcze i samorządowe.

**RADA NADZORCZA  
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ**  
Katowice, luty 2015 rok

# KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2015 ROK

**K**ierunki działania Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2015 rok prezentowane w przedkładanej niniejszym do akceptacji ogółu członków KSM wersji odzwierciedlają wytyczne organów samorządowych i wnioski z Zebrania Osiedlowych poprzedzających Walne Zgromadzenie, uwzględniając zgodne z przedmiotem działania cele statutowe oraz interes członków naszej Spółdzielni. Podstawę opracowania obok obowiązujących aktów prawnych stanowił przyjęty przez Zarząd i Radę Nadzorczą na rok 2015 plan gospodarczo-finansowy zakładający jako priorytet utrzymanie zasobów mieszkaniowych w co najmniej w niepogorszonej formie technicznej, jak też towarzyszące temu działania zmierzające do dalszego wzrostu poziomu bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania wyrażone m. in. w treści proponowanych uchwał.

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

- kontynuowanie działań zmierzających do dalszej racjonalizacji kosztów utrzymania i eksploatacji substancji mieszkaniowej, a w tym współpracę z zewnętrznymi dostawcami mediów i usług służących mieszkańcom,
- dążenie do poprawy gospodarności i charakteryzujących działalność Spółdzielni parametrów ekonomicznych, w tym bezpiecznych dla gospodarki Spółdzielni wskaźników płynności finansowej i spłaty zobowiązań,
- dążenie do utrzymania na racjonalnym poziomie funduszy celowych Spółdzielni i monitorowanie ich właściwego wykorzystania,
- 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. 17<sup>14</sup> ust.1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych bez ekwiwalentnego wynagrodzenia należnego Spółdzielni,
- 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 (w tym i odpłatności) z właścicielami lub użytkownikami tejże infrastruktury,

- intensyfikowanie windykacji wszelkich należności Spółdzielni i zabieganie o zwiększenie skuteczności wykonania orzeczonych wobec dłużników wyroków sądowych,
- efektywniejsze ekonomicznie, społecznie i technicznie wykorzystanie nieruchomości i innych elementów majątku trwałego Spółdzielni,
- 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, a w tym budowa nowych mieszkań (do sprzedaży, także komercyjnej i na najem komercyjny) oraz wypracowanie zgodnych ze zmianami prawa niezbędnych procedur postępowania umożliwiających zagospodarowanie tych lokali,
- kontynuowanie realizacji zadań remontowych przewidzianych w strategii ekonomicznej z wykorzystaniem środków własnych i zewnętrznych,
- kontynuowanie tworzenia warunków dla rozwoju działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej w osiedlach, integracji mieszkańców oraz działań pomocowych,
- utrzymanie dobrego wizerunku Spółdzielni jako przedsiębiorstwa i zarządcy nieruchomości.

Do równie istotnych zadań stojących przed Spółdzielnią w 2015 roku należy zaliczyć:

- opracowanie aktualizacji strategii ekonomicznej na lata po roku 2015 (lata 2016 i dalsze) dostosowującej założenia programowe do priorytetów remontowych

(Ciąg dalszy na str. 8)

# KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2015 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 7)

i zakresów wynikających z uchwalonego katalogu robót oraz możliwości finansowych Spółdzielni,

- kontynuowanie działań remontowo-modernizacyjnych poprawiających stan techniczny i standard innych, niemieszkańcowych elementów majątku wspólnego Spółdzielców (mienia Spółdzielni),
- kontynuowanie działań zmierzających do obniżenia kosztów zużywanego w zasobach Spółdzielni energii elektrycznej, m. in. poprzez przeprowadzenie audytów energetycznych, dokonanie na ich podstawie wymiany źródeł oświetlenia na energooszczędne typu LED – w budynkach i ich otoczeniu, napędów urządzeń wentylujących i dźwigów osobowych oraz doprowadzenie do uzyskania tzw. białych certyfikatów upoważniających do częściowego zwrotu nakładów poniesionych na wymianę źródeł energii, a które pozwolą na pokrycie części kosztów przeprowadzonych modernizacji,
- dokonanie legalizacji (w drodze wymiany) wodomierzy lokalowych rejestrujących zużycie wody zimnej i ciepłej,
- kontynuowanie zabiegów w zakresie doprowadzenia do skutecznego uregulowania stanów prawnych w stosunku do tych nieruchomości Spółdzielni dla których proces ten (z przyczyn niezależnych po stronie Spółdzielni) nadal pozostaje w toku (dotyczy to w szczególności gruntów prywatnych właścicieli i Skarbu Państwa),
- kontynuowanie działań umożliwiających szybką realizację wniosków członków o ustanowienie praw odrębnej własności lokali w ustawowo określonym terminie, a także zabezpieczenie realizacji obowiązków uwłaszczeniowych dla nowych lokali pochodzących z procesu inwestycyjnego,
- zwiększenie zakresu i poprawę szybkości udostępniania użytkownikom lokali informacji związanych z ich nieruchomościami i lokalami poprzez sukcesywne wdrażanie programu, który w przyszłości da możliwość częściowej obsługi z wykorzystaniem możliwości komunikacji internetowej, tzw. e-serwis,
- doposażenie Zakładów Celowych Spółdzielni w niezbędny sprzęt i urządzenia pozwalające na poprawę sprawności i niezawodności ich działania

oraz ilościowy i jakościowy wzrost usług świadczonych przez Zakłady Celowe na rzecz mieszkańców i zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych oraz innych, zewnętrznych zleciodawców (osób fizycznych i prawnych),

- doprowadzenie do wykonania prawomocnych uchwał Walnego Zgromadzenia dotyczących mienia Spółdzielni (w tym dot. zbycia lub dzierżawy nieruchomości, elementów infrastruktury wykorzystywanej przez inne przedsiębiorstwa np. dostawców ciepła i wody, ustanowienie odpłatnych służebności, itp.) – celem obniżenia kosztów utrzymania mienia ogólnospółdzielczego, jak też uzyskania dodatkowych wpływów finansowych.

Kierunki działania Spółdzielni na 2015 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 2015 należą omawiane w szczególności następujące zadania:

## I. PROGRAM INWESTYCYJNY

Zbiorczy plan gospodarczy na rok 2015 zakłada, że roczne nakłady inwestycyjne na zadania w realizacji oraz znajdujące się w procesie przygotowania winny zamknąć się ogółem kwotą 4.294.000 zł – są one związane w szczególności z niżej wskazanymi tytułami inwestycyjnymi, co oznacza, iż planowane nakłady inwestycyjne obejmują:

### Inwestycje – etap przygotowanie:

#### 1. os. im. Kukuczki: ul. Podhalańska

Docelowy program rzeczowy zadania inwestycyjnego: wielopoziomowy parking samochodowy z ok. 650 miejscami postojowymi oraz z programem biurowo-usługowym.

Zakres rzeczowy objęty planem:

- doprowadzenie do zawarcia umowy notarialnej z Urzędem Miasta Katowice przenoszącej – drogą nabycia przez Spółdzielnię – prawo użytkowania wieczystego części terenu niezbędnego dla realizacji zakładanego programu docelowego inwestycji niemieszkalnej, dokonanie wymaganych uzgodnień branżowych w zakresie koniecznych przekładek sieci kolidujących z planowaną inwestycją, opracowanie do-

kumentacji projektowo-kosztorysowej, przeprowadzenie niezbędnych działań oraz uzgodnień związanych z pozyskaniem partnera (współinwestora) w zakresie finansowania opracowania dokumentacji i realizacji usług, obsługa inwestorska.

#### 2. os. Ligota: ul. Ligocka

Docelowy program rzeczowy zadania: 1 budynek mieszkalny o 9 mieszkaniach. Uwarunkowanie: dokonanie przez Urząd Miasta zmiany zapisu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (rezerwa inwestycyjna).

Zakres rzeczowy objęty planem:

- aktualizacja niezbędnych uzgodnień mających na celu utrzymanie gotowości inwestycyjnej, monitorowanie sprawy przeprowadzenia zmiany korygującej zapis dotyczącej wysokości zabudowy (z zabudowy powyżej 11 kondygnacji na zabudowę niską). Wnioskowana przez Spółdzielnię zmiana planu miejscowego jest realna z uwagi na zapis w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Katowic” zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta z dnia 25. 04. 2012 r., który stanowi o możliwości realizacji niskiej zabudowy. Przeprowadzenie zmiany w całości uzależnione od podjęcia i sfinalizowania działań leżących po stronie Urzędu Miasta.

#### 3. os. im. Ściegiennego: ul. Agnieszki-Bytkowska

Docelowy program rzeczowy zadania: zespół mieszkaniowy 3 budynków wielorodzinnych o około 130 mieszkaniach (rezerwa inwestycyjna).

Zakres rzeczowy objęty planem:

- prolongata (aktualizacja) uzgodnień w celu utrzymania gotowości inwestycyjnej, umożliwiającej skrócenie etapu przygotowania zadania do realizacji w przypadku podjęcia przez władze Spółdzielni decyzji o przystąpieniu do przygotowania i realizacji inwestycji.

#### 4. os. im. Ściegiennego: ul. Bytkowska

Docelowy program rzeczowy zadania: pawilon handlowy o powierzchni handlowej do 2.000 m<sup>2</sup> (rezerwa inwestycyjna).

Uwarunkowania realizacji inwestycji:

- potrzeba zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym rejonie przez Urząd Miasta Katowice oraz konieczność przełożenia biegnącego wzdłuż działki magistralnego wodociągu  $\phi$  1200 mm.

Zakres rzeczowy objęty planem:

- monitorowanie działań Urzędu Miasta w celu przyspieszenia wnioskowanej od kilku



# KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2015 ROK

lat zmiany planu miejscowego oraz wznowienie negocjacji z GPW dotyczących warunków zmiany przebiegu wodociągu magistralnego. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Katowic” istnieje zapis uzwalający na lokalizację na tym terenie obiektów usługowych wolno stojących o powierzchni do 2.000 m<sup>2</sup>, natomiast miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza lokalizację obiektów usługowych wolnostojących o pow. do 500 m<sup>2</sup> (zmiana planu miejscowego jest realna, jakkolwiek jest uzależniona od działań Urzędu Miasta).

Alternatywnie (opcjonalnie) – 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. nr 60/13/2007 z dnia 29.11.2007 r.

## **5. os. Szopienice: ul. Morawy-Osiedlowa**

Docelowy program rzeczowy zadania: zespół mieszkaniowy – 4 budynki o ok. 50 mieszkaniach (rezerwa inwestycyjna).

Zakres rzeczowy objęty planem:

- prowadzenie przez służby własne KSM aktualizacji uzgodnień w celu utrzymania gotowości inwestycyjnej, w przypadku podjęcia przez władze KSM decyzji o przygotowaniu dokumentacyjnym inwestycji do realizacji, uzależnionej od sytuacji na rynku mieszkaniowym w tym rejonie miasta.

### **Inwestycje w przygotowaniu i realizacji:**

#### **1. os. Murcki: ul. Domeyki**

Docelowy program rzeczowy zadania: 1 budynek wielorodzinny o 24 mieszkaniach.

Zakres rzeczowy prac objętych planem:

- opracowanie dokumentacji projektowej, zagospodarowanie placu budowy, przystąpienie do rozpoczęcia robót budowlano-montażowych, obsługa inwestorska.

### **Inwestycje w realizacji:**

#### **1. os. Graniczna – ul. Pułaskiego „Rekreacyjna Dolina – Duży Staw”**

Docelowy program rzeczowy: zespół mieszkaniowy – 4 budynki 7-kondygnacyjne o 120 mieszkaniach i 4 lokalach użytkowych, o łącznej powierzchni 9.521,22 m<sup>2</sup>, w tym: 8.969,62 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań i 551,60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

Zakres rzeczowy prac objętych planem:

- uzyskanie przez służby własne Spółdzielni, stosownie do potrzeb, prolongaty ważności koniecznych uzgodnień branżowych, przeprowadzenie procedur związanych z wyłonieniem wykonawcy robót budowlano-montażowych, zawarcie umowy o roboty budowlano-montażowe, przygotowanie placu budowy do przekazania wykonawcy inwestycji. Tempo działań uzależnione od sytuacji na rynku mieszkaniowym.

Alternatywnie (opcjonalnie) – zbycie terenu wraz z dokumentacją (zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 59/27/2007 z dnia 30. 05. 2007 r.) na rzecz inwestora zewnętrznego.

## **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 wysokość zgromadzonego przez dane osiedle wkładu własnego. Stanowiący źródło zasilenia funduszu – odpis na fundusz interwencyjny – czasowo, tj. od 1.01.2006 roku zawieszony – został decyzją Rady Nadzorczej KSM reaktywowany z dniem 1.01.2012 roku.

Planowane na rok 2015 wpływy na fundusz wynoszą 596.070 zł, w tym z tytułu:

- 1) odpisu na fundusz interwencyjny w wysokości 235.130 zł,
- 2) ratalnej spłaty udzielonych pożyczek z odsetkami w wysokości 360.940 zł.

Do planu na rok 2015 uzasadnione zapotrzebowanie na zaciągnięcie pożyczki z tego funduszu zgłosiło osiedle Giszowiec – na kwotę 500.000 zł – pożyczka przeszła z planu roku 2014.

Jeśli w trakcie roku żadne inne osiedle nie wystąpi z uzasadnionym wnioskiem o pożyczkę wewnętrzną i nie nastąpi dalsze wydatkowanie środków funduszu – stan funduszu (narastająco) za rok 2015 zamknie się kwotą 3.869.746 zł.

Możliwe, po ewentualnym uzyskaniu stosownej uchwały Rady Nadzorczej, przeznaczenie salda funduszu na pokrycie części zobowiązań Spółdzielni z tytułu nakładów poniesionych na działania objęte Strategią Ekonomiczną KSM, a tym samym i adekwatne zmniejszenie zobowiązań (zadłużeń) nieruchomości względem funduszu remontowego część „A” – z tytułu wykonanych w osiedlach i zrealizowanych w ramach strategii ekonomicznej robót do roku 2014.

## **III. REMONTY**

Plan remontów Spółdzielni na rok 2015 obejmuje zadania finansowo-rzeczowe wynikające ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni uchwalonej dla roku 2015 przez Walne Zgromadzenie KSM w roku 2014 w zakresie obciążającym fundusz remontowy część „A” na lata 2014-2023 oraz zadania i środki przyjęte w osiedlowych planach gospodarczych – w części dot. funduszu remontowego część „B” – które łącznie składają się na plan zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Faktyczna realizacja remontowych i modernizacyjnych zadań rzeczowych (zwłaszcza nie rozpoczętych) uzależniona będzie (zgodnie z zaleceniami Rady Nadzorczej) od rzeczywistego stopnia akumulacji 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 zadania rzeczowe ujęte w obowiązującej Strategii Ekonomicznej Spółdzielni dla roku 2015.

Wysokość nakładów na realizację zadań (dotyczą one modernizacji dociepleń budynków i remontów kapitalnych), obciążających zgodnie z planem rocznym fundusz remontowy część „A”, określona została na kwotę ogółem 26.868.400 zł, przy planowanych wpływach w wysokości 34.579.010 zł. Planowane wpływy uwzględniają m. in.: wpływy z tytułu regulaminowych odpisów

(Ciąg dalszy na str. 10)

# KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2015 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 9)

i planowanego przesunięcia części środków finansowych między elementami składowymi funduszu remontowego oraz innych instrumentów finansowych.

Licząc narastająco, tj. po uwzględnieniu salda początkowego 2015 roku w kwocie 220.573 zł – wynik roku 2015 zamknie się wg planu nadwyżką w wysokości 7.931.183 zł.

## Modernizacja docieplenia budynków

Program poprawy struktury budowlanej budynków, pod kątem polepszenia stanu technicznego, w roku 2015 zasadniczo odpowiada zakresowi wynikającemu ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni zatwierdzonej na lata 2014-2023 dla zadań przewidzianych do realizacji w roku 2015.

W programie opartym na strategii ujęto zatem budynki zlokalizowane w następujących osiedlach:

- im. Ściegiennego,
- Zawodzie,

a także refundację nakładów na ocieplenia budynków wykonane w latach poprzednich – finansowane z funduszu osiedlowego („B”) – w osiedlu Giszowiec – (ul. Wojciecha 40-40c – w 2012 roku, ul. Wojciecha 43-43d – 2012 roku, ul. Mysłowicka 39-39e, 45-45e, 47-47c – w 2012 roku).

Szacowane i założone w planie przyjętym przez Radę Nadzorczą na 2015 rok nakłady określone zostały na kwotę 20.190.000 zł.

## Remonty kapitalne

W ramach planu remontów kapitalnych i modernizacyjnych, finansowanych zgodnie z obowiązującą Strategią Ekonomiczną Spółdzielni z funduszu remontowego część „A” w roku 2015 (oprócz omówionych prac związanych z modernizacją dociepleń budynków) przyjęte zostało wykonanie następujących zadań:

1. modernizacja sieci i urządzeń grzewczych – 1.033.500 zł (w tym likwidacja GSWC, tzn. Grupowych Stacji Wymienników Ciepła na rzecz wymienników budynkowych),
2. wymiana wewnętrznej instalacji c.o. – 1.053.000 zł,
3. częściowa (1/10) spłata zobowiązań długoterminowych z tytułu przeprowadzonej wymiany podzielników kosztów c.o. w lokalach – 548.700 zł,

4. remonty kapitalne, modernizacja dźwigów osobowych - dofinansowanie 50% kosztów (modernizacja w 9 osiedlach) – 1.360.000 zł,
5. koszty związane z opracowaniem dokumentacji, ekspertyz, audytów – 325.000 zł,
6. modernizacja instalacji elektrycznej (w 3 osiedlach) – 395.000 zł,
7. wodomierze – 1.752.000 zł,
8. spłata przypadających na 2015 rok rat i kosztów obsługi kredytów i pożyczek (zgodnie z regulaminem i zawartymi umowami) – 211.200 zł.

Pełna realizacja przyjętego 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 właściwe Rady Osiedli, a następnie Radę Nadzorczą KSM. Plany te były przedstawione członkom na dorocznych Zebraniach Osiedlowych.

Łączny koszt ujętych w planach osiedlowych remontów na 2015 rok wynosi 18.899.860 zł, przy planowanych wpływach w wysokości 17.143.000 zł (naliczone wpływy ujmują również założoną do przesunięcia część środków finansowych na fundusz remontowy część „A” w wysokości – 2.282.500 zł celem przyspieszenia tempa spłat zobowiązań poszczególnych osiedli dotyczących robót wykonanych do roku 2014 oraz wpływy z pożyczki z funduszu interwencyjnego w wysokości 500.000 zł). Fundusz remontowy część „B” przy uwzględnieniu bilansu otwarcia w wysokości 6.589.080 zł winien na koniec roku bieżącego zamknąć się naliczoną nadwyżką finansową w wysokości 4.832.220 zł (stanowiąc akumulację środków na przyszłe wydatki remontowe lub spłatę nakładów zrealizowanych wcześniej).

## IV. ZAKŁADY CELOWE

Zakłady Celowe prowadzone są na ograniczonym rozrachunku gospodarczym, funkcjonując w strukturze Spółdzielni jako wewnętrznie wyodrębnione jednostki wyko-

nawcze dla realizacji określonych w regulaminach zadań i wykonujące usługi zlecane przez osiedla, pozostałe jednostki organizacyjne KSM i przez innych odbiorców zewnętrznych.

Działające w naszej Spółdzielni Zakłady Celowe mają niejednokrotnie mniej korzystną sytuację niż zewnętrzne podmioty gospodarcze w warunkach rynkowych, ponieważ w interesie mieszkańców Spółdzielni zmuszone są do realizacji często mniej atrakcyjnych finansowo dla wykonawcy zleceń, lecz wykonanie których jest niezbędne, ponieważ warunkuje prawidłowe korzystanie ze spółdzielczego majątku trwałego.

Zauważyć należy, że prowadzące gospodarkę w ramach Spółdzielni Zakłady Celowe mimo stosowanego w założeniach wymogu konkurencyjności ofertowej swych usług na rynku nie mogą w swych działaniach (jak się to czasami zdarza w firmach zewnętrznych konkurujących o zlecenia) ignorować obowiązujących w gospodarce krajowej i spółdzielczej przepisów prawnych (a zwłaszcza w zakresie obrotu towarowego, realizacji usług, podatków, kosztów ubezpieczeń, bezpieczeństwa i higieny pracy, itd.).

Planowane łączne koszty działalności Zakładów Celowych na 2015 rok określone zostały na kwotę 13.623.430 zł, przy sprzedaży na poziomie 14.001.070 zł, z przewidywanym na koniec roku wynikiem netto w wysokości 297.930 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 2015 przyjęto, iż sprzedaż roczna zamknie się kwotą 2.998.000 zł.

Z kwoty tej przypada na:

- sprzedaż wewnętrzną 2.818.000 zł, tj. 94,00% wartości sprzedaży ogółem,
- sprzedaż zewnętrzną 180.000 zł, tj. 6,00% sprzedaży ogółem.

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

Zakład na podstawie posiadanego portfela zamówień i przebiegu realizacji usług w ubie-

# KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2015 ROK

głych latach przyjął w programie realizację następujących prac:

- przeprowadzenie okresowych przeglądów technicznych instalacji gazowych 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, w tym konserwację 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, Tauron Ciepło S.A., Enea S.A., Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo, Katowickie Wodociągi S.A. i innymi w zakresie ujawniania i usuwania awarii oraz usterek w funkcjonowaniu instalacji i 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 zabezpieczania i zmniejszenia skutków wszelkiego rodzaju

ju ujawnionych w zasobach KSM zagrożeń i nieprawidłowości.

## IV. 2. Zakład Ciepłowniczy

Plan Zakładu Ciepłowniczego na 2015 rok zakłada uzyskanie sprzedaży w wysokości 8.521.600 zł, przy kosztach 8.470.240 zł, z przewidywanym na koniec roku 2015 wynikiem netto w wysokości 41.580 zł.

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

- konserwacja instalacji c.o. - 1.314.410 zł,
- konserwacja instalacji c.c.w.u. - 140.430 zł,
- obsługa techniczna instalacji odbiorczych - 1.617.930 zł,
- produkcja, dystrybucja i przesył ciepła z kotłowni lokalnych - 1.430.000 zł,
- montaż zaworów podpionowych ASVP, ASVM - 900.000 zł w osiedlach: - Giszowiec przy ul. Wojciecha 11-d, 15-d, 19-d - 300.000 zł,
- im. Ściągły przy ul. Markiefki 37-39-41, ul. Markiefki 33-33a, ul. Wróblewskiego 7a-7b - 290.000 zł,
- Ligota przy ul. Wodospady 4a, 6, 8a, ul. Warmińska 11a-11b, 19a-c, 15-19 - 310.000 zł, remont rozdzielaczy c.o. w osiedlu Ligota w budynkach przy ul. Zielonogórskiej 13-21, 13a-21a na kwotę 40.000 zł,
- wykonanie instalacji c.o. wraz z grzejnikami i montażem regulatorów podpionowych w osiedlu Centrum I w budynku przy ul. Sokolskiej 46-48, w osiedlu Śródmieście przy ul. Wojewódzkiej 25,
- w osiedlu Zawodzie w budynku przy ul. 1 Maja 110-112 - na łączną kwotę 1.270.000 zł, pielęgnacja osiedlowych terenów zielonych oraz prace związane z małą architekturą i pracami brukarskimi - 1.625.000 zł, inne roboty - 183.830 zł.

## IV. 3. Zakład Usług Parkingowych

W planie Zakładu na rok 2015 założono sprzedaż na poziomie 1.831.470 zł, zaś koszty działania w wysokości 1.742.700 zł, z prze-

widywanym wynikiem finansowym netto w kwocie 79.620 zł.

Roczny plan gospodarczy dotyczący sprzedaży Zakładu w zakresie zarządu i administrowania nieruchomościami przedstawia się następująco: - garaże wolnostojące - 317.700 zł, - parkingi - 657.540 zł, - garaż wielopoziomowy przy ul. Bytkowskiej - 345.990 zł, - garaże przy ul. Lotnisko - 53.300 zł, - inne (w tym czasowe zarządzanie nieruchomościami powierzonymi) - 456.940 zł.

## IV. 4. Mieszkanie Biuro Pośrednictwa

Na rok 2015 plan działalności Mieszkanie Biuro Pośrednictwa przewiduje - zakładając postępującą poprawę sytuacji na rynku nieruchomości, w tym zapowiadaną pozytywną dla kredytobiorców uczestników rynku mieszkaniowego zmianę polityki bankowej - sprzedaż na poziomie 650.000 zł, przy kosztach w kwocie 420.490 zł i przewidywanym na koniec 2015 roku wynikiem netto w wysokości 176.730 zł (zarówno „sprzedaż”, jak i „koszty” Biura nie obejmują wartości przedmiotu obrotu - czyli nieruchomości jako takich).

Struktura przyjętych w planie przychodów na 2015 rok przedstawia się następująco:

- pośrednictwo w procesie zbywania praw do lokali, w tym w obrocie wewnętrznym i na rynku wtórnym - 506.000 zł,
- pośrednictwo w obrocie lokalami między kontrahentami skojarzonymi (właścicielami lokali - osobami fizycznymi i ewentualnie prawnymi) - 80.000 zł,
- pomoc i pośrednictwo w zakładaniu ksiąg wieczystych dla praw do lokali spółdzielczych - 3.000 zł,
- pośrednictwo w wynajmowaniu, zamianie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych 15.000 zł,
- usługi w zakresie przygotowania i zawierania umów, zleceń, rejestracji - 10.000 zł,
- pośrednictwo przy świadczeniu usług rzeczoznawstwa majątkowego - 20.000 zł,
- załatwianie w imieniu Spółdzielni spraw związanych z zawieraniem aktów notarialnych dotyczących ustanowienia praw odrębnej własności lokali na rzecz człon-

(Dokończenie na str. 12)

# KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2015 ROK

(Dokończenie ze str. 11)

ków Spółdzielni i innych uprawnionych osób – 10.000 zł,

- przygotowanie dokumentów wymagających notarialnego poświadczenia podpisów członków Zarządu KSM i członków KSM – 1.000 zł,
- pomoc w załatwianiu darowizn, pełnomocnictw, rozporządzeń na wypadek śmierci – 2.000 zł,
- usługi dodatkowe – informacje o obrocie nieruchomościami o wysokości kosztów zawierania umów notarialnych, sprzedaży lub zakupu lokali, opłat rejestracyjnych i inne – 3.000 zł.

Wynik finansowy określony został przy założeniu pełnego uczestnictwa Zakładu w procesie zasiedlania lokali stanowiących efekty z inwestycji KSM.

## 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 część „B”. Plan tej działalności jest sumarycznym zestawieniem danych wynikających z opracowanych na 2015 rok planów osiedli w wersji uchwalonej przez poszczególne Rady Osiedli.

Zbiorczy plan na 2015 rok w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w skali osiedli KSM przewiduje wykonanie kosztów w wysokości 107.972.490 zł, przy przychodach w wysokości 106.237.795 zł, co daje planowany wynik brutto (-) 1.734.695 zł, a uwzględniając podatek dochodowy, pożytki z działalności gospodarczej i salda początkowe wynik netto powinien być dodatni i wynieść 1.119.726 zł.

W ramach zbiorczego planu w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- planowane łączne koszty eksploatacji stanowią kwotę 55.919.400 zł, co oznacza ich wzrost w stosunku do wykonania kosztów za 2014 rok o 2,54%, a przychody z eksploatacji wg naliczeń winny osiągnąć kwotę 55.071.995 zł; wynik netto z uwzględnieniem pożytków i bilansu

otwarcia powinien zamknąć się nadwyżką finansową w wysokości 3.135.268 zł,

- planowane koszty energii cieplnej stanowią kwotę 35.354.640 zł, przewidywany wg naliczeń przychód z tytułu wpłat zaliczkowych na poczet rozliczenia faktycznych kosztów zużycia ciepła wynieść powinien 34.467.350 zł; jednakże wynik netto w rachunku ciągnionym, tj. z uwzględnieniem salda początkowego winien zamknąć się niedoborem w kwocie (-) 2.015.542 zł – do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym z odbiorcami ciepła,
- odpis na fundusz remontowy część „B” w kwocie 16.698.450 zł.

W planie uwzględnione zostały skutki awizowanych na rok 2015 zmian cenowych, w szczególności w zakresie urzędowych regulacji najniższego wynagrodzenia, zwyczajki cen paliw płynnych, cen materiałów biurowych, eksploatacyjnych i pocztowych oraz przewidywane kolejne podwyżki cen energii cieplnej.

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 SPOŁECZNO-KULTURALNA I OŚWIATOWA

Planowane przedsięwzięcia do realizacji w 2015 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 osiedlowe sale integracyjne oraz terenowe możliwości organizacyjne poszczególnych osiedli – w programie działalności sformułowano zamierzenia wynikające z 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 2015 roku zakładają ściślejszą współpracę pomiędzy

osiedlami oraz funkcjonującymi w otoczeniu podmiotami zewnętrznymi dla pomniejszenia kosztów i wzbogacenia oferty spółdzielczych 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 959 zadań dla ponad 19.800 uczestników.

Na realizację planowanych zadań przewidywany wpływ w kwocie łącznej 1.540.565 zł, które określone zostały w wysokości memoriałowej (po uwzględnieniu wpływów pochodzących z częściowej odpłatności uczestników za korzystanie z niektórych form działalności), przy planowanych kosztach rocznych 1.767.580 zł. Uwzględniając stan środków na początku roku (bilans otwarcia) działalność roczna mimo nie bilansowania się w skali roku – powinna zamknąć się saldem dodatnim w wysokości 61.018 zł.

Przyjęte założenia rokuują zrealizowanie planowanych na rok 2015 przedsięwzięć programowych, które między innymi zmierzają do rozszerzenia pakietu form kształcących, kolekcjonerskich, krajoznawczych itp., bardziej dynamicznej ewolucji kulturalnej, zabezpieczenia lepszego wykorzystania czasu wolnego i głębszej konsolidacji środowiska w skali całej Spółdzielni.

Prezentowane „Kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2015 rok” stanowią zintegrowany kompleks celów, działań i środków, jednakże na ich realizację niewątpliwie będzie wpływać faktyczny rozwój sytuacji gospodarczej w kraju.

Przedstawione kierunki działania Spółdzielni na 2015 rok stanowiły w swych poszczególnych częściach (i całościowo) przedmiot analiz i dyskusji na forum Rady Nadzorczej i jej Komisji Problemowych uzyskując dla proponowanych zamierzeń pozytywne opinie w formie stosownych uchwał.

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej liczy na obiektywną ocenę i poparcie ich realizacji przez Szanownych Członków Spółdzielni.

Z poważaniem

ZARZĄD  
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
Katowice, maj 2015 r.