

# WSPÓLNE

# SPRAWY

GAZETA  
KATOWICKIEJ  
SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
Otrzymują  
wszyscy członkowie KSM

**DODATEK SPECJALNY**

**MAJ 2016**

ISSN 1232-5929

Wersja elektroniczna:  
[www.ursa.as.net.pl](http://www.ursa.as.net.pl)

## SPIS TREŚCI

1. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia KSM *str. 1*
2. Informacja o sytuacji finansowo-majątkowej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2015 rok *str. 2*
3. Opinia Biegłego Rewidenta *str. 3*
4. Sprawozdanie Rady Nadzorczej KSM z działalności w 2015 roku *str. 4*
5. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej KSM na 2016 r. *str. 7*

KSM w internecie: [www.ksm.katowice.pl](http://www.ksm.katowice.pl) oraz [www.facebook.com/KatowickaSM](http://www.facebook.com/KatowickaSM)

## 13 i 14 czerwca odbędzie się najważniejsze w 2016 roku wydarzenie w naszym demokratycznym, samorządnym życiu spółdzielców

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Katowicach, działając na podstawie § 75 ust. 1 Statutu KSM, zwołuje w dniach 13.06. i 14.06.2016 roku – każdego dnia o godz. 16<sup>30</sup>

# WALNE ZGROMADZENIE KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej KSM nr 15/2016 z dnia 28.04.2016 r. odbędzie się ono w Katowicach, w dwóch częściach, w Centrum Kultury Katowice im. Krystyny Bochenek, przy Placu Sejmu Śląskiego 2.

### PORZĄDEK OBRAD

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór sekretarza i asesorów wchodzących w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia (części).
3. Przedstawienie porządku obrad.
4. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Wyborczej Walnego Zgromadzenia (części).
5. Wręczenie wyróżnień honorowych za zasługi dla rozwoju 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 2015 rok.
9. Sprawozdanie Zarządu z działalności KSM za 2015 rok, w tym sprawozdanie finansowe za 2015 rok.
10. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej KSM na rok 2016.
11. Podjęcie uchwał w sprawach:
  - a) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2015 rok,
  - b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności KSM za 2015 rok, w tym sprawozdania finansowego za 2015 rok,
  - c) zatwierdzenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej KSM na 2016 rok,
  - d) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za działalność w 2015 roku.
12. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia zaktualizowanej Strategii Ekonomicznej KSM na lata 2016-2025.
13. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2016 roku.
14. Podjęcie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości.
15. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru delegata KSM na Zjazd Delegatów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach.
16. 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 13.06.2016 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, Centrum-I, Murcki, Janów, Graniczna i Ligota. W drugiej członkowie z osiedli: im. ks. Piotra Ściegiennego, im. Jerzego Kukuczki, Szopienice, Wierzbowa, im. Alfonsa Zgrzebnioka, im. ks. Franciszka Ścigały, Superjednostki, Śródmieścia, Haperowca oraz Grupa członków oczekujących.

Uczestnictwo w obradach Walnego Zgromadzenia nie jest obojętne, 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 uwarunkowane jest dodatkowo złożeniem aktualnego wypisu z KRS oraz stosownego pełnomocnictwa.

W niniejszym, specjalnym dodatku do miesięcznika „Wspólne Sprawy”, publikowane są: zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i planowany porządek obrad, Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2015, Informacja o sytuacji finansowo-majątkowej KSM stanowiąca uzupełnienie do sprawozdania Zarządu za rok 2015 przekazanego członkom w materiałach na Zebrania Osiedlowe w listopadzie i grudniu 2015 r., Opinia niezależnego Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego KSM za 2015 rok, a także Kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej KSM na rok 2016

Informujemy, że członek Spółdzielni ma prawo również zapoznać się ze sprawozdaniami organów Spółdzielni i projektami uchwał podlegającymi rozpatrzeniu na Walnym Zgromadzeniu. Dokumenty te będą wyłożone do wglądu członków w siedzibie Spółdzielni przy ul. Klonowej 35c w terminie od 30.05.2016 r. do 14.06.2016 r. w godzinach od 10<sup>00</sup> do 14<sup>00</sup> – w pokoju nr 27 (I piętro).

Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i jego porządku obrad otrzymał od Zarządu KSM odrębnie każdy z członków Spółdzielni – niezależnie od tejsze informacji.

# INFORMACJA O SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2015 ROK

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

**Z**arząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, spełniając obowiązki ustawowe i statutowe, corocznie przedstawia swoim Członkom przed Walnym Zgromadzeniem informację o działalności Spółdzielni i jej sytuacji finansowo-majątkowej na dzień kończący rok obrotowy, tj. 31 grudnia 2015 roku.

Częściowo informacje te Zarząd przekazał we wkładkach do naszej spółdzielczej gazety „Wspólne Sprawy” w miesiącach listopad - grudzień 2015 r., tj. przed zebraniem osiedlowymi (gdzie było ono jednym z punktów obrad dorocznych Zebrań Osiedlowych). Zatem zgodnie z ówczesnie składaną deklaracją poniżej przedstawiam je uzupełniając – po zbadaniu, przez biegłych rewidentów, sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe, wizytówka sytuacji finansowo-majątkowej Spółdzielni, jest sporządzone w kształcie odpowiadającym wymogom określonym w ustawie o rachunkowości, według której powinno przedstawić rzetelnie i jasno sytuację finansowo-majątkową oraz „wynik finansowy” w postaci różnicy między kosztami a przychodami zwiększającymi odpowiednio koszty lub przychody gospodarki w roku następnym. Opracowane na koniec roku sprawozdanie finansowe podlega badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta (jest osobą zaufania publicznego) wybranego przez Radę Nadzorczą, który wydaje opinię o sporządzonym sprawozdaniu, a także wskazuje czy istnieje zagrożenie dla kontynuacji działalności przez Spółdzielnię. Za rok 2015 (jak i w latach poprzednich) wyrażona opinia o sporządzonym sprawozdaniu finansowym brzmi: **bez zastrzeżeń** (jest ona umieszczona także w tymże specjalnym dodatku do „Wspólnych Spraw”).

Jaki zakres informacji zawiera sprawozdanie finansowe? Jest zbiorem kluczowych informacji o naszej Spółdzielni, tj. 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 perspektywę rozwoju, jak i służyć racjonalizacji decyzji w dalszej działalności. Te informacje zawarte są w poszczególnych częściach składowych sprawozdania finansowego, które tworzą: bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunek przepływów pieniężnych, dodatkowe informacje i objaśnienia – w pełnej wersji są

do wglądu w siedzibie Centrum Zarządzająco-Usługowego KSM przy ul. Klonowej 35c.

Ze względu na obszerność tej dokumentacji podaję tylko najważniejsze dane, które przedstawiają się następująco: „bilans” – zestawienie wartości aktywów (majątek) i pasywów (źródła jego finansowania) – zamyka się tzw. sumą bilansową w kwocie **419.957.345,11 zł**. W porównaniu do stanu na początku roku wartość sumy bilansowej zmniejszyła się o **14.679.122,67 zł**, tj. o 3,38%, natomiast w stosunku do bilansu na dzień 31. 12. 2007 r. uległa zmniejszeniu o kwotę **272.699.632,68 zł**, tj. o 39,37%.

Jest to skutek sukcesywnej realizacji ustawowych obowiązków ustanowienia odrębnych praw majątkowych do lokali na rzecz ich użytkowników za tzw. „złotówkę”. Wartościowej skali tego zjawiska nie są w stanie zapobiec nawet efekty własnej działalności inwestycyjnej, bowiem nowo wybudowane budynki z chwilą przeniesienia własności usytuowanych w nich lokali (co jest obligatoryjne) nie tworzą już majątku Spółdzielni. Konsekwencją procesu „wyodrębnienia lokali” jest to, że Spółdzielnia zarządza i administruje zarówno swoją własnością (majątkiem ujętym w aktywach), jak i wyodrębnioną (własność majątkowa członków i nie członków), co należy uwzględnić przy interpretacji i ocenie wykazanych pozycji w sprawozdaniu finansowym; a w szczególności w zakresie danych dotyczących wysokości zobowiązań (krótko i długoterminowych), długoterminowych rozliczeń międzyokresowych oraz wielkości kosztów i wpływów; bo w swojej istocie dotyczą one całości zarządzanego przez Spółdzielnię majątku (własnego i „obcego”), a nie tylko ujętego w jej ewidencji.

Zmniejszanie się wartości majątku (aktywów) ma swą kolejną przyczynę także w procesie umarzania wartości jego trwałych składników dokonywanym w ciężar funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych (art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami). Pasywa bilansu finansują majątek (aktywa) Spółdzielni, a ich wartość tworzą przede wszystkim kapitały (fundusze) i zobowiązania. Fundusze (kapitały) własne (w tym: fundusz udziałowy, wkładów i zasobowy); o wartości na koniec roku obrotowego w kwocie **258.515.396,04 zł** stanowią 61,56% ogólnej sumy pasywów. Ich wartość w porównaniu do roku 2014 zmniejszyła się o 5,23%; w tym fundusz wkładów o 13,3%, co stanowi bezpośredni skutek postępującego ustawowego wyodrębniania lokali (mieszkalnych i niemieszkalnych) wraz z udziałami w nieruchomościach gruntowych i częściach wspólnych nieruchomości budynkowych.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 38,44% ogólnej sumy pasywów – uległy nieznacznemu zmniejszeniu w stosunku do roku poprzedniego; w pozycji długoterminowych o 9,07% - natomiast krótkoterminowe zwiększyły się 9,8%.

Zobowiązania dotyczą kredytów (w tym kredyt w wysokości **18.481.836,00 zł**, który ma być w roku 2017 na mocy ustawy umorzony przez Państwo), umów leasingowych, rozrachunków z byłymi członkami, zwrotnych kaucji i zabezpieczeń umownych, ubezpieczeń, funduszy specjalnych, jak i zobowiązań z tytułu dostaw i usług remontowo-moderizacyjnych.

Bieżącą możliwością realizacji zobowiązań Spółdzielni ogranicza zjawisko zadłużenia finansowego mieszkańców (i innych użytkowników mienia Spółdzielni) wynikające z niezachowania statutowych terminów wnoszenia opłat – zaległości te na dzień 31.12.2015 roku stanowiły kwotę **9.858.202,00 zł**. Wprawdzie w stosunku do roku poprzedniego uległy zmniejszeniu o **802.971,00 zł**, to nadal ich poziom rzutuje na relatywnie niską bieżącą płynność finansową. Spółdzielnia korzysta z wszelkich prawnie dozwolonych form windykacji należności – prowadzonych, zarówno na drodze wewnątrzspółdzielczej, jak i egzekucji zewnętrznej (firmy windykacyjne, sądy, komornicy).

„Rachunek zysków i strat” przedstawia realnie koszty działalności operacyjnej według rodzajów i przychody ze sprzedaży (ale memoriałowe, tzn. należne), a także wynik finansowy Spółdzielni uzyskany w okresie od 1.01.2015 r., do 31.12.2015 r. Wykazane na koniec 2015 r. przychody roczne wyniosły **145.308.107,62 zł**; w porównaniu do 1. 01. 2015 r. - wzrosły o kwotę **6.322.517,42 zł**. Natomiast koszty za miniony rok wyniosły **148.493.942,98 zł** i były wyższe o **3.185.835,35 zł** w stosunku do roku poprzedniego. Ta nadwyżka kosztów nad przychodami powinna znaleźć „pokrycie” w przychodach roku następnego, tj. roku 2016.

Przeważającą część kosztów gospodarowania zasobami spółdzielczymi stanowią **koszty niezależne od Spółdzielni** powstające w gospodarstwach domowych, jak opłaty za centralne ogrzewanie, centralną ciepłą wodę, zużycie wody, podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów i opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, które w strukturze kosztów stanowią 46,76%; z czego opłaty za centralne ogrzewanie stanowią prawie połowę kosztów niezależnych, tj. 49,53%. **Koszty zależne od Spółdzielni** to 53,24% ogólnych kosztów; w tym odpisy funduszy remontowych 63,20%, tj. - część „B” - 29,21% i część „A” - 33,99%

kosztów zależnych. Wynika to z faktu, że zasoby mieszkaniowe są coraz starsze; najstarsze budynki pochodzą z lat 50-tych, a większość wybudowano w latach 60., 70. i 80.); zatem zakres robót remontowych koniecznych do ich utrzymania w należytym i nie pogorszonym stanie technicznym wymaga znacznie większych nakładów niż te, które Spółdzielnia uzyskuje.

Pozostałe części składowe sprawozdania finansowego to „rachunek przepływów finansowych” (wskazuje źródła pokrycia działalności Spółdzielni), „zestawienie zmian w funduszu własnym” (ujmuje pozycje kształ-

tujące wartość kapitału własnego) czy „informacja dodatkowa” zawierają niezbędny zakres szczegółowych danych liczbowych będących podstawą sporządzenia sprawozdania finansowego.

Podsumowując sytuację finansową Spółdzielni w roku 2015 należy stwierdzić, że założenia przyjęte w planie gospodarczo-finansowym zostały zrealizowane, ale (niestety) koszt ich realizacji przewyższył bieżące wpływy. Stąd niezbędnym zadaniem powinna być dążność do właściwych relacji między kosztami i przychodami, uwzględniająca także zakłócenia powodowane przez zadłużenia

z tytułu opłat eksploatacyjnych. Działania związane z zabezpieczeniem źródeł przychodów, jak i dalszą racjonalizacją kosztów, zmierzają bowiem do zapewnienia dalszego rozwoju Spółdzielni.

Analiza majątkowo-kapitałowa nie wskazuje na wystąpienie zagrożeń dla możliwości kontynuowania działalności, co potwierdza opinia biegłego rewidenta.

**mgr URSZULA SMYKOWSKA**  
**Zastępca Prezesa Zarządu,**  
**Zastępca Dyrektora**  
**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 31.12.2015 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **419 957 345,11 zł**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. zamknięty został bezwynikowo; **0,00 zł**
  - nadwyżka kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie **2 360 433,23 zł**
  - nadwyżka kosztów nad przychodami na pozostałej działalności gospodarczej **825 402,12 zł**wykazana została jako zmiana stanu produktów w kwocie **3 185 835,35 zł**
- zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę: **14 259 843,93 zł**
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę: **1 997 603,73 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 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 2013r., poz. 330 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymaganiami 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 jednostki 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 04.12.2013 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 jednostki na dzień 31.12.2015 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami zastosowania 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, 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

Katowice, 20 kwietnia 2016 r.

Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny

44-200 Rybnik, ul. J.F. Białych 5

NIP: 642-100-88-64

Podmiot uprawniony

do badania bilansu-KIBR Nr 690

CZŁONEK ZARZĄDU PREZES

Biegły Rewident Nr upr.-KIBR Nr 642

Jolanta Teska

Jadwiga Deja

# SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2015 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 2015 roku Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie osobowym i funkcyjnym:

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

Cykl pracy Rady Nadzorczej był zgodny z Ramowym Planem Pracy Rady na 2015 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 2015 roku najprościej charakteryzują dane liczbowe, dające statystyczną ilustrację ilości i różnorodności tematów oraz nagromadzonych, koniecznych do rozpatrzenia spraw. I tak, Prezydium Rady Nadzorczej KSM w 2015 roku odbyło 13 posiedzeń, Plenum Rady Nadzorczej 13 posiedzeń, natomiast stałe Komisje Problemowe – łącznie 64 posiedzenia. Efektem prac Rady Nadzorczej było m.in. podjęcie 97 uchwał, z których 73 dotyczyło spraw członkowsko-mieszkaniowych, związanych z wykreśleniem z grona członków KSM w związku z nie uiszczeniem opłat za korzystanie z lokali.

Należy podkreślić ważny aspekt comiesięcznego rozpatrywania przez Radę Nadzorczą, a kierowanych przez Zarząd KSM wniosków o wykreślenie „dłużników”, czy

też wykluczenie z grona członków Spółdzielni osób naruszających zasady współzycia społecznego. Spośród 115 osób, wobec których Zarząd po wyczerpaniu wszystkich stosownych środków regulaminowych skierował przedmiotowe wnioski do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą – 37 osób dokonało spłaty swoich zadłużeń w całości lub w zdecydowanej części przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej. Stąd też wnioski dotyczące tych osób zostały przez Zarząd wycofane i dłużnicy ci uniknęli w ten sposób procedury zmierzającej do pozbawienia ich członkostwa, a w następstwie i prawa do lokalu. W stosunku do 14 osób, które w trakcie posiedzenia złożyły wiarygodne zapewnienia spłaty zadłużeń, Rada Nadzorcza podjęła decyzję o odroczeniu decyzji pozbawiających ich członkostwa Spółdzielni – pod warunkiem zrealizowania podjętych zobowiązań. W 13 przypadkach podjęcia już przez Radę Nadzorczą decyzji o wykreśleniu z rejestru Spółdzielni, „dłużnicy” spłacili swoje zadłużenia, co stało się dla Rady Nadzorczej podstawą do uchylecia swoich uchwał o ich wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni. Trzeba tu zaznaczyć, że szereg spraw dotyczących osób zadłużonych zostało pozytywnie załatwionych wcześniej na etapie postępowań prowadzonych przez Radę Osiedli i Zarząd.

Pozostałe 24 uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą dotyczyły spraw ekonomiczno-finansowych, gospodarki zasobami Spółdzielni, spraw terenowo-prawnych oraz organizacyjno-samorządowych.

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

- rozpatrzenie i analiza informacji dotyczącej przewidywanego wykonania planu za 2014 rok i przyjęcie „Zbiornego planu gospodarczego oraz programu działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na 2015 rok”,
- zapoznanie się ze „Sprawozdaniem Zarządu z działalności KSM w 2014 roku” wraz ze sprawozdaniem finansowym za 2014 rok oraz propozycjami „Kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej na 2015 rok”,
- przyjęcie opinii i raportu biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 rok,
- ocena sprawozdania finansowego KSM za 2014 rok ze szczególnym uwzględnieniem uzyskanych wskaźników ekonomiczno-finansowych oraz przygotowanie rekomendacji dla Walnego Zgromadzenia w sprawie jego przyjęcia,

# SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2015 ROKU

- ocena wyników za 2014 rok Spółdzielni w zakresie eksploatacji w osiedlach i Zakładach Celowych oraz remontów zrealizowanych z funduszu remontowego część „B” w osiedlach,
- analizowanie skarg i wniosków wniesionych do Spółdzielni w 2014 roku oraz ocena sposobu ich załatwienia,
- przyjęcie informacji Zarządu nt. zaległości w opłatach za lokale w KSM na koniec 2014 roku wraz z oceną skuteczności form windykacji,
- przyjęcie informacji Zarządu o formach działania i wynikach rzeczowo-finansowych działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej KSM w 2014 roku,
- przyjęcie informacji Zarządu o przebiegu, odbytych przed Walnym Zgromadzeniem, Zebrań Osiedlowych,
- przyjęcie informacji Zarządu o stanie przygotowań do Walnego Zgromadzenia, w tym: ustalenie wykazu nieruchomości KSM wchodzących w skład osiedli wyodrębnionych organizacyjnie i gospodarczo wg stanu na 01.01.2015 r., akceptacja odbycia Walnego Zgromadzenia KSM w dwóch częściach i ustalenie podziału członków na grupy biorące udział w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, określenie terminów i miejsca odbycia poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, porządku obrad Walnego Zgromadzenia, wskazanie przewodniczących poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, a także uczestnictwo w obradach Walnego Zgromadzenia,
- rozpatrzenie i opiniowanie materiałów tematycznych na Walne Zgromadzenie w zakresie wynikającym z kompetencji Rady Nadzorczej, w tym projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
- opracowanie i przyjęcie „Wieloletniego programu działań zmierzających do sukcesywnego zmniejszania zobowiązań finansowych Spółdzielni wynikających z realizacji robót z funduszu remontowego część „A”, w ramach Strategii Ekonomicznej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- analiza kosztów i wpływów Spółdzielni z tytułu świadczeń związanych z dostawą wody zimnej, ciepłej oraz centralnego ogrzewania za 2014 rok, podjęcie stosownych zaleceń, wniosków i opinii,
- przyjęcie informacji Zarządu nt. stopnia usuwania wad i usterek powstałych w okresie gwarancji oraz ujawnionych w czasie użytkowania - dotyczy robót modernizacyjnych finansowanych z funduszu remontowego część „A”, jak też w okresie gwarancji w budynkach z nowych inwestycji,
- ocena ekonomicznej efektywności wyboru wykonawców robót w KSM w 2014 roku oraz przyjęcie informacji o stanie zaawansowania wyboru wykonawców w 2015 roku,
- ocena funkcjonowania Zakładów Celowych Spółdzielni za I półrocze 2015 r., prognozy realizacji planów na koniec 2015 roku oraz założeń do planów na 2016 rok,
- ocena sytuacji ekonomicznej Osiedli KSM w zakresie eksploatacji oraz remontów realizowanych z funduszu remontowego część „B” za 7 miesięcy 2015 roku, wraz z prognozą na koniec 2015 roku,
- przyjęcie informacji Zarządu dot. wpływów i wydatków na wyodrębnione fundusze celowe za I półrocze 2015 roku,
- przyjęcie informacji Zarządu o stanie realizacji działań w zakresie optymalizacji mocy zamawianej, odnoszonej do ustabilizowanego zużycia ciepła w Spółdzielni, oraz wyrażenia poparcia dla dotychczasowych działań Zarządu w postępowaniach w sprawach spornych z TAURON Ciepło Sp. z o.o., w tym postępowaniach cywilnych, administracyjnych i karnych,
- dokonanie oceny stopnia wykonania potrzeb określonych w Strategii Ekonomicznej KSM w zakresie remontów przyjętych do realizacji w 2014 roku oraz aktualizacji założeń Strategii Ekonomicznej na lata 2015-2024,
- dokonanie oceny przewidywanej realizacji Strategii Ekonomicznej KSM w zakresie remontów na koniec 2015 roku oraz przyjęcie projektu planu remontów kapitalnych i modernizacji na 2016 rok (kontynuacja Strategii Ekonomicznej KSM),
- ocena stanu realizacji rzeczowego wykonania planu robót remontowych w zakresie infrastruktury ciepłowniczej w 2014 roku oraz prognozy wykonania planu tych robót na koniec 2015 roku,
- przyjęcie informacji o kształtowaniu się wysokości opłat za lokale w KSM w 2014 r. w porównaniu z opłatami w innych mieszkalnych jednostkach organizacyjnych,
- przyjęcie informacji Zarządu o stanie przygotowań do Zebrań Osiedlowych w 2015 r.,
- podjęcie uchwał związanych z regulowaniem stanu prawnego gruntów będących w użytkowaniu KSM,
- wybór biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok,
- przyjęcie informacji nt. przewidywanego wykonania kosztów Centrum Zarządzającego -Usługowego za rok 2015 i projektu planu na 2016 rok, prognozowanej realizacji funduszu plac i średniej płacy w Spółdzielni za 2015 rok oraz projektu planu funduszu plac Centrum na 2016 rok,
- rozpatrywanie wniosków dotyczących m. in. zmian stawek opłat na funduszu remontowym część „A”,
- przyjęcie informacji Zarządu o sposobie realizacji obowiązku informowania członków o działalności Spółdzielni i związanych z tym kosztach,
- rozpatrzenie i zatwierdzenie zmian do regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, których przyjęcie leżało w kompetencjach Rady Nadzorczej,
- ocena sposobu oraz stanu realizacji wniosków i zaleceń Rady Nadzorczej przyjętych do dalszej realizacji,
- przyjęcie informacji Zarządu o opracowanych dla potrzeb Administracji i Rad Osiedli wytycznych kierunkowych dla przygotowania planu gospodarczego i programu działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej Spółdzielni na 2016 rok,
- opiniowanie wniosków Rad Osiedli dot. przyznania pożyczek wewnętrznych z funduszu interwencyjnego na pilne prace remontowe związane przede wszystkim z bezpieczeństwem zamieszkiwania,
- inne zagadnienia leżące w kompetencji Rady Nadzorczej.

Tematyka prac Rady Nadzorczej wynikała w głównej mierze z wcześniej przyjętego do realizacji rocznego Ramowego Planu Pracy Rady Nadzorczej na rok 2015 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 kierowanych do Rady Nadzorczej pism, skarg, wniosków oraz innych spraw, wobec których konieczne było ustosunkowanie się Rady Nadzorczej jako organu samorządowego Spółdzielni, sprawującego w ramach jego statutowych kompetencji kontrolę i nadzór nad działalnością Zarządu.

Jak już zaznaczono wcześniej, przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń Rady Nadzorczej kierowało Prezydium

*(Dokończenie na str. 6)*

# SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2015 ROKU

(Dokończenie ze str. 5)

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

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

Tradycyjnie na łamach naszej spółdzielczej gazety „Wspólne Sprawy” dostarczanej wszystkim mieszkańcom, dużo miejsca zajmowały informacje o życiu Spółdzielni, pracach organów samorządowych oraz o aktualnej sytuacji spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce. Rada Nadzorcza, przez przedstawicieli organów samorządowych w Kolegium Redakcyjnym, aktywnie wpływała na tematykę publikacji zamieszczanych na łamach „Wspólnych Spraw”, docierających do mieszkańców w formie wydania tradycyjnego (papierowego) i internetowego.

Na uwagę zasługuje w 2015 roku wzrost zainteresowania mieszkańców stroną internetową KSM, o czym świadczy fakt ok. 250 tys. wejść na tę stronę.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w odbywającym się w lutym 2015 r.

w Katowicach spotkaniu z przedstawicielami Komendy Wojewódzkich Policji w Polsce, poświęconemu omówieniu problemów, jakie występują w pracy Policji oraz uzyskanych sukcesach w ich rozwiązywaniu.

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 poszczególne Komisje Problemowe i Rada Nadzorcza jako całość. Wymienić należy tu uczestnictwo członków Rady Nadzorczej w odbywającym się w dniach 19-20.03.2015 roku w Łodzi szkoleniu członków rad nadzorczych i zarządów spółdzielni mieszkaniowych nt.: aspekty formalno-prawne funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych oraz zarządzanie nieruchomością w aspekcie powstawania wspólnot mieszkaniowych.

Z inicjatywy Zarządu i Rady Nadzorczej 24 marca 2015 roku odbyło się spotkanie z Zarządem Urzędu Miasta Katowice, na którym przedłożone zostały wnioski zgłoszone na Zebrań Osiedlowych mieszkańców zasobów KSM, dotyczące spraw, których załatwienie leży w gestii Urzędu Miasta Katowice.

W uroczystej Gali z okazji X-lecia Fundacji Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, która odbyła się 30 września 2015 roku, uczestniczyli również członkowie Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej wzięli liczny i aktywny udział w ogólnopolskiej konferencji zorganizowanej przez Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe oraz Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach i Katowicką Spółdzielnię Mieszkaniową w dniu 22.10.2015 roku nt. „Spółdzielnie mieszkaniowe w organizmie miasta”.

Rada Nadzorcza wspólnie z Zarządem włączała się aktywnie we wszelkiego rodzaju ogólnopolskie działania, mające na celu obronę interesów Spółdzielców przed przyjęciem niekorzystnych rozwiązań kolejnej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zmierzających do likwidacji spółdzielni mieszkaniowych i zastąpienia ich zdecydowanie mniej efektywną, w ocenie działaczy spółdzielczych, strukturą wspólnot mieszkaniowych. Wśród tych działań wymienić należy także uczestnictwo w 2015 roku członków Rady Nadzorczej w akcji zbierania podpisów pod wnioskiem Krajowej Rady Spółdzielczej o nieuchwalenie przez Sejm RP ustawy szkodzącej funkcjonowaniu spółdzielni.

Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym, zgodnie ze swym statutowym obowiązkiem sprawowała również funkcje kontrolno-sprawdzające, polegające m.in.

na okresowym analizowaniu przez Komisje Problemowe Rady Nadzorczej: dokumentacji dotyczącej rozpatrywanych w Spółdzielni spraw członkowskich, gospodarczych i społecznych, rozliczenia kosztów oraz ocenie wyników pracy realizowanej w klubach spółdzielczych.

W organizowanych corocznych, ogólnopolskich rankingach spółdzielni mieszkaniowych, Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa w minionym roku uzyskiwała czołowe lokaty i została uhonorowana licznymi prestiżowymi wyróżnieniami. Ważniejsze z nich to:

- tytuł „Dobra Spółdzielnia 2015” w konkursie organizowanym przez Redakcję Magazynu Gospodarczego Strefa Biznesu Dziennika Gazeta Prawna,
- tytuł „Grand Prix” 5-lecia programu „Dobra Spółdzielnia”,
- tytuł „Menedżer Spółdzielca 5-lecia” przyznany dla Prezesa Zarządu mgr Krystyny Piaseckiej,
- tytuł „Spółdzielcza Osobistość” przyznany Prezesowi Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej mgr Krystynie Piaseckiej przez Stowarzyszenie Przyjaciół „Domy Spółdzielcze” i Redakcję miesięcznika „Domy Spółdzielcze”,
- list gratulacyjny Komendanta Głównego Straży Pożarnej Szefa Obrony Cywilnej Kraju z okazji jubileuszu 20-lecia utworzenia formacji Obrony Cywilnej w KSM,
- tytuł „Filar Spółdzielczości 2015”,
- nagroda „Inwestycja Roku” przyznana przez Krajową Izbę Gospodarki Nieruchomościami.

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

Rada Nadzorcza w 2015 roku, wzorem lat poprzednich, 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, było to: 9 Odznak Honorowych z Laurem, 12 Odznak Honorowych „Za zasługi dla rozwoju KSM” oraz 2 wpisy do Księgi Zasłużonych.

Członkowie Rady Nadzorczej, wraz z rodzinami, tradycyjnie już uczestniczyli w odbywającym się corocznie Złazie Rodzinnym Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych Województwa Śląskiego, który odbył się w sobotę w dniu 5.09.2015 r., tym razem z metą w Szczyrku. Odbywający się już po raz XXXIV Złaz zgromadził ponad tysięczną rzeszę spółdzielców, wśród której wyróżniającą się 141-osobową grupę uczestników stanowili mieszkańcy naszej Spółdzielni.

Członkowie Rady Nadzorczej wraz z rodzinami uczestniczyli również w dniu 13.06.2015 roku w XIII pikniku dla osób niepełnosprawnych w Ośrodku „Gościniec Jurajski” w Podlesicach.

Z racji honorowego członkostwa KSM, przedstawiciele Rady Nadzorczej uczestniczyli ponadto w dwóch spotkaniach organizowanych przez Stowarzyszenie Pomocy Mieszkaniowej dla Sierot: w Toruniu oraz w Dąbrowie Górniczej, na których Stowarzyszenie w sposób uroczysty 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 kontynuowała zainicjowaną wśród działaczy samorządowych i pracowników KSM, dobrowolną zbiórkę pieniędzy na potrzeby powyższego Stowarzyszenia, a inicjatywa ta spotkała się z dużym zrozumieniem i poparciem również wśród innych mieszkańców zasobów Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała też wniosek członka rodziny jednego z założycieli KSM – występującego w roli fundatora – odnośnie usytuowania tablicy pamiątkowej upamiętniającej założycieli Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, na elewacji nieruchomości przy ul. Plebiscytowej 38a-42b.

Ważnym elementem w pracach Rady Nadzorczej pozostawała również bliska współpraca z innymi spółdzielniami mieszkaniowymi w regionie i w kraju. Na szczególne podkreślenie zasługuje w tym zakresie wieloletnia już współpraca i szeroka wymiana doświadczeń z Radą Nadzorczą i Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąb” w Szczecinie. W zorganizowanej przez Spółdzielnię „Dąb” w dniach 1-3 października 2015 roku międzyspółdzielczej konferencji poświęconej aktualnym problemom w funkcjonowaniu spółdzielczości mieszkaniowej w kraju, wzięli również udział członkowie Rady Nadzorczej KSM oraz spółdzielczości niemieckiej i czeskiej. Przedstawiciele Rady Nadzorczej uczestniczyli również w uroczystościach jubileuszowych 50-lecia Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu. Nadal jest kontynuowana konstruktywna współpraca z Unią Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, Stowarzyszeniem Przyjaciół „Domów Spółdzielczych” oraz z Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach. Od wielu lat Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa, w tym także Rada Nadzorcza, jest postrzegana pozytywnie jako członek i partner wielu organizacji związanych ze spółdzielczością, głównie z mieszkalnictwem, jak również przez lokalne władze samorządowe oraz inne miejskie i regionalne organizacje i instytucje gospodarcze i samorządowe.

#### **RADA NADZORCZA KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

*Katowice, styczeń 2016 rok*

# **KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2016 ROK**

**P**rezentowane kierunki działania Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2016 odzwierciedlają nasze cele statutowe, a także wytyczne organów samorządowych (poparte oczekiwaniami mieszkańców) i są zgodne z przedmiotem działania Spółdzielni. Planowane zadania roczne zapisane jako kierunkowe - uwzględniają interes spółdzielców zrzeszonych w Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, obowiązujące prawo zewnętrzne i wewnętrzne przepisy Spółdzielni, jak też określone w zaktualizowanej w 2015 roku przez Walne Zgromadzenie Strategię Ekonomiczną KSM oraz wnioski z Zebrań Osiedlowych.

Przedłożony przez Zarząd i przyjęty przez Radę Nadzorczą zbiorczy plan gospodarczy na rok 2016 ma na uwadze zabezpieczenie prawidłowej realizacji funkcji zarządczych i utrzymania zasobów w stanie niepogorszonym, zakładając równocześnie dalszą poprawę warunków zamieszkiwania w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.

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

1. dążenie do dalszej racjonalizacji kosztów działania Spółdzielni, w tym tworzenie warunków do zmniejszenia zużycia mediów (ciepła, wody, energii elektrycznej i gazu) oraz poprawy estetyki wewnętrznej budynków i ich otoczenia,
2. wykorzystanie dostępnych prawnie instrumentów prowadzących do dążenia do utrzymania bezpiecznego (gwarantującego wypłacalność) wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni,
3. niepogorszenie stanu funduszy celowych Spółdzielni,
4. realizacja przyjętych na 2016 rok założeń uchwalonego przez Radę Nadzorczą „Wieloletniego programu działań zmierzających do sukcesywnego zmniejszenia zobowiązań finansowych Spółdzielni wynikających z realizacji robót z funduszu remontowego część „A” w ramach Strategii Ekonomicznej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”,
5. intensyfikowanie windykacji wszelkich należności Spółdzielni i zabieganie o zwiększenie skuteczności wykonania orzeczonych wobec dłużników wyroków sądowych,
6. kontynuowanie wszczętych przez Spółdzielnię (na mocy stosownych uchwał Walnego Zgromadzenia KSM i Rady

- Nadzorczej) w latach poprzednich zabiegów o docelowe uregulowanie stanów prawnych gruntów i nieruchomości lokalowych i stosunków ekonomiczno-prawnych w zakresie usytuowanej na gruntach i innych nieruchomościach Spółdzielni niespółdzielczej infrastruktury przesyłowej i innej, a w szczególności dotyczącej warunków korzystania z nieruchomości Spółdzielni z właścicielami lub użytkownikami tejże infrastruktury (w tym i należnej odpłatności),
7. efektywniejsze ekonomicznie, społecznie i technicznie wykorzystanie nieruchomości i innych elementów majątku trwałego Spółdzielni,
8. kontynuowanie realizacji zadań remontowych przewidzianych w Strategii Ekonomicznej z wykorzystaniem środków własnych,
9. kontynuowanie zapoczątkowanego uchwałą Zebrania Przedstawicieli KSM z dnia 19 maja 2010 roku dochodzenia należnych Spółdzielni od Skarbu Państwa rekompensat finansowych z tytułu odszkodowania za wydanie aktu normatywnego niezgodnego z Konstytucją, co skutkuje przeniesieniem części majątku trwałego w trybie art. 12 ust. 1 i art. 17<sup>14</sup> ust.1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych bez ekwiwalentnego wynagrodzenia należnego Spółdzielni,
10. kontynuowanie programu inwestycyjnego w zakresie mieszkalnictwa z wykorzystaniem zgodnej z obowiązującymi zasadami finansowymi budownictwa spółdzielczego formy zaangażowania na ten cel środków własnych przyszłych użytkowników i współinwestorów zewnętrznych,
11. kontynuowanie tworzenia warunków dla rozwoju działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w osiedlach, integracji mieszkańców oraz działań pomocowych,
12. utrzymanie dobrego wizerunku Spółdzielni jako przedsiębiorstwa i zarządcy nieruchomości.

Do równie istotnych zadań stojących przed Spółdzielnią w 2016 roku należy zaliczyć:

- opracowanie aktualizacji strategii ekonomicznej na okres po roku 2016 (lata 2017 i dalsze) dostosowującej założenia programowe do priorytetów remontowych i zakresów wynikających z uchwalonego

*(Ciąg dalszy na str. 8)*

# KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2016 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 7)

- 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 pozyskiwania kolejnych „białych certyfikatów” rekompensujących w części poniesione nakłady na obniżenie energochłonności w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię,
  - kontynuowanie działań zmierzających do obniżenia zużycia, a co za tym idzie kosztów zużywanej w zasobach Spółdzielni energii elektrycznej m. in. poprzez wymianę źródeł oświetlenia na energooszczędne typu LED – w budynkach i ich otoczeniu,
  - dokonanie legalizacji 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 realizację wniosków członków o ustanowienie praw odrębnej własności lokali w ustawowo określonym terminie,
  - wykorzystanie na najem komercyjny części nowo wybudowanych mieszkań z równoczesnym propagowaniem oferty nabycia mieszkania i członkostwa w Spółdzielni (mając na uwadze poprawę stanu funduszy KSM),
  - rozszerzanie zakresu i 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 komunikacji internetowej, a w tym również witrynę [www.ksm.katowice.pl](http://www.ksm.katowice.pl), [www.facebook.com/KatowickaSM](http://www.facebook.com/KatowickaSM) oraz w przyszłości tzw. e-serwis dla użytkowników lokali,
  - doposażenie sprzętowe Zakładów Celowych – jako elementu poprawy sprawności, niezawodności i konkurencyjności ich działania oraz zwiększenie ilości i jako-

ści świadczonych na rzecz Spółdzielców usług specjalistycznych.

Kierunki działania Spółdzielni na 2016 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 2016 należą w szczególności następujące zadania:

## I. PROGRAM INWESTYCYJNY

Zbiorczy plan gospodarczy na rok 2016 zakłada, że roczne nakłady inwestycyjne na zadania w realizacji oraz znajdujące się w procesie przygotowania winny zamknąć się ogółem kwotą **3.694.300 zł**. W stosunku do planów z lat poprzednich są one niższe uwzględniają bowiem zalecenia organów samorządowych Spółdzielni dotyczące (przejdziowego) spowolnienia procesów przygotowawczych i realizacyjnych nowych inwestycji mieszkaniowych.

Planowane nakłady inwestycyjne dotyczą następujących zadań rzeczowych:

### I. Inwestycje – etap przygotowanie:

1. **osiedle Kukuczki: ul. Podhalańska:**  
Docelowy program rzeczowy (przewidywany efekt 2017/2018): wielopiętrowy parking samochodowy na ok. 650 miejsc postojowych wraz z towarzyszącym programem biurowo-usługowym.  
*Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2016:*
  - doprowadzenie do zawarcia umowy notarialnej z Urzędem Miasta Katowice przenoszącej drogą nabycia przez Spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego części należącego do gminy terenu niezbędnego dla realizacji programu docelowego inwestycji niemieszkalnej; przeprowadzenie, względnie aktualizacja wymaganych uzgodnień branżowych, w tym w zakresie koniecznych przekładek sieci kolidujących z planowaną inwestycją; opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej; przeprowadzenie niezbędnych działań i uzgodnień związanych z pozyskaniem partnera i współinwestora dla części handlowo-usługowej (w tym w zakresie współfinansowania opracowania dokumentacji i realizacji usług); obsługa inwestorska.

### 2. osiedle Ligota: ul. Ligocka:

Docelowy program rzeczowy: 1 budynek mieszkalny o 9 mieszkaniach (realizacja po roku 2016). Uwarunkowanie: potrzeba dokonania przez Urząd Miasta zmiany aktualizacyjnej zapisu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

*Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2016:*

- aktualizacja niezbędnych uzgodnień mających na celu utrzymanie gotowości inwestycyjnej; monitorowanie sprawy przeprowadzenia zmiany korygującej zapis dotyczący wysokości zabudowy (z zabudowy powyżej 11 kondygnacji na zabudowę niską). Wnioskowana przez Spółdzielnię zmiana planu miejscowego jest realna z uwagi na zapis „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Katowice” zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta z dnia 25. 04. 2012 roku, który stanowi o możliwości realizacji niskiej zabudowy. Przeprowadzenie zmiany w całości uzależnione od działań Urzędu Miasta, to też do czasu aktualizacji zapisu w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Katowice” cykliczne monitorowanie Urzędu Miasta w zakresie przyspieszenia procedury zmiany planu.
3. **osiedle Ściegiennego: ul. Agnieszki-Bytkowska:**  
Docelowy program rzeczowy: zespół mieszkaniowy 3 budynków wielorodzinnych o 130 mieszkaniach (realizacja po roku 2016).  
*Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2016:*
    - czynności dotyczące uzgodnień w zakresie zapewnienia dostawy mediów oraz opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej budynków mieszkalnych.
  4. **osiedle Ściegiennego: ul. Bytkowska:**  
Docelowy program rzeczowy: pawilon handlowy o powierzchni handlowej do 2.000 m<sup>2</sup>.  
*Uwarunkowania realizacji inwestycji:*
    - konieczność zmiany zapisu w miejscowym planie zagospodarowania terenu. Aktualnie na podstawie uchwały nr VI/104/15 Rady Miasta Katowice przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Welnowiec-Józefowiec umożliwiającej lokalizację pawilonu handlowego, w koncepcji zmian do planu uwzględniono wnioski Spółdzielni dopuszczając zabudowę usługową użyteczności publicznej o zwiększonej powierzchni do 2.000 m<sup>2</sup>,



# KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2016 ROK

- wg informacji z dnia 14.01.2016 roku uzyskanej w Urzędzie Miasta Katowice w projekcie zmian teren usług został powiększony o parking samochodowy. Zmiany te obecnie wymagają jeszcze zatwierdzenia przez Prezydenta Miasta Katowice,
- 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. oraz uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków nr 60/13/2007 z dnia 29.11.2007 r.

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

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

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2016:

- czynności dotyczące uzgodnień w zakresie zapewnienia dostawy mediów oraz opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej budynków mieszkalnych.

## II. Inwestycje w realizacji:

### Osiedle Murcki: ul. Domeyki

Docelowy program rzeczowy: 1 budynek wielorodzinny 4-kondygnacyjny z windą) o 20 mieszkaniach i powierzchni użytkowej 1.274,11 m<sup>2</sup>.

Zakres rzeczowy prac objętych planem na rok 2016:

- zawarcie umów o roboty budowlano-montażowe oraz finansowanie inwestycji, przeprowadzenie naboru przyszłych użytkowników lokali wraz z zawarciem stosownych umów zawierających ekspektatywę ustanowienia praw do poszczególnych lokali mieszkalnych po zakończeniu inwestycji,
- wykonawstwo robót budowlano-montażowych, w szczególności robót ziemnych, fundamentów, instalacji zewnętrznych, wykonanie ścian zewnętrznych i dachowych, dachu wraz z pokryciem, zabudowa stolarki okiennej, bieżący nadzór inwestorski i autorski.

## II. FUNDUSZ INTERWENCYJNY

Fundusz interwencyjny funkcjonujący w naszej Spółdzielni na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia nr 42/19/91 ma na celu



*Budowa w Murckach już się zaczęła. Za rok budynek (pokazany tu na wizualizacjach architektonicznych) będzie gotowy. Miejsce i cena za mieszkania - jednakowo bardzo atrakcyjne! Zainteresowani zamieszkaniem tam, mogą poznać szczegóły kontaktując się z Mieszkaniowym Biurem Pośrednictwa KSM (w siedzibie - Katowice, ul. Klonowa 35c, tel. 32 - 20-84-739 i 740, tel. kom. 668-817-906 oraz 992, strona internetowa: [www.ksm.katowice.pl](http://www.ksm.katowice.pl))*



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 głównie źródło zasilenia funduszu – odpis na fundusz interwencyjny – czasowo, tj. od 1.01.2006 roku do 2011 roku był zawieszony. Z dniem 1.01. 2012 r. został decyzją Rady Nadzorczej KSM reaktywowany.

*(Ciąg dalszy na str. 10)*

# KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2016 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 9)

Określone w planie na rok 2016 wpływają na fundusz wynoszą 752.700 zł, w tym z tytułu:

- odpisu na fundusz interwencyjny w wysokości 235.100 zł,
- ratalnej spłaty udzielonych pożyczek (z odsetkami) w wysokości 517.600 zł.

Do planu na rok 2016 uzasadnione zapotrzebowanie na zaciągnięcie pożyczki z tego funduszu zgłosiły osiedla: Janów - na kwotę 170.000 zł oraz Zawodzie - na kwotę 265.000 zł.

Jeśli w trakcie roku żadne inne osiedle nie wystąpi z uzasadnionym wnioskiem o pożyczkę wewnętrzną (a więc nie nastąpi dalsze wydatkowanie środków funduszu) - stan funduszu (narastająco) za rok 2016 zamknie się kwotą 920.578 zł.

## III. REMONTY

Plan remontów Spółdzielni na rok 2016 obejmuje zarówno zadania finansowo-rzeczowe wynikające ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni uchwalonej dla roku 2016 przez Walne Zgromadzenie KSM w roku 2015 (w zakresie obciążającym fundusz remontowy część „A” na lata 2015-2024) oraz zadania i środki ujęte w osiedlowych planach gospodarczych - w części dotyczącej funduszu remontowego część „B” - które łącznie składają się na roczny plan zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Faktyczna realizacja remontowych i modernizacyjnych zadań rzeczowych (zwłaszcza nie stanowiących kontynuację z roku 2015) uzależniona będzie (zgodnie z zaleceniami Rady Nadzorczej) od rzeczywistego stopnia akumulacji na ten cel niezbędnych środków finansowych oraz możliwości i warunków pozyskania przez Spółdzielnię ewentualnych kredytów bankowych lub pożyczek.

### III. 1. Fundusz remontowy część „A”

W planie remontów finansowanych z funduszu remontowego część „A” występują zadania rzeczowe ujęte w obowiązującej Strategii Ekonomicznej Spółdzielni dla roku 2016.

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 17.146.000 zł, przy planowanych wpływach w wysokości 27.597.960 zł. Planowane wpływy uwzględniają m.in.: wpływy z tytułu regulaminowych odpisów i planowanego przesunięcia części środków finansowych między elementami składowymi

funduszu remontowego oraz innych instrumentów finansowych.

Licząc narastająco, tj. po uwzględnieniu salda początkowego 2016 roku w kwocie 835.651 zł - wynik roku 2016 winien się wg planu zamknąć nadwyżką w wysokości 11.287.611 zł pozwalającą przyspieszyć spłatę zobowiązań Spółdzielni z tytułu nakładów na wcześniej zrealizowane roboty remontowe zaliczone w ciężar części „A” funduszu remontowego.

### Modernizacja docieplenia budynków

Program poprawy struktury budowlanej budynków, pod kątem polepszenia stanu technicznego, w roku 2016 zasadniczo odpowiada zakresowi wynikającemu ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni zatwierdzonej na lata 2015-2024 dla zadań przewidzianych do realizacji w roku 2016.

W programie opartym na strategii ujęto zatem budynki zlokalizowane w następujących osiedlach: Gwiazdy, im. Ściegiennego, Zawodzie, a także częściową refundację nakładów na ocieplenia budynków wykonanych w latach poprzednich - a finansowanych z funduszu osiedlowego część „B” - w osiedlu Giszowiec - (ul. Mysłowicka 39-c, 45-e, 47-c - 61.500 zł).

Szacowane i założone w planie przyjętym przez Radę Nadzorczą na 2016 rok nakłady określone zostały na kwotę 11.300.000 zł.

### Remonty kapitalne

W ramach planu remontów kapitalnych i modernizacyjnych, finansowanych zgodnie z obowiązującą Strategią Ekonomiczną Spółdzielni z funduszu remontowego część „A” w roku 2016 (oprócz omówionych prac związanych z modernizacją dociepleń budynków) przyjęte zostało wykonanie następujących zadań:

1. roboty z zakresu modernizacji sieci i urządzeń c.o., wymiana wewnętrznej instalacji c.o. w osiedlach: Centrum I, Śródmieście, Giszowiec, Wierzbowa, im. Kukuczki, im. Ścigały, Zawodzie, Zgrzebniołka i Ligota (wraz z rezerwą na c.o.) - łączny koszt 2.362.000 zł,
2. dofinansowanie kosztów remontów dźwigów osobowych planowanych do realizacji w 4 osiedlach: Centrum I, Gwiazdy, Zawodzie, Ligota - w łącznej kwocie 455.000 zł,
3. wymiana instalacji elektrycznej w osiedlach: Centrum-I, Wierzbowa, im. Kukuczki, im. Ścigały, Szopienice, Janów, im. Ściegiennego - łączny koszt 450.000 zł,

4. częściowa spłata należności z tytułu przeprowadzonej wymiany podzielników kosztów c.o. w lokalach - w kwocie 549.630 zł,
5. opracowanie niezbędnej dokumentacji dla planowanych w ramach strategii prac - w kwocie 120.000 zł,
6. spłata przypadających na rok 2016 kosztów związanych z realizacją objętych strategią ekonomiczną rzeczowych zadań remontowych na poszczególnych nieruchomościach osiedlowych w okresie do 2015 roku (włącznie) - w osiedlach: Centrum-I, Śródmieście, Gwiazdy, Giszowiec, Wierzbowa, Graniczna, Szopienice, Ściegiennego, Zawodzie i Ligota, w wysokości 1.909.370 zł.

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

### III. 2. Fundusz remontowy część „B”

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

Łączny koszt ujętych w planach osiedlowych remontów na 2016 rok wynosi 17.416.140 zł, przy planowanych wpływach w wysokości 15.942.330 zł (naliczone wpływy ujmują również założoną do przesunięcia część środków finansowych na fundusz remontowy część „A” w łącznej wysokości 3.483.130 zł celem przyspieszenia tempa spłat zobowiązań poszczególnych osiedli dotyczących robót wykonanych do roku 2014 oraz wpływy z pożyczki z funduszu interwencyjnego w wysokości 435.000 zł). Fundusz remontowy część „B” przy uwzględnieniu bilansu otwarcia w wysokości 4.191.148 zł winien na koniec roku bieżącego zamknąć się naliczoną nadwyżką finansową w wysokości 2.717.338 zł (stanowiąc akumulację środków na przyszłe wydatki remontowe lub spłatę nakładów zrealizowanych wcześniej).

## IV. ZAKŁADY CELOWE

Zakłady Celowe swoją działalnością potwierdzają niezbędność i przydatność dla

# KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2016 ROK

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

Planowane łączne koszty działalności Zakładów Celowych na 2016 rok określone zostały na kwotę 13.033.520 zł, przy sprzedaży na poziomie 13.513.030 zł, z przewidywanym na koniec roku wynikiem netto w wysokości 412.350 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 2016 przyjęto, iż sprzedaż roczna zamknie się kwotą 2.959.000 zł. Z kwoty tej przypada na: ● sprzedaż wewnętrzną 2.779.000 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 ubiegłych latach przyjął w programie realizację następujących prac:

- przeprowadzenie okresowych przeglądów technicznych instalacji gazowych wraz z kontrolą stanu technicznego urządzeń w zasobach KSM oraz u odbiorców zewnętrznych,
- kontrolę skuteczności zerowania i pomiarów instalacji elektrycznych i odgromowych,
- wymianę niesprawnych odbiorników gazu na zlecenia mieszkańców KSM,
- naprawę, likwidację nieszczelności instalacji gazowych, wodnych i kanalizacyjnych,
- wymianę instalacji gazowych, wodnych i kanalizacyjnych,

- wymianę, naprawę oraz kontrolę instalacji elektrycznej i odgromowej, usługowe dokonywanie badań elektronarzędzi,
- usługi w zakresie utrzymania zimowego dróg wewnętrznych w osiedlach,
- okresowe płukanie instalacji kanalizacyjnej w budynkach,
- usługi transportowe i sprzętowe dla jednostek organizacyjnych, na zlecenie użytkowników lokali i odbiorców zewnętrznych,
- roboty ślusarskie na potrzeby zasobów Spółdzielni oraz na indywidualne zlecenia użytkowników lokali i odbiorców zewnętrznych,
- prace stolarskie na potrzeby zasobów Spółdzielni, osiedli, użytkowników lokali oraz odbiorców zewnętrznych.

Ponadto założona została kontynuacja współpracy z przedsiębiorstwami: Tauron Dystrybucja, 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 zabezpieczenia, napraw i zmniejszenia skutków wszelkiego rodzaju ujawnionych w zasobach KSM zagrożzeń, nieprawidłowości i usterek.

## IV. 2. Zakład Ciepłowniczy

Plan Zakładu Ciepłowniczego na 2016 rok zakłada uzyskanie sprzedaży w wysokości 8.365.770 zł, przy kosztach 8.309.670 zł, z przewidywanym na koniec roku 2016 wynikiem netto w wysokości 45.440 zł.

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

- konserwacja instalacji c.o. – 1.315.730 zł,
- konserwacja instalacji c.c.w.u. – 140.430 zł,
- obsługa techniczna instalacji odbiorczych – 1.616.610 zł,
- produkcja, dystrybucja i przesył ciepła z kotłowni lokalnych – 1.580.000 zł,
- montaż zaworów podpijonowych ASVP, ASVM – 515.000 zł w osiedlach:
- Giszowiec przy ul. Wojciecha 40-40c, 51-51b, 53-53b – 205.000 zł,

- im. Ściągły przy ul. Markiefki 37-39-41, ul. Markiefki 33-33a, ul. Wróblewskiego 7a-7b – 150.000 zł,
- Ligota przy ul. Zielonogórskiej 13-21, 13a-21a, ul. Warmińska 13a- 13c, 9-13 – 160.000 zł,
- remont rozdzielaczy c.o. w osiedlu im. Zgrzebnioka w budynkach przy ul. Zgrzebnioka 2, 4, 8, 10, 12, 16, 20, ul. Boćcianów 1, 3, 5, 7 na kwotę 18.000 zł,
- remont kapitalny instalacji c.o. wraz z grzejnikami i montażem automatyki podpijonowej w osiedlu Centrum-I w budynku przy ul. Grażyńskiego 13-13a, w osiedlu Śródmieście przy ul. Reymonta 3, oraz kontynuacja robót w osiedlu Zawodzie w budynku przy ul. 1 Maja 110-112- na łączną kwotę 1.480.000 zł,
- pielęgnacja osiedlowych terenów zielonych oraz prace związane z małą architekturą i pracami brukarskimi – 1.520.000 zł,
- inne roboty – 180.000 zł.

## IV. 3. Zakład Usług Parkingowych

W planie Zakładu na rok 2016 założono sprzedaż na poziomie 1.688.260 zł, zaś koszty działania w wysokości 1.523.850 zł, z przewidywanym wynikiem finansowym netto w kwocie 164.410 zł.

Roczny plan gospodarczy dotyczący sprzedaży Zakładu w zakresie zarządu i administrowania nieruchomościami przedstawia się następująco: ● garaże wolnostojące – 317.700 zł, ● parkingi – 741.580 zł, ● garaż wielopiętrowy przy ul. Bytkowskiej – 347.340 zł, ● garaże przy ul. Lotnisko – 35.780 zł, ● inne (w tym czasowe zarządzanie nieruchomościami powierzonymi) – 245.860 zł.

## IV. 4. Mieszkańcove Biuro Pośrednictwa

Na rok 2016 plan działalności Mieszkańcovego Biura Pośrednictwa przewiduje sprzedaż na poziomie 500.000 zł, przy kosztach w kwocie 250.000 zł i przewidywanym wynikiem netto w wysokości 202.500 zł (zarówno „sprzedaż”, jak i „koszty” Biura nie obejmują wartości przedmiotu obrotu, czyli lokali i innych nieruchomości jako takich).

Struktura przyjętych w planie przychodów na 2016 rok przedstawia się następująco:

- pośrednictwo w procesie zbywania praw do lokali, w tym w obrocie wewnętrznym i na rynku wtórnym 350.000 zł,
- pośrednictwo w obrocie lokalami między kontrahentami skojarzonymi (właścicie-

(Dokończenie na str. 12)

# KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2016 ROK

(Dokończenie ze str. 11)

- lami lokali – osobami fizycznymi i ewentualnie prawnymi) 80.000 zł,
- pomoc i pośrednictwo w zakładaniu ksiąg wieczystych dla praw do lokali spółdzielczych 5.000 zł,
  - pośrednictwo w wynajmowaniu, zamianie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych 20.000 zł,
  - usługi w zakresie przygotowania i zawierania umów, zleceń, rejestracji 12.000 zł,
  - pośrednictwo przy świadczeniu usług rzeczoznawstwa majątkowego 10.000 zł,
  - załatwianie w imieniu Spółdzielni spraw związanych z zawieraniem aktów notarialnych dotyczących ustanowienia praw odrębnej własności lokali na rzecz członków Spółdzielni i innych uprawnionych osób 15.000 zł,
  - przygotowanie dokumentów wymagających notarialnego poświadczenia podpisów członków Zarządu KSM i członków KSM 2.000 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 4.000 zł.

## V. EKSPLOATACJA ZASOBÓW

Zbiorczy plan w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w osiedlach przedstawiony jest w układzie zgodnym z zapisami w znowelizowanej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Planowane koszty i przychody obejmują eksploatację podstawową oraz media i inne świadczenia, czyli energię ciepłą, zimną wodę i odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości oraz odpis na fundusz remontowy część „B”. Plan tej działalności jest sumarycznym zestawieniem danych wynikających z opracowanych na 2016 rok planów osiedli w wersji uchwalonej przez poszczególne Rady Osiedli.

Zbiorczy plan na 2016 rok w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w skali osiedli KSM przewiduje koszty w wysokości 106.957.000 zł, przy przychodach w wysokości 108.955.650 zł, co daje planowany wynik brutto 1.998.650 zł, a uwzględniając podatek dochodowy, przychody z działalności gospodarczej i salda początkowe wynik netto powinien wynieść 355.571 zł.

W ramach zbiorczego planu w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- planowane łączne koszty eksploatacji stanowią kwotę 56.478.820 zł, co oznacza ich wzrost w stosunku do wykonania kosztów za 2015 rok o 0,03%, a przychody z eksploatacji wg naliczeń winny osiągnąć kwotę 57.574.540 zł; wynik netto z uwzględnieniem pożytków i bilansu otwarcia powinien zamknąć się nadwyżką finansową w wysokości 1.094.576 zł,
- planowane koszty energii cieplnej stanowią kwotę 33.910.500 zł, przewidywany wg naliczeń przychód z tytułu wpłat zaliczkowych na poczet rozliczenia faktycznych kosztów zużycia ciepła wynieść powinien 34.813.430 zł; jednakże wynik netto w rachunku ciągłym, tj. z uwzględnieniem salda początkowego winien zamknąć się niedoborem w kwocie (-)739.006 zł – do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym z odbiorcami ciepła,
- odpis na fundusz remontowy część „B” w kwocie 16.567.680 zł.

W planie uwzględnione zostały skutki awizowanych na rok 2016 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 SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Planowane przedsięwzięcia do realizacji w 2016 roku w zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zostały zestawione w całościowy program w oparciu o wycinkowe plany osiedlowe uchwalone przez poszczególne Rady Osiedli i Centrum Zarządzająco-Usługowe – w części dotyczącej działań organizowanych dla wszystkich osiedli centralnie.

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

spółdzielców i ich rodzin – z uwzględnieniem wszystkich kategorii wiekowych mieszkańców.

Główne kierunki działania w 2016 roku zakładają ściślejszą współpracę pomiędzy osiedlami oraz funkcjonującymi w otoczeniu podmiotami zewnętrznymi dla pomniejszenia kosztów i wzbogacenia adresowanej do Spółdzielców oferty inicjatyw. Zbiorczy program Spółdzielni w tym zakresie obejmuje organizację różnorodnych form działania i imprez w wielu dziedzinach oraz prowadzenie zajęć cyklicznych, sekcji, kół zainteresowań i zespołów – w ogólnej liczbie 979 zadań dla ponad 20.770 uczestników.

Na realizację planowanych zadań przewiduje się środki finansowe w kwocie łącznej 1.470.380 zł, które odzwierciedlają przewidywane wpływy memoriałowe (z uwzględnieniem wpłat uzupełniających pochodzących z częściowej odpłatności uczestników za korzystanie z niektórych form działalności oraz z partycypacji w części pożytków), przy planowanych kosztach rocznych 1.687.410 zł. Uwzględniając stan środków na początku roku (bilans otwarcia) działalność roczna mimo niebilansowania się w skali roku – powinna narastająco zamknąć się saldem dodatnim w wysokości 85.994 zł.

Przyjęte założenia pozwolą zrealizować planowane na rok 2016 przedsięwzięcia programowe oraz na głębsze zacieśnienie więzi międzysąsiedzkiej środowiska spółdzielczego.

Prezentowane „Kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2016 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 2016 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 oraz współpracę, która umożliwi ich satysfakcjonującą realizację.

Z poważaniem

ZARZĄD  
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ

Katowice, kwiecień 2016 r.