

ROCZNE (OKRESOWE) SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2020 ROK

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z postanowieniami § 94, ust. 3 Statutu KSM przedstawia Członkom KSM okresową informację sprawozdawczą dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej naszego przedsiębiorstwa spółdzielczego w roku 2020.

Zawarte w niniejszym sprawozdaniu informacje zostały sporządzone na bazie danych za okres od 1.01.2020 roku do 30.12.2020 roku (z uwzględnieniem zaliczki na podatek dochodowy).

Działalność Spółdzielni w okresie objętym sprawozdaniem koncentrowała się na realizacji założeń określonych w planie gospodarczo-finansowym oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą KSM na rok 2020, a także zadaniach ujętych w zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie KSM Strategii Ekonomicznej KSM. Przedmiotem działalności były ponadto długoterminowe i bieżące zadania wynikające z przedmiotu działalności Spółdzielni jako przedsiębiorstwa oraz zaleceń organów samorządowych, jak też innych, wynikających z realizacji decyzji organów kontrolnych – i wskazań przy zachowaniu należytej staranności i dbałości w zakresie respektowania obowiązujących przepisów i ustaw (w tym zalecających lub nakazujących m.in. poddanie się określonym kontrolom).

Za nami bardzo trudny rok, związany głównie z postępującym kryzysem spowodowanym COVID-19 i wynikającymi z tego zagrożeniami. Analizując strukturę kosztów Spółdzielni należy stwierdzić, że wskutek panującego kryzysu nie zostały one przekroczone w stosunku do planu,

pomimo nie ujęcia po stronie kosztów zdarzeń nadzwyczajnych, do których zalicza się wystąpienie pandemii i konieczności poniesienia nakładów na zapewnienie bezpieczeństwa funkcjonowania Spółdzielni, jak również nie uzyskanie oczekiwanych (a założonych w planie) wpływów z działalności gospodarczej.

W okresie – od marca do końca 2020 roku – zwiększyły się koszty w KSM przede wszystkim związane z zabezpieczeniem wszelkich wymogów sanitarnych wynikających z wprowadzonego w Polsce rozporządzeniem Ministra Zdrowia stanu epidemii. Dodatkowe zakupy to m.in. środki do dezynfekcji, ochrony osobistej (maseczki ochronne, rękawiczki jednorazowe), termometry.

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej dostrzegając potrzebę przejściowego wsparcia tej części społeczności spółdzielczej, która z przyczyn owego kryzysu mogła przejściowo znaleźć się w trudnej sytuacji rzutującej na ich indywidualną wydolność płatniczą wobec Spółdzielni – podjął możliwe prawnie do zastosowania doraźne rozwiązania w zakresie dotyczącym realizacji bieżących zobowiązań finansowych. W tym celu został powołany zespół pracowników, którego zadaniem było opracowanie procedur związanych z oczekiwaniem na wsparcie mieszkańców i najemców lokali użytkowych.

Wachlarz działań pomocowych jest niestety dość ograniczony, bowiem należy przypomnieć, że Spółdzielnia, jako przedsiębiorstwo, w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej podlega wszystkim negatywnym reperkusjom rynkowym płynącym z uwarunkowań stanu zagrożenia epidemiologicznego kryzysowego i też takowe ponosi.

Wdrożone zostały rozwiązania pomocowe – realizowane w oparciu o indywidualne wnioski zainteresowanych, którzy nie pozostawali w zwłoce z regulowaniem bieżących opłat za lokal wobec Spółdzielni, takie jak m.in.: możliwość rozłożenia ewentualnych zaległych części/całości płatności na raty, nieobciążanie należnymi ustawowo odsetkami za nieterminowe wpłaty, niewszczywanie postępowań komorniczych i sądowych związanych z windykacją zadłużeń (oczywiście z wyłączeniem dotychczasowych dłużników), czy też możliwość czasowej zmiany w regulowaniu płatności w zakresie mediów.

Ponadto – mając na uwadze możliwość pogorszenia się sytuacji finansowej dla Spółdzielni (skutki obciążąłyby przecież wszystkich mieszkańców), Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej podjął różne działania doraźne, w tym m. in. wystąpił do Gminy Katowice oraz do przedsiębiorstw komunalnych i państwowych z wnioskami o możliwość uzyskania wsparcia, np. w zakresie przedłużenia terminu płatności za media, czy udzielenia ulg w zakresie świadczeń publiczno-prawnych, co mogłoby przyczynić się do łagodniejszego przejścia przez czasowe utrudnienia. Niestety nasze monity z reguły nie przynoszą zwrotnie pozytywnych skutków.

Pomimo występowania w codziennym działaniu szeregu niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych wszystko wskazuje na to, że naszej Spółdzielni udało się pozytywnie podsumować mijający rok, jak również odnotować dalszą zauważalną poprawę poziomu utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych.

ROCZNE (OKRESOWE) SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2020 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 1)

W szczególności na przestrzeni 2020 roku Spółdzielnia prowadziła (w znacznej mierze jako kontynuację działań) – prace związane z:

- aktualizacją przepisów prawa wewnętrznego Spółdzielni dostosowując je do zmian ustawowych i Statutu KSM,
- realizacją zadań ujętych w ramach uchwalonych przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie planów rocznych uszczegółowionych w planach wycinkowych określonych dla wydziałonych na wewnętrzny rozrachunek jednostek organizacyjnych,
- utrzymaniem poprawnych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz właściwej stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni,
- prowadzeniem czynności organizacyjno-prawnych i finansowych niezbędnych do realizacji bez zbędnej zwłoki wniosków dotyczących przyjęć członków do Spółdzielni, jak też wpisów członków do rejestrów związanych z dalszym przekształceniem spółdzielczych praw do lokali na odrębną własność i innych, przekształceń praw do nieruchomości gruntowych z wieczystego użytkowania w prawo własności i wszelkich rozliczeń z tym związanych – Spółdzielnia do dnia 31.12.2020 r. otrzymała z Urzędu Miasta Katowice 291 zaświadczeń o przekształceniu gruntu zabudowanego budynkami mieszkalnymi będącego w użytkowaniu wieczystym na własność (Urząd Miasta zobowiązany jest wydać jeszcze 30 zaświadczeń o przekształceniu praw do gruntu); oczekujemy na rozliczenie z Urzędem Miasta wpłaconych przez Spółdzielnię kwot na rzecz opłaty przekształceniowej za rok 2019 i 2020,
- bieżącym monitorowaniem i analizowaniem warunków wykonawczych zakresu rzeczowego i finansowego zadań remontowych i modernizacyjnych, mających na względzie oszczędności i optymalizację wydatków z funduszu remontowego (część „A” i część „B”), dążeniem do uzyskania korzystnych dla Spółdzielni i Spółdzielców zapisów w nowo opracowanych przez Radę Miasta planach zagospodarowania przestrzennego Katowic, bieżącym śledzeniem i analizowaniem projektowanych zapisów, opiniowaniem i wnioskowaniem zmian w tym zakresie, podejmowaniem niezbędnych interwencji, itp.

Roczne sprawozdanie finansowe Zarządu, jak co roku, zostanie sporządzone po zamknięciu roku obrachunkowego i poddane będzie badaniu przez biegłych rewidentów wybranych przez Radę Nadzorczą KSM, a ich ocena znajdzie potwierdzenie wydaniem stosownej, wymaganej przepisami o rachunkowości opinii wraz z raportem, po zakończeniu badania. Dokumenty te zostaną przedstawione Spółdzielcom wraz z materiałami sprawozdawczymi przed Walnym Zgromadzeniem w I półroczu 2021 roku.

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

I. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU I DYREKCYJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W roku 2020 Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- mgr **Krystyna Piasecka** – Prezes Zarządu, Dyrektor Spółdzielni,
- mgr **Zbigniew Olejniczak** – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Gospodarki Zasobami Spółdzielni,
- mgr **Teresa Ślązkiewicz** – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Ekonomicznych.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu KSM były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 62 protokołowane posiedzenia i podjął 336 uchwał.

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

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności Osiedli oraz współpracy z samorządem osiedlowym, zadłużeń w opłatach za lokale, remontów kapitalnych i modernizacji zasobów, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni, spraw pracowniczych i socjalnych, zmian w regulaminach wewnętrznych, spraw organizacyjnych, skarg i wniosków i inne.

W okresie sprawozdawczym wydano łącznie 21 zarządzeń wewnętrznych, 5 pism okólnych i 10 poleceń.

W ocenie zewnętrznej na przestrzeni 2020 roku za swą działalność Spółdzielnia nasza została uhonorowana prestiżowymi wyróżnieniami, takimi jak:

- Nagroda „Bezpieczna Firma 2020” - Polska Agencja Przedsiębiorczości,
- Nagroda „Grand Prix” - Domy Spółdzielcze,
- Tytuł „Dobra Spółdzielnia, Grand Prix X-lecia 2011-2020” - Redakcja Strefy Gospodarki.

II. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Bieżąca możliwość realizacji rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansowa Spółdzielni jest uzależniona od regularności opłat wnoszonych przez użytkowników lokali Spółdzielni oraz terminowości zapłaty faktur, którym Spółdzielnia świadczy swoje usługi. Niestety bieżąca działalność i racjonalną gospodarkę finansową w znaczący sposób ogranicza występujące zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców nie zachowujących statutowych terminów wnoszenia opłat, bądź wręcz uchylających się od tego obowiązku – co zmusza Spółdzielnię do sięgania po różne, czasem kosztowne dla samych zainteresowanych, jak i dla Spółdzielni formy ich windykowania.

Zaległości w 2020 roku oscylowały wokół 10 mln zł – w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, mimo intensyfikacji działań windykacyjnych zaległości w opłatach, jak i inflacyjnego wzrostu cen opłat za lokale, utrzymywały się na zbliżonym poziomie.

Wskaźnik zaległości w opłatach – liczony w stosunku do wpływów memoriałowych w 2020 roku – przekroczył 6,71%.

W 2020 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawnie dozwolone instrumenty windykacji należności oraz działania na drodze wewnątrzspółdzielczej, a także zewnętrzne formy dochodzenia należności prowadzone na zlecenie Spółdzielni przez wyspecjalizowane firmy windykacyjne.

W ramach działań zmierzających do poprawy sytuacji w odcinku dochodzenia należności:

- wysłano 5.209 wezwań do zapłaty,
- zawarto 66 dwustronnych uгод o ra-talną spłatę zadłużenia – łączna kwota objęta ugodami wynosiła 434.855 zł,

ROCZNE (OKRESOWE) SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2020 ROKU

wpłaty tytułem spłaty rat wyniosły łącznie 157.340 zł,

- 6 mieszkańców kontynuuje długoterminową ratalną spłatę niedopłat wynikających z zużycia mediów,
- do marca 2020 roku odbyły się 3 posiedzenia Zarządu, na które zaproszonych zostało 73 zadłużonych mieszkańców; kolejne posiedzenia w tym temacie nie mogły się odbyć ze względu na wprowadzony w kraju stan epidemii,
- przekazano 243 spraw do Działu Obsługi Prawnej w celu skierowania na drogę postępowania sądowego, z czego: 112 pozwów o zapłatę w sprawie zadłużeń z tytułu opłat i czynszów skierowanych na drogę sądową, 48 spraw zostało wycofanych przed skierowaniem pozwu do sądu z uwagi na spłatę zaległości bądź inne, 10 spraw zostało zakończonych z uwagi na spłatę całości zadłużenia, 73 sprawy pozostają w opracowaniu; ponadto skierowano na drogę postępowania sądowego: 5 pozwów o eksmisję z lokalu użytkowego, 5 wniosków o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub własności lokali, 18 wniosków w sprawach innych (droga ta jest stosowana w kwestiach takich, jak: zasiedzenie, najem, zawezwanie do próby ugodowej, wpis do KRS, wpis do ksiąg wieczystych, zgłoszenia wierzytelności do upadłości).
- przesłano do Urzędu Miasta Katowice 166 wezwań do zapłaty wraz z propozycjami ugód o zapłatę odszkodowania za niedostarczenie socjalnych lokali na kwotę 402.868 zł – w wyniku czego zawarto z Gminą Katowice 75 ugód na łączną kwotę 189.142 zł, z czego wpłynęło na konto Spółdzielni 16.446 zł,
- potwierdzono 460 wniosków do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o pomoc finansową dla konkretnych mieszkańców w formie dodatków mieszkaniowych, pomoc taką otrzymywało 221 gospodarstw domowych na łączną kwotę 665.844 zł,
- 843 sprawy przekazano do windykcji prowadzonej przez zewnętrzne specjalistyczne firmy windykacyjne.

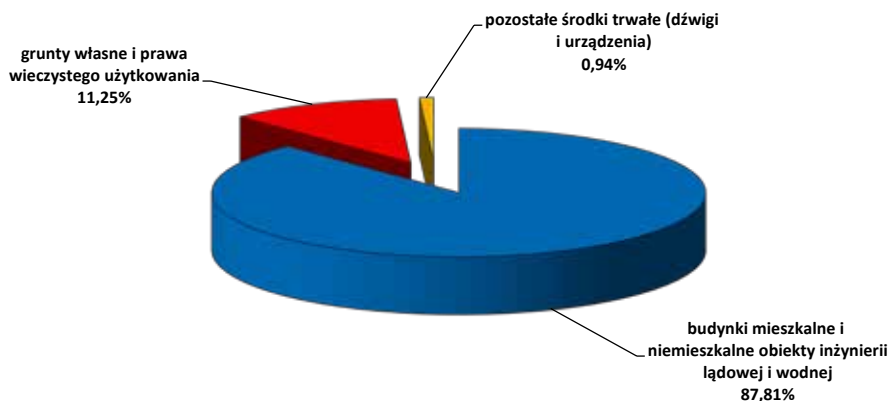
III.

FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

1. Fundusze własne obejmują fundusz podstawowy (udziałowy i wkładów) i fundusz zasobowy. Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat permanentnie ulega zmniejszeniu głównie w związku z procesem wyodrębniania lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym garaży) na własność indywidualną. Stan funduszy podstawowych

STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2020 ROKU

Wykres nr nr 1



netto w 2020 roku wyniósł **204.669.094 zł**, co oznacza ich zmniejszenie w stosunku do roku ubiegłego o kwotę **9.248.380 zł**, tj. **4,52%**.

2. Fundusze celowe Spółdzielni, w skład których wchodzi: fundusz interwencyjny oraz fundusz remontowy (wewnętrznie dzielony na dwie części „A” i „B”) zamkną się saldami dodatnimi, potwierdzając skuteczność zastosowanych w tym kierunku wysiłków podejmowanych przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Rady Osiedlowe.

IV.

MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni wg księgowości na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła **229.406 tys. zł**, z czego przypada:

1. na budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – 201.443 tys. zł, tj. 87,81%,
2. grunty własne i prawa wieczystego użytkowania – 25.806 tys. zł, tj. 11,25%,
3. pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) – 2.157 tys. zł, tj. 0,94%.

Przewagę w strukturze majątku trwałego (*wykres nr 1 powyżej*) stanowiły, zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni, budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne, a nadto pawilony wolno stojące, garaże, kotłownie lokalne i inne obiekty infrastruktury techniczno-użytkowej (parkingi, drogi, sieci, itd.).

Ogółem w latach 2008-2020 nastąpiło zmniejszenie majątku trwałego Spółdzielni w sumie o 357.166 tys. zł – z czego w związku z procesem wyodrębniania własności lokali na rzecz poszczególnych użytkowników o 266.919 tys. zł. Natomiast w Zarządzie Spółdzielni pozostaje nadal majątek

trwały własny i powierzony (czyli lokale wyodrębnione na indywidualną własność członków) o wartości w wysokości 496.325 tys. zł – odpowiadającej ich księgowej wartości początkowej (aktualna wartość rynkowa jest oczywiście, ze względu na realizowany przez Spółdzielnię program modernizacyjno-remontowy i wzrost cen odtworzeniowych – znacznie wyższa).

V.

SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na dzień 31. 12. 2020 roku Spółdzielnia liczyła 19.162 członków (w 2019 r. – 19.299 członków), przy czym uzyskanemu per saldo przyrostowi liczby członków zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie towarzyszy wzrost funduszu udziałowego, natomiast wykreśleniom towarzyszy wypłata udziałów wcześniej uiszczonych przez osoby wykreślane z rejestrów.

Ponadto posiadamy w ewidencji jeszcze 93 członków oczekujących na lokale spółdzielcze.

VI.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

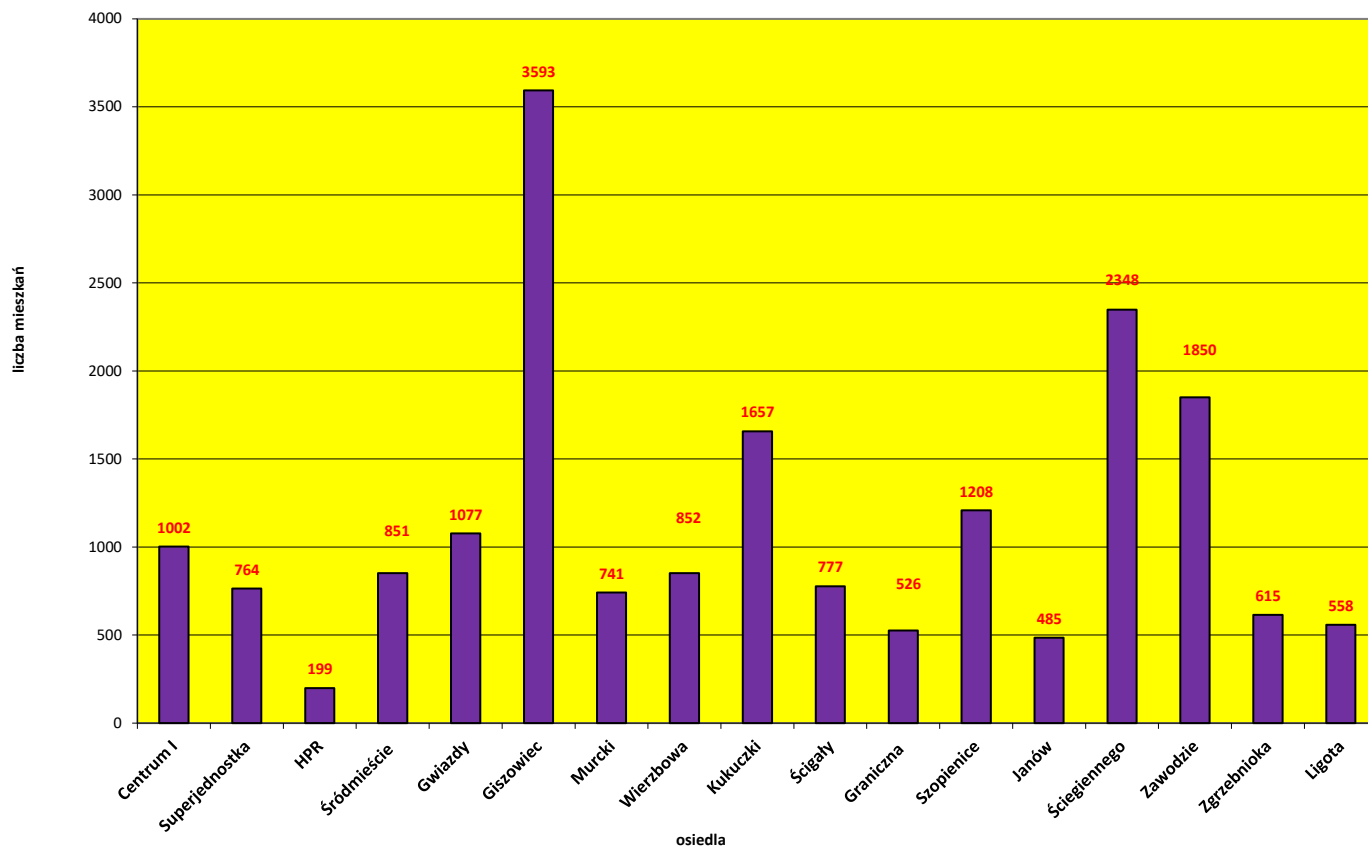
Na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności), składało się: 346 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 19.100 mieszkaniach, 3 domki jednorodzinne, 737 garaży wolno stojących i 26 wolno stojących pawilonów handlowych – liczbę

(*Ciąg dalszy na str. 4*)

ROCZNE (OKRESOWE) SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2020 ROKU

Wykres nr nr 2

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W ZASOBACH KSM W 2020 ROKU



(Ciąg dalszy ze str. 3)

mieszkań w poszczególnych Osiedlach przedstawia powyżej wykres nr 2.

Zarządzanie i administrowanie zasobami prowadzone było w oparciu o 17 – wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie Osiedli (16 administracji) oraz Dyrekcję, przy wykorzystaniu również strukturalnie wyodrębnionych dla realizacji określonych zadań (usług) specjalistycznych oraz działających na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym czterech Zakładów Celowych.

Roczne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2020 rok, w skali całej Spółdzielni (tzn. łącznie wszystkie Osiedla) obejmujące: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości, koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła i podgrzania wody w lokalach, a także koszty konserwacji, napraw i bieżących remontów wyniosły 142.515.058, tj. 103,93% kosztów planowanych, natomiast na ich pokrycie naliczone w ramach odpisów wpływy z opłat za lokale stanowiły 137.351.476 zł,

tj. 100,73% wpływów planowanych. Powyższe oznacza niebilansowanie w skali roku wpływów z kosztami o 5.163.582 zł.

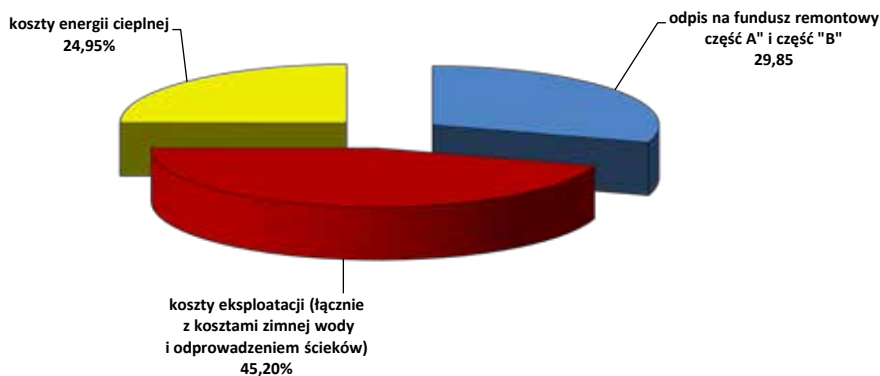
Wynik roku skorygowany o naliczony i odprowadzony do budżetu państwa podatek dochodowy (w formie zaliczki) oraz pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni, a także po uwzględnieniu bilansów otwarcia tzn. odniesionych do sald

finansowych z roku poprzedniego zamknął się nadwyżką kosztów nad wpływami w wysokości 2.951.685 zł.

Strukturę rocznych kosztów i wpływów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem za rok 2020 prezentują graficznie wykres nr 3 poniżej i wykres nr 4 na str. 5.

Wykres nr 3

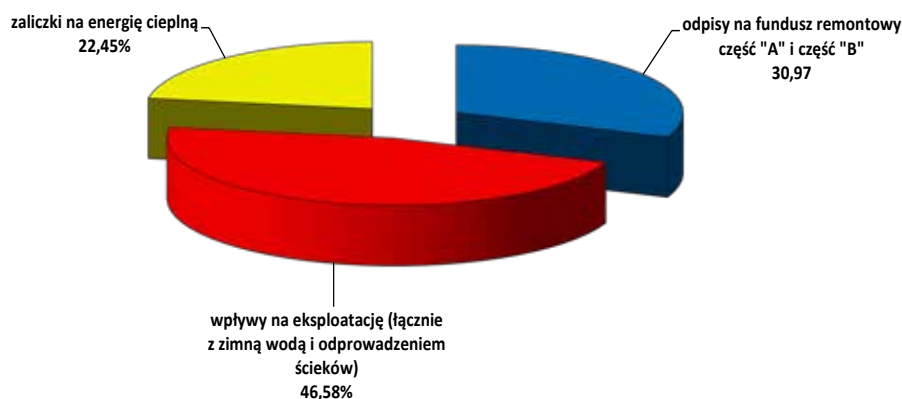
STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI
ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI W 2020 ROKU



ROCZNE (OKRESOWE) SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2020 ROKU

Wykres nr 4

STRUKTURA WPŁYWÓW (NALICZONYCH) GOSPODARKI ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI W 2020 ROKU



Sytuacja w poszczególnych częściach strukturalnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2020 przedstawiała się jak niżej:

1. eksploatacja podstawowa

■ koszty poniesione 64.416.321 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 102,66%; stanowią one

45,20% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,

- wpływy 63.979.788 zł, tj. 101,64% wpływów planowanych,
- wynik netto po uwzględnieniu salda - nadwyżki z lat ubiegłych (B.O.) oraz odprowadzonej zaliczki na podatek dochodowy i pożytków wyniósł 3.188.771 zł.

Statystyczne roczne koszty jednostkowe i średnie jednostkowe wpływy na eksploatację zasobów w poszczególnych Osiedlach KSM (w przeliczeniu na 1 m²) przedstawia poniżej wykres nr 5.

Uszczegółowiona informacja o sytuacji ekonomicznej i wynikach działania Osiedli prezentowana jest odrębnie w sprawozdaniach opracowanych przez poszczególne Kierownictwa Osiedli i Rady Osiedlowe.

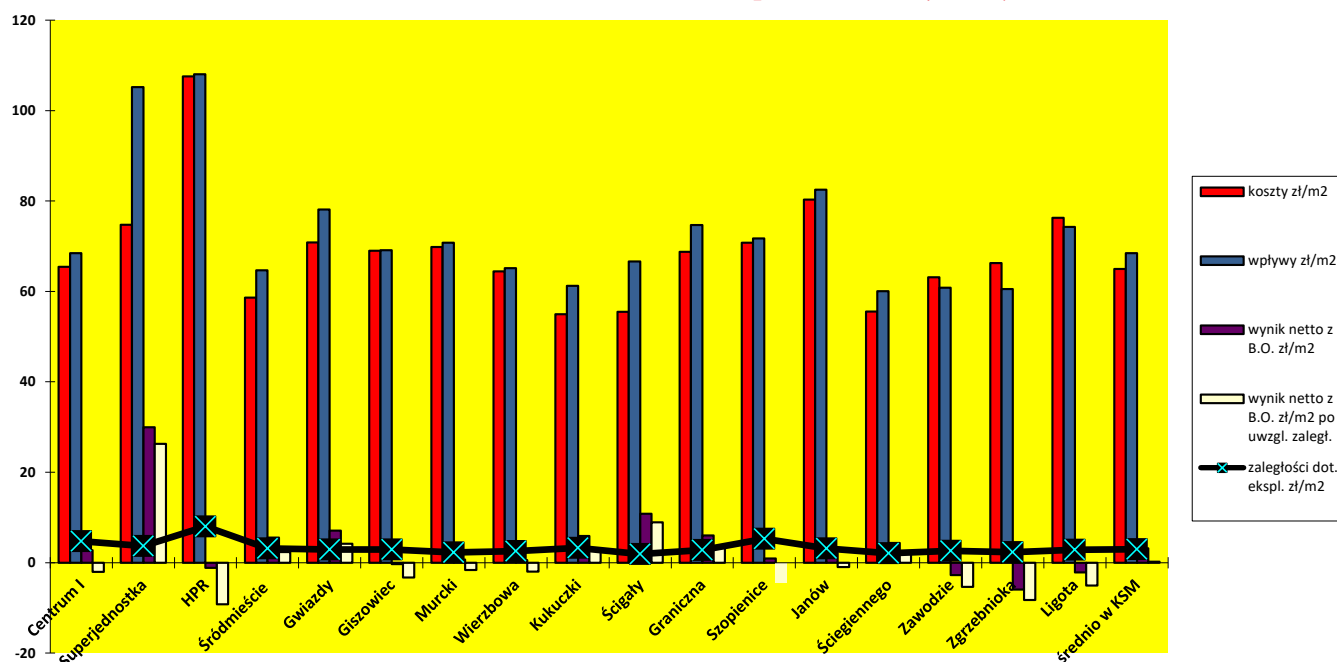
2. dostawa energii cieplnej

- koszty 35.564.613 zł, stanowiły one 24,95% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
- wpływy zaliczkowe (do rozliczenia) 30.837.564 zł - wysokość zaliczek wynika z indywidualnego zużycia ciepła w lokalach w poprzednim okresie rozliczeniowym i jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie, a łączna suma wynika z naliczeń memoriałowych, tj. bez uwzględnienia zaległości w opłatach,
- wynik statystyczny netto (różnica między kwotą wpłat zaliczkowych do rozliczenia i wysokością poniesionych w roku kalendarzowym kosztów rzeczywistych - wg faktur) wyniósł za rok sprawozdawczy (-)4.727.049 zł, zaś w rachunku ciągnionym,

(Ciąg dalszy na str. 6)

Wykres nr 5

ROCZNE JEDNOSTKOWE KOSZTY I WPŁYWY NA EKSPLOATACJĘ (BEZ CO I CCW) Z B.O., POD. DOCH. I Z UWZGLĘD. ZALEGŁOŚCI DOT. EKSPLOATACJI NA DZIEŃ 31.12.2020 R. w zł/m² powierzchni użytkowej



ROCZNE (OKRESOWE) SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2020 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 5)

tj. uwzględniając B.O. oraz zaliczkę na podatek dochodowy (-)6.140.456 zł.

3. remonty.

Gospodarka remontowa prowadzona była w oparciu o stosowne plany przyjęte przez właściwe statutowo organy Spółdzielni (Rady Osiedli, Rada Nadzorcza i Walne Zgromadzenie) i właściwe regulaminy wewnętrzne oraz w powiązaniu z obowiązującą dla całej Spółdzielni Strategią Ekonomiczną. Zakres finansowy i rzeczowy rocznych wydatków funduszu określiła Rada Nadzorcza na podstawie planów wycinkowych przyjętych przez Rady Osiedla, a zatwierdziło w ramach kierunków działania Walne Zgromadzenie.

Realizacją remontów w Spółdzielni zajmują się:

- Zarząd - Dyrekcja Spółdzielni - w zakresie gospodarowania funduszem remontowym część „A” w ramach określonych przez Walne Zgromadzenie w uchwale, uszczegółowionej dla konkretnego roku, wieloletniej Strategii Ekonomicznej (stawkę odpisu na ten fundusz w części dotyczącej działań termomodernizacyjnych i działań energooszczędnych reguluje Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat w KSM); dobór wykonawców prowadzony jest w oparciu o przetargi i wybór ofert organizowane przez Zarząd, a przeprowadzane przez wieloosobową Komisję. Rada Nadzorcza Spółdzielni corocznie ocenia poprawność i efektywność przeprowadzonych wyborów wykonawców,
- Osiedla KSM - w granicach zadekretowanej w regulaminach szczegółowych dyspozycji funduszem remontowym część „B”, gdzie tę część opłat miesięcznych w formie stawki odpisu na fundusz remontowy część „B” ustalają poszczególne Rady Osiedli w relacji do przyjętych osiedlowych planów wydatków remontowych, a koszty remontów bieżących i wpływów są odnoszone i rozliczane w ramach funduszu remontowego część „B”.

W finansowanych z funduszu remontowego odbiorach robót wykonywanych w poszczególnych Osiedlach uczestniczą

obok przedstawicieli Dyrekcji również przedstawiciele Administracji i Rad Osiedli.

Roczne wydatki funduszu remontowego (część „A” i „B”) wyniosły 53.683.042 zł, przy wpływach naliczonych w wysokości 43.475.076 zł, z tego:

1) koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „B”:

- koszty poniesione 22.178.721 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 90,29%,
- wpływy 22.803.643 zł, tj. 103,34% wpływów planowanych,
- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „B” wyniósł 624.922 zł, natomiast liczony w rachunku ciągnionym wyniósł 5.547.942 zł; jest to jednak wartość teoretyczna (wynikająca z zasady rachunkowości memoriałowej), bo weryfikuje ją poziom zaległości w opłatach.

2) koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „A”:

- koszty poniesione 31.504.321 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 104,40%,
- wpływy 20.671.433 zł, tj. 100,23% wpływów planowanych,
- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „A” wyniósł 23.695.087 zł i jest przeznaczany na realizację „Wieloletniego Programu działań zmierzających do sukcesywnego zmniejszania zobowiązań finansowych Spółdzielni wynikających z realizacji robót z funduszu remontowego część „A” w ramach Strategii Ekonomicznej KSM”, obejmując także należne od mieszkańców - a spłacane w ramach bieżących opłat za lokale - należności wynikające ze zobowiązań poszczególnych nieruchomości względem tej części funduszu, z poniesionych w latach poprzednich nakładów remontowo - modernizacyjnych.

Z funduszu remontowego część „A” finansowane były prace określone dla roku 2020 w Strategii Ekonomicznej oraz zatwierdzonym na ten rok planie remontów, a w szczególności są to: modernizacja istniejących dociepleń elewacji budynków, modernizacja infrastruktury i remontów instalacji centralnego ogrzewania oraz instalacji elektrycznej. Uwzględniono tu po stronie wydatków także założoną w planie spłatę wymagalnych w tym okresie należności

odroczonej (związanych z finansowaniem robót zrealizowanych w Osiedlach w latach minionych) ze środków tego funduszu.

VII. INWESTYCJE

W roku 2020 Spółdzielnia zgodnie z wolą ogółu członków, ograniczyła swoje czynności do przeprowadzenia aktualizacji niezbędnych uzgodnień branżowych (tj. pozyskania pozwoleń od: Tauron Dystrybucja, Polska Spółka Gazownicza, Dalkia oraz Katowickich Wodociągów S. A.) uzyskanych w latach poprzednich. W szczególności ma to zastosowanie do tej części przyszłościowych zamierzeń inwestycyjnych, co do których ich przygotowanie dokumentacyjno - prawne oraz ewentualne wykonawstwo nadal limitowały występujące uwarunkowania zewnętrzne. Dlatego proces przygotowania inwestycyjnego ograniczony został do niezbędnych działań (określonych jako „bezkosztowych” lub niskonakładowych), umożliwiających, przy sprzyjających warunkach prawno-ekonomicznych, rozpoczęcie cyklu przygotowania dokumentacyjnego, a niepowodujących aktualnie dla Spółdzielni z tego tytułu kosztów.

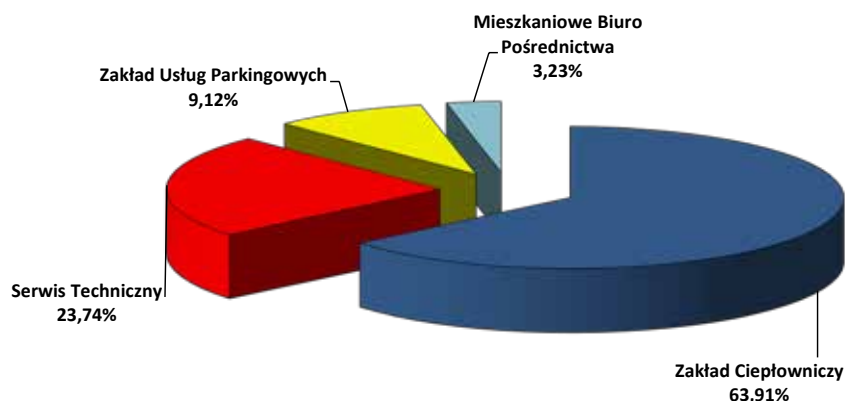
W ramach inwestycji w przygotowaniu w planie pozostają:

1. Realizacja programu „Inwestycje w przygotowaniu” na rok 2020
 - 1) Budynek mieszkalny przy ul. Ligockiej w Katowicach- w roku 2020 nie przewidziano żadnych nakładów z uwagi na dalszy w stosunku do poprzedniego roku brak zmiany w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tego rejonu miasta, umożliwiającą realizację niskiej zabudowy.
 - 2) Zespół mieszkalny przy ul. Osiedlowej - osiedle 2 budynków. Dla przedmiotowego terenu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i z tego względu procedura przygotowania inwestycji jest dwuetapowa. Dla zespołu mieszkalnego opracowano koncepcje urbanistyczno-architektoniczną umożliwiającą uzyskanie Decyzji o warunkach zabudowy, dokonano uzgodnień w zakresie mediów z wyjątkiem podłączenia do sieci wodno-kanalizacyjnej oraz odprowadzenia

ROCZNE (OKRESOWE) SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2020 ROKU

Wykres nr 6

STRUKTURA UDZIAŁU SPRZEDAŻY USŁUG POSZCZEGÓLNYCH ZAKŁADÓW CELOWYCH KSM W ICH SPRZEDAŻY OGÓŁEM W 2020 ROKU



deszczówki, które są w trakcie uzgodnień z podmiotem odpowiedzialnym za te media (pierwotnie planowano realizację 4 budynków mieszkalnych, obecna koncepcja zakłada realizację 2 budynków mieszkalnych).

2. Realizacja programu „Inwestycje w realizacji” na rok 2020

1) Parking naziemny przy ul. Podhalańskiej na Osiedlu im. J. Kukuczki w Katowicach (docelowo parking wielopoziomowy) - połączony z istniejącym parkingiem strzeżonym przy ul. Podhalańskiej, zrealizowano w 2020 roku.

3. „Inwestycje w przygotowaniu i realizacji”

1) Zespół mieszkaniowy dla seniorów z zapleczem opiekuńczo-medycznym w rejonie ul. Morawa w Katowicach - uzyskano stanowisko Prezydenta w zakresie rezygnacji Miasta z lokalizacji na terenie planowanej inwestycji parkingów miejskich, co umożliwiło podjęcie czynności w kierunku uzyskania zapewnienia i warunków technicznych w zakresie podstawowych mediów, tj. zapewnienia dostawy wody i odprowadzenia ścieków, energii i ogrzewania, co jest w trakcie i będzie podstawą wystąpienia o Decyzję ustalającą warunki zabudowy dla tej inwestycji. Brak Decyzji ustalającej warunki zabudowy uniemożliwia opracowanie dokumentacji i podjęcie realizacji.

Kontynuując działania w zakresie porządkowania spraw terenowo-prawnych

w roku 2020 ustanowiono odpłatną służebność gruntową przechodu i przejazdu przez teren przy ul. Bytkowskiej - Agnieszki na rzecz Spółki AVANDIS oraz Biura Usług Inżynierskich CONCEPT.

Ponadto w roku 2020 zbyto, mając przyzwolenie w postaci uchwał Walnych Zgromadzeń, nieruchomości gruntowe przy ul. Bytkowskiej (dz. Nr 129/5, Nr 1/8), ul. Gen. K. Pułaskiego (dz. Nr 10/25), ul. Zamkowej (dz. Nr 2238/86, Nr 2240/86).

VIII. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Na przestrzeni roku sprawozdawczego na potrzeby obsługi technicznej majątku Spółdzielni i szeroko rozumianego pośrednictwa w obrocie lokalami funkcjonowały cztery Zakłady Celowe wyodrębnione gospodarczo i ekonomicznie (w oparciu o wewnętrzny rozrachunek gospodarczy, lecz bez osobowości prawnej), są to: Serwis Techniczny, Zakład Ciepłowniczy, Zakład Usług Parkingowych i Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa. Łączny wynik rocznej działalności Zakładów zamknął się (po uwzględnieniu zaliczki na podatek dochodowy) w wysokości (-)298.819 zł - przy rocznych kosztach funkcjonowania Zakładów w wysokości 13.713.139 zł i wartości zrealizowanych usług (sprzedaży) w wysokości 13.443.576 zł.

Udział poszczególnych Zakładów Celowych w sprzedaży ogółem w 2020 roku przedstawiono powyżej na wykresie nr 6.

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Realizacja statutowej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w specyficznym 2020 roku prowadzona była na podstawie jednostkowych planów uchwalonych przez poszczególne Rady Osiedla w zakresie organizacji imprez i form kulturalnych, rekreacyjnych, czy turystycznych oraz w kierunku animacji społecznej wśród społeczności lokalnej, a także w układzie ogólnym na rzecz wszystkich mieszkańców Spółdzielni, którzy brali udział w projektach integracyjnych w skali całej Spółdzielni organizowanych przez Dział Społeczno-Kulturalny we współpracy z partnerami środowiskowymi.

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna w minionym roku podporządkowana była nakazom i zakazom władz krajowych ze względu na sytuację epidemiczną w Polsce, co znacznie zakłóciło realizację zaplanowanych zadań spółdzielczych. Jednakże mimo tych perturbacji zorganizowano 598 przedsięwzięć dla 7.942 uczestników.

Od 12 marca 2020 roku działalność spółdzielczych placówek została zawieszona, jednakże do tego terminu w okresie zimowym zorganizowano 226 imprez i form z udziałem 3.641 uczestników. Od 1 czerwca powrócono do bieżącej pracy, ale z ograniczeniami liczby uczestników i w ścisłym rygorze sanitarnym. Na okres letni przygotowano różnorodną ofertę zadań edukacyjnych, kulturalnych, ruchowych, survivalowych czy turystycznych, które zrealizowano w liczbie 266 dla 2.707 uczestników. W tym obszarze zorganizowano m.in. dość znaczące imprezy, jak wczasy dla seniorów we Władysławowie (Klub „Trzynastka” i Dział Społeczno - Kulturalny), czy XII Bieg o Puchar Prezesa KSM w Parku Śląskim.

Ponowne zawieszenie pracy klubów spółdzielczych w III kwartale (od 2 listopada) spowodowało wstrzymanie zajęć stałych oraz organizacji imprez stacjonarnych i wyjazdowych. Okres przedświąteczny przyniósł działania służące wsparciu osób samotnych, niepełnosprawnych, czy gorzej sytuowanych życiowo, czego rezultatem było przygotowanie dla nich, poprzez Ad-

(Dokończenie na str. 8)

ROCZNE (OKRESOWE) SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2020 ROKU

(Dokończenie ze str. 7)

ministrację, Rady Osiedlowe i Fundację „Da Moc” Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, paczek żywnościowych i drobnych upominków. W okresie lockdownu dużą rolę i aktywność wykazała nasza Fundacja, która utrzymywała kontakty z osobami potrzebującymi pomocy lub aktywizacji m.in. poprzez prace wolontariackie.

Pracownicy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w okresach ograniczonej pracy klubów spółdzielczych i Działu Społeczno - Kulturalnego, prowadzili akcję wirtualnych porad i zajęć dla dzieci i dorosłych, proponując zajęcia do osobistego lub rodzinnego wykonania w domach (porady kulinarne, prace plastyczne, zajęcia ruchowe, itp.). Takie propozycje zadań były propagowane głównie poprzez Facebook i czasopismo członków KSM „Wspólne Sprawy”.

X. KONTROLE

Komórka ds. kontroli wewnętrznej w 2020 roku przeprowadziła czynności kontrolne wynikające z rocznego planu na 2020 rok w jednostkach organizacyjnych KSM:

- całokształtu działalności Administracji Osiedli: Centrum I, Szopienice, Janów,
- całokształtu działalności placówki społeczno - kulturalnej: Klub Centrum.

Kontrole wewnętrzne przeprowadzone w w/w jednostkach organizacyjnych omawiane były szczegółowo na posiedzeniach Zarządu Spółdzielni. Nie zachodziła potrzeba formułowania wniosków pokontrolnych.

1. Komórka ds. kontroli wewnętrznej współopiniowała – przy wiodącym udziale Działu Obsługi Prawnej:

- wnioski, instrukcje i regulaminy wewnętrzne, a także:
- uczestniczyła w pracach komisji w zakresie spraw związanych z realizacją w KSM zasad wynikających z unijnego Rozporządzenia o Ochronie Danych Osobowych, a także na bieżąco współpracowała w tych kwestiach z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych,
- jako wiodąca – uczestniczyła w pracach zespołu powołanego przez Zarząd KSM do spraw analiz, opracowania i wdrażania procedur związanych z realizacją

oczekiwań mieszkańców i najemców wszystkich typów lokali (regulowanie zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni w czasie obowiązywania szczególnych warunków związanych ze stanem pandemii koronawirusa COVID-19),

- jako wiodąca – uczestniczyła w pracach zespołu powołanego przez Zarząd KSM do spraw realizacji wniosku o zwołanie zebrania ogółu właścicieli nieruchomości przy ul. Pułaskiego 24-26 zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawą o własności lokali,
- uczestniczyła w pracach związanych z realizacją polecenia przygotowania wdrożenia dostępu dla użytkowników lokali usługi internetowej E-Karta Lokalu,
- koordynowała przygotowanie materiałów dla potrzeb lustracji pełnej działalności za lata 2017-2019,
- na bieżąco koordynowała sporządzanie materiałów sprawozdawczych przygotowywanych przez służby Spółdzielni poprzez elektroniczny portal sprawozdawczy dla Głównego Urzędu Statystycznego,
- na bieżąco śledziła notatki prasowe, prasę lokalną i ogólnopolską dotyczącą spółdzielczości i KSM,
- współpracowała z innymi instytucjami badawczo-naukowymi w zakresie udziału KSM w badaniach ankietowych i innych,

- współpracowała w zakresie przygotowania materiałów dla biegłych sądowych powoływanych przez sądy, w celu przygotowania opinii dla potrzeb toczących się spraw sądowych,
- współpracowała przy kontrolach zewnętrznych w zakresie obsługi dokumentacyjnej i merytorycznej,
- współpracowała z Narodowym Bankiem Polskim w zakresie analiz rynku nieruchomości,
- uczestniczyła w szkoleniach, konferencjach i różnego typu spotkaniach podnoszących kwalifikacje zawodowe oraz uzupełniających wiedzę w zakresie powierzonych zadań.

Na przestrzeni 2020 roku do Spółdzielni wpłynęły:

- 11 skarg (nieuzasadnionych),
- 22 wnioski i postulaty (w tym: 12 wniosków zbiorowych),
- 24 pisma w kategorii „skarg lokatorskich”, związanych z zakłócaniem spokoju i miru społecznego, nieprzestrzeganiem Regulaminu porządku domowego, itp.,
- 31 pism o charakterze interwencji w określonych sprawach - skierowanych do rozpatrzenia i załatwienia do dyrektorów właściwych pionów organizacyjnych KSM.

Przedstawiając okresowe sprawozdanie Zarząd Spółdzielni składa podziękowanie wszystkim osobom, które przyczyniły się do niezakłóconej bieżącej pracy Spółdzielni, do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań, a przede wszystkim do pozytywnego postrzegania Spółdzielni oraz uzyskanych wyróżnień. Podziękowanie szczególne Zarząd kieruje do działaczy organów samorządowych Spółdzielni, którzy na bieżąco przyczyniają się do doskonalenia pracy Zarządu Spółdzielni i lepszych wyników działania Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Podziękowanie przekazujemy także wszystkim pracownikom Spółdzielni za ich rzetelną pracę na rzecz społeczności spółdzielczej i tym wszystkim Członkom, którzy aktywnie włączyli się w rozwiązywanie codziennych problemów Spółdzielni poprzez bezpośrednie działania i dbałość o wspólne mienie.

Katowice, dnia 8.03.2021 roku

**ZARZĄD
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**