

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

Prezentowane 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 nie pogorszonym 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 dążenie do utrzymania bezpiecznego (gwarantującego wypłacalność) wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni,
3. nie pogorszenie 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 wynikający 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 nie spółdzielczej 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 katalogu robót oraz możliwości finansowych Spółdzielni,
- kontynuowanie działań remontowo-modernizacyjnych poprawiających stan techniczny i standard innych, niemieszkańciowych 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 nieleżących 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 jakości 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 (przejściowego) 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): wielopoziomowy parking samochodowy na ca 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 dotyczącej 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 Katowic” 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, toteż do czasu aktualizacji zapisu w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Katowic” 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 Wełnowiec-Józefowiec umożliwiającej lokalizację pawilonu handlowego, w koncepcji zmian do planu uwzględniono wniosek Spółdzielni dopuszczając zabudowę usługową użyteczności publicznej o zwiększonej powierzchni do 2.000 m<sup>2</sup>,

– 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-Osiedlowa

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:**

### 1. 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 działowych, 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 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.

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

- 1) odpisu na fundusz interwencyjny w wysokości 235.100 zł,
- 2) 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,
- 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., wymianę wewnętrznej instalacji c.o. w osiedlach: Centrum I, Śródmieście, Giszowiec, Wierzbowa, Kukuczki, Ścigały, Zawodzie, Zgrzebnioka 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, Kukuczki, Ścigały, Szopienice, Janów, 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 realizacji potrzeb mieszkańców osiedli i jednostek organizacyjnych KSM, jak również odbiorców zewnętrznych, mając niewątpliwy 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 zabezpieczania, napraw i zmniejszenia skutków wszelkiego rodzaju ujawnionych w zasobach KSM zagrożeń, 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 podpionowych ASVP, ASVM – 515.000 zł w osiedlach:
  - Giszowiec przy ul. Wojciecha 40-40c, 51-51b, 53-53b – 205.000 zł,
  - Ścigały 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 Zgrzebnioka w budynkach przy ul. Zgrzebnioka 2, 4, 8, 10, 12, 16, 20, ul. Bocianów 1, 3, 5, 7 na kwotę 18.000 zł,
- remont kapitalny instalacji c.o. wraz z grzejnikami i montażem automatyki podpionowej 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 wielopoziomowy 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. Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa**

Na rok 2016 plan działalności Mieszkaniowego 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 (właścicielami 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, pożytki 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 ciągnionym, 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, wzrosty 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 nie bilansowania 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.

Katowice, kwiecień 2016 r.

Z poważaniem  
Zarząd  
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej