

**KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI
GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
NA 2018 ROK**

Prezentowane kierunki działania Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2018 odzwierciedlają nasze cele statutowe, a także wytyczne organów samorządowych i są zgodne z przedmiotem działania Spółdzielni. Planowane zadania zapisane jako kierunkowe – uwzględniają interes spółdzielców zrzeszonych w Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, obowiązujące prawo zewnętrzne i wewnętrzne przepisy Spółdzielni, jak też określone w zaktualizowanej w 2017 roku przez Walne Zgromadzenie Strategii Ekonomicznej KSM oraz wniosków z Zebrań Osiedlowych.

Przedłożony przez Zarząd i przyjęty przez Radę Nadzorczą zbiorczy plan gospodarczy na rok 2018 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 permanentne tworzenie warunków do uzyskania poprawy parametrów w zakresie zmniejszenia zużycia mediów, poprawy bezpieczeństwa i estetyki budynków oraz ich otoczenia,
2. wykorzystanie prawnie dostępnych instrumentów prowadzących do dalszej poprawy wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni, odzwierciedlającego stopień wypłacalności,
3. utrzymanie na właściwym poziomie funduszy celowych Spółdzielni,
4. kontynuacja realizacji założeń „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 (na mocy stosownych uchwał Walnego Zgromadzenia KSM i Rady Nadzorczej) przez Spółdzielnię w latach poprzednich zabiegów zmierzających do docelowego uregulowania 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. dążenie do poprawy efektywności ekonomicznej, społecznej i technicznej wykorzystania nieruchomości i innych elementów majątku trwałego Spółdzielni,
8. kontynuowanie realizacji zadań remontowych przewidzianych w Strategii Ekonomicznej z wykorzystaniem środków własnych,
9. kontynuowanie przygotowania przyszłej realizacji programu inwestycyjnego dla nowego budownictwa,
10. aktualizacja i poszukiwanie dróg do tworzenia warunków dla rozwoju działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w osiedlach, poszukiwanie nowych form adaptacji do potrzeb i tworzenia warunków do integracji mieszkańców oraz działań pomocowych,
11. dbałość o utrzymanie dobrego wizerunku Spółdzielni jako przedsiębiorstwa i zarządcy nieruchomości, wdrożenie i adaptacja unijnych przepisów i prawa polskiego w zakresie przestrzegania RODO (Rozporządzenie Ogólne o Ochronie Danych Osobowych).

Do równie istotnych zadań stojących przed Spółdzielnią w 2018 roku należy zaliczyć:

- opracowanie aktualizacji Strategii Ekonomicznej na okres po roku 2018 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 mienia Spółdzielni,
- kontynuowanie działań mających na celu pozyskiwanie kolejnych „białych certyfikatów” jako w części rekompensujących nakłady na obniżanie energochłonności w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię,
- kontynuowanie działań umożliwiających uzyskanie wielkości obniżenia zużycia energii elektrycznej w nieruchomościach spółdzielczych, a w efekcie potencjalną obniżkę tych kosztów poprzez wymianę – w budynkach i ich otoczeniu – źródeł oświetlenia na energooszczędne typu LED,
- wzmocnienie mobilności i wydajności Zakładów Celowych poprzez doposażenie sprzętowe i rozszerzenie asortymentu świadczonych usług – jako elementu poprawy sprawności, niezawodności i konkurencyjności ich działania na rynku oraz poprawy jakości świadczonych na rzecz Spółdzielców usług specjalistycznych,
- kontynuowanie wszelkich możliwych zabiegów w zakresie doprowadzenia do skutecznego zakończenia procesów związanych z regulacją stanów prawnych gruntów w zakresie wszystkich nieruchomości Spółdzielni, dla których proces ten (z przyczyn nieleżących po stronie Spółdzielni i brak aktualizacyjnych zapisów dotyczących własności w księgach wieczystych) nadal pozostaje w toku,
- kontynuowanie niezbędnych działań umożliwiających realizację wniosków członków o ustanowienie praw odrębnej własności lokali,
- uwzględnienie w polityce gospodarki mieszkaniowej Spółdzielni, obok oferty lokali na sprzedaż, również puli lokali na najem komercyjny w ofercie mieszkaniowej lokali spółdzielczych,
- ponadto w sferze rozważań inwestycyjnych na kolejne lata pozostaje zamysł uruchomienia „spółdzielczego programu senioralnego” poprzez budowę mieszkań dla osób w wieku podeszłym – analizując obecne i przyszłe wskaźniki demograficzne w zakresie globalnego, postępującego starzenia się społeczeństwa, propozycja dostępności mieszkań dostosowanych dla potrzeb osób starszych może okazać się inwestycyjnie i społecznie oczekiwanym pomysłem.

Kierunki działania Spółdzielni na 2018 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 2018 syntetycznie zestawionych należą w szczególności następujące zadania:

I. Program inwestycyjny

Zbiorczy plan gospodarczy na rok 2018 zakłada, że roczne nakłady inwestycyjne łącznie na zadania w procesie przygotowania i realizacji związane z nowym budownictwem winny zamknąć się ogółem kwotą 1.494.580 zł. Są one związane w szczególności z niżej wskazanymi tytułami inwestycyjnymi, a co oznacza, iż planowane nakłady inwestycyjne obejmują:

Inwestycje - etap przygotowanie:

1. osiedle Kukuczki: ul. Podhalańska – Docelowy program rzeczowy: wielopoziomowy parking samochodowy na ca 516 miejsc postojowych wraz z towarzyszącym programem biurowo-usługowym lub parking strzeżony naziemny, jako program doraźny (tymczasowy).

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2018:

– nakłady związane z bieżącym utrzymaniem terenu (opłaty z tytułu wieczystego użytkowania, podatek od nieruchomości, porządkowanie terenu) – wariant „a” (30.000 zł),

– opracowanie koncepcji budowy parkingu wielopoziomowego oraz dokumentacji ewentualnej realizacji czasowego wykorzystania terenu jako parking naziemny strzeżony – wariant „b” (200.000 zł),

– ewentualna realizacja – wariant „c” (1.000.000 zł).

Wybór wariantu na parking docelowy lub czasowe zagospodarowanie terenu w celu wykorzystania jako parking strzeżony nastąpi w oparciu o wyniki sondażu społecznego w osiedlu poprzez odpowiednią ankietę oraz w porozumieniu z Radą Osiedla. Wyniki tych działań posłużą ocenie na ile zamierzenia dotyczące tej inwestycji przy określonych wyszacowanych nakładach będą nadal racjonalne i zasadne, i w jakim wymiarze będą akceptowane przez mieszkańców. Ocena ta będzie następnie poddana pod obrady Rady Nadzorczej; alternatywnie: realizacja wspólnej na tej lokalizacji innej inwestycji (skojarzonej z innymi partnerami prywatnymi lub uspołecznionymi) – co wymagać będzie uzyskania akceptacji Walnego Zgromadzenia na zbycie działki w części lub całości.

2. osiedle Ligota: ul. Ligocka

Docelowy program rzeczowy: 1 budynek mieszkalny o 9 mieszkaniach.

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2018:

– niskonakładowe przeprowadzenie aktualizacji uzgodnień w celu utrzymania gotowości inwestycyjnej, do czasu podjęcia decyzji przez Spółdzielnię o przygotowaniu inwestycji, uwarunkowanej uprzednim dokonaniem przez Miasto zmiany (odstępstwa) w zapisie planu z „zabudowy 11-kondygnacyjnej” na „zabudowę niską”; dalsze monity do 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.

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2018:

– uzyskanie mapy do celów projektowych i uzgodnień branżowych,
– opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej,
– monitorowanie kształtowania się przepisów dotyczących możliwości udziału spółdzielni mieszkaniowych w Narodowym Programie Mieszkaniowym, który zawiera zapisy zapowiadające włączenie spółdzielczości mieszkaniowej w segment mieszkaniowy.

4. osiedle Ściegiennego: ul. Bytkowska

Docelowy program rzeczowy: pawilon handlowy o powierzchni handlowej do 2.000 m².

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2018:

– działania niskonakładowe: koszty zabezpieczenia terenu (sprzątnięcie, koszenie trawy) i ewentualnych uzgodnień do podjęcia prac projektowych i bieżące opłaty z tytułu posiadania gruntów (opłaty z tytułu wieczystego użytkowania i podatek od nieruchomości),

– alternatywnie – zgodnie z Uchwałami Walnego Zgromadzenia 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. przeprowadzenie procedury dotyczącej zbycia gruntów,

– na podstawie Uchwały nr VI/104/15 Rady Miasta Katowice przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Wełnowiec-Józefowiec, umożliwiającej m.in. lokalizację pawilonu

handlowego; w projekcie zmian do planu uwzględniono wniosek Spółdzielni dopuszczając zabudowę usługową użyteczności publicznej o zwiększonej powierzchni do 2.000 m² (w miejsce zapisu do 500 m²), aktualnie oczekuje się na podjęcie stosownej uchwały przez Radę Miasta Katowice.

5. osiedle Szopienice: ul. Morawy-Osiedlowa

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

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2018:

– czynności dotyczące uzgodnień w zakresie zapewnienia dostawy mediów oraz opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej budynków mieszkalnych i uzyskanie Decyzji Prezydenta Miasta Katowic ustalającej warunki zabudowy,

– monitorowanie kształtowania się przepisów dotyczących możliwości udziału spółdzielni mieszkaniowych w Narodowym Programie Mieszkaniowym, który zawiera zapisy zapowiadające włączenie spółdzielczości mieszkaniowej w segment mieszkaniowy poprzez przywrócenie możliwości ustanawiania nowych spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych jednakże pod warunkiem stworzenia dla spółdzielczości mieszkaniowej możliwości realnego wsparcia ze środków pochodzących z budżetu państwa.

Inwestycje w realizacji:

1. osiedle Murcki: ul. Domeyki

Docelowy program rzeczowy: 1 budynek wielorodzinny 4-kondygnacyjny o 20 mieszkaniach – zrealizowany w roku 2017.

Zakres rzeczowy prac objętych planem na rok 2018:

- dokończenie zagospodarowania terenu – roboty drogowe, zieleni,
- zadaszenie balkonów,
- instalacja monitoringu w budynku.

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, łągodzące 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 2018 wpływy na fundusz wynoszą 785.160 zł, w tym z tytułu:

- 1) odpisu na fundusz interwencyjny w wysokości 235.050 zł,
- 2) ratalnej spłaty udzielonych w latach poprzednich pożyczek (wraz z odsetkami) w wysokości 550.110 zł.

Do planu na rok 2018 uzasadnione zapotrzebowanie na zaciągnięcie pożyczki z tego funduszu zgłosiło osiedle Giszowiec – na kwotę 600.000 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 2018 zamknie się kwotą 1.826.878 zł.

III. Remonty

Plan remontów Spółdzielni na rok 2018 obejmuje zarówno zadania finansowo-rzeczowe wynikające ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni uchwalonej dla roku 2018 przez Walne Zgromadzenie KSM w roku 2017 (w zakresie obciążającym fundusz remontowy część „A” na lata 2017-2026) 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 uzależniona będzie 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 2018.

Wysokość nakładów na realizację zadań, obciążających zgodnie z planem rocznym fundusz remontowy część „A”, określona została na kwotę ogółem 15.720.000 zł, przy planowanych wpływach w wysokości 24.409.420 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 2018 roku w kwocie 18.557.875 zł – wynik roku 2018 winien się wg planu zamknąć nadwyżką w wysokości 27.247.295 zł pozwalającą przyspieszyć spłatę zobowiązań Spółdzielni z tytułu nakładów na wcześniej zrealizowane roboty remontowe zaliczone w ciężar funduszu remontowego część „A”.

Modernizacja docieplenia budynków

Program poprawy struktury budowlanej budynków, pod kątem polepszenia stanu technicznego, w roku 2018 zasadniczo odpowiada zakresowi wynikającemu ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni zatwierdzonej na lata 2017-2026 dla zadań przewidzianych do realizacji w roku 2018.

W programie opartym na strategii ujęto zatem budynki zlokalizowane w następujących osiedlach: Murcki, Szopienice, Ściegiennego, Zawodzie i Ligota.

Szacowane i założone w planie przyjętym przez Radę Nadzorczą na 2018 rok nakłady na modernizację dociepleń budynków określone zostały na kwotę 9.100.00 zł.

Remonty kapitalne

W ramach planu remontów kapitalnych i modernizacyjnych, finansowanych zgodnie z obowiązującą Strategią Ekonomiczną Spółdzielni z funduszu remontowego część „A” w roku 2018 (oprócz prac związanych

z modernizacją dociepleń budynków) przyjęte zostało wykonanie następujących zadań:

1. roboty z zakresu modernizacji sieci i urządzeń c.o., wymianą wewnętrzną instalacji c.o. w osiedlach: Centrum I, HPR, Śródmieście, Giszowiec, Szopienice, Zawodzie, wraz z rezerwą na c.o. – łączny koszt 2.602.000 zł,

2. dofinansowanie kosztów remontów dźwigów osobowych planowanych do realizacji w osiedlach: Centrum I, Śródmieście, Gwiazdy, Giszowiec i Zawodzie – w łącznej kwocie 1.316.000 zł,

3. wymiana instalacji elektrycznej w osiedlach: Wierzbowa, Szopienice, Janów – łączny koszt 610.000 zł,

4. częściowa spłata zobowiązań z tytułu przeprowadzonej wymiany podzielników kosztów c.o. w lokalach – w kwocie 549.000 zł,

5. opracowanie niezbędnej dokumentacji dla planowanych w ramach strategii prac – w kwocie 150.000 zł,

6. spłata przypadających na rok 2018 kosztów związanych z przyspieszoną i sfinansowaną przejściowo ze środków części „B” funduszu remontowego, realizacją objętych Strategią Ekonomiczną rzeczowych zadań remontowych na poszczególnych nieruchomościach osiedlowych w osiedlach: Centrum I, Śródmieście, Gwiazdy, Giszowiec, Murcki, Wierzbowa, Graniczna, Szopienice, Ściegienego, Zawodzie i Ligota w wysokości 1.393.000 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 wewnętrznie wyodrębnione organizacyjnie i gospodarczo 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 2018 rok wynosi 20.160.770 zł, przy planowanych wpływach w wysokości 18.281.620 zł

(naliczone wpływy ujmują również założoną do przesunięcia część środków finansowych na fundusz remontowy część „A” w łącznej wysokości 3.661.816 zł celem przyspieszenia tempa spłat zobowiązań poszczególnych osiedli dotyczących wcześniej wykonanych robót). Fundusz remontowy część „B” przy uwzględnieniu bilansu otwarcia w wysokości 4.964.226 zł winien na koniec roku bieżącego zamknąć się naliczoną nadwyżką finansową w wysokości 3.085.076 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 innych 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 ewentualnym 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 2018 rok określone zostały na kwotę 12.862.110 zł, przy sprzedaży na poziomie 13.189.090 zł, z przewidywanym na koniec roku wynikiem netto w wysokości 260.140 zł.

Plany gospodarcze poszczególnych Zakładów przedstawiają się następująco:

IV.1. Serwis Techniczny

W planie zadań Zakładu na rok 2018 przyjęto, iż sprzedaż roczna zamknie się kwotą 3.000.000 zł.

Z kwoty tej przypada na:

- sprzedaż wewnętrzną 2.820.000 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 oraz dotychczasowego zakresu rzeczowego przyjął w programie realizację następujących prac:

- przeprowadzenie okresowych przeglądów technicznych instalacji gazowych wraz z kontrolą stanu technicznego odbiorników gazowych w zasobach KSM oraz u odbiorców zewnętrznych,
- kontrolę skuteczności zerowania i pomiarów instalacji elektrycznych i odgromowych,
- wymianę niesprawnych odbiorników gazu na zlecenia mieszkańców KSM,
- naprawę, likwidację nieszczelności instalacji gazowych, wodnych i kanalizacyjnych,
- wymianę instalacji gazowych, wodnych i kanalizacyjnych,
- wymianę, naprawę oraz kontrolę skuteczności zerowania i pomiarów instalacji elektrycznej i odgromowej, usługowe dokonywanie badań elektronarzędzi,
- 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 S.A., Tauron Ciepło Sp. z o.o., PGE 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, a także 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 2018 rok zakłada uzyskanie sprzedaży w wysokości 8.513.730 zł, przy kosztach 8.466.810 zł, z przewidywanym na koniec roku 2018 wynikiem netto w wysokości 38.000 zł.

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

- konserwacja instalacji c.o. – 1.312.200 zł,
- konserwacja instalacji c.c.w.u. – 140.380 zł,
- techniczna obsługa instalacji odbiorczych – 1.617.950 zł,
- remont kapitalny instalacji c.o. wraz z grzejnikami oraz montaż automatyki podpionowej – 1.746.000 zł,
- produkcja, dystrybucja i przesył ciepła z kotłowni lokalnych – 1.500.000 zł,
- montaż zaworów podpionowych ASV-P, ASV-M – 440.000 zł,
- pielęgnacja osiedlowych terenów zielonych oraz prace związane z małą architekturą i pracami brukarskimi – 1.650.000 zł,
- inne roboty – 107.200 zł.

IV.3. Zakład Usług Parkingowych

W planie Zakładu na rok 2018 założono sprzedaż na poziomie 1.275.360 zł, zaś koszty działania w wysokości 1.063.670 zł, z przewidywanym wynikiem finansowym netto w kwocie 173.240 zł.

Roczny plan gospodarczy dotyczący sprzedaży Zakładu w zakresie zarządu i administrowania nieruchomościami przedstawia się następująco:

- garaże wolnostojące – 297.090 zł,
- parkingi – 556.310 zł,

- garaż wielopoziomowy przy ul. Bytkowskiej – 374.930 zł,
- garaże przy ul. Lotnisko – 47.030 zł.

IV.4. Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa

Na rok 2018 plan działalności Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa przewiduje sprzedaż na poziomie 400.000 zł, przy kosztach w kwocie 339.630 zł i przewidywanym wynikiem netto w wysokości 48.900 zł (zarówno „sprzedaż”, jak i „koszty” Biura nie obejmują wartości przedmiotu obrotu, czyli lokali i innych nieruchomości).

Struktura przyjętych w planie przychodów na 2018 rok przedstawia się następująco:

- pośrednictwo w procesie zbywania praw do lokali, w tym lokali pozyskanych, zarówno w obrocie wewnętrznym i na rynku wtórnym 295.000 zł,
- pośrednictwo w obrocie lokalami między kontrahentami skojarzonymi (właścicielami lokali – osobami fizycznymi i ewentualnie prawnymi) 80.000 zł,
- pośrednictwo w wynajmowaniu, zamianie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych 5.000 zł,
- usługi w zakresie przygotowania i zawierania umów, zleceń, rejestracji 6.500 zł,
- pośrednictwo przy świadczeniu usług rzeczoznawstwa majątkowego 5.500 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 4.500 zł,
- przygotowanie i kompletowanie dokumentów wymagających notarialnego poświadczenia podpisów członków Zarządu KSM i członków KSM 500 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 1.000 zł.

V. Eksploatacja zasobów

Zbiorczy plan w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w osiedlach przedstawiony jest w układzie zgodnym z zapisami ustawy 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 „A” i część „B”. Plan tej działalności jest sumarycznym zestawieniem danych wynikających z opracowanych na 2018 rok planów osiedli w wersji uchwalonej przez poszczególne Rady Osiedli.

Zbiorczy plan na 2018 rok w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w skali osiedli KSM przewiduje koszty w wysokości 133.811.040 zł, przy przychodach w wysokości 135.311.630 zł, co daje planowany wynik brutto 1.500.590 zł, natomiast uwzględniając podatek dochodowy, pożytki z działalności gospodarczej i salda początkowe wynik netto powinien wynieść 2.751.824 zł.

W ramach zbiorczego planu w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- planowane łączne koszty eksploatacji stanowią kwotę 58.161.140 zł, co oznacza ich wzrost w stosunku do wykonania kosztów za 2017 rok o 3,88%, a przychody z eksploatacji wg naliczeń winny osiągnąć kwotę 58.813.240 zł; wynik netto z uwzględnieniem pożytków i bilansu otwarcia powinien zamknąć się nadwyżką finansową w wysokości 3.616.374 zł,
- planowane koszty energii ciepłej stanowią kwotę 34.888.860 zł, przewidywany wg naliczeń przychód z tytułu wpłat zaliczkowych na poczet rozliczenia faktycznych kosztów zużycia ciepła wynieść powinien 35.737.350 zł; jednakże wynik netto w rachunku ciągnionym, tj. z uwzględnieniem salda początkowego winien zamknąć się niedoborem w kwocie (-) 864.550 zł – do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym z odbiorcami ciepła,
- odpis na fundusz remontowy część „B” w kwocie 20.299.530 zł,

- odpis na fundusz remontowy część „A” w kwocie 20.461.510 zł.

W planie uwzględnione zostały skutki awizowanych na rok 2018 zmian cenowych, w szczególności w zakresie urzędowych regulacji najniższego wynagrodzenia, wyżki cen paliw płynnych, cen materiałów biurowych.

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 2018 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 2018 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 960 zadań dla ponad 20 tys. uczestników.

Na realizację planowanych zadań przewiduje się środki finansowe w kwocie łącznej 1.300.260 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 1.556.810 zł. Uwzględniając stan środków na początku roku (bilans otwarcia) działalność powinna zamknąć się saldem dodatnim w wysokości 92.536 zł.

Prezentowane „Kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2018 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 zostały skonsultowane z organami Spółdzielni, stanowiąc przedmiot analiz i dyskusji na forum Rady Nadzorczej i jej Komisji Problemowych oraz w przedstawionej wersji zaakceptowane.

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej liczy na obiektywną ocenę i poparcie ich realizacji przez Szanownych Członków Spółdzielni oraz współpracę, która umożliwi ich satysfakcjonującą realizację.

Katowice, maj 2018 r.

Z poważaniem
Zarząd
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej