

**KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI
GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
NA 2020 ROK**

Prezentowane kierunki działania Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2020 odzwierciedlają 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 2019 roku przez Walne Zgromadzenie Strategii Ekonomicznej KSM oraz wniosków z Zebrań Osiedlowych.

Przedłożony przez Zarząd i przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/2020 z dnia 18.02.2020 r. Zbiorczy plan gospodarczy na rok 2020 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 poprawy parametrów w zakresie optymalizacji zużycia mediów, bezpieczeństwa i estetyki budynków oraz ich otoczenia,
2. wykorzystanie prawnie dostępnych instrumentów prowadzących do utrzymania na odpowiednim poziomie wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni, odzwierciedlającego stopień wypłacalności,
3. utrzymanie na właściwym poziomie funduszy celowych Spółdzielni,
4. intensyfikowanie działań w zakresie windykacji należności Spółdzielni i zabieganie o zwiększenie skuteczności wykonania orzeczonych wobec dłużników

wyroków sądowych, na tyle na ile będzie to możliwe w nowych realiach prawnych, które od dłuższego czasu zmiierają w kierunku ochrony dłużnika,

5. kontynuowanie 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,
6. dążenie do poprawy efektywności ekonomicznej, technicznej i użytkowej wykorzystania nieruchomości i innych elementów majątku trwałego Spółdzielni,
7. kontynuowanie realizacji zadań remontowych przewidzianych w Strategii Ekonomicznej z wykorzystaniem środków własnych,
8. 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”,
9. kontynuowanie przygotowania przyszłej realizacji programu inwestycyjnego dla nowego budownictwa,
10. tworzenia warunków dla rozwoju działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w osiedlach, poszukiwanie nowych form adaptacji do potrzeb i tworzenia warunków do integracji mieszkańców,
11. dbałość o utrzymanie dobrego wizerunku Spółdzielni jako przedsiębiorstwa i zarządcy nieruchomości.

Do równie istotnych zadań stojących przed Spółdzielnią w 2020 roku należy zaliczyć:

- aktualizację Strategii Ekonomicznej na okres po roku 2020 dostosowującej założenia programowe do priorytetów remontowych i zakresów wynikających z uchwalonego katalogu robót oraz możliwości finansowych Spółdzielni, jak też zapewniających wykorzystanie wszystkich ewentualnych dofinansowań i umorzeń zewnętrznych do objętych strategią prac remontowych,
- kontynuowanie wszystkich działań remontowo-modernizacyjnych poprawiających stan techniczny i standard niemieszkaniowych elementów mienia Spółdzielni,
- kontynuowanie działań mających na celu pozyskiwanie kolejnych możliwych środków wsparcia rekompensujących w części nakłady na obniżanie energochłonności w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię,

- kontynuowanie wdrażania kolejnych modułów i rozwiązań informatycznych w ramach Zintegrowanego Systemu Informatycznego (ZSI) tworzonego w celu wykorzystania nowoczesnych narzędzi informatycznych w obsłudze użytkowników lokali oraz zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię. W ramach ZSI w najbliższym czasie (po testach) wdrożone zostanie m.in. rozwiązanie informatyczne umożliwiające zdalny internetowy dostęp do personalizowanych danych związanych z lokalem – eKartyLokali, a także uruchomione zostanie rozwiązanie informatyczne dotyczące obsługi zgłoszeń awaryjnych i eksploatacyjnych właścicieli/najemców lokali zarządzanych przez KSM, itd.,
- wzmocnienie konkurencyjności, mobilności i wydajności Zakładów Celowych poprzez doposażenie sprzętowe i rozszerzenie asortymentu świadczonych usług – jako elementu poprawy sprawności, szybkości i 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) nadal pozostaje w toku oraz monitorowanie i interwencyjne działania w zakresie procedur przekształcania prawa do gruntu na własność, kontynuowanie niezbędnych działań umożliwiających realizację wniosków członków o ustanowienie praw odrębnej własności lokali,
- uwzględnienie w polityce gospodarki zasobowej Spółdzielni, obok oferty lokali na sprzedaż, również puli lokali na najem komercyjny w ofercie mieszkaniowej lokali spółdzielczych (zarówno w ramach prowadzonych procesów inwestycyjnych, jak i przez nabywanie – z rynku wtórnego),
- podjęcie działań przygotowawczych dla wznowienia procesu budowy nowych lokali dla członków Spółdzielni,
- dokonanie wymiany legalizacyjnej wodomierzy indywidualnych oraz podzielników kosztów ogrzewania celem kontynuacji indywidualnych rozliczeń wody i ciepła zużywanego na potrzeby lokali,
- ponadto (w sferze rozważań inwestycyjnych na kolejne lata) pozostaje zamysł utrzymania kierunku „spółdzielczego programu senioralnego”, który umożliwiłby budowę mieszkań dla osób w wieku poprodukcyjnym, gdyż propozycja dostępności mieszkań dostosowanych dla potrzeb osób starszych może okazać się inwestycyjnie i społecznie oczekiwanym działaniem.

Kierunki działania Spółdzielni na 2020 rok zostały opracowane na bazie aktualnych (do dnia zatwierdzenia) uwarunkowań prawnych oraz gospodarczo-finansowych naszego przedsiębiorstwa.

W związku z obecnie panującą sytuacją pandemiczną spowodowaną COVID-19 Spółdzielnia odczuwa (jak wiele przedsiębiorstw) skutki ograniczeń i zakłóceń w gospodarce, w tym negatywne konsekwencje ekonomiczne, co oznacza pogorszenie płynności finansowej, pojawienie się wielu nieprzewidzianych kosztów działalności, spowolnienie (ze względu na brak bezpiecznych dla zdrowia ludzi warunków) realizacji szeregu zaplanowanych prac, pojawianie się nowych, a nieprzewidzianych potrzeb, itp.. Przejściowe przesunięcia w czasie wpływów od użytkowników lokali środków na pokrycie bieżących kosztów eksploatacyjnych zasobów mieszkaniowych może zakłócać nie tylko płynność finansową, ale również pogorszenie ogólnej sytuacji w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielni - która przecież w równym stopniu jest dotknięta skutkami zawirowań spowodowanych utrudnieniami w funkcjonowaniu gospodarki w warunkach pandemii i następstwami tej sytuacji w najbliższej przyszłości.

Zarząd KSM dostrzega zagrożenie wynikające z aktualnej sytuacji pandemicznej oraz postępującego kryzysu gospodarczego istniejącą potrzebę przejściowego wsparcia tej części społeczności spółdzielczej, która może przejściowo znaleźć się w trudnej sytuacji rzutującej na ich indywidualną wydolność płatniczą wobec Spółdzielni.

W ramach obowiązującej działalności statutowej Spółdzielni i przyjętych kierunków jej dalszego rozwoju – do podstawowych zadań Spółdzielni na rok 2020 należą w szczególności następujące zadania:

I. Program inwestycyjny

Zbiorczy plan gospodarczy na rok 2020 zakłada, że roczne nakłady inwestycyjne łącznie na zadania w procesie przygotowania i realizacji związane z nowym budownictwem winny zamknąć się ogółem kwotą 2.996.700 zł. Są one związane w szczególności z niżej wskazanymi tytułami inwestycyjnymi:

Inwestycje - etap przygotowanie:

1. os. Ligota: ul. Ligocka

Docelowy program rzeczowy: 1 budynek mieszkalny o 9 mieszkaniach.

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2020:

- opracowanie koncepcji niskiego budynku mieszkalnego w uzgodnieniu z Wydziałem Budownictwa i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Katowice, który zaleca minimalizację oddziaływania planowanej inwestycji na warunki zamieszkiwania w obrębie osiedla,
- podjęcie czynności związanych z przygotowaniem tej inwestycji uzależnione jest od skutecznego doprowadzenia do zmiany w zakresie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego rejonu Katowic, w zakresie wysokości zabudowy (z zabudowy 11 kondygnacyjnej na zabudowę niską) wobec braku warunków terenowych umożliwiających zabudowę wysoką.

2. os. Szopienice: ul. Morawy-Osiedlowa

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

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2020:

- czynności dotyczące uzgodnień w zakresie zapewnienia dostawy mediów oraz opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej budynków mieszkalnych i uzyskanie Decyzji Prezydenta Katowic ustalającej warunki zabudowy (warunkowo),
- dalsze monitorowanie kształtowania się przepisów dotyczących możliwości udziału spółdzielni mieszkaniowych w Narodowym Programie Mieszkaniowym, który zawiera zapisy zapowiadające włączenie spółdzielczości mieszkaniowej do segmentu mieszkaniowego mogącego skorzystać z dedykowanego finansowego wsparcia państwa przy realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych.

3. os. Szopienice: Zespół mieszkaniowy dla seniorów z zapleczem opiekuńczo-medycznym w rejonie ul. Morawa (ul. Sosnowiecka).

Docelowy program rzeczowy: 1 budynek 4-segmentowy o 60 mieszkaniach z zapleczem opiekuńczo-medycznym.

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2020:

- uzyskanie Decyzji o warunkach zabudowy,
- opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
- uzyskanie Decyzji zatwierdzającej projekt i udzielającej pozwolenia na budowę,
- realizacja robót przygotowawczych,
- przygotowanie i realizacja inwestycji zostanie podjęta po uzyskaniu Decyzji o warunkach zabudowy i Decyzji udzielającej pozwolenia na budowę oraz pozyskaniu środków na sfinansowanie inwestycji, w tym np. kredytów celowych, czy pomocowych

ze środków unijnych. Spodziewamy się w tym temacie znacznych utrudnień w zakresie uzyskania Decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na informację dot. zamierzeń Miasta względem tej lokalizacji nie uzgodnionych z użytkownikiem wieczystym terenu, czyli z naszą Spółdzielnią, w zakresie koncepcji innego zagospodarowania tego terenu przez Miasto. Po stronie Miasta brak jest opracowania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Katowic w zakresie przedmiotowego terenu.

Inwestycje w przygotowaniu i realizacji:

1. os. Kukuczki: ul. Podhalańska

Docelowy program rzeczowy: przejściowo – na najbliższy okres – parking samochodowy naziemny strzeżony na ok. 87 miejsc parkingowych; przyszłościowo: parking wielopoziomowy na 516 miejsc parkingowych wraz z częścią usługową.

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2020:

- uzyskanie Decyzji zatwierdzającej projekt i udzielającej pozwolenia na budowę,
- realizacja parkingu odpłatnego strzeżonego wraz z zagospodarowaniem i utwardzeniem terenu, ogrodzeniem, oświetleniem, zdalnym monitoringiem i automatyczną rogateką.

Inwestycje w realizacji:

1. os. Murcki, ul. Domeyki – budynek wielorodzinny 4-kondygnacyjny o 20 mieszkaniach – efekt inwestycyjny roku 2017 (budynek oddany do eksploatacji).

Zakres rzeczowy prac objętych planem na rok 2020:

- roboty modernizacyjne – dodatkowe – zadaszenie balkonów.

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 2020 wpływy na fundusz wynoszą 676.360 zł, w tym z tytułu:

- 1) odpisu na fundusz interwencyjny w wysokości 275.600 zł,
- 2) ratalnej spłaty udzielonych w latach poprzednich pożyczek (wraz z odsetkami) w wysokości 400.760 zł.

Do planu na rok 2020 uzasadnione zapotrzebowanie na zaciągnięcie pożyczki z tego funduszu zgłosiło osiedle Kukuczki – w wysokości 100.000 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 2020 zamknie się kwotą 2.658.351 zł.

III. Remonty

Plan remontów Spółdzielni na rok 2020 obejmuje zarówno zadania finansowo-rzeczowe wynikające ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni uchwalonej dla roku 2020 przez Walne Zgromadzenie KSM w roku 2019 (w zakresie obciążającym fundusz remontowy część „A” na lata 2019-2028) 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, a także ograniczeń wynikających z obowiązku przeciwdziałania rozprzestrzenianiu się koronawirusa COVID-19.

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 2020.

Wysokość nakładów na realizację zadań, obciążających zgodnie z planem rocznym fundusz remontowy część „A”, określona została na kwotę ogółem 30.177.000 zł, przy

planowanych wpływach rocznych w wysokości 20.624.170 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 2020 roku w kwocie 34.527.975 zł – wynik roku 2020 winien się wg planu zamknąć nadwyżką w wysokości 24.975.145 zł – nadwyżka pozwoli 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 2020 zasadniczo odpowiada zakresowi wynikającemu ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni zatwierdzonej na lata 2019-2028 dla zadań przewidzianych do realizacji w roku 2020.

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

Szacowane i założone w planie przyjętym przez Radę Nadzorczą na 2020 rok nakłady na modernizację dociepleń budynków określone zostały na kwotę 20.190.000 zł.

Remonty kapitalne

W ramach planu remontów kapitalnych i modernizacyjnych, finansowanych zgodnie z obowiązującą Strategią Ekonomiczną Spółdzielni z funduszu remontowego część „A” w roku 2020 (oprócz prac związanych z modernizacją dociepleń budynków) przyjęte zostało wykonanie następujących zadań:

1. roboty z zakresu modernizacji sieci i urządzeń c.o., wymianą wewnętrznej instalacji c.o. w osiedlach: Centrum I, Śródmieście, Giszowiec, Murcki, Wierzbowa, Szopienice, Ściegiennego, Zawodzie i Zgrzebnioka wraz z rezerwą na ewentualne awarie c.o. – łączny koszt 3.350.000 zł,

2. dofinansowanie kosztów remontów dźwigów osobowych planowanych do realizacji w osiedlach: Gwiazdy, Giszowiec, Wierzbowa, Zawodzie i Ligota – w łącznej kwocie 1.862.000 zł,
3. wymiana instalacji elektrycznej w osiedlach: Wierzbowa, Ścigały, Janów i Zawodzie – łączny koszt 755.000 zł,
4. częściowa spłata zobowiązań z tytułu przeprowadzonej wymiany podzielników kosztów c.o. w lokalach mieszkalnych i niemieskalnych – w kwocie 660.000 zł,
5. opracowanie niezbędnej dokumentacji dla planowanych w ramach strategii ekonomicznej prac – w kwocie 240.000 zł,
6. spłata przypadających na rok 2020 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 wysokości 3.120.000 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 uchwalone przez właściwe Rady Osiedli, a następnie zaakceptowane przez Zebrania Osiedlowe oraz sumarycznie uchwalone przez Radę Nadzorczą KSM.

Łączny koszt ujętych w planach osiedlowych remontów na 2020 rok wynosi 24.564.220 zł, przy planowanych rocznych wpływach w wysokości 22.065.760 zł (wpływy te obejmują wpływy naliczone, jak również założoną do przesunięcia część środków finansowych na fundusz remontowy część „A” w łącznej wysokości 3.825.040 zł celem przyspieszenia tempa spłat zobowiązań poszczególnych osiedli dotyczących wcześniej wykonanych robót oraz pożyczki z funduszu interwencyjnego w wysokości 100.000 zł). Fundusz remontowy część „B” przy uwzględnieniu bilansu otwarcia w wysokości 4.923.020 zł winien na koniec roku bieżącego zamknąć się naliczoną nadwyżką finansową w wysokości 2.424.560 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 2020 rok określone zostały na kwotę 14.321.430 zł, przy sprzedaży na poziomie 14.586.360 zł z przewidywanym na koniec roku wynikiem netto w wysokości 241.670 zł.

Plany gospodarcze poszczególnych Zakładów przedstawiają się następująco:

IV.1. Serwis Techniczny

W planie zadań Zakładu na rok 2020 przyjęto, iż sprzedaż roczna zamknie się kwotą 3.662.000 zł.

Z kwoty tej przypada na:

- sprzedaż wewnętrzną 3.559.000 zł, tj. 97,19% wartości sprzedaży ogółem,
- sprzedaż zewnętrzną 103.000 zł, tj. 2,81% 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,
- kontrolę skuteczności zerowania i pomiary instalacji elektrycznych i odgromowych,

- wymianę niesprawnych odbiorników gazu na zlecenia mieszkańców KSM,
- naprawę, likwidację nieszczelności instalacji gazowych, wodnych i kanalizacyjnych oraz wymianę tych instalacji,
- wymianę, naprawę 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 dla potrzeb jednostek organizacyjnych, użytkowników lokali oraz odbiorców zewnętrznych.

Ponadto założona została kontynuacja współpracy z przedsiębiorstwami: Tauron Dystrybucja S.A., Tauron Ciepło Sp. z o.o., 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, awarii i usterek.

IV.2. Zakład Ciepłowniczy

Plan Zakładu Ciepłowniczego na 2020 rok zakłada uzyskanie sprzedaży w wysokości 9.220.630 zł, przy kosztach 9.197.870 zł, z przewidywanym wynikiem netto 18.440 zł.

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

- produkcja, dystrybucja i przesył ciepła z kotłowni lokalnych – 1.670.000 zł,
- konserwacja instalacji c.o. – 1.312.200 zł,
- konserwacja instalacji c.c.w. – 140.480 zł,
- techniczna obsługa instalacji odbiorczych – 1.617.950 zł,

- remont kapitalny instalacji c.o. wraz z grzejnikami oraz montaż automatyki podpionowej – 780.000 zł,
- remont kapitalny instalacji c.o. wraz z grzejnikami i montażem regulacji podpionowej – 700.000 zł,
- wymiana instalacji c.o. wraz z grzejnikami. – 350.000 zł,
- budowa węzłów wymiennikowych oraz instalacja c.c.w. – 600.000 zł,
- montaż zaworów podpionowych ASV-P, ASV-M – 90.000 zł,
- pielęgnacja osiedlowych terenów zielonych oraz prace związane z małą architekturą i pracami brukarskimi – 1.700.000 zł,
- inne roboty – 260.000 zł.

IV.3. Zakład Usług Parkingowych

W planie Zakładu na rok 2020 założono sprzedaż na poziomie 1.403.730 zł, przy założonych kosztach działania w wysokości 1.174.510 zł, z przewidywanym wynikiem finansowym netto w kwocie 219.220 zł.

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

- garaże wolnostojące – 266.330 zł,
- parkingi – 642.410 zł,
- garaż wielopoziomowy przy ul. Bytkowskiej – 450.290 zł,
- garaże przy ul. Lotnisko – 44.700 zł.

IV.4. Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa

Na rok 2020 plan działalności Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa przewiduje sprzedaż na poziomie 300.000 zł, przy kosztach założonych 295.050 zł i przewidywanym wynikiem netto w wysokości 4.010 zł (zarówno „sprzedaż”, jak i „koszty” Biura nie obejmują wartości przedmiotu obrotu, czyli lokali i innych nieruchomości).

Struktura przyjętych w planie przychodów na 2020 rok przedstawia się następująco:

- pośrednictwo w procesie zbywania praw do lokali, w tym lokali pozyskanych, zarówno w obrocie wewnętrznym i na rynku wtórnym 146.000 zł,
- pośrednictwo w obrocie lokalami między osobami fizycznymi i prawnymi 97.000 zł,

- pośrednictwo w zakresie prowadzenia dla członków spraw związanych z przekształceniem praw do lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczych w odrębną własność (w tym przygotowanie dokumentacji prawnej i finansowej) 25.000 zł,
- pośrednictwa w wynajmowaniu i zamianie lokali mieszkalnych i użytkowych 20.000 zł,
- przygotowanie dokumentów wymagających notarialnego poświadczenia podpisów Członków Zarządu KSM i Członków KSM 2.000 zł,
- załatwianie spraw dotyczących darowizn, pełnomocnictw, rozporządzeń na wypadek śmierci 2.000 zł,
- usług dodatkowych (w tym informacji o obrocie nieruchomościami, opłatach dodatkowych, kosztach zawierania umów notarialnych) 8.000 zł.

Ponadto Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa planuje poszerzenie zakresu zadań o:

1. pozyskiwanie mieszkań do zasobów Spółdzielni w trybie przejęcia nieruchomości objętych egzekucją z udziałem Spółdzielni jako wierzyciela (po bezskutecznej licytacji),
2. nabywanie nieruchomości w przetargach na ustanowienie odrębnej własności lokali organizowanych przez inne Spółdzielnie,
3. gospodarowanie najmem lokali mieszkalnych niepodlegających zbyciu przez Spółdzielnie w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokali,
4. pośrednictwo w wynajmie lokali mieszkalnych i innych realizowane na rzecz klientów MBP (w tym oferowanie obsługi umów o najem okazjonalny),
5. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami poszerzone o współpracę z przedsiębiorstwami deweloperskimi i innymi pośrednikami,
6. zlecenie wyceny wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych,
7. udział w opracowaniu koncepcji podjęcia przez Spółdzielnię budownictwa mieszkań na najem oraz sprzedaż w stanie deweloperskim, a także na potrzeby seniorów w celu najmu wraz z usługami towarzyszącymi oraz opcją wykupu.

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, w tym: energię cieplną, zimną wodę i odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości oraz odpis na fundusz remontowy część „A” i część „B”, podatki oraz opłaty

publiczno-prawne. Plan tej działalności jest sumarycznym zestawieniem danych wynikających z opracowanych na 2020 rok planów osiedli w wersji uchwalonej przez poszczególne Rady Osiedli.

Zbiorczy plan na 2020 rok w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w skali osiedli KSM przewiduje koszty w wysokości 137.131.845 zł, przy przychodach w wysokości 136.354.310 zł. Wprawdzie w skali roku obrachunkowego koszty i wpływy się nie równoważą, natomiast w tzw. układzie ciągnionym, odzwierciedlającym narastająco (wg naliczeń) stan salda początkowego wynik netto powinien wynieść 1.397.088 zł.

W ramach zbiorczego planu w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- planowane łączne koszty eksploatacji stanowią kwotę 62.745.140 zł, co oznacza ich wzrost w stosunku do wykonania kosztów za 2019 rok o 6,69%, a przychody z eksploatacji wg naliczeń winny osiągnąć kwotę 62.947.020 zł; wynik netto z uwzględnieniem pożytków i bilansu otwarcia powinien zamknąć się nadwyżką finansową w wysokości 3.811.146 zł,
- planowane roczne koszty energii cieplnej stanowią kwotę 33.013.765 zł, przewidywany wg naliczeń przychód z tytułu wpłat zaliczkowych na poczet rozliczenia faktycznych kosztów zużycia ciepła wynieść powinien 32.034.350 zł; wynik netto w rachunku ciągnionym na koniec roku obrachunkowego, z uwzględnieniem salda początkowego winien zamknąć się w kwocie (-) 2.414.058 zł – do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym z odbiorcami ciepła,
- odpis na fundusz remontowy część „A” w kwocie 20.316.510 zł,
- odpis na fundusz remontowy część „B” w kwocie 21.056.430 zł.

W planie uwzględnione zostały skutki awizowanych na rok 2020 zmian cenowych, w szczególności w zakresie urzędowych regulacji najniższego wynagrodzenia, wzrosty cen paliw i energii, cen materiałów biurowych, itp..

Założone w planach wielkości nie uwzględniają natomiast ewentualnych skutków wynikających z nieterminowości lub przesunięcia terminu wnoszenia opłat za użytkowanie lokali i powstałe z tego tytułu zaległości, jak też koszty ich windykowania, odzyskiwane dopiero w wyniku skutecznej egzekucji tych należności.

Na końcowy wynik roku istotny wpływ będą miały również trudne do oszacowania dynamicznie rosnące koszty związane z koniecznością ponoszenia nier refundowanych nakładów na działania i środki związane z realizacją zadań i obowiązków związanych z zapobieganiem rozprzestrzenianiu się koronawirusa COVID-19 oraz innych skutków stanów zagrożenia epidemicznego na szeroko rozumianą działalność Spółdzielni.

VI. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

Planowane przedsięwzięcia do realizacji w 2020 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 Dyrekcji KSM – w części dotyczącej działań organizowanych dla wszystkich osiedli centralnie.

Główne kierunki działania w 2020 roku zakładają 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.

Na realizację planowanych zadań przewiduje się środki finansowe w kwocie łącznej 1.574.410 zł, które odzwierciedlają przewidywane wpływy liczone memoriałowo (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 1.665.350 zł. Uwzględniając stan środków na początku roku (bilans otwarcia) działalność powinna zamknąć się saldem dodatnim w wysokości 315.237 zł.

Prezentowane „Kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2020 rok” stanowią zintegrowany kompleks celów, działań i środków, i zostały skonsultowane z organami Spółdzielni, stanowiąc przedmiot analiz i dyskusji na forum Rady Nadzorczej i jej Komisji Problemowych – uzyskując dla proponowanych zamierzeń pozytywne opinie w formie stosownych uchwał.

Obecna sytuacja, która zaistniała po uchwaleniu planów rocznych 2020, a prezentowanych także na dorocznych 17 Zebraniach Osiedlowych odbytych w okresie od 28 listopada 2019 roku do 30 stycznia 2020 roku – związana ze stanem pandemii COVID-19 oraz zwalczaniem jej skutków jako rozwojowa i dynamiczna, może mieć jednak wpływ na bieżącą weryfikację zamierzeń adekwatnie do warunków. Oznacza to, że każdego dnia podejmowane są różne, istotne (prawnie dozwolone) działania zapobiegawcze oraz wyprzedzające, mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych ze skutkami pandemii zarówno w sferze gospodarczej, jak i ekonomiczno- finansowej.

Mając na uwadze możliwość pogarszania się warunków działalności finansowej, zwłaszcza w sferze ich wpływu (skutki jeżeli chodzi o Spółdzielnię dotyczyć mogą wszystkich

mieszkańców), Zarząd Katowickiej Spółdzielni na bieżąco podejmuje różne interwencyjne działania doraźne dla ich złagodzenia, lub wyeliminowania, m.in. wystąpił do Gminy Katowice oraz przedsiębiorstw komunalnych i państwowych z wnioskami o możliwe formy pomocowego wsparcia, np. odejście od stosowania rygorów karnych, spowodowanych brakiem wpływów od mieszkańców opłat w następstwie ograniczeń pandemicznych, pogorszenia sytuacji materialnej rodzin i trudności w bieżącym regulowaniu pełnych opłat za media i opłat publiczno-prawnych, dopuszczenia w zakresie wydłużenia terminów płatności za media, czy udzielenia ulg w zakresie świadczeń publiczno-prawnych, co winno przyczynić się do łagodniejszego przejścia przez możliwe czasowe utrudnienia. Stosowne wystąpienia i wnioski kierowano też do gremiów rządowych i samorządowych.

Mamy również nadzieję, że przyjęte programy rządowe wprowadzone Ustawą o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych – pozwolą nam wszystkim na zminimalizowanie skutków ekonomicznych kryzysu spowodowanego pandemią koronawirusa.

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej – pomimo wystąpienia trudności, z którymi w najbliższym czasie przyjdzie się nam borykać – liczy na obiektywną ocenę i poparcie ich realizacji przez członków Spółdzielni, a w tym miejscu pragnie podziękować organom Samorządowym Spółdzielni, a zwłaszcza Radzie Nadzorczej, załodze Spółdzielni, jak również mieszkańcom za współdziałanie w trudnej sytuacji pandemicznej, podporządkowanie się licznym ograniczeniom i rygorom oraz nieprzerwaną i nieocenioną (wykonywaną również zdalnie) pracę społeczną i organizacyjną – która umożliwiła funkcjonowanie Spółdzielni, ku pożytkowi i w interesie wszystkich członków i mieszkańców bez poważniejszych zakłóceń.

Katowice, maj 2020 r.

Z poważaniem
Zarząd
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej