

KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2012 ROK

Proponowane na rok 2012 kierunki działania Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej odzwierciedlają wytyczne organów samorządowych uwzględniające zgodne z przedmiotem działania cele statutowe i interes członków naszej Spółdzielni. Przyjęty przez Zarząd i Radę Nadzorczą na rok 2012 plan gospodarczo-finansowy zakłada jako priorytet utrzymanie zasobów mieszkaniowych co najmniej w niepogorszonym stanie technicznym przy jednoczesnym podnoszeniu komfortu i bezpieczeństwa zamieszkiwania.

Z głównych zadań kierunkowych w aspekcie poprawy warunków zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni, należy wskazać:

- kontynuowanie zadań mających na celu dalszą racjonalizację kosztów działania Spółdzielni – w tym tworzenie warunków do zmniejszenia zużycia mediów, zwłaszcza energii cieplnej, składowania i wywozu nieczystości, itp.,
- co najmniej utrzymanie bezpiecznego dla gospodarki Spółdzielni wskaźnika płynności finansowej,
- dalsze zabieganie o należne Spółdzielni finansowe rekompensaty od Skarbu Państwa – zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli z 19 maja 2010 roku (zobowiązującą władze Spółdzielni do stosownych działań odszkodowawczych),
- intensyfikowanie windykacji należności Spółdzielni i zabieganie o zwiększenie skuteczności realizacji wobec dłużników wyroków eksmisyjnych oraz propagowanie wśród mieszkańców wiedzy dotyczącej przepisów o możliwościach uzyskania pomocy państwa w zakresie kosztów utrzymania mieszkań przez niezamożne rodziny,
- efektywniejsze ekonomicznie, społecznie, technicznie wykorzystanie nieruchomości i innego majątku trwałego Spółdzielni,
- utrzymanie na właściwym poziomie funduszy celowych Spółdzielni,
- poszukiwanie zewnętrznych źródeł finansowania, w tym środków pomocowych z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Unii Europejskiej i inne,
- kontynuowanie programu inwestycyjnego w zakresie mieszkalnictwa z wykorzystaniem środków własnych przyszłych użytkowników, co pozwala na utrzymanie dla członków zamieszkałych dotychczasowej ryczałtowej opłaty na pokrycie kosztów Centrum Zarządzająco-Usługowego na niezmiennym

od 2008 roku poziomie – z uwagi na znaczną partycypację tej działalności w pokrywaniu kosztów ogólnych działania Spółdzielni,

- utrzymanie dobrego wizerunku Spółdzielni jako przedsiębiorstwa i zarządcy nieruchomości,
- kontynuowanie tworzenia warunków dla rozwoju działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej w osiedlach, integracji mieszkańców i działań pomocowych,
- kontynuację realizacji zadań remontowych strategii ekonomicznej w planach finansowo-gospodarczych z wykorzystaniem środków własnych (z bieżącej akumulacji) i dostępnych na rynku instrumentów finansowych – przy równoległym wdrażaniu działań powstałych z tego tytułu zobowiązań nieruchomości osiedlowych (np. poprzez odpowiednie przesunięcie finansowe między częściami „B” i „A” funduszu remontowego) umożliwiającymi skrócenie okresu spłaty.

Niezbędnymi do wdrożenia i realizacji w roku 2012, obok wymienionych wyżej kierunków działania, są:

1. wnioskowana przez członków aktualizacja – zmiana – katalogu robót objętych strategią ekonomiczną Spółdzielni a w ślad za tym zmiana regulaminów dotycząca remontów i rozliczeń oraz aktualizacja strategii ekonomicznej na lata po roku 2012 dostosowująca założenia programowe do ustalonych w zmienionym katalogu robót priorytetów remontowych i możliwości finansowych,
2. kontynuacja zabiegów w zakresie doprowadzenia do uregulowania stanów prawnych dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni,
3. kontynuowanie działań umożliwiających realizację wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali w ustawowo określonym czasie,
4. zwiększenie potencjału przerobowego własnych Zakładów Celowych wypracowujących zysk przeznaczony na zasilenie funduszu remontowego KSM poprzez doposażenie tych Zakładów Celowych w sprzęt i urządzenia pozwalające na poprawę sprawności i niezawodności ich działania oraz zwiększenie ilości i jakości usług świadczonych na rzecz Spółdzielców i odbiorców zewnętrznych,
5. kontynuowanie działań remontowo-modernizacyjnych poprawiających stan techniczny i standard innych, niemieszkaniowych elementów majątku wspólnego Spółdzielców,

6. opracowanie zasad i dokonanie standaryzacji nieruchomości mieszkaniowych zarządzanych przez KSM mających na celu przygotowanie przyszłych działań na rzecz właścicieli lokali związanych z utrzymaniem lub podwyższeniem wartości rynkowej tych lokali,
7. budowa nowych mieszkań przeznaczonych docelowo do wyodrębnienia, w tym sprzedaży komercyjnej oraz wypracowanie zgodnych z bieżącymi zmianami ustawowymi niezbędnych procedur postępowania dla ich zagospodarowania,
8. doprowadzenie do wykonania prawomocnych uchwał Walnego Zgromadzenia (ZP) dotyczących mienia Spółdzielni (w tym zbycia lub dzierżawy elementów infrastruktury wykorzystywanej przez inne przedsiębiorstwa np. dostawców ciepła i wody, nieruchomości, ustanowienie odpłatnych służebności, itp.) – celem uzyskania dodatkowych wpływów i obniżenia kosztów jego utrzymania.

Kierunki działania Spółdzielni na 2012 rok zostały opracowane na bazie aktualnych uwarunkowań prawnych oraz gospodarczo-finansowych. Plan nawiązuje do zapisu w znowelizowanej Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych, tj. do analitycznych rozliczeń funkcjonowania wyodrębnionych nieruchomości w istniejącej strukturze Spółdzielni.

W ramach obowiązującej działalności statutowej Spółdzielni i przyjętych kierunków jej dalszego rozwoju do podstawowych zadań Spółdzielni na rok 2012 należą omawiane w szczególności następujące zadania:

I. PROGRAM INWESTYCYJNY

Projekt założeń planowych na rok 2012 stanowi, że roczne nakłady inwestycyjne na zadania w realizacji oraz znajdujące się w procesie przygotowania zamkną się kwotą **27.891.990 zł.** Są one związane w szczególności z niżej wskazanymi tytułami inwestycyjnymi, co oznacza, iż planowane nakłady inwestycyjne obejmują:

1. os. Graniczna- ul. Graniczna-Pułaskiego - I etap: zadanie - „Rekreacyjna Dolina - Mały Staw”. Inwestycja w realizacji. Docelowy program rzeczowy (efekty inwestycyjne zgodne z umową z wykonawcą – w roku 2013): zespół 4 budynków mieszkalnych (3-piętrowych z windami) łącznie o 128 mieszkańach, z miejscami postojowymi w garażach podziemnych. Zakres rzeczowy prac objętych tegorocznym planem: obsłu-

- ga inwestorska; zakończenie stanu surowego zamkniętego wszystkich budynków (ze stolarką i ślusarką okienną i drzwiową); wykonanie instalacji wewnętrznych (instalacja wodno-kanalizacyjna, c.o., elektryczna i wentylacja mechaniczna garaży i mieszkań); roboty wykończeniowe wewnętrzne (ścianki działowe w mieszkaniach, tynki, wylewki, okładziny klatki schodowej, roboty malarskie); roboty wykończeniowe zewnętrzne (sieci zewnętrzne elektryczne, drogi, parkingi wewnętrzne i elewacja); i inne roboty towarzyszące (zgodnie z umową zawartą z wykonawcą inwestycji).
2. os. Graniczna: ul. Graniczna-Pułaskiego - II etap: zadanie - „Rekreacyjna Dolina - Duzi Staw”. Inwestycja w przygotowaniu. Docelowy program rzeczowy: zespół 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (6 piętrowych z windami) łącznie o 120 mieszkaniach z 4 lokalami użytkowymi i naziemnymi miejscami postojowymi. Zakres rzeczowy prac objętych planem: obsługa inwestorska; przygotowanie zadania inwestycyjnego do realizacji w szczególności: doprowadzenie do uzyskania pozwolenia na budowę, a także uzyskanie koniecznych do rozpoczęcia budowy uzgodnień dokumentacji i opracowań,
 3. os. Graniczna: ul. Lotnisko-Szybowcowa - inwestycja w przygotowaniu – Docelowy program rzeczowy: 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych łącznie o 176 mieszkaniach. Zakres rzeczowy prac objętych planem: bezkosztowe przeprowadzenie uzgodnień dla przyszłej inwestycji, w tym głównie w zakresie dostępu do mediów oraz rozwiązań komunikacyjnych i środowiskowych (w celu utrzymania gotowości inwestycyjnej, by w przypadku podjęcia decyzji o przystąpieniu do realizacji skrócić fazę przygotowania inwestorskiego inwestycji); alternatywne – zbycie gruntu (zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 49/17/97),
 4. os. Murcki: ul. Domeyki - inwestycja w przygotowaniu – Docelowy program rzeczowy: budynek mieszkalny o 12 mieszkaniach. Zakres rzeczowy prac objętych planem: obsługa inwestorska; opracowanie map do projektowania, opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, uzyskanie zapewnienia dostawy mediów, opracowanie dokumentacji geologicznej; alternatywnie – zbycie gruntu (zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 52/23/2000),
 5. os. Szopienice: ul. Morawy-Osiedlowa - inwestycja w przygotowaniu – Docelowy program rzeczowy: zespół mieszkaniowy – 4 budynki o 50 mieszkaniach. Zakres rzeczowy objęty planem: obsługa inwestorska, uzyskanie decyzji ustalającej warunki zabudowy, opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, uzyskanie zapewnienia dostawy mediów, opracowanie dokumentacji geologicznej, opracowanie map do projektowania; alternatywnie - zbycie gruntu (zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 59/27/2007),
 6. os. Ściegiennego: ul. Agnieszki-Bytkowska - inwestycja w przygotowaniu – Docelowy program rzeczowy: zespół mieszkaniowy 3 budynków wielorodzinnych o 130 mieszkaniach. Zakres rzeczowy objęty planem: bezkosztowe przeprowadzenie uzgodnień, w tym głównie w zakresie dostępu do mediów (w celu utrzymania gotowości inwestycyjnej, by w przypadku podjęcia decyzji o przy-

stąpieniu do realizacji skrócić fazę przygotowania inwestorskiego inwestycji).

7. os. Ligota: ul. Ligocka - inwestycja w przygotowaniu – Docelowy program rzeczowy: 1 budynek mieszkalny o 9 mieszkaniach. Zakres rzeczowy objęty planem: bezkosztowe przeprowadzenie uzgodnień dla inwestycji, głównie w zakresie mediów. Uwarunkowanie: przygotowanie i przyszła realizacja uzależniona jest od uzyskania od Gminy odstępstwa od obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Spółdzielnia złożyła stosowny wniosek o wprowadzenie zmian do planu w Urzędzie Miasta i aktualnie oczekuje na jego realizację),
8. os. Kukuczki: ul. Podhalańska - inwestycja w przygotowaniu – Docelowy program rzeczowy: parking wielopoziomowy na 600 miejsc postojowych. Zakres rzeczowy objęty planem: przygotowanie i obsługa inwestorska, w tym kontynuacja zabiegów i czynności w zakresie pozyskania od Urzędu Miasta gruntu przyległego bezpośrednio do terenu Spółdzielni, jako niezbędne dla lokalizacji obiektu parkingu, z uwagi na konieczność zachowania strefy ochronnej od istniejącego uzbrojenia, przeprowadzenie niezbędnych procedur związanych z podziałem działki gruntowej dla wydzielenia części, o której nabycie Spółdzielnia zabiega (i uzyskanie od Urzędu Miasta stosownej zgody), dokonanie geodezyjnych podziałów i uzyskanie zatwierdzających decyzji Prezydenta Miasta Katowice, a w ich wyniku notarialne nabycie od Urzędu Miasta prawa użytkowania wieczystego wnioskowanego terenu, co w następstwie umożliwi wystąpienie o uzyskanie decyzji ustalającej warunki zabudowy, a po uzyskaniu tychże warunków – przystąpienie do opracowania dokumentacji na konieczne przekładki sieci c.o. i energetycznej oraz przygotowanie dokumentacji projektowej,
9. os. Ściegiennego: ul. Bytkowska - inwestycja w przygotowaniu – Docelowy program rzeczowy: pawilon handlowy. Zakres rzeczowy objęty planem: obsługa inwestorska, uzgodnienia dotyczące przełożenia magistrali wodociągowej, przygotowanie dokumentacyjne przekładki wodociągu, uzgodnienia dotyczące przełożenia gazociągu niskopiętrowego, czynności opracowania i działania w kierunku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta; alternatywnie – stosownie do uchwał Walnych Zgromadzeń nr 47/1/95, nr 49/14/97 i 49/15/97 i 51/23/99 oraz zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 60/13/2007 – przeprowadzenie zbycia gruntu na rzecz osób trzecich.

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 np. robót o charakterze awaryjnym). Wspomaganie ma charakter wewnętrznych pożyczek zwrotnych oprocentowanych, lecz w wysokości niższej niż oprocentowanie kredytów bankowych i odniesionych do tej części pożyczek, która przewyższa wysokość zgromadzonego przez osiedle wkładu własnego.

Stanowiący źródło zasilenia funduszu - odpis na fundusz interwencyjny – czasowo, tj. od 1. 01. 2006 r. zawieszony – został reaktywowany od 1. 01. 2012 r. decyzją Rady Nadzorczej KSM.

Planowane na rok 2012 wpływy na fundusz wyniosą **762.700 zł** z tytułu:

- 1) odpisu na fundusz interwencyjny – w wysokości 236.380 zł,
- 2) spłaty udzielonych pożyczek (do roku 2011 włącznie) – w wysokości 521.980 zł (spłata rat pożyczek wewnętrznych dotyczy aktualnie 6 osiedli),
- 3) odsetek od udzielonych pożyczek (w zakresie przekraczającym wkład własny) – w wysokości 4.340 zł.

W planie nie założono zmian w trybie i zasadach gospodarowania funduszem przyjmując, iż udzielanie pożyczek z funduszu następować będzie w miarę zgłaszanych przez osiedla uzasadnionych potrzeb w trakcie roku wg procedury zgodnej z obowiązującym regulaminem oraz wieloletnią praktyką Spółdzielni.

Gdyby w trakcie roku nie nastąpiło wydatkowanie środków z funduszu, gdyż żadne z osiedli jak dotąd nie zgłosiło stosownego wniosku – stan funduszu (narastająco) za rok 2012 zamknąłby się kwotą **3.177.294 zł**.

III. FUNDUSZ INWESTYCYJNY

Fundusz inwestycyjny – jako fundusz celowy – został utworzony w celu zapewnienia możliwości finansowania zakupów i odtworzenia środków trwałych (w tym remontów i modernizacji) służących bieżącej działalności administracyjnej i gospodarczej Spółdzielni (jako przedsiębiorstwa) – bez potrzeby obciążania kosztów eksploatacyjnych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Wpływy na fundusz zostały na 2012 rok zaplanowane w wysokości **525.800 zł**, wg następujących źródeł zasilenia:

- z odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych (będących w użytkowaniu Spółdzielni, jak i nabytych w trakcie roku obrachunkowego) – 520.800 zł,
(Uwaga: odpisy amortyzacyjne nie obejmują i nie obciążają budynków mieszkalnych bowiem przez cały okres ich eksploatacji obiekty te w spółdzielniach mieszkaniowych są wyłączone z obowiązku amortyzowania, podlegając wyłącznie bieżącemu umarzaniu ich wartości),
- inne wpływy, są to różne przychody nieperiodyczne (np. przychody z wynajmu sali konferencyjnej, kary umowne, wpływy ze sprzedaży wycofanych i zamortyzowanych środków trwałych, itp.) – 5.000 zł.

Po stronie wydatków w planie rocznym ujęto kwotę **1.205.540 zł**, która obejmuje doposażenie poszczególnych jednostek organizacyjnych w środki trwałe potrzebne do bieżącej działalności oraz koszt odnowienia (z niezbędnymi pracami remontowymi i instalacyjnymi) pawilonu stanowiącego siedzibę Zarządu Spółdzielni „Centrum”, a w szczególności pomieszczeń biurowych, warsztatowych, archiwum i ciągów komunikacyjnych.

Saldo funduszu na koniec 2012 roku winno zamknąć się wynikiem dodatnim w wysokości **795.975 zł**.

IV. REMONTY

Plan remontów Spółdzielni na rok 2012 obejmuje zadania i środki dla ich realizacji przyjęte w osiedlowych planach gospodarczo-finansowych

(w części dot. funduszu remontowego część „B”) oraz zadania finansowo-rzeczowe, wynikające ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni, uchwalonej przez Zebranie Przedstawicieli KSM w roku 2011 w zakresie obciążającym fundusz remontowy część „A”, na lata 2011-2020, które łącznie składają się na plan zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Faktyczna realizacja remontowych i modernizacyjnych zadań rzeczowych (zwłaszcza nie rozpoczętych) uzależniona będzie (zgodnie z załoženiami Rady Nadzorczej) od rzeczywistego stopnia akumulacji niezbędnych środków finansowych oraz możliwości i warunków pozyskania przez Spółdzielnię ewentualnych kredytów bankowych lub pożyczek.

IV. 1. Fundusz remontowy część „B”

Gospodarkę częścią „B” funduszu remontowego prowadzą bezpośrednio osiedla. Zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami i wytycznymi (w ramach środków finansowych akumulowanych na funduszu remontowym część „B”) osiedla opracowały szczegółowe osiedlowe rzeczowo-finansowe plany remontowe, które zostały zaakceptowane przez właściwe Rady Osiedli, jak również były przedstawione członkom na dorocznych Zebraniach Osiedlowych.

Łączny koszt planowanych przez osiedla remontów w 2012 roku wynosi **21.792.110 zł**, przy planowanych wpływach w wysokości **16.763.690 zł** (naliczone wpływy ujmują również przeksięgowanie środków finansowych z eksploatacji oraz przesunięcie środków finansowych na fundusz remontowy część „A”). Fundusz remontowy część „B” przy uwzględnieniu bilansu otwarcia w wysokości **7.355.408 zł** – zamknie się nadwyżką finansową w wysokości **2.326.988 zł**.

IV.2. Fundusz remontowy część „A”

W planie remontów finansowanych z funduszu remontowego część „A” występują wszystkie zadania rzeczowe ujęte dla roku 2012 w obowiązującej Strategii Ekonomicznej Spółdzielni.

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 **39.783.620 zł**, przy planowanych wpływach w wysokości **41.511.730 zł**. Planowane wpływy uwzględniają m.in.: wpływy z tytułu regulaminowych odpisów oraz z tytułu planowanego kredytu bankowego i innych instrumentów finansowych oraz z tytułu przesunięcia środków finansowych z funduszu remontowego część „B”. Licząc narastająco, tj. po uwzględnieniu ujemnego salda początkowego 2012 roku w kwocie (-) **5.724.632 zł** – wynik roku 2012 zamknie się nadoborem w wysokości (-) **3.996.522 zł**.

Modernizacja docieplenia budynków

Program poprawy struktury budowlanej budynków, pod kątem polepszenia stanu technicznego, w roku 2012 zasadniczo odpowiada zakresowi wynikającemu ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni zatwierdzonej na lata 2011-2020 dla zadań przewidzianych do realizacji w roku 2012.

W programie opartej na strategii ujęto zatem budynki zlokalizowane w następujących osiedlach:

- osiedle Giszowiec – ul. Wojciecha 11-d, 15-d, 7a-h,
- osiedle Wierzbowa – ul. Modrzewiowa 24b-c, ul. Modrzewiowa 30b-c,

- osiedle Zawodzie – ul. 1-go Maja 148-150, ul. 1-go Maja 162f-i.

Szacowany koszt przedmiotowych robót, o których mowa wyżej, wyniesie winien wg planu **20.912.320 zł**.

A ponadto w planie rocznym robót modernizacji dociepleń uwzględniono po stronie wydatków kwotę pozostałą do zrefundowania w zakresie kosztów docieplenia budynków przejściowo sfinansowanych z funduszu remontowego część „B” – w wysokości **6.360 zł** dla osiedla Giszowiec.

Remonty kapitalne

W ramach planu remontów kapitalnych i modernizacyjnych finansowanych zgodnie z obowiązującą Strategią Ekonomiczną Spółdzielni z funduszu remontowego część „A” w roku 2012, oprócz omówionych prac związanych z modernizacją dociepleń budynków, planuje się wykonanie następującego asortymentu prac:

1. modernizacja sieci i urządzeń grzewczych – **9.723.010 zł**,
 2. wymiana stolarki okiennej – dofinansowanie programu rzeczowego osiedli w 25% – **15.000 zł**
 3. wymiana podzielników ciepła – **544.270 zł**,
 4. remonty kapitalne, modernizacja dźwigów osobowych – dofinansowanie 50% kosztów (modernizacja 11 dźwigów w 8 osiedlach) – **909.500 zł**,
 5. koszty związane z opracowaniem dokumentacji, ekspertyz, audytów – **292.000 zł**,
 6. wentylacja (os. Gwiazdy) – **1.389.900 zł**,
 7. spłata rat i kosztów obsługi kredytów i pożyczek wg płatności przypadających na rok 2012 (zgodnie z regulaminem i zawartymi umowami) – **5.991.260 zł**.
- Wydatki razem (1- 7) – 18.864.940 zł**

Przewidywane w planie na pokrycie wymienionych nakładów wpływy uwzględniają oprócz regulaminowych odpisów w ciężar opłat miesięcznych od lokali także zaplanowane inne dostępne i ekonomicznie uzasadnione instrumenty finansowe oraz kredyty bankowe.

Podkreślić należy, że faktyczny stopień realizacji przyjętych do planu zadań rzeczowych będzie uzależniony od realnych możliwości finansowych Spółdzielni, w aspekcie jej finansowego bezpieczeństwa ekonomicznego.

V. ZAKŁADY CELOWE

Zakłady Celowe funkcjonujące jako wyodrębnione wewnętrznie jednostki organizacyjne Spółdzielni (prowadzone na ograniczonym rozrachunku wewnętrznym) z założenia pełnią służebną rolę wobec osiedli oraz jednostek organizacyjnych KSM, jak również wykonują usługi zlecane przez odbiorców zewnętrznych.

Działając w warunkach rynkowych w ramach Spółdzielni mają one niejednokrotnie mniej korzystną sytuację niż obce podmioty gospodarcze, bowiem w interesie członków naszej Spółdzielni zmuszone są do realizowania również mniej atrakcyjnych finansowo zleceń, których wykonanie warunkuje jednak prawidłowe funkcjonowanie zasobów Spółdzielni, czy też korzystanie z majątku spółdzielczego albo zapobiega przyszłościowo większym wydatkom na usuwanie skutków nie zrealizowania tych zleceń w stosownym czasie.

Działające w ramach Spółdzielni Zakłady Celowe nie mogą również mimo wymogu konkurencyjności na rynku ignorować obowiązujących w gospodarce krajowej i spółdzielczej przepisów prawnych (a zwłaszcza w zakresie obrotu towarowego, realizacji usług, podatków, bezpieczeństwa, higieny pracy, itd.).

Planowane koszty Zakładów Celowych na 2012 rok zakładają koszty w kwocie **13.014.200 zł**, przy sprzedaży na poziomie **13.290.880 zł**, z przewidywanym na koniec roku wynikiem netto w wysokości **185.010 zł**. Nadwyżka wpływów nad kosztami zgodnie z regulaminami Zakładów Celowych generalnie (w 80%) – po opodatkowaniu – zasila fundusz remontowy Spółdzielni (w części „A”).

Plany finansowo-gospodarcze poszczególnych Zakładów przedstawiono poniżej:

V.1. Serwis Techniczny

W planie zadań Zakładu na rok 2012 przyjęto, iż sprzedaż roczna zamknie się kwotą **3.004.000 zł**.

Z kwoty tej przypada na:

- sprzedaż wewnętrzną 2.825.000 zł, tj. 94,04% wartości sprzedaży ogółem,
- sprzedaż zewnętrzną 179.000 zł, tj. 5,96% 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 w:

- przeglądach instalacji gazowych w zasobach KSM oraz u odbiorców zewnętrznych,
- wymianach niesprawnych odborników gazu na zlecenia mieszkańców KSM,
- wymianach i likwidacji nieszczelności instalacji gazowych, wodnych i kanalizacyjnych,
- wymianach instalacji gazowych, wodnych i kanalizacyjnych,
- wymianach, naprawach i kontroli instalacji elektrycznej, badaniach elektronarzędzi,
- okresowych płukaniach instalacji kanalizacyjnych w budynkach,
- usługach transportowych i sprzętowych na rzecz działów KSM i odbiorców zewnętrznych,
- pracach stolarskich na potrzeby jednostek organizacyjnych KSM i użytkowników lokali mieszkalnych,
- robotach ślusarskich na rzecz osiedli i zlecniodawców zewnętrznych.

W oparciu o stosowne uzgodnienia wzajemne założona została kontynuacja współpracy z Zakładem Energetycznym, Zakładem Gazowniczym, Rejonowym Przedsiębiorstwem Wodno-Kanalizacyjnym oraz przedsiębiorstwem Tauron Ciepło S.A. 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.

Nadal utrzymywana będzie ścisła bieżąca współpraca ze służbami miejskimi, w tym w szczególności ze Strażą Pożarną i Strażą Miejską w przedmiocie zabezpieczenia i zmniejszenia skutków wszelkiego rodzaju ujawnionych w zasobach KSM zagrożeń i nieprawidłowości.

V.2. Zakład Ciepłowniczy

Plan Zakładu Ciepłowniczego na 2012 rok zakłada uzyskanie sprzedaży w wysokości **7.486.880 zł**, przy kosztach **7.422.280 zł**, z przewidywanym na koniec roku 2012 wynikiem netto w wysokości **52.330 zł**.

Powyższe założenia Zakład będzie realizował poprzez wykonanie następujących ujętych

w rocznym planie podstawowym zadań rzeczowo-finansowych:

- konserwacja instalacji c.o. – 1.062.650 zł,
- obsługa techniczna instalacji odbiorczych – 1.534.080 zł,
- produkcja ciepła z kotłowni lokalnych – 1.030.000 zł,
- montaż zaworów podpionowych ASV p, ASV M w bud. przy ul. Roździeńskiego 88, 90 w osiedlu Gwiazdy – 190.000 zł,
- montaż zaworów podpionowych ASV p, ASV M w bud. przy ul. 1 Maja 122-126 w osiedlu Zawodzie – 127.000 zł,
- wykonanie instalacji c.c.w.u. w bud. przy ul. Karliczka 3-9 w osiedlu Giszowiec – 420.000 zł,
- wykonanie instalacji c.c.w.u. w bud. przy ul. Zamkowej 47, 49, 51, 53, 61-61c, 63-69, 81-81c, 83-89 w osiedlu Janów – 1.380.000 zł,
- zakończenie montażu instalacji c.c.w.u. w bud. przy ul. Zamkowej 54, 56, 58, 60 w osiedlu Janów – 350.000 zł,
- remont rozdzielaczy c.o. w budynku przy ul. Mikołowskiej 40, ul. Plebiscytowej 38-42 w osiedlu Śródmieście – 17.500 zł,
- wykonanie części budowlanej rozdzielaczy c.o. w bud. przy ul. Bocianów 1, 3, 5, 7, 2, 4, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 9, 11, 13, 15, 17 w osiedlu Zgrzebnioka – 26.000 zł,
- pielęgnacja w zakresie terenów zielonych oraz prace związane z małą architekturą – 1.300.000 zł,
- inne roboty – 49.650 zł.

V.3. Zakład Usług Parkingowych

W planie Zakładu na rok 2012 założono sprzedaż na poziomie **1.800.000 zł**, zaś koszty działania w wysokości **1.743.920 zł**, z przewidywanym wynikiem finansowym netto w kwocie **32.680 zł**.

Plan finansowo-rzeczowy dotyczący usług Zakładu w zakresie zarządu i administrowania nieruchomościami przedstawia się następująco:

- garaże wolnostojące – 330.000 zł,
- parkingi – 410.350 zł,
- garaż przy ul. Agnieszki – 190.000 zł,
- garaże przy ul. Lotnisko – 64.000 zł,
- inne (w tym czasowo zarządzanie) – 749.570 zł.

V.4. Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa

Na rok 2012 plan działalności Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa przewiduje – zakładając poprawę sytuacji rynkowej i zmianę polityki bankowej – sprzedaż na poziomie **1.000.000 zł**, przy kosztach (łącznie z częściowym pokryciem kosztów wydawnictwa gazety „Wspólne Sprawy”) w kwocie **850.000 zł** i przewidywanym na koniec 2012 roku wynikiem netto w wysokości **100.000 zł**.

Struktura przyjętych w planie przychodów na 2012 rok przedstawia się następująco:

- pośrednictwo w zbywaniu praw do lokali w obrocie wewnętrznym i developerskim 697.000 zł,
- pośrednictwo w obrocie lokalami między osobami fizycznymi 220.000 zł,
- pośrednictwo w zakładaniu ksiąg wieczystych dla praw do lokali spółdzielczych i wyodrębnień oraz załatwianie spraw związanych z zawieraniem aktów notarialnych dotyczących ustanowienia odrębnej własności lokali 10.000 zł,
- pośrednictwo w wynajmowaniu, zamianie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych 20.000 zł,

- rejestracja umów-zleceń 9.000 zł,
- pośrednictwo przy świadczeniu usług rzeczoznawstwa majątkowego 35.000 zł,
- przygotowanie dokumentów wymagających notarialnego poświadczenia podpisów Członków Zarządu KSM i Członków KSM 1.500 zł,
- załatwianie darowizn, pełnomocnictw, rozporządzeń na wypadek śmierci 1.500 zł,
- usługi dodatkowe – informacje o obrocie nieruchomościami, o kosztach zawierania umów notarialnych sprzedaży lub zakupu lokali i inne 6.000 zł.

Wynik finansowy określony został przy założeniu pełnego pośrednictwa Zakładu w zagospodarowaniu lokali stanowiących efekty procesu inwestycyjnego KSM.

VI. EKSPLOATACJA ZASOBÓW

Zbiorczy plan w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w osiedlach przedstawiony jest w układzie zgodnym z zapisem w znowelizowanej ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Planowane koszty i przychody obejmują eksploatację, energię ciepłą, odpis na fundusz remontowy część „B” oraz odpis na fundusz społeczno-kulturalny i oświatowy. Plan tej działalności jest sumarycznym zestawieniem danych wynikających z opracowanych na 2012 rok rocznych planów osiedli w wersji uchwalonej przez poszczególne Rady Osiedli.

Zbiorczy plan na 2012 rok w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w skali osiedli KSM przewiduje wykonanie kosztów w wysokości **95.953.870 zł**, przy przychodach w wysokości **95.632.690 zł**, co daje planowany wynik brutto (-) **321.180 zł**, a uwzględniając podatek dochodowy i salda początkowe oraz pozytywne wyniki netto powinien być dodatni i wynosić **2.514.985 zł**.

W ramach zbiorczego planu w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- planowane koszty eksploatacji stanowią kwotę **49.898.620 zł**, co oznacza ich wzrost w stosunku do wykonania kosztów za 2011 rok o 4,27%, koszty te uwzględniają zapowiadane podwyżki (na etapie opracowywania planów), planowane przychody z eksploatacji wg naliczeń winny osiągnąć kwotę **49.104.070 zł**; wynik netto z uwzględnieniem przychodów i bilansu otwarcia powinien zamknąć się nadwyżką finansową w wysokości **1.784.466 zł**,
- planowane koszty energii cieplnej stanowią kwotę **29.040.520 zł**; przewidywany wg naliczeń przychód z tytułu wpłat zaliczkowych na poczet rozliczenia faktycznych kosztów zużycia ciepła wynieść powinien **29.513.890 zł**; wynik z uwzględnieniem salda początkowego winien zamknąć się kwotą **730.519 zł**,
- odpis na fundusz remontowy część „B” w kwocie **16.333.100 zł**,
- odpis na fundusz społeczno-kulturalny i oświatowy w kwocie **681.630 zł**.
- Powyższy plan opracowany został z uwzględnieniem zmian cenowych przewidywanych na 2012 rok, dla przykładu podajemy niektóre pozycje z „pakietu” tych zmian: opłata za wodę i odprowadzenie ścieków, opłata za energię elektryczną poza mieszkaniem, opłata za odpady komunalne, wzrost cen usług transportowych, urzędowe regulacje najniższego wynagrodzenia, zwykła cen paliw płynnych, cen materiałów biurowych i eksploatacyjnych oraz zapowiedziana podwyżka cen gazu i przewidywane następne podwyżki cen energii cieplnej.

Założone w planach wielkości nie uwzględniają ewentualnych skutków wynikających z zaległości we wnoszeniu opłat za użytkowanie lokali.

VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA I OŚWIATOWA

Szczegółowe zamierzenia w zakresie działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej w 2012 roku zostały ujęte w wycinkowych planach uchwalonych przez poszczególne Rady Osiedli oraz w planie przyjętym do realizacji przez Centrum Zarządzająco-Usługowe. Zbiorczy program Spółdzielni w tym zakresie przewiduje organizację imprez w wielu dziedzinach, w tym kulturalnych, oświatowych, rekreacyjnych, sportowych i turystycznych oraz prowadzenie zajęć cyklicznych, sekcji, kół zainteresowań – w ogólnej liczbie 867 zadań dla ponad 19 tys. uczestników.

W programie, w miarę istniejących możliwości, ujęto propozycje wynikające z zapotrzebowania lokalnych środowisk oraz całej spółdzielczej społeczności w oparciu o posiadane zaplecze lokalowe, a także przewidywane wpływy, które określone zostały na kwotę **1.634.400 zł** przy planowanych kosztach **1.660.030 zł**. Działalność roczna – po uwzględnieniu bilansu otwarcia – powinna zamknąć się nadwyżką w wysokości **87.348 zł**.

Przyjęte założenia zabezpieczają realizację planowanych przedsięwzięć szczegółowych i wytyczone na 2012 rok kierunki działania, które zakładają rozwój kulturalny, realizację zainteresowań i pasji, a nade wszystko integrację spółdzielców.

* * *

Prezentowane „Kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2012 rok” stanowią zintegrowany kompleks celów i działań, ze wskazaniem potencjalnych źródeł ich pokrycia, jednakże pełna realizacja tych zamierzeń jest uzależniona od faktycznego rozwoju na przestrzeni roku sytuacji gospodarczej i społecznej kraju warunkującej możliwości finansowe Spółdzielni, a także trudnych do zdefiniowania na etapie planowania skutków, niezależnych od Spółdzielni, czy zjawisk kryzysowych oraz ewentualnych zmian w obszarze legislacji gospodarczej.

Uprzejmie informujemy, że przedstawione Kierunki działania Spółdzielni zostały skonsultowane z organami Spółdzielni, stanowiąc przedmiot analiz i dyskusji na forum Rady Nadzorczej i jej Komisji Problemowych oraz przedstawione Członkom za pośrednictwem specjalnej wkładki do naszej wewnętrznej gazety „Wspólne Sprawy”, a także, że zostały w proponowanej wersji zaakceptowane.

W tym miejscu również podkreślić należy, że rok 2012 jest rokiem szczególnym i wyjątkowym ze względu na obchody Międzynarodowego Roku Spółdzielczości 2012 ogłoszonego przez ONZ, a także ze względu na jubileusz 55-lecia naszej Spółdzielni.

Przedstawiając w znacznym skrócie kierunki działania Spółdzielni na rok 2012 Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej liczy na ich obiektywną ocenę przez Szanownych Członków oraz na szerokie współdziałanie i poparcie ich realizacji.

**ZARZĄD
KATOWICKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Katowice, maj 2012 r.**