

**KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI
GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
NA 2013 ROK**

Proponowane na rok 2013 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 2013 plan gospodarczy zakłada jako priorytet utrzymanie zasobów mieszkaniowych, co najmniej w niepogorszonym stanie technicznym przy jednoczesnym podnoszeniu bezpieczeństwa i komfortu 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 utrzymania substancji mieszkaniowej,
- dążenie do poprawy wskaźników ekonomicznych, w tym utrzymania bezpiecznego dla gospodarki Spółdzielni wskaźnika płynności finansowej,
- dalsze zabieganie o należne Spółdzielni finansowe rekompensaty od Skarbu Państwa - zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli z dnia 19 maja 2010 roku,
- dążenie do uregulowania z właścicielami usytuowanej na terenach Spółdzielni infrastruktury technicznej odpłatności z tytułu służebności, dzierżawy lub najmu stosownie do ich charakteru i interesu Spółdzielni,
- 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 i społecznie oraz 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,
- 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 gospodarczych z wykorzystaniem środków własnych (z bieżącej akumulacji) i dostępnych na rynku instrumentów finansowych.

Niezbędnymi do wdrożenia i realizacji w roku 2013, obok wymienionych wyżej kierunków działania, są:

1. opracowanie w oparciu o nowy katalog robót objętych strategią ekonomiczną Spółdzielni zmian w regulaminach dotyczących remontów i rozliczeń oraz aktualizacji strategii ekonomicznej na lata po roku 2013 (2014 i dalsze) dostosowującej założenia programowe do priorytetów remontowych i zakresów określonych w zmienionym katalogu robót i możliwości finansowych,
2. kontynuacja zabiegów zmierzających do pełnego 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 nadwyżki przeznaczone 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 - niemieszkańcowych elementów majątku wspólnego Spółdzielców,
 6. przeprowadzenie analizy jakości świadczonych na rzecz Spółdzielni usług w zakresie rozliczania mediów i wypracowanie mechanizmów stymulujących wykonawcę czynności rozliczeniowych do poprawy terminowości i rzetelności,
 7. 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,
 8. budowa nowych lokali, zwłaszcza mieszkań - przeznaczonych docelowo zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawowymi do wyodrębnienia na rzecz przyszłych użytkowników oraz wypracowanie zgodnych z bieżącymi zmianami ustawowymi niezbędnych procedur postępowania dla ich zagospodarowania,
 9. doprowadzenie do wykonania prawomocnych uchwał Walnego Zgromadzenia 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 2013 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 jednostek organizacyjnych w istniejącej strukturze Spółdzielni.

W ramach obowiązującej działalności statutowej Spółdzielni i przyjętych kierunków jej dalszego rozwoju do podstawowych zadań Spółdzielni na rok 2013 syntetycznie zestawionych w załączniku nr 1 należą omawiane w szczególności następujące zadania:

I. Program inwestycyjny

Projekt założeń planowych na rok 2013 stanowi, że roczne nakłady inwestycyjne na zadania w realizacji oraz znajdujące się w procesie przygotowania winny zamknąć

się kwotą 9.226.320 zł - są one związane w szczególności z niżej wskazanymi tytułami inwestycyjnymi, a co oznacza, iż planowane nakłady inwestycyjne obejmują:

1. os. Graniczna: ul. Pułaskiego I etap: zadanie - „Rekreacyjna Dolina - Mały Staw”. Inwestycja w realizacji. Zadanie składa się z 4 - trzypiętrowych wolno stojących budynków, dwuklatkowych o łącznej liczbie 128 mieszkań (w każdym z budynków po 32 mieszkania), z 1 kondygnacją podziemną o 32 stanowiskach postojowych z indywidualnymi komórkami. Efekt roku 2013 - zakres rzeczowy prac: kontynuacja prac wykończeniowych wewnątrz budynków, w tym instalacja wewnętrznych urządzeń wyposażenia w częściach wspólnych nieruchomości, malowanie klatek schodowych, montaż balustrad na tarasach mieszkań znajdujących się na parterze budynków, zagospodarowanie terenu wewnątrz osiedla (place zabaw dla dzieci, chodniki, zieleń),

2. os. Graniczna: ul. Graniczna-Pułaskiego II etap: zadanie - „Rekreacyjna Dolina - Duży Staw” - inwestycja w przygotowaniu. Docelowy program rzeczowy zadania: realizacja zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych 7-kondygnacyjnych z windami łącznie o 120 mieszkaniach, 4 lokalach użytkowych i naziemnych miejscach postojowych. Zakres rzeczowy prac objętych planem roku: uzyskanie decyzji zatwierdzającej projekt techniczny i udzielającej pozwolenia na budowę, roboty rozbiórkowe istniejących obiektów zlokalizowanych na terenie przyległych budynków „Dużego Stawu”, obsługa inwestorska,

3. droga miejska KD 1/2: ul. Pułaskiego - dla skomunikowania zabudowy mieszkaniowej „Małego i Dużego Stawu” (w zastępstwie Urzędu Miasta) - inwestycja w przygotowaniu. Docelowy program rzeczowy: opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej drogi KD 1/2 koniecznej do ujęcia realizacji drogi w budżecie Gminy Katowice jako drogi miejskiej,

4. os. Graniczna: ul. Lotnisko-Szybowcowa - inwestycja w przygotowaniu. Docelowy program rzeczowy: 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych

łącznie o 176 mieszkaniach. Zakres rzeczowy prac objętych planem: przeprowadzenie (beznakładowo) niezbędnych uzgodnień, w zakresie dostępu do mediów oraz rozwiązań komunikacyjnych i środowiskowych (w celu utrzymania gotowości inwestycyjnej i przyszłego skrócenia fazy przygotowania inwestorskiego inwestycji); alternatywnie - zbycie nieruchomości gruntowej (zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 49/17/97),

5. os. Murcki: ul. Domeyki - inwestycja w przygotowaniu. Docelowy program rzeczowy: 1 budynek wielorodzinny o 12 mieszkaniach. Zakres rzeczowy prac objętych planem: opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, uzyskanie zapewnienia dostawy mediów, opracowanie dokumentacji geologicznej, obsługa inwestorska, alternatywnie zbycie nieruchomości gruntowej na cele zgodne z interesem mieszkańców dzielnicy Murcki,

6. os. Szopienice: ul. Morawy-Osiedlowa - inwestycja w przygotowaniu. Docelowy program rzeczowy: zespół mieszkaniowy - 4 budynki o 50 mieszkaniach. Zakres rzeczowy objęty planem: przeprowadzenie niezbędnych uzgodnień (beznakładowo) w celu utrzymania gotowości inwestycyjnej dla przyszłościowego skrócenia fazy przygotowania inwestycji do realizacji (podjęcie decyzji o dalszym inwestowaniu - uzależnione od rozwoju w sytuacji na rynku mieszkaniowym),

7. os. Ściegiennego: ul. Agnieszki-Bytkowska - inwestycja w przygotowaniu. Docelowy program rzeczowy: zespół mieszkaniowy 3 budynków wielorodzinnych o 130 mieszkaniach. Zakres rzeczowy objęty planem: przeprowadzenie czynności prolongujących uzgodnienia w celu utrzymania gotowości inwestycyjnej dla przyszłościowego skrócenia procesu przygotowania do realizacji (w przypadku podjęcia decyzji o przygotowaniu dokumentacyjnym inwestycji do realizacji - uzależnionej od rozwoju sytuacji na rynku mieszkaniowym),

8. os. Ligota: ul. Ligocka - inwestycja w przygotowaniu. Docelowy program rzeczowy: 1 budynek mieszkalny o 9 mieszkaniach. Zakres rzeczowy objęty planem: przeprowadzenie niezbędnych uzgodnień w celu gotowości inwestycyjnej i skrócenia fazy przygotowania inwestycyjnego przyszłej realizacji, uzależnionej od dokonania przez Miasto zmiany (odstępstwa) w zapisie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy

Katowic (na niską zabudowę mieszkaniową); istniejący zapis „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowic” zatwierdzony uchwałą Rady Miasta z dnia 25.04.2012 r. umożliwia wnioskowaną przez Spółdzielnię zmianę planu miejscowego, gdyż uwzględnia wnioskowany przez Spółdzielnię zapis. Dokonanie przedmiotowej zmiany jest jednak w całości uzależnione od działań Urzędu Miasta,

9. os. Kukuczki: ul. Podhalańska - inwestycja w przygotowaniu. Docelowy program rzeczowy: wielopoziomowy parking samochodowy z 600 miejscami postojowymi. Zakres rzeczowy objęty planem: uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla parkingu, uzyskanie zgody Urzędu Miasta, jako właściciela terenu na podział terenu Gminy, dokonanie podziału i uzyskanie decyzji Prezydenta Miasta Katowice zatwierdzającego wnioskowany podział, jako warunek odpłatnego nabycia przez Spółdzielnię od Gminy prawa użytkowania wieczystego dla niezbędnej do zabudowy docelowej części działki terenu (zawarcie stosownego aktu notarialnego zakupu gruntu), obsługa inwestorska,

10. os. Ściegiennego: ul. Bytkowska - inwestycja w przygotowaniu. Docelowy program rzeczowy: pawilon handlowy. Zakres rzeczowy objęty planem: zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta w tym rejonie, a następnie przeprowadzenie rozmów dotyczących przyszłego przeniesienia sieci infrastrukturalnych przebiegających przez teren z ich właścicielami w zakresie umożliwiających przyszłą inwestycję; alternatywnie - stosownie do uchwał Walnych Zgromadzeń nr 47/1/95, nr 49/14/97 i 49/15/97 i 51/23/99 i następnych, w tym uchwały Zebrania Przedstawicieli nr 60/13/2007 - przeprowadzenie odpłatnego 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 zwłaszcza 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, które przewyższają wysokość zgromadzonego przez dane osiedle wkładu własnego. Stanowiący źródło zasilenia funduszu - odpis na fundusz interwencyjny - czasowo, tj. od 1.01.2006 r. zawieszony - został decyzją Rady Nadzorczej KSM reaktywowany z dniem 1.01.2012 r.

Planowane na rok 2013 wpływy na fundusz wynoszą 770.120 zł, w tym z tytułu:

- 1) odpisu na fundusz interwencyjny w wysokości 235.120 zł,
- 2) ratalnej spłaty udzielonych pożyczek w wysokości 531.660 zł (spłata rat pożyczek wewnętrznych dotyczy 6 osiedli),
- 3) odsetek od udzielonych pożyczek (w zakresie przekraczającym wkład własny) w wysokości 3.340 zł.

Do planu na rok 2013 zgłosiły dwa osiedla, tj. Śródmieście i Wierzbowa uzasadnione zapotrzebowanie na zaciągnięcie pożyczki z tego funduszu, na łączną kwotę 200.000 zł.

Jeśli w trakcie roku żadne inne osiedle nie wystąpi z uzasadnionym wnioskiem o pożyczkę wewnętrzną i nie nastąpi dalsze wydatkowanie środków funduszu - stan funduszu (narastająco) za rok 2013 zamknie się kwotą 3.746.302 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 2013 rok zaplanowane w wysokości 439.600 zł, wg następujących źródeł zasilania:

- z odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych (będących w użytkowaniu Spółdzielni, jak i nabytych w trakcie roku obrachunkowego) - 404.600 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.) - 35.000 zł.

Po stronie wydatków w planie rocznym ujęto kwotę 560.340 zł, która obejmuje koszty doposażenia poszczególnych jednostek organizacyjnych w środki trwałe potrzebne do bieżącej działalności.

Saldo funduszu na koniec 2013 roku winno zamknąć się wynikiem dodatnim w wysokości 1.084.521 zł.

IV. Remonty

Plan remontów Spółdzielni na rok 2013 obejmuje zadania i środki dla ich realizacji przyjęte w osiedlowych planach gospodarczych (w części dot. funduszu remontowego część „B”) oraz zadania finansowo-rzeczowe, wynikające ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni uchwalonej dla roku 2013 przez Walne Zgromadzenie KSM w roku 2012 w zakresie obciążającym fundusz remontowy część „A” na lata 2012-2021, które łącznie składają się na plan zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Faktyczna realizacja remontowych i modernizacyjnych zadań rzeczowych (zwłaszcza nie rozpoczętych) uzależniona będzie (zgodnie z zaleceniami 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 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, a następnie Radę Nadzorczą KSM. Plany te były przedstawione członkom na dorocznych Zebraniach Osiedlowych.

Łączny koszt ujętych w planach osiedlowych remontów na 2013 rok wynosi 17.193.890 zł, przy planowanych wpływach w wysokości 16.056.300 zł (naliczone wpływy ujmują założone przesunięcie środków finansowych na fundusz remontowy część „A” w wysokości 2.271.500 zł). Fundusz remontowy część „B” przy uwzględnieniu bilansu otwarcia w wysokości 5.774.626 zł winien na koniec roku bieżącego zamknąć się nadwyżką finansową w wysokości 4.637.036 zł.

Zestawienie planowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego osiedli - część „B” na 2013 rok zaprezentowano w załączniku nr 2.

IV.2. Fundusz remontowy część „A”

W planie remontów finansowanych z funduszu remontowego część „A” - załącznik nr 3 - występują zadania rzeczowe ujęte w obowiązującej Strategii Ekonomicznej Spółdzielni dla roku 2013.

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 30.172.800 zł, przy planowanych wpływach w wysokości 30.502.000 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 ujemnego salda początkowego 2013 roku w kwocie (-) 3.466.909 zł - wynik roku 2013 zamknie się wg planu niedoborem w wysokości (-) 3.137.709 zł.

Modernizacja docieplenia budynków

Program poprawy struktury budowlanej budynków, pod kątem polepszenia stanu technicznego, w roku 2013 zasadniczo odpowiada zakresowi

wynikającemu ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni zatwierdzonej na lata 2012-2021 dla zadań przewidzianych do realizacji w roku 2013.

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

- Śródmieście ul. Rybnicka 13-17,
 - Szopienice ul. Osiedlowa 13, ul. Hallera 28 e-g,
 - Zawodzie ul. Bohaterów Monte Cassino 1,
- oraz jako kontynuację robót z roku 2012 w osiedlach:
- Giszowiec ul. Wojciecha 7 a-h, ul. Wojciecha 19-d,
 - Wierzbowa ul. Modrzewiowa 24 b-c, 24 a, 30 b-c,
 - Zawodzie ul. 1-go Maja 148-150, 162 f-i.

Szacowany i założony w planie na 2013 rok koszt określony został na kwotę 17.287.900 zł.

Remonty kapitalne

W ramach planu remontów kapitalnych i modernizacyjnych, finansowanych zgodnie z obowiązującą Strategią Ekonomiczną Spółdzielni z funduszu remontowego część „A” w roku 2013 (oprócz omówionych prac związanych z modernizacją dociepleń budynków) przyjęte zostało wykonanie następujących zadań:

1. modernizacja sieci i urządzeń grzewczych - 6.081.500 zł,
2. wymiana stolarki okiennej - dofinansowanie programu rzeczowego osiedli w 25% - 15.000 zł
3. częściowa (1/10) spłata zobowiązań długoterminowych z tytułu przeprowadzonej wymiany podzielników kosztów c.o. w lokalach - 548.670 zł,
4. remonty kapitalne, modernizacja dźwigów osobowych - dofinansowanie 50% kosztów (modernizacja w 5 osiedlach) - 955.000 zł,
5. koszty związane z opracowaniem dokumentacji, ekspertyz, audytów - 276.000 zł,
6. wentylacja (os. Gwiazdy) - 602.780 zł,

7. spłata przypadających na 2013 rok rat i kosztów obsługi kredytów i pożyczek (zgodnie z regulaminem i zawartymi umowami) - 4.405.950 zł.

Pełna realizacja przyjętego w planach zakresu zadań w aspekcie jej finansowego bezpieczeństwa ekonomicznego będzie uzależniona od realnych możliwości finansowych Spółdzielni.

V. Zakłady Celowe

Zakłady Celowe funkcjonują w strukturze Spółdzielni jako wyodrębnione wewnętrznie jednostki wykonawcze dla określonych zadań (prowadzone na ograniczonym rozrachunku wewnętrznym) z założenia pełnią służebną rolę wobec osiedli oraz pozostałych jednostek organizacyjnych KSM, jak również wykonują usługi zlecane przez członków i innych odbiorców zewnętrznych.

Działając w warunkach rynkowych w ramach Spółdzielni mają one niejednokrotnie mniej korzystną sytuację niż obce (zewnętrzne) podmioty gospodarcze, bowiem w interesie członków, a więc naszej Spółdzielni, zmuszone są do realizowania również mniej atrakcyjnych finansowo zleceń, których wykonanie warunkuje jednak prawidłowe funkcjonowanie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni czy też prawidłowe korzystanie ze spółdzielczego majątku trwałego względnie zapobiega spowodowaniu przyszłościowo większych wydatków na usuwanie skutków nie zrealizowania tych zleceń w stosownym czasie.

Działające w ramach Spółdzielni Zakłady Celowe mimo wymogu konkurencyjności na rynku nie mogą w swych działaniach (jak się to czasami zdarza w firmach konkurencyjnych) 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 2013 rok określone zostały na kwotę 13.281.850 zł, przy sprzedaży na poziomie 13.445.390 zł, z przewidywanym na koniec roku wynikiem netto w wysokości 98.260 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 2013 przyjęto, iż sprzedaż roczna zamknie się kwotą 3.000.000 zł.

Z kwoty tej przypada na:

- sprzedaż wewnętrzną 2.880.000 zł, tj. 96,00% wartości sprzedaży ogółem,
- sprzedaż zewnętrzną 120.000 zł, tj. 4,00% sprzedaży ogółem.

Roczne planowane koszty (wraz z podatkiem dochodowym) winny się zbilansować z przychodami ze sprzedaży świadczonych przez Zakład usług.

Zakład na podstawie posiadanego portfela zamówień i przebiegu realizacji usług w ubiegłych latach przyjął w programie realizację następujących prac:

- przeprowadzenie okresowych przeglądów technicznych instalacji gazowych w zasobach KSM oraz u odbiorców zewnętrznych,
- kontrola skuteczności zerowania i pomiarów instalacji elektrycznych i odgromowych,
- wymiana niesprawnych odbiorników gazu na zlecenia mieszkańców KSM,
- naprawa, likwidacja nieszczelności, w tym konserwacja instalacji gazowych, wodnych i kanalizacyjnych,
- wymiana instalacji gazowych, wodnych i kanalizacyjnych,
- wymiana, naprawy oraz kontrola instalacji elektrycznej i odgromowej, usługowe dokonywanie badań elektronarzędzi,
- okresowe i udrażniające płukanie instalacji kanalizacyjnych w budynkach,
- usługi transportowe i sprzętowe na rzecz działów KSM, członków i innych odbiorców zewnętrznych,
- roboty ślusarskie na rzecz osiedli i odbiorców zewnętrznych,
- prace stolarskie na rzecz działów KSM, osiedli, członków i odbiorców zewnętrznych.

W oparciu o stosowne uzgodnienia wzajemne założona została kontynuacja współpracy z przedsiębiorstwami: Tauron Dystrybucja, ENEA S.A., Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo, Katowickie Wodociągi S.A. 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 zabezpieczania i zmniejszenia skutków wszelkiego rodzaju ujawnionych w zasobach KSM zagrożeń i nieprawidłowości.

V.2. Zakład Ciepłowniczy

Plan Zakładu Ciepłowniczego na 2013 rok zakłada uzyskanie sprzedaży w wysokości 7.937.280 zł, przy kosztach 7.877.280 zł, z przewidywanym na koniec roku 2013 wynikiem netto w wysokości 48.600 zł.

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

- konserwacja instalacji c.o. - 1.067.340 zł,
- obsługa techniczna instalacji odbiorczych - 1.565.590 zł,
- produkcja i dystrybucja ciepła z kotłowni lokalnych - 1.344.770 zł,
- pielęgnacja osiedlowych terenów zielonych oraz prace związane z małą architekturą i pracami brukarskimi - 1.720.000 zł,
- wykonanie instalacji c.c.w.u. w budynkach w osiedlu Janów przy ul. Zamkowej 61-61c, 63-69, 47, 49, 83-89, 51, 53, 81-81c - 932.080 zł,
- wykonanie instalacji c.c.w.u. w budynkach w osiedlu Giszowiec przy ul. Mysłowickiej 39-39e, 45-45e, - 800.000 zł,
- remont rozdzielaczy c.o. w osiedlu Śródmieście w budynkach przy ul. Mikołowskiej 40 i ul. Plebiscytowej 38-42 (17.500 zł) oraz w osiedlu Zgrzebnioka przy ul. Łabędziej 1-21, 2, 4, 8, 10, przy ul. Bocianów 9, 12, 14, 16, 11 (na kwotę 40.000 zł) - na łączną kwotę 57.500 zł,
- montaż zaworów podpionowych ASV P, ASV M w osiedlu Gwiazdy w budynkach przy ul. Roździeńskiego 86, 86a - 220.000 zł,

- inne roboty - 230.000 zł.

V.3. Zakład Usług Parkingowych

W planie Zakładu na rok 2013 założono sprzedaż na poziomie 1.558.110 zł, zaś koszty działania w wysokości 1.556.130 zł, z przewidywanym wynikiem finansowym netto w kwocie 1.600 zł.

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

- garaże wolnostojące - 742.750 zł,
- parkingi - 410.690 zł,
- garaż przy ul. Bytkowskiej - 337.980 zł,
- garaże przy ul. Lotnisko - 56.420 zł,
- inne (w tym czasowe zarządzanie powierzonymi nieruchomościami) - 10.270 zł.

V.4. Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa

Na rok 2013 plan działalności Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa przewiduje - zakładając nieznaczną poprawę sytuacji rynkowej i zapowiadaną pozytywną dla kredytobiorców zmianę polityki bankowej - sprzedaż na poziomie 950.000 zł, przy kosztach (łącznie z częściową partycypacją w pokrywaniu kosztów wydawnictwa gazety „Wspólne Sprawy”) w kwocie 854.440 zł i przewidywanym na koniec 2013 roku wynikiem netto w wysokości 48.060 zł.

Struktura przyjętych w planie przychodów na 2013 rok przedstawia się następująco:

- pośrednictwo w zbywaniu praw do lokali w obrocie wewnętrznym i na rynku wtórnym 670.000 zł,
- pośrednictwo w obrocie lokalami między kontrahentami skojarzonymi (właścicielami lokali - osobami fizycznymi i ewentualnie prawnymi) 170.000 zł,
- pośrednictwo w zakładaniu ksiąg wieczystych dla praw do lokali spółdzielczych 15.000 zł,
- pośrednictwo w wynajmowaniu, zamianie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych 24.000 zł,

- usługi w zakresie przygotowania i zawierania umów, zleceń, rejestracji 15.000 zł,
- pośrednictwo przy świadczeniu usług rzeczoznawstwa majątkowego 30.000 zł,
- załatwianie w imieniu Spółdzielni spraw związanych z zawieraniem aktów notarialnych dotyczących stanowienia praw odrębnej własności lokali na rzecz członków Spółdzielni i innych uprawnionych osób 15.000 zł,
- przygotowanie dokumentów wymagających notarialnego poświadczenia podpisów członków Zarządu KSM i członków KSM 3.000 zł,
- pomoc w załatwianiu darowizn, pełnomocnictw, rozporządzeń na wypadek śmierci 2.000 zł,
- usługi dodatkowe - informacje i doradztwo w zakresie obrotu nieruchomościami, informacje o kosztach i warunkach zawierania umów notarialnych sprzedaży lub zakupu lokali, opłat rejestracyjnych 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 zapisami 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 2013 rok rocznych planów osiedli w wersji uchwalonej przez poszczególne Rady Osiedli.

Zbiorczy plan na 2013 rok w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w skali osiedli KSM przewiduje wykonanie kosztów w wysokości 100.692.790 zł, przy przychodach w wysokości 100.600.600 zł, co daje planowany wynik brutto (-) 92.190 zł, a uwzględniając podatek dochodowy

i salda początkowe oraz pożytki z działalności gospodarczej wynik netto powinien być dodatni i wynieść 885.406 zł.

W ramach zbiorczego planu w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- planowane koszty eksploatacji (łącznie) stanowią kwotę 52.468.150 zł, co oznacza ich wzrost w stosunku do wykonania kosztów za 2012 rok o 104,90%, koszty te uwzględniają zapowiadane podwyżki (wg wiedzy posiadanej na etapie opracowywania planów), a przychody z eksploatacji wg naliczeń winny osiągnąć kwotę 51.792.220 zł; wynik netto z uwzględnieniem pożytków i bilansu otwarcia powinien zamknąć się nadwyżką finansową w wysokości 2.248.881 zł,
- planowane koszty energii cieplnej stanowią kwotę 31.527.980 zł, przewidywany wg naliczeń przychód z tytułu wpłat zaliczkowych na poczet rozliczenia faktycznych kosztów zużycia ciepła wynieść powinien 32.111.720 zł; jednakże wynik w rachunku ciągnionym, tj. z uwzględnieniem salda początkowego winien zamknąć się niedoborem w kwocie (-) 1.363.474 zł,
- odpis na fundusz remontowy część „B” w kwocie 15.981.030 zł,
- odpis na fundusz społeczno-kulturalny i oświatowy w kwocie 715.630 zł.

Plan dotyczący osiedli w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości przedstawia załącznik nr 4.

W planie uwzględnione zostały skutki awizowanych na rok 2013 zmian cenowych, w szczególności w zakresie opłat za zimną wodę i odprowadzenie ścieków, opłat za energię elektryczną poza mieszkaniem, opłat za odpady komunalne, wzrostu cen usług transportowych, urzędowych regulacji najniższego wynagrodzenia, wyżki cen paliw płynnych, cen materiałów biurowych, eksploatacyjnych i pocztowych oraz przewidywane następne podwyżki cen energii cieplnej.

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

VII . Działalność społeczno-kulturalna i oświatowa

Szczegółowe zamierzenia w zakresie działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej w 2013 roku zostały zebrane w zbiorcze zestawienie z wycinkowych planów osiedlowych uchwalonych przez poszczególne Rady Osiedli i Centrum Zarządzająco-Usługowego.

Zbiorczy program Spółdzielni w tym zakresie obejmuje organizację różnorodnych form działania i imprez w wielu dziedzinach, w tym kulturalnych, oświatowych, rekreacyjnych, sportowych i turystycznych oraz prowadzenie zajęć cyklicznych, sekcji, kół zainteresowań - w ogólnej liczbie 843 zadań dla ponad 19.150 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 (po uwzględnieniu wpływów z częściowej odpłatności za korzystanie z niektórych form działania) na kwotę 1.640.410 zł przy planowanych kosztach 1.691.520 zł. Działalność roczna - po uwzględnieniu bilansu otwarcia - powinna zamknąć się nadwyżką w wysokości 67.426 zł.

Przyjęte założenia zabezpieczają realizację planowanych przedsięwzięć szczegółowych i wytyczone na 2013 rok kierunki działania, które w swych celach zakładają rozwój kulturalny, realizację zainteresowań i pasji, a nade wszystko integrację spółdzielców.

Program działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej KSM na 2013 rok syntetycznie przedstawia załącznik nr 5.

Prezentowane „Kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2013 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 warunkujących możliwości finansowe Spółdzielni, a także trudnych do

zdefiniowania i nieprzewidywalnych na etapie planowania skutków, niezależnych od Spółdzielni zmian w otoczeniu zewnętrznym, a zwłaszcza wpływu 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 zostały w proponowanej wersji zaakceptowane.

Katowice, kwiecień 2013 r.

Zarząd
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej