

**KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI
GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
NA 2014 ROK**

Kierunki działania Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2014 rok, które prezentujemy odzwierciedlają wytyczne organów samorządowych uwzględniające zgodne z przedmiotem działania cele statutowe i interes członków naszej Spółdzielni. Przyjęty przez Zarząd i Radę Nadzorczą na rok 2014 plan gospodarczy zakłada jako priorytet utrzymanie zasobów mieszkaniowych, co najmniej w niepogorszonym stanie technicznym przy jednoczesnym podnoszeniu bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania.

Do głównych zadań kierunkowych zawartych w planie gospodarczym należą w szczególności:

- kontynuowanie działań zmierzających do dalszej racjonalizacji kosztów działania Spółdzielni, w tym kosztów utrzymania i eksploatacji substancji mieszkaniowej, m.in. w zakresie dotyczącym dalszego zmniejszenia zużycia energii elektrycznej i ciepłej (w tym poprzez zmniejszenie mocy zamawianej),
- dążenie do poprawy wskaźników ekonomicznych, w tym co najmniej utrzymania bezpiecznego dla gospodarki Spółdzielni wskaźnika płynności finansowej,
- kontynuowanie zapoczątkowanego uchwałą Zebrania Przedstawicieli KSM z dnia 19 maja 2010 roku dochodzenia należnej Spółdzielni od Skarbu Państwa rekompensaty finansowej z tytułu realizacji nakazanych ustawowo nieekwiwalentnych warunków przekształceń w indywidualną własność majątku trwałego Spółdzielni,
- kontynuowanie rozpoczętych przez Spółdzielnię (na mocy stosownych ustaw Walnego Zgromadzenia KSM i Rady Nadzorczej) zabiegów o docelowe uregulowanie stanów prawnych gruntów oraz stosunków ekonomiczno-prawnych w zakresie usytuowanej na terenach Spółdzielni infrastruktury techniczno-użytkowej, w szczególności dotyczącej warunków korzystania i odpłatności z tytułu służebności, dzierżawy lub najmu gruntów i innych nieruchomości z właścicielami lub użytkownikami tejże infrastruktury technicznej, tj. sieci liniowych i innych obiektów technicznych,

- intensyfikowanie windykacji wszelkich należności Spółdzielni i zabieganie o zwiększenie skuteczności wykonania orzeczonych wobec dłużników wyroków sądowych, a zwłaszcza eksmisyjnych oraz propagowanie wśród mieszkańców wiedzy o przepisach wskazujących na możliwości uzyskania od Państwa pomocy w zakresie dofinansowania kosztów utrzymania mieszkania, jak też współdziałanie i udzielanie pomocy osobom uprawnionym do uzyskania pomocy tego rodzaju w jej dochodzeniu w odpowiednich instytucjach,
- efektywniejsze ekonomicznie, społecznie i technicznie wykorzystanie nieruchomości i innych elementów majątku trwałego Spółdzielni,
- dążenie do utrzymania na racjonalnym poziomie funduszy celowych Spółdzielni i monitorowanie ich właściwego wykorzystania,
- kontynuowanie programu inwestycyjnego w zakresie mieszkalnictwa z wykorzystaniem środków własnych przyszłych użytkowników i współinwestorów zewnętrznych,
- kontynuowanie realizacji zadań remontowych ze strategii ekonomicznej z wykorzystaniem środków własnych i innych dostępnych na rynku instrumentów finansowych,
- kontynuowanie tworzenia warunków dla rozwoju działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej w osiedlach, integracji mieszkańców oraz działań pomocowych,
- utrzymanie dobrego wizerunku Spółdzielni jako przedsiębiorstwa i zarządcy nieruchomości.

Do równie istotnych zadań stojących przed Spółdzielnią w 2014 roku należy zaliczyć:

- opracowanie aktualizacji strategii ekonomicznej na lata po roku 2014 (lata 2015 i dalsze) dostosowującej założenia programowe do priorytetów remontowych i zakresów wynikających ze zmienionego katalogu robót oraz możliwości finansowych,
- kontynuowanie działań remontowo-modernizacyjnych poprawiających stan techniczny i standard innych - niemieszkalniowych elementów majątku wspólnego Spółdzielców, w tym pawilonów handlowo-usługowych i ich otoczenia, spółdzielczych obiektów rekreacyjnych i sportowych, placów zabaw, parkingów, dróg, chodników, zieleni, itd.,

- przygotowanie dokumentacyjne i techniczne oraz rozpoczęcie sukcesywnej zmiany sposobu zasilania budynków w ciepło z Grupowych Stacji Wymienników Ciepła charakteryzujących się dużymi stratami na przesyle, na jedno- i dwufunkcyjne Indywidualne Stacje Wymienników Ciepła usytuowane w budynkach – w celu obniżenia kosztów dostawy ciepła,
- podjęcie działań – pilotażowo rozpoczętych w roku 2013 – zmierzających do obniżenia kosztów zużytej energii elektrycznej w zasobach poprzez przeprowadzenie audytów energetycznych, dokonanie na ich podstawie wymiany źródeł oświetlenia na źródła typu LED w budynkach i ich otoczeniu oraz napędów urządzeń wentylujących i dźwigów osobowych na energooszczędne oraz uzyskanie tzw. białych certyfikatów upoważniających do częściowego zwrotu nakładów, które pozwolą na pokrycie części kosztów przeprowadzonych modernizacji,
- budowa nowych mieszkań (do sprzedaży, w tym komercyjnej) oraz wypracowanie zgodnych ze zmianami ustawowymi niezbędnych procedur postępowania dla ich szybszego zagospodarowania,
- doprowadzenie do wybudowania przez Urząd Miasta w Katowicach drogi publicznej KD ½, potrzebnej do skomunikowania zabudowy mieszkaniowej zadania „Mały Staw” i „Duży Staw” z drogą publiczną,
- kontynuację zabiegów w zakresie doprowadzenia do skutecznego uregulowania stanów prawnych w stosunku do tych nieruchomości Spółdzielni dla których proces ten nadal pozostaje w toku (dotyczy to w szczególności gruntów prywatnych i Skarbu Państwa),
- kontynuowanie działań umożliwiających szybką realizację wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali w ustawowo określonym terminie, a także zabezpieczenie realizacji obowiązków uwłaszczeniowych dla nowych lokali pochodzących z procesu inwestycyjnego,
- zwiększenie zakresu i poprawa szybkości udostępniania użytkownikom lokali informacji poprzez sukcesywne wdrażanie programu, który w przyszłości da możliwość częściowej obsługi z wykorzystaniem możliwości komunikacji internetowej, tzw. e-serwis,
- doposażenie Zakładów Celowych Spółdzielni w niezbędny sprzęt i urządzenia pozwalające na poprawę sprawności i niezawodności ich działania oraz ilościowy i jakościowy wzrost usług świadczonych przez

- zakłady celowe na rzecz mieszkańców zasobów spółdzielczych i innych – zewnętrznych – zleceńodawców (osób fizycznych i prawnych),
- 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, jak też obniżenia kosztów utrzymania mienia ogólnospółdzielczego.

W bieżącym - 2014 roku - czekają Spółdzielców KSM wybory członków do Rady Nadzorczej na nową trzyletnią kadencję, tj. na lata 2014-2017.

Kierunki działania Spółdzielni na 2014 rok - zostały opracowane na bazie aktualnych uwarunkowań prawnych oraz gospodarczo-finansowych.

W ramach obowiązującej działalności statutowej Spółdzielni i przyjętych kierunków jej dalszego rozwoju do podstawowych zadań Spółdzielni na rok 2014 należą w szczególności następujące zadania:

I. Program inwestycyjny

Założenia planowane na rok 2014 stanowią, że roczne nakłady inwestycyjne na zadania w realizacji oraz znajdujące się w procesie przygotowania winny zamknąć

się ogółem kwotą 11.420.000 zł - są one związane w szczególności z niżej wskazanymi tytułami inwestycyjnymi, a co oznacza, iż planowane nakłady inwestycyjne obejmują:

Inwestycje - etap przygotowanie:

1. os. Kukuczki: ul. Podhalańska

Docelowy program rzeczowy: wielopoziomowy parking samochodowy z 650 miejscami postojowymi oraz z powierzchniami użytkowymi. Zakres rzeczowy objęty planem: dokonanie podziału geodezyjnego terenu niezbędnego dla przedmiotowej inwestycji do nabycia od Gminy Katowice i uzyskanie decyzji Prezydenta Miasta Katowice zatwierdzającego wnioskowany podział, doprowadzenie do zawarcia umowy notarialnej z Urzędem Miasta dotyczącej nabycia przez Spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego wnioskowanego terenu oraz inne niezbędne czynności związane

z przygotowaniem przyszłej realizacji docelowego programu rzeczowo-finansowego.

2. os. Graniczna: ul. Lotnisko-Szybowcowa

Docelowy program rzeczowy: 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych łącznie o 176 mieszkaniach wraz z niezbędnym uzbrojeniem infrastrukturalnym. Zakres rzeczowy prac objętych planem: bezkosztowe przeprowadzenie niezbędnych czynności, a w tym uzgodnień w zakresie mediów oraz rozwiązań komunikacyjnych i środowiskowych w celu utrzymania gotowości inwestycyjnej – umożliwiającej, w przypadku podjęcia decyzji o wszczęciu procesu przygotowania inwestycji do realizacji, skrócenie okresu tego przygotowania. Alternatywnie - zbycie nieruchomości gruntowej (zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 49/17/97 z dnia 24.06.1997 r.). Na ten cel na rok objęty planem nie przewiduje się (poza pracą Działu Rozwoju) nakładów inwestycyjnych.

3. os. Ligota: ul. Ligocka

Docelowy program rzeczowy: 1 budynek mieszkalny o 9 mieszkaniach. Zakres rzeczowy objęty planem: bezkosztowe uzgodnienia w celu gotowości inwestycyjnej, w przypadku dokonania przez Miasto wnioskowanej od 2009 roku przez Spółdzielnię zmiany (odstępstwa) w zapisie planu z zabudowy powyżej 11-kondygnacji na zabudowę niską (ze względu na zbyt ograniczoną powierzchnię działki gruntowej). Z uwagi na istniejący zapis „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Katowic” zatwierdzony uchwałą Rady Miasta z dnia 25.04.2012 r. o możliwości realizacji niskiej zabudowy (do 4-kondygnacji), wnioskowana przez Spółdzielnię zmiana planu miejscowego jest realna - jednak ponieważ przeprowadzenie przedmiotowej zmiany jest w całości uzależnione od działań Urzędu Miasta - brak możliwości wcześniejszego wprowadzenia zadania do programu realizacyjnego Spółdzielni.

4. os. Ściegiennego: ul. Agnieszki-Bytkowska

Docelowy program rzeczowy: zespół mieszkaniowy 3 budynków wielorodzinnych o 130 mieszkaniach. Zakres rzeczowy objęty planem: czynności związane z prolongowaniem uzgodnień branżowych, m.in. dotyczących zapewnienia mediów, celem utrzymania gotowości inwestycyjnej

w przypadku podjęcia decyzji o przygotowaniu dokumentacyjnym inwestycji do realizacji.

5. os. Ściegiennego: ul. Bytkowska

Docelowy program rzeczowy: pawilon handlowy o powierzchni handlowej do 2.000 m². Uwarunkowaniem realizacji inwestycji jest konieczna zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta w tym rejonie, w dalszej kolejności uzgodnienie z właścicielem wodociągu magistralnego w zakresie przełożenia tego wodociągu oraz znalezienie docelowego inwestora zewnętrznego zdolnego do sfinansowania przyszłej inwestycji. Z uwagi na zapis „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Katowic” o możliwości lokalizacji obiektów usługowych wolno stojących o powierzchni do 2.000 m², nie ma przeciwwskazań do zmiany tego zapisu w planie miejscowym, toteż jest ona realna, jakkolwiek uzależniona wyłącznie od działań Urzędu Miasta, do których nie udało się dotąd doprowadzić mimo licznych wystąpień KSM od kilku lat. Alternatywnie - zbycie stanowiące mienie Spółdzielni nieruchomości gruntowej jak wyżej zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia nr 47/1/95 z dnia 28.12.1995 r., nr 49/14/97 i 49/15/97 z dnia 24.06.1997 r., nr 51/23/99 z dnia 10.06.1999 r. oraz zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków nr 60/13/2007 z dnia 29.11.2007 r. (umowa warunkowa - w toku).

6. os. Szopienice: ul. Morawy-Osiedlowa

Docelowy program rzeczowy: zespół mieszkaniowy - 4 budynki o 50 mieszkaniach. Zakres rzeczowy objęty planem: bezkosztowe uzgodnienia w celu utrzymania gotowości inwestycyjnej, w przypadku podjęcia decyzji o przygotowaniu dokumentacyjnym inwestycji do realizacji, uzależnionej od sytuacji na rynku mieszkaniowym, zwłaszcza dla ludzi w tym rejonie miasta, i możliwości ewentualnego włączenia Katowic w program rządowy mieszkań na najem lub w ramach programu „Mieszkanie dla Młodych”.

Inwestycje w przygotowaniu i realizacji:

1. os. Murcki: ul. Domeyki

Docelowy program rzeczowy: 1 budynek wielorodzinny o 24 mieszkaniach. Zakres rzeczowy prac objętych planem: opracowanie dokumentacji urbanistyczno-architektonicznej, uzyskanie zapewnienia dostawy

mediów i niezbędnych uzgodnień branżowych, opracowanie dokumentacji geologicznej, uzdatnienie terenu, roboty budowlano-montażowe (w tym: wybór generalnego wykonawcy, przygotowanie placu budowy). Planowany do realizacji budynek wielorodzinny w założeniu ma być budynkiem energooszczędnym (według posiadanej wiedzy będzie pierwszym na śląskim rynku nieruchomości budynkiem mieszkalnym zrealizowanym w tej formule przez spółdzielczość mieszkaniową).

Inwestycje w realizacji:

1. os. Graniczna - ul. Pułaskiego „Rekreacyjna Dolina - Duży Staw” -

II etap

Docelowy program rzeczowy: zespół mieszkaniowy - 4 budynki 7-kondygnacyjne o 120 mieszkaniach i 4 lokalach użytkowych, o łącznej powierzchni 9.521,22 m², w tym: 8.969,62 m² powierzchni użytkowej mieszkań i 551,60 m² powierzchni użytkowej usług.

Zakres rzeczowy prac objętych planem: roboty rozbiórkowe, doprowadzenie wody i energii do celów budowy, wytyczenie budynków, roboty budowlano-montażowe; alternatywnie - zbycie nieruchomości (zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 59/27/2007 z dnia 30.05.2007 r. z pełną refundacją poniesionych do tego momentu przez Spółdzielnię nakładów inwestycyjnych) na rzecz zewnętrznego inwestora jako ewentualne ograniczenie ryzyka inwestorskiego KSM. Zarząd zgodnie z wytycznymi Rady Nadzorczej uzależnia podjęcie procesu realizacji od zaawansowania zagospodarowania efektów mieszkaniowych wybudowanych w I etapie tego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Finansowanie realizacji – środki własne przyszłych użytkowników i przejściowo kredyty bankowe – docelowo do spłaty przez właścicieli mieszkań.

II. Fundusz interwencyjny

Fundusz interwencyjny funkcjonujący w naszej Spółdzielni na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia nr 42/19/91 ma na celu gromadzenie środków przeznaczonych na wspomaganie funduszu remontowego osiedli część „B” w zakresie finansowania niezbędnych do wykonania zadań remontowych przy niewystarczającej akumulacji środków osiedlowych (dotyczy to zwłaszcza robót

o charakterze awaryjnym). Wspomaganie, łągodzące w czasie skutki pilnych przekraczających bieżącą akumulację środków finansowych wydatków na potrzeby remontowe i modernizacyjne ma charakter wewnętrznych pożyczek zwrotnych oprocentowanych, lecz w wysokości niższej niż oprocentowanie kredytów bankowych i odniesionych do tej części pożyczek, które przewyższają wysokość zgromadzonego przez dane osiedle wkładu własnego. Stanowiący źródło zasilenia funduszu - odpis na fundusz interwencyjny - czasowo, tj. od 1.01.2006 roku zawieszony - został decyzją Rady Nadzorczej KSM reaktywowany z dniem 1.01.2012 roku.

Planowane na rok 2014 wpływy na fundusz wynoszą 518.470 zł, w tym z tytułu:

- 1) odpisu na fundusz interwencyjny w wysokości 235.130 zł,
- 2) ratalnej spłaty udzielonych pożyczek w wysokości 283.340 zł.

Do planu na rok 2014 uzasadnione zapotrzebowanie na zaciągnięcie pożyczki z tego funduszu zgłosiły trzy osiedla, tj. HPR, Giszowiec i Ścigały - na łączną kwotę 680.000 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 2014 zamknie się kwotą 3.473.686 zł.

III. Fundusz inwestycyjny

Fundusz inwestycyjny - jako fundusz celowy - został utworzony dla zapewnienia możliwości finansowania przez Spółdzielnię zakupów i odtworzenia środków trwałych (w tym ich remontów i modernizacji) służących bieżącej działalności administracyjnej i gospodarczej Spółdzielni (jako przedsiębiorstwa) - bez potrzeby obciążania z tego tytułu kosztów eksploatacyjnych zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych.

Wpływy na fundusz zostały na 2014 rok zaplanowane w wysokości 333.990 zł, wg następujących źródeł zasilania:

- z odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych (będących w użytkowaniu Spółdzielni, jak i nabytych w trakcie roku obrachunkowego) - 308.990 zł,

(Uwaga: odpisy amortyzacyjne nie obejmują i nie obciążają budynków mieszkalnych bowiem w spółdzielniach mieszkaniowych budynki mieszkalne przez cały okres eksploatacji są wyłączone z obowiązku amortyzowania, podlegając wyłącznie bieżącemu umarzaniu ich wartości),

- inne wpływy - są to różne przychody nieperiodyczne (np. przychody z wynajmu sali konferencyjnej w siedzibie Zarządu Spółdzielni, wpływy ze sprzedaży wycofanych i zamortyzowanych środków trwałych, itp.) - 25.000 zł.

Po stronie wydatków w planie rocznym ujęto kwotę 630.810 zł, która obejmuje koszty doposażenia poszczególnych jednostek organizacyjnych KSM w środki trwałe potrzebne do bieżącej działalności.

Stan funduszu na koniec 2014 roku winien zamknąć się wynikiem dodatnim w wysokości 860.910 zł.

IV. Remonty

Plan remontów Spółdzielni na rok 2014 obejmuje zadania finansowo-rzeczowe wynikające ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni uchwalonej dla roku 2014 przez Walne Zgromadzenie KSM w roku 2013 w zakresie obciążającym fundusz remontowy część „A” na lata 2013-2022 oraz zadania i środki przyjęte w osiedlowych planach gospodarczych - w części dot. funduszu remontowego część „B” - 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 „A”

W planie remontów finansowanych z funduszu remontowego część „A” występują zadania rzeczowe ujęte w obowiązującej Strategii Ekonomicznej Spółdzielni dla roku 2014.

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 28.494.000 zł, przy planowanych wpływach w wysokości 28.314.730 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 2014 roku w kwocie (-) 3.413.972 zł - wynik roku 2014 zamknie się wg planu niedoborem w wysokości (-) 3.593.242 zł (aczkolwiek Zarząd deklaruje podejmowanie starań by zaplanowane saldo ujemne zmniejszyć).

Modernizacja docieplenia budynków

Program poprawy struktury budowlanej budynków, pod kątem polepszenia stanu technicznego, w roku 2014 zasadniczo odpowiada zakresowi wynikającemu ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni zatwierdzonej na lata 2013-2022 dla zadań przewidzianych do realizacji w roku 2014.

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

- Ściegiennego ul. Kotlarza 5-5f, 7-7c, ul. Nowowiejskiego 6-c, 8-c,
- Zawodzie ul. Bohaterów Monte Cassino 3,

oraz jako kontynuację robót z roku 2013 w osiedlu:

- Wierzbowa ul. Modrzewiowa 24-24a, 30b-30c,

a także refundację nakładów na ocieplenia budynków wykonane w latach poprzednich – finansowane z funduszu osiedlowego ("B") - w osiedlu Giszowiec – (ul. Wojciecha 40-40c - w 2012 roku, ul. Wojciecha 19-19d - 2013 roku).

Szacowane i założone w planie przyjętym przez Radę Nadzorczą na 2014 rok nakłady określone zostały na kwotę 18.513.100 zł.

Remonty kapitalne

W ramach planu remontów kapitalnych i modernizacyjnych, finansowanych zgodnie z obowiązującą Strategią Ekonomiczną Spółdzielni

z funduszu remontowego część „A” w roku 2014 (oprócz omówionych prac związanych z modernizacją dociepleń budynków) przyjęte zostało wykonanie następujących zadań:

1. modernizacja sieci i urządzeń grzewczych – 5.901.000 zł (w tym likwidacja GSWC, tzn. Grupowych Stacji Wymienników Ciepła na rzecz wymienników budynkowych),
2. wymiana wewnętrznej instalacji c.o. – 775.000 zł,
3. wymiana stolarki okiennej – dofinansowanie programu rzeczowego osiedli w 25% – 12.500 zł,
4. częściowa (1/10) spłata zobowiązań długoterminowych z tytułu przeprowadzonej wymiany podzielników kosztów c.o. w lokalach – 548.670 zł,
5. remonty kapitalne, modernizacja dźwigów osobowych - dofinansowanie 50% kosztów (modernizacja w 6 osiedlach) – 876.600 zł,
6. koszty związane z opracowaniem dokumentacji, ekspertyz, audytów – 200.000 zł,
7. części wspólne instalacji elektrycznej – 530.880 zł,
8. spłata przypadających na 2014 rok rat i kosztów obsługi kredytów i pożyczek (zgodnie z regulaminem i zawartymi umowami) – 1.136.250 zł.

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

IV. 2. Fundusz remontowy część „B”

Gospodarkę częścią „B” funduszu remontowego w ramach kompetencji statutowej prowadzą autonomiczne osiedla. Zgodnie z obowiązującymi zasadami i wytycznymi osiedla opracowały szczegółowe rzeczowo-finansowe plany remontowe, które zostały zaakceptowane przez 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 2014 rok wynosi 18.403.280 zł, przy planowanych wpływach w wysokości 17.189.070 zł (naliczone wpływy ujmują założone przesunięcie środków finansowych na

fundusz remontowy część „A” w wysokości 2.268.150 zł oraz wpływy z pożyczek z funduszu interwencyjnego w wysokości 680.000 zł). Fundusz remontowy część „B” przy uwzględnieniu bilansu otwarcia w wysokości 5.432.721 zł winien na koniec roku bieżącego zamknąć się naliczoną nadwyżką finansową w wysokości 4.218.511 zł (stanowiąc akumulację środków na przyszłe wydatki remontowe).

V. Zakłady Celowe

Zakłady Celowe prowadzone są na ograniczonym rozrachunku gospodarczym funkcjonując w strukturze Spółdzielni jako wyodrębnione wewnętrznie jednostki wykonawcze dla określonych zadań wykonując usługi zlecane przez osiedla, pozostałe jednostki organizacyjne KSM i innych odbiorców zewnętrznych.

Działające w naszej Spółdzielni Zakłady Celowe mają niejednokrotnie mniej korzystną sytuację niż zewnętrzne podmioty gospodarcze w warunkach rynkowych, ponieważ w interesie członków Spółdzielni zmuszone są do realizacji często mniej atrakcyjnych finansowo zleceń, których wykonanie warunkuje jednak prawidłowe korzystanie ze spółdzielczego majątku trwałego.

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, kosztów ubezpieczeń, higieny pracy, itd.).

Planowane koszty Zakładów Celowych na 2014 rok określone zostały na kwotę 14.107.050 zł, przy sprzedaży na poziomie 14.253.830 zł, z przewidywanym na koniec roku wynikiem netto w wysokości 111.700 zł. Nadwyżka wpływów nad kosztami zgodnie z regulaminami Zakładów Celowych (w 80%) - po opodatkowaniu - zasila fundusz remontowy Spółdzielni (w części „A”).

Plany gospodarcze poszczególnych Zakładów przedstawiono poniżej:

V.1. Serwis Techniczny

W planie zadań Zakładu na rok 2014 przyjęto, iż sprzedaż roczna zamknie się kwotą 3.106.000 zł.

Z kwoty tej przypada na:

- sprzedaż wewnętrzną 2.965.000 zł, tj. 95,46% wartości sprzedaży ogółem,
- sprzedaż zewnętrzną 141.000 zł, tj. 4,54% 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,
- kontrolę skuteczności zerowania i pomiarów instalacji elektrycznych i odgromowych,
- wymianę niesprawnych odbiorników gazu na zlecenia mieszkańców KSM,
- naprawę, likwidację nieszczelności, w tym konserwację instalacji gazowych, wodnych i kanalizacyjnych,
- wymianę instalacji gazowych, wodnych i kanalizacyjnych,
- okresowe płukanie instalacji kanalizacyjnych w budynkach,
- wymianę, naprawę oraz kontrolę instalacji elektrycznej i odgromowej, usługowe dokonywanie badań elektronarzędzi,
- usługi w zakresie utrzymania zimowego dróg wewnętrznych w osiedlach,
- usługi transportowe i sprzętowe dla jednostek organizacyjnych, na zlecenie użytkowników lokali i odbiorców zewnętrznych,
- roboty ślusarskie na potrzeby zasobów Spółdzielni oraz na indywidualne zlecenia użytkowników lokali i odbiorców zewnętrznych,
- prace stolarskie na potrzeby zasobów Spółdzielni, osiedli, użytkowników lokali oraz odbiorców zewnętrznych.

Ponadto założona została kontynuacja współpracy z przedsiębiorstwami: Tauron Dystrybucja, ENEA S.A., Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo, Katowickie Wodociągi S.A., Tauron Ciepło S.A. i innymi w zakresie ujawniania

i usuwania awarii oraz usterek w funkcjonowaniu instalacji i sieci, zwłaszcza związanych z rozszczelnieniem instalacji gazowych, zakłóceniami i przerwami w dostawach energii elektrycznej oraz zimnej i ciepłej wody, niedostatecznym ogrzewaniem mieszkań.

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 2014 rok zakłada uzyskanie sprzedaży w wysokości 8.375.920 zł, przy kosztach 8.331.420 zł, z przewidywanym na koniec roku 2014 wynikiem netto w wysokości 36.050 zł.

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

- konserwacja instalacji c.o. - 1.067.380 zł,
- obsługa techniczna instalacji odbiorczych - 1.569.160 zł,
- produkcja i dystrybucja ciepła z kotłowni lokalnych - 1.592.000 zł,
- wymiana instalacji c.o. wraz z grzejnikami i montażem regulatorów podpionowych w osiedlu Centrum I w budynku przy ul. Sokolskiej 46-48 - 750.000 zł,
- montaż zaworów podpionowych ASVP, ASVM - w wysokości 1.075.000 zł w osiedlach:
 - Giszowiec przy ul. Wojciecha 45, 47 - 185.000 zł,
 - Wierzbowa przy ul. Modrzewiowej 24-24a, 24b-24c, 30b-30c - 250.000 zł,
 - Ścigały przy ul. Ścigały 35-41, 35a-41a - 250.000 zł,
 - Zawodzie przy ul. Bohaterów Monte Cassino 1, 3, 5 - 390.000 zł,
 - remont rozdzielaczy c.o. w osiedlu Śródmieście w budynkach przy ul. Barbary 3 i ul. Sienkiewicza 42-48 (15.000 zł) oraz w osiedlu Zgrzebnioka przy ul. Cyranek 37 (na kwotę 3.000 zł) - na łączną kwotę 18.000 zł,
 - wykonanie modernizacji SWC w osiedlu Ścigały, w budynku przy ul. Wajdy 23-27 - 10.000 zł,

- wykonanie instalacji c.c.w. w osiedlu Giszowiec w budynkach przy ul. Mysłowickiej 39-e, 45-e,47-c - na łączną kwotę 205.000 zł,
- pielęgnacja osiedlowych terenów zielonych oraz prace związane z małą architekturą i pracami brukarskimi - 1.925.000 zł,
- inne roboty - 164.380 zł.

V.3. Zakład Usług Parkingowych

W planie Zakładu na rok 2014 założono sprzedaż na poziomie 1.871.910 zł, zaś koszty działania w wysokości 1.843.870 zł, z przewidywanym wynikiem finansowym netto w kwocie 24.660 zł.

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

- garaże wolnostojące - 332.500 zł,
- parkingi - 643.700 zł,
- garaż przy ul. Bytkowskiej - 340.890 zł,
- garaże przy ul. Lotnisko - 65.880 zł,
- inne (w tym czasowe zarządzanie powierzonymi nieruchomościami) - 488.940 zł.

V.4. Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa

Na rok 2014 plan działalności Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa przewiduje - zakładając nieznaczną poprawę sytuacji rynkowej i zapowiadaną pozytywną dla kredytobiorców zmianę polityki bankowej - sprzedaż na poziomie 900.000 zł, przy kosztach (łącznie z partycypacją w kosztach wydawnictwa gazety „Wspólne Sprawy”) w kwocie 833.760 zł i przewidywanym na koniec 2014 roku wynikiem netto w wysokości 50.990 zł.

Struktura przyjętych w planie przychodów na 2014 rok przedstawia się następująco:

- pośrednictwo w procesie zbywania praw do lokali, w tym w obrocie wewnętrznym i na rynku wtórnym 620.000 zł,
- pośrednictwo w obrocie lokalami między kontrahentami skojarzonymi (właścicielami lokali - osobami fizycznymi i ewentualnie prawnymi) 180.000 zł,

- pomoc i pośrednictwo w zakładaniu ksiąg wieczystych dla praw do lokali spółdzielczych 15.000 zł,
- pośrednictwo w wynajmowaniu, zamianie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych 20.000 zł,
- usługi w zakresie przygotowania i zawierania umów, zleceń, rejestracji 15.000 zł,
- pośrednictwo przy świadczeniu usług rzeczoznawstwa majątkowego 25.000 zł,
- załatwianie w imieniu Spółdzielni spraw związanych z zawieraniem aktów notarialnych dotyczących ustanowienia praw odrębnej własności lokali na rzecz członków Spółdzielni i innych uprawnionych osób 15.000 zł,
- przygotowanie dokumentów wymagających notarialnego poświadczenia podpisów członków Zarządu KSM i członków KSM 3.000 zł,
- pomoc w załatwianiu darowizn, pełnomocnictw, rozporządzeń na wypadek śmierci 2.000 zł,
- usługi dodatkowe - informacje o obrocie nieruchomościami o wysokości kosztów zawierania umów notarialnych, sprzedaży lub zakupu lokali, opłat rejestracyjnych i inne 5.000 zł.

Wynik finansowy określony został przy założeniu pełnego uczestnictwa Zakładu w procesie zasiedlania lokali stanowiących efekty z inwestycji 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 oraz media i inne świadczenia czyli energię ciepłą, zimną wodę i odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości oraz odpis na fundusz remontowy część „B”. Plan tej działalności jest sumarycznym zestawieniem danych wynikających z opracowanych na 2014 rok planów osiedli w wersji uchwalonej przez poszczególne Rady Osiedli.

Zbiorczy plan na 2014 rok w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w skali osiedli KSM przewiduje wykonanie kosztów w wysokości 104.041.070 zł, przy przychodach w wysokości 104.154.610 zł, co daje planowany wynik brutto 113.540 zł, a uwzględniając podatek dochodowy i salda początkowe oraz pożytki z działalności gospodarczej wynik netto powinien być dodatni i wynieść 1.414.554 zł.

W ramach zbiorczego planu w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- planowane łączne koszty eksploatacji (bez kosztów energii cieplnej) stanowią kwotę 54.166.860 zł, co oznacza ich wzrost w stosunku do wykonania kosztów za 2013 rok o 2,42%, koszty te uwzględniają zapowiadane podwyżki (wg wiedzy posiadanej na etapie opracowywania planów osiedlowych), a przychody z eksploatacji wg naliczeń winny osiągnąć kwotę 53.777.510 zł; wynik netto z uwzględnieniem pożytków i bilansu otwarcia powinien zamknąć się nadwyżką finansową w wysokości 2.974.143 zł,
- planowane koszty energii cieplnej stanowią kwotę 33.239.870 zł, przewidywany wg naliczeń przychód z tytułu wpłat zaliczkowych na poczet rozliczenia faktycznych kosztów zużycia ciepła wynieść powinien 33.742.760 zł; jednakże wynik netto w rachunku ciągnionym, tj. z uwzględnieniem salda początkowego winien zamknąć się niedoborem w kwocie (-) 1.559.589 zł,
- odpis na fundusz remontowy część „B” w kwocie 16.634.340 zł.

W planie uwzględnione zostały skutki awizowanych na rok 2014 zmian cenowych, w szczególności w zakresie opłat za zimną wodę i odprowadzenie ścieków, opłat za odpady komunalne, wzrostu cen usług transportowych, urzędowych regulacji najniższego wynagrodzenia, wyżki cen paliw płynnych, cen materiałów biurowych, eksploatacyjnych i pocztowych oraz przewidywane kolejne podwyżki cen energii cieplnej.

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

VII . Działalność społeczno-kulturalna i oświatowa

Zamierzenia na 2014 rok w zakresie działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej zostały zestawione z wycinkowych planów osiedlowych uchwalonych przez poszczególne Rady Osiedli i Centrum Zarządzająco-Uslugowego.

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 967 zadań dla ponad 20 tysięcy 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 1.530.230 zł przy planowanych kosztach 1.683.670 zł. Działalność roczna - po uwzględnieniu bilansu otwarcia - powinna zamknąć się nadwyżką wpływów nad kosztami w wysokości 105.299 zł.

Przyjęte założenia zabezpieczają realizację planowanych przedsięwzięć szczegółowych i wytyczone na 2014 rok kierunki działania, które w swych celach zakładają rozwój kulturalny, realizację zainteresowań i pasji, a nade wszystko integrację spółdzielców w ramach budynków, osiedli i Spółdzielni.

Prezentowane „Kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2014 rok” stanowią zintegrowany kompleks celów i działań, a pełna realizacja tych zamierzeń jest uzależniona od faktycznego rozwoju na przestrzeni roku sytuacji gospodarczej i społecznej kraju, a zwłaszcza trudnych do zdefiniowania na etapie obecnym skutków niezależnych od Spółdzielni zjawisk kryzysogennych.

Przedstawiając kierunki działania Spółdzielni na 2014 rok uprzejmie informujemy, że zostały one 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.

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej wnosi do Państwa jako Członków Spółdzielni o ich obiektywną ocenę i liczy na to, że w głosowaniu poprze Państwo ich realizację.

Katowice, maj 2014 r.

Z poważaniem

Zarząd
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej