

**KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI
GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
NA 2015 ROK**

Kierunki działania Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2015 rok prezentowane w przedkładanej niniejszym do akceptacji ogółu członków KSM wersji odzwierciedlają wytyczne organów samorządowych i wnioski z Zebrań Osiedlowych poprzedzających Walne Zgromadzenie, uwzględniając zgodne z przedmiotem działania cele statutowe oraz interes członków naszej Spółdzielni. Podstawę opracowania obok obowiązujących aktów prawnych stanowił przyjęty przez Zarząd i Radę Nadzorczą na rok 2015 plan gospodarczo-finansowy zakładający jako priorytet utrzymanie zasobów mieszkaniowych w co najmniej w niepogorszonym stanie technicznym, jak też towarzyszące temu działania zmierzające do dalszego wzrostu poziomu bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania wyrażone m.in. w treści proponowanych uchwał.

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

- kontynuowanie działań zmierzających do dalszej racjonalizacji kosztów utrzymania i eksploatacji substancji mieszkaniowej, a w tym współpracę z zewnętrznymi dostawcami mediów i usług służących mieszkańcom,
- dążenie do poprawy gospodarności i charakteryzujących działalność Spółdzielni parametrów ekonomicznych, w tym bezpiecznych dla gospodarki Spółdzielni wskaźników płynności finansowej i spłaty zobowiązań,
- dążenie do utrzymania na racjonalnym poziomie funduszy celowych Spółdzielni i monitorowanie ich właściwego wykorzystania,
- kontynuowanie zapoczątkowanego uchwałą Zebrania Przedstawicieli KSM z dnia 19 maja 2010 roku dochodzenia należnych Spółdzielni od Skarbu Państwa rekompensat finansowych z tytułu odszkodowania za wydanie aktu normatywnego niezgodnego z Konstytucją, co skutkuje przeniesieniem części majątku trwałego w trybie art. 12 ust. 1 i art. 17¹⁴ ust.1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych bez ekwiwalentnego wynagrodzenia należnego Spółdzielni,

- kontynuowanie wszczętych przez Spółdzielnię (na mocy stosownych uchwał Walnego Zgromadzenia KSM i Rady Nadzorczej) w latach poprzednich zabiegów o docelowe uregulowanie stanów prawnych gruntów i nieruchomości lokalowych i stosunków ekonomiczno-prawnych w zakresie usytuowanej na gruntach i innych nieruchomościach Spółdzielni niespółdzielczej infrastruktury przesyłowej i innej, a w szczególności dotyczącej warunków korzystania z nieruchomości Spółdzielni (w tym i odpłatności) z właścicielami lub użytkownikami tejże infrastruktury,
- intensyfikowanie windykacji wszelkich należności Spółdzielni i zabieganie o zwiększenie skuteczności wykonania orzeczonych wobec dłużników wyroków sądowych,
- efektywniejsze ekonomicznie, społecznie i technicznie wykorzystanie nieruchomości i innych elementów majątku trwałego Spółdzielni,
- kontynuowanie programu inwestycyjnego w zakresie mieszkalnictwa z wykorzystaniem zgodnej z obowiązującymi zasadami finansowymi budownictwa spółdzielczego formy zaangażowania na ten cel środków własnych przyszłych użytkowników i współinwestorów zewnętrznych, a w tym budowa nowych mieszkań (do sprzedaży, także komercyjnej i na najem komercyjny) oraz wypracowanie zgodnych ze zmianami prawa niezbędnych procedur postępowania umożliwiających zagospodarowanie tych lokali,
- kontynuowanie realizacji zadań remontowych przewidzianych w strategii ekonomicznej z wykorzystaniem środków własnych i zewnętrznych,
- 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 2015 roku należy zaliczyć:

- opracowanie aktualizacji strategii ekonomicznej na lata po roku 2015 (lata 2016 i dalsze) dostosowującej założenia programowe do priorytetów remontowych i zakresów wynikających z uchwalonego katalogu robót oraz możliwości finansowych Spółdzielni,

- kontynuowanie działań remontowo-modernizacyjnych poprawiających stan techniczny i standard innych, niemieszkańcowych elementów majątku wspólnego Spółdzielców (mienia Spółdzielni),
- kontynuowanie działań zmierzających do obniżenia kosztów zużywanej w zasobach Spółdzielni energii elektrycznej m.in. poprzez przeprowadzenie audytów energetycznych, dokonanie na ich podstawie wymiany źródeł oświetlenia na energooszczędne typu LED - w budynkach i ich otoczeniu, napędów urządzeń wentylujących i dźwigów osobowych oraz doprowadzenie do uzyskania tzw. białych certyfikatów upoważniających do częściowego zwrotu nakładów poniesionych na wymianę źródeł energii, a które pozwolą na pokrycie części kosztów przeprowadzonych modernizacji,
- dokonanie legalizacji (w drodze wymiany) wodomierzy lokalowych rejestrujących zużycie wody zimnej i ciepłej,
- kontynuowanie zabiegów w zakresie doprowadzenia do skutecznego uregulowania stanów prawnych w stosunku do tych nieruchomości Spółdzielni dla których proces ten (z przyczyn nieleżących po stronie Spółdzielni) nadal pozostaje w toku (dotyczy to w szczególności gruntów prywatnych właścicieli i Skarbu Państwa),
- kontynuowanie działań umożliwiających szybką realizację wniosków członków o ustanowienie praw odrębnej własności lokali w ustawowo określonym terminie, a także zabezpieczenie realizacji obowiązków uwłaszczeniowych dla nowych lokali pochodzących z procesu inwestycyjnego,
- zwiększenie zakresu i poprawę szybkości udostępniania użytkownikom lokali informacji związanych z ich nieruchomościami i lokalami 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 i zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych oraz innych – zewnętrznych – zlecniodawców (osób fizycznych i prawnych),

- doprowadzenie do wykonania prawomocnych uchwał Walnego Zgromadzenia dotyczących mienia Spółdzielni (w tym dot. zbycia lub dzierżawy nieruchomości, elementów infrastruktury wykorzystywanej przez inne przedsiębiorstwa np. dostawców ciepła i wody, ustanowienie odpłatnych służebności, itp.) – celem obniżenia kosztów utrzymania mienia ogólnospółdzielczego, jak też uzyskania dodatkowych wpływów finansowych.

Kierunki działania Spółdzielni na 2015 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 2015 należą omawiane w szczególności następujące zadania:

I. Program inwestycyjny

Zbiorczy plan gospodarczy na rok 2015 zakłada, że roczne nakłady inwestycyjne na zadania w realizacji oraz znajdujące się w procesie przygotowania winny zamknąć się ogółem kwotą 4.294.000 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 zadania inwestycyjnego: wielopoziomowy parking samochodowy z ca 650 miejscami postojowymi oraz z programem biurowo-usługowym.

Zakres rzeczowy objęty planem:

- doprowadzenie do zawarcia umowy notarialnej z Urzędem Miasta Katowice przenoszącej - drogą nabycia przez Spółdzielnię - prawo użytkowania wieczystego części terenu niezbędnego dla realizacji zakładanego programu docelowego inwestycji niemieszkalnej,
- dokonanie wymaganych uzgodnień branżowych w zakresie koniecznych przekładek sieci kolidujących z planowaną inwestycją, opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej, przeprowadzenie niezbędnych działań oraz uzgodnień związanych z pozyskaniem partnera (współinwestora)

w zakresie finansowania opracowania dokumentacji i realizacji usług, obsługa inwestorska.

2. os. Ligota: ul. Ligocka

Docelowy program rzeczowy zadania: 1 budynek mieszkalny o 9 mieszkaniach. Uwarunkowanie: dokonanie przez Urząd Miasta zmiany zapisu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (rezerwa inwestycyjna).

Zakres rzeczowy objęty planem:

- aktualizacja niezbędnych uzgodnień mających na celu utrzymanie gotowości inwestycyjnej, monitorowanie sprawy przeprowadzenia zmiany korygującej zapis dotyczącej wysokości zabudowy (z zabudowy powyżej 11 kondygnacji na zabudowę niską). Wnioskowana przez Spółdzielnię zmiana planu miejscowego jest realna z uwagi na zapis w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Katowic” zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta z dnia 25.04.2012 r., który stanowi o możliwości realizacji niskiej zabudowy. Przeprowadzenie zmiany w całości uzależnione od podjęcia i sfinalizowania działań leżących po stronie Urzędu Miasta.

3. os. Ściegiennego: ul. Agnieszki-Bytkowska

Docelowy program rzeczowy zadania: zespół mieszkaniowy 3 budynków wielorodzinnych o ca 130 mieszkaniach (rezerwa inwestycyjna).

Zakres rzeczowy objęty planem:

- prolongata (aktualizacja) uzgodnień w celu utrzymania gotowości inwestycyjnej, umożliwiającej skrócenie etapu przygotowania zadania do realizacji w przypadku podjęcia przez władze Spółdzielni decyzji o przystąpieniu do przygotowania i realizacji inwestycji.

4. os. Ściegiennego: ul. Bytkowska

Docelowy program rzeczowy zadania: pawilon handlowy o powierzchni handlowej do 2.000 m² (rezerwa inwestycyjna).

Uwarunkowania realizacji inwestycji:

- potrzeba zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym rejonie przez Urząd Miasta Katowice oraz konieczność przełożenia biegnącego wzdłuż działki magistralnego wodociągu ϕ 1200 mm.

Zakres rzeczowy objęty planem:

- monitorowanie działań Urzędu Miasta w celu przyspieszenia wnioskowanej od kilku lat zmiany planu miejscowego oraz wznowienie negocjacji z GPW

dotyczących warunków zmiany przebiegu wodociągu magistralnego. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Katowic” istnieje zapis zezwalający na lokalizację na tym terenie obiektów usługowych wolno stojących o powierzchni do 2.000 m², natomiast miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza lokalizację obiektów usługowych wolno stojących o pow. do 500 m² (zmiana planu miejscowego jest realna, jakkolwiek jest uzależniona od działań Urzędu Miasta).

Alternatywnie (opcjonalnie) – zbycie nieruchomości gruntowej na rzecz zewnętrznego kontrahenta zgodnie z upoważniającymi do zbycia gruntu uchwałami Walnego Zgromadzenia KSM, a w szczególności 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. nr 60/13/2007 z dnia 29.11.2007 r.

5. os. Szopienice: ul. Morawy-Osiedlowa

Docelowy program rzeczowy zadania: zespół mieszkaniowy – 4 budynki o ca 50 mieszkaniach (rezerwa inwestycyjna).

Zakres rzeczowy objęty planem:

- prowadzenie przez służby własne KSM aktualizacji uzgodnień w celu utrzymania gotowości inwestycyjnej, w przypadku podjęcia przez władze KSM decyzji o przygotowaniu dokumentacyjnym inwestycji do realizacji, uzależnionej od sytuacji na rynku mieszkaniowym w tym rejonie miasta.

Inwestycje w przygotowaniu i realizacji:

1. os. Murcki: ul. Domeyki

Docelowy program rzeczowy zadania: 1 budynek wielorodzinny o 24 mieszkaniach.

Zakres rzeczowy prac objętych planem:

- opracowanie dokumentacji projektowej, zagospodarowanie placu budowy, przystąpienie do rozpoczęcia robót budowlano-montażowych, obsługa inwestorska.

Inwestycje w realizacji:

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

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:

- uzyskanie przez służby własne Spółdzielni, stosownie do potrzeb, prolongaty ważności koniecznych uzgodnień branżowych, przeprowadzenie procedur związanych z wyłonieniem wykonawcy robót budowlano-montażowych, zawarcie umowy o roboty budowlano-montażowe, przygotowanie placu budowy do przekazania wykonawcy inwestycji. Tempo działań uzależnione od sytuacji na rynku mieszkaniowym.

Alternatywnie (opcjonalnie) – zbycie terenu wraz z dokumentacją (zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 59/27/2007 z dnia 30.05.2007 r.) na rzecz inwestora zewnętrznego.

II. Fundusz interwencyjny

Fundusz interwencyjny funkcjonujący w naszej Spółdzielni na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia nr 42/19/91 ma na celu gromadzenie środków przeznaczonych na wspomaganie funduszu remontowego osiedli część „B” w zakresie finansowania niezbędnych do wykonania zadań remontowych przy niewystarczającej akumulacji środków osiedlowych (dotyczy to zwłaszcza robót o charakterze awaryjnym). Wspomaganie, łagodzące w czasie skutki pilnych przekraczających bieżącą akumulację środków finansowych wydatków na potrzeby remontowe i modernizacyjne ma charakter wewnętrznych pożyczek zwrotnych oprocentowanych, lecz w wysokości niższej niż oprocentowanie kredytów bankowych i odniesionych do tej części pożyczek, które przewyższają wysokość zgromadzonego przez dane osiedle wkładu własnego. Stanowiący 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 2015 wpływy na fundusz wynoszą 596.070 zł, w tym z tytułu:

- 1) odpisu na fundusz interwencyjny w wysokości 235.130 zł,
- 2) ratalnej spłaty udzielonych pożyczek z odsetkami w wysokości 360.940 zł.

Do planu na rok 2015 uzasadnione zapotrzebowanie na zaciągnięcie pożyczki z tego funduszu zgłosiło osiedle Giszowiec – na kwotę 500.000 zł – pożyczka przeszła z planu roku 2014.

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 2015 zamknie się kwotą 3.869.746 zł.

Możliwe, po ewentualnym uzyskaniu stosownej uchwały Rady Nadzorczej przeznaczenie salda funduszu na pokrycie części zobowiązań Spółdzielni z tytułu nakładów poniesionych na działania objęte Strategią Ekonomiczną KSM, a tym samym i adekwatne zmniejszenie zobowiązań (zadłużeń) nieruchomości względem funduszu remontowego część „A” – z tytułu wykonanych w osiedlach i zrealizowanych w ramach strategii ekonomicznej robót do roku 2014.

III. Remonty

Plan remontów Spółdzielni na rok 2015 obejmuje zadania finansowo-rzeczowe wynikające ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni uchwalonej dla roku 2015 przez Walne Zgromadzenie KSM w roku 2014 w zakresie obciążającym fundusz remontowy część „A” na lata 2014-2023 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 nierozpoczętych) 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.

III.1. Fundusz remontowy część „A”

W planie remontów finansowanych z funduszu remontowego część „A” występują zadania rzeczowe ujęte w obowiązującej Strategii Ekonomicznej Spółdzielni dla roku 2015.

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 26.868.400 zł, przy planowanych wpływach w wysokości 34.579.010 zł. Planowane wpływy uwzględniają m.in.: wpływy z tytułu regulaminowych odpisów i planowanego przesunięcia części środków finansowych między elementami składowymi funduszu remontowego oraz innych instrumentów finansowych.

Licząc narastająco, tj. po uwzględnieniu salda początkowego 2015 roku w kwocie 220.573 zł – wynik roku 2015 zamknie się wg planu nadwyżką w wysokości 7.931.183 zł.

Modernizacja docieplenia budynków

Program poprawy struktury budowlanej budynków, pod kątem polepszenia stanu technicznego, w roku 2015 zasadniczo odpowiada zakresowi wynikającemu ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni zatwierdzonej na lata 2014-2023 dla zadań przewidzianych do realizacji w roku 2015.

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

- Ściegiennego,
- Zawodzie,

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 43-43d – 2012 roku, ul. Mysłowicka 39-39e, 45-45e, 47-47c – w 2012 roku).

Szacowane i założone w planie przyjętym przez Radę Nadzorczą na 2015 rok nakłady określone zostały na kwotę 20.190.000 zł.

Remonty kapitalne

W ramach planu remontów kapitalnych i modernizacyjnych, finansowanych zgodnie z obowiązującą Strategią Ekonomiczną Spółdzielni z funduszu remontowego część „A” w roku 2015 (oprócz omówionych prac związanych z modernizacją dociepleń budynków) przyjęte zostało wykonanie następujących zadań:

1. modernizacja sieci i urządzeń grzewczych – 1.033.500 zł (w tym likwidacja GSWC, tzn. Grupowych Stacji Wymienników Ciepła na rzecz wymienników budynkowych),
2. wymiana wewnętrznej instalacji c.o. – 1.053.000 zł,
3. częściowa (1/10) spłata zobowiązań długoterminowych z tytułu przeprowadzonej wymiany podzielników kosztów c.o. w lokalach – 548.700 zł,
4. remonty kapitalne, modernizacja dźwigów osobowych – dofinansowanie 50% kosztów (modernizacja w 9 osiedlach) – 1.360.000 zł,
5. koszty związane z opracowaniem dokumentacji, ekspertyz, audytów – 325.000 zł,
6. modernizacja instalacji elektrycznej (w 3 osiedlach) – 395.000 zł,
7. wodomierze – 1.752.000 zł,
8. spłata przypadających na 2015 rok rat i kosztów obsługi kredytów i pożyczek (zgodnie z regulaminem i zawartymi umowami) – 211.200 zł.

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

III. 2. Fundusz remontowy część „B”

Gospodarkę częścią „B” funduszu remontowego w ramach kompetencji statutowej prowadzą 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 2015 rok wynosi 18.899.860 zł, przy planowanych wpływach w wysokości 17.143.000 zł (naliczone wpływy ujmują również założoną do przesunięcia część środków finansowych na fundusz remontowy część „A” w wysokości - 2.282.500 zł celem przyspieszenia tempa spłat zobowiązań poszczególnych osiedli dotyczących robót wykonanych do roku 2014 oraz wpływy z pożyczki z funduszu interwencyjnego w wysokości 500.000 zł). Fundusz remontowy część „B” przy uwzględnieniu bilansu otwarcia w wysokości 6.589.080 zł winien na koniec roku bieżącego zamknąć się naliczoną nadwyżką finansową w wysokości 4.832.220 zł (stanowiąc akumulację środków na przyszłe wydatki remontowe lub spłatę nakładów zrealizowanych wcześniej).

IV. Zakłady Celowe

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

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

Zauważyć należy, że prowadzące gospodarkę w ramach Spółdzielni Zakłady Celowe mimo stosowanego w założeniach wymogu konkurencyjności ofertowej swych usług na rynku nie mogą w swych działaniach (jak się to czasami zdarza w firmach zewnętrznych konkurujących o zlecenia) ignorować obowiązujących w gospodarce krajowej i spółdzielczej przepisów prawnych (a zwłaszcza w zakresie obrotu towarowego, realizacji usług, podatków, kosztów ubezpieczeń, bezpieczeństwa i higieny pracy, itd.).

Planowane łączne koszty działalności Zakładów Celowych na 2015 rok określone zostały na kwotę 13.623.430 zł, przy sprzedaży na poziomie 14.001.070 zł, z przewidywanym na koniec roku wynikiem netto w wysokości 297.930 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:

IV.1. Serwis Techniczny

W planie zadań Zakładu na rok 2015 przyjęto, iż sprzedaż roczna zamknie się kwotą 2.998.000 zł.

Z kwoty tej przypada na:

– sprzedaż wewnętrzną 2.818.000 zł, tj. 94,00% wartości sprzedaży ogółem,
– sprzedaż zewnętrzną 180.000 zł, tj. 6,00% sprzedaży ogółem.

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

Zakład na podstawie posiadanego portfela zamówień 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,
- wymianę, naprawę oraz kontrolę instalacji elektrycznej i odgromowej, usługi dokonywanie badań elektronarzędzi,
- usługi w zakresie utrzymania zimowego dróg wewnętrznych w osiedlach,
- okresowe płukanie instalacji kanalizacyjnej w budynkach,
- usługi transportowe i sprzętowe dla jednostek organizacyjnych, na zlecenie użytkowników lokali i odbiorców zewnętrznych,

- roboty ślusarskie na potrzeby zasobów Spółdzielni oraz na indywidualne zlecenia użytkowników lokali i odbiorców zewnętrznych,
- prace stolarskie na potrzeby zasobów Spółdzielni, osiedli, użytkowników lokali oraz odbiorców zewnętrznych.

Ponadto założona została kontynuacja współpracy z przedsiębiorstwami: Tauron Dystrybucja, Tauron Ciepło S.A., Enea S.A., Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo, Katowickie Wodociągi S.A. i innymi w zakresie ujawniania i usuwania awarii oraz usterek w funkcjonowaniu instalacji i sieci, zwłaszcza związanych z rozszczelnieniem instalacji gazowych, zakłóceniami i przerwami w dostawach energii elektrycznej oraz zimnej i ciepłej wody, niedostatecznym ogrzewaniem mieszkań.

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

IV.2. Zakład Ciepłowniczy

Plan Zakładu Ciepłowniczego na 2015 rok zakłada uzyskanie sprzedaży w wysokości 8.521.600 zł, przy kosztach 8.470.240 zł, z przewidywanym na koniec roku 2015 wynikiem netto w wysokości 41.580 zł.

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

- konserwacja instalacji c.o. – 1.314.410 zł,
- konserwacja instalacji c.c.w.u. – 140.430 zł,
- obsługa techniczna instalacji odbiorczych - 1.617.930 zł,
- produkcja, dystrybucja i przesył ciepła z kotłowni lokalnych – 1.430.000 zł,
- montaż zaworów podpionowych ASVP, ASVM – 900.000 zł w osiedlach:
 - Giszowiec przy ul. Wojciecha 11-d, 15-d, 19-d – 300.000 zł,
 - Ścigały przy ul. Markiefki 37-39-41, ul. Markiefki 33-33a, ul. Wróblewskiego 7a-7b – 290.000 zł,
 - Ligota przy ul. Wodospady 4a, 6, 8a, ul. Warmińska 11a-11b, 19a-c, 15-19 – 310.000 zł,

- remont rozdzielaczy c.o. w osiedlu Ligota w budynkach przy ul. Zielonogórskiej 13-21, 13a-21a na kwotę 40.000 zł,
- wykonanie instalacji c.o. wraz z grzejnikami i montażem regulatorów podpionowych w osiedlu Centrum I w budynku przy ul. Sokolskiej 46-48, w osiedlu Śródmieście przy ul. Wojewódzkiej 25, w osiedlu Zawodzie w budynku przy ul. 1 Maja 110-112 na łączną kwotę 1.270.000 zł,
- pielęgnacja osiedlowych terenów zielonych oraz prace związane z małą architekturą i pracami brukarskimi – 1.625.000 zł,
- inne roboty – 183.830 zł.

IV.3. Zakład Usług Parkingowych

W planie Zakładu na rok 2015 założono sprzedaż na poziomie 1.831.470 zł, zaś koszty działania w wysokości 1.742.700 zł, z przewidywanym wynikiem finansowym netto w kwocie 79.620 zł.

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

- garaże wolnostojące – 317.700 zł,
- parkingi – 657.540 zł,
- garaż wielopoziomowy przy ul. Bytkowskiej – 345.990 zł,
- garaże przy ul. Lotnisko – 53.300 zł,
- inne (w tym czasowe zarządzanie nieruchomościami powierzonymi) – 456.940 zł.

IV.4. Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa

Na rok 2015 plan działalności Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa przewiduje – zakładając postępującą poprawę sytuacji na rynku nieruchomości, w tym zapowiadaną pozytywną dla kredytobiorców uczestników rynku mieszkaniowego zmianę polityki bankowej – sprzedaż na poziomie 650.000 zł, przy kosztach w kwocie 420.490 zł i przewidywanym na koniec 2015 roku wynikiem netto w wysokości 176.730 zł (zarówno „sprzedaż”, jak i „koszty” Biura nie obejmują wartości przedmiotu obrotu – czyli nieruchomości jako takich).

Struktura przyjętych w planie przychodów na 2015 rok przedstawia się następująco:

- pośrednictwo w procesie zbywania praw do lokali, w tym w obrocie wewnętrznym i na rynku wtórnym 506.000 zł,
- pośrednictwo w obrocie lokalami między kontrahentami skojarzonymi (właścicielami lokali – osobami fizycznymi i ewentualnie prawnymi) 80.000 zł,
- pomoc i pośrednictwo w zakładaniu ksiąg wieczystych dla praw do lokali spółdzielczych 3.000 zł,
- pośrednictwo w wynajmowaniu, zamianie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych 15.000 zł,
- usługi w zakresie przygotowania i zawierania umów, zleceń, rejestracji 10.000 zł,
- pośrednictwo przy świadczeniu usług rzeczoznawstwa majątkowego 20.000 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 10.000 zł,
- przygotowanie dokumentów wymagających notarialnego poświadczenia podpisów członków Zarządu KSM i członków KSM 1.000 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 3.000 zł.

Wynik finansowy określony został przy założeniu pełnego uczestnictwa Zakładu w procesie zasiedlania lokali stanowiących efekty z inwestycji KSM.

V. 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 podstawową 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 2015 rok planów osiedli w wersji uchwalonej przez poszczególne Rady Osiedli.

Zbiorczy plan na 2015 rok w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w skali osiedli KSM przewiduje wykonanie kosztów w wysokości 107.972.490 zł, przy przychodach w wysokości 106.237.795 zł, co daje planowany wynik brutto (-) 1.734.695 zł, a uwzględniając podatek dochodowy, pożyczki z działalności gospodarczej i salda początkowe wynik netto powinien być dodatni i wynieść 1.119.726 zł.

W ramach zbiorczego planu w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- planowane łączne koszty eksploatacji stanowią kwotę 55.919.400 zł, co oznacza ich wzrost w stosunku do wykonania kosztów za 2014 rok o 2,54%, a przychody z eksploatacji wg naliczeń winny osiągnąć kwotę 55.071.995 zł; wynik netto z uwzględnieniem pożyczek i bilansu otwarcia powinien zamknąć się nadwyżką finansową w wysokości 3.135.268 zł,
- planowane koszty energii ciepłej stanowią kwotę 35.354.640 zł, przewidywany wg naliczeń przychód z tytułu wpłat zaliczkowych na poczet rozliczenia faktycznych kosztów zużycia ciepła wynieść powinien 34.467.350 zł; jednakże wynik netto w rachunku ciągnionym, tj. z uwzględnieniem salda początkowego winien zamknąć się niedoborem w kwocie (-) 2.015.542 zł – do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym z odbiorcami ciepła,
- odpis na fundusz remontowy część „B” w kwocie 16.698.450 zł.

W planie uwzględnione zostały skutki awizowanych na rok 2015 zmian cenowych, w szczególności w zakresie urzędowych regulacji najniższego wynagrodzenia, zwwyżki cen paliw płynnych, cen materiałów biurowych, eksploatacyjnych i pocztowych oraz przewidywane kolejne podwyżki cen energii ciepłej.

Założone w planach wielkości nie uwzględniają natomiast ewentualnych skutków wynikających z nieterminowości wnoszenia opłat za użytkowanie lokali

i powstałe z tego tytułu zaległości, jak też koszty ich windykowania, odzyskiwane dopiero w wyniku skutecznej egzekucji tych należności.

VI. Działalność społeczno-kulturalna i oświatowa

Planowane przedsięwzięcia do realizacji w 2015 roku w zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zostały zestawione w całościowy program w oparciu o wycinkowe plany osiedlowe uchwalone przez poszczególne Rady Osiedli i Centrum Zarządzająco-Uslugowe – w części dotyczącej działań organizowanych dla wszystkich osiedli centralnie.

W oparciu o posiadane zaplecze lokalowe w postaci 6 klubów spółdzielczych, 2 osiedlowe sale integracyjne oraz terenowe możliwości organizacyjne poszczególnych osiedli – w programie działalności sformułowano zamierzenia wynikające z lokalnych zapotrzebowań, a także służące realizacji zainteresowań i wymagań edukacyjnych, kulturalnych czy rekreacyjnych spółdzielców i ich rodzin – z uwzględnieniem wszystkich kategorii wiekowych mieszkańców.

Główne kierunki działania w 2015 roku zakładają ściślejszą współpracę pomiędzy osiedlami oraz funkcjonującymi w otoczeniu podmiotami zewnętrznymi dla pomniejszenia kosztów i wzbogacenia oferty spółdzielczych inicjatyw. Zbiorczy program Spółdzielni w tym zakresie obejmuje organizację różnorodnych form działania i imprez w wielu dziedzinach oraz prowadzenie zajęć cyklicznych, sekcji, kół zainteresowań i zespołów – w ogólnej liczbie 959 zadań dla ponad 19.800 uczestników.

Na realizację planowanych zadań przewiduje się wpływy w kwocie łącznej 1.540.565 zł, które określone zostały w wysokości memoriałowej (po uwzględnieniu wpływów pochodzących z częściowej odpłatności uczestników za korzystanie z niektórych form działalności), przy planowanych kosztach rocznych 1.767.580 zł. Uwzględniając stan środków na początku roku (bilans otwarcia) działalność roczna mimo nie bilansowania się w skali roku – powinna zamknąć się saldem dodatnim w wysokości 61.018 zł.

Przyjęte założenia rokują zrealizowanie planowanych na rok 2015 przedsięwzięć programowych, które między innymi zmierzają do rozszerzenia pakietu form kształcących, kolekcjonerskich, krajoznawczych itp., bardziej

dynamicznej ewolucji kulturalnej, zabezpieczenia lepszego wykorzystania czasu wolnego i głębszej konsolidacji środowiska w skali całej Spółdzielni.

Prezentowane „Kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2015 rok” stanowią zintegrowany kompleks celów, działań i środków, jednakże na ich realizację niewątpliwie będzie wpływać faktyczny rozwój sytuacji gospodarczej w kraju.

Przedstawione kierunki działania Spółdzielni na 2015 rok stanowiły w swych poszczególnych częściach (i całościowo) 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 liczy na obiektywną ocenę i poparcie ich realizacji przez Szanownych Członków Spółdzielni.

Katowice, maj 2015 r.

Z poważaniem
Zarząd
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej