

**KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI  
GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ  
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
NA 2019 ROK**

Prezentowane kierunki działania Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2019 odzwierciedlają cele statutowe, a także wytyczne organów samorządowych i są zgodne z przedmiotem działania Spółdzielni. Planowane zadania zapisane jako kierunkowe – uwzględniają interes spółdzielców zrzeszonych w Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, obowiązujące prawo zewnętrzne i wewnętrzne przepisy Spółdzielni, jak też określone w zaktualizowanej w 2018 roku przez Walne Zgromadzenie Strategii Ekonomicznej KSM oraz wniosków z Zebrań Osiedlowych.

Przedłożony przez Zarząd i przyjęty przez Radę Nadzorczą zbiorczy plan gospodarczy na rok 2019 ma na uwadze zabezpieczenie prawidłowej realizacji funkcji zarządczych i utrzymania zasobów w stanie nie pogorszonym zakładając równocześnie dalszą poprawę warunków zamieszkiwania w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.

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

1. dążenie do dalszej poprawy parametrów w zakresie optymalizacji zużycia mediów, bezpieczeństwa i estetyki budynków oraz ich otoczenia,
2. wykorzystanie prawnie dostępnych instrumentów prowadzących do poprawy wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni, odzwierciedlającego stopień wypłacalności,
3. utrzymanie na właściwym poziomie funduszy celowych Spółdzielni,
4. intensyfikowanie działań w zakresie windykacji należności Spółdzielni i zabieganie o zwiększenie skuteczności wykonania orzeczonych wobec dłużników wyroków sądowych,
5. kontynuowanie zabiegów zmierzających do docelowego uregulowania stanów prawnych gruntów i nieruchomości lokalowych i stosunków ekonomiczno-prawnych w zakresie usytuowanej na gruntach i innych

- nieruchomościach Spółdzielni nie spółdzielczej infrastruktury przesyłowej i innej,
6. dążenie do poprawy efektywności ekonomicznej, technicznej i użytkowej wykorzystania nieruchomości i innych elementów majątku trwałego Spółdzielni,
  7. kontynuowanie realizacji zadań remontowych przewidzianych w Strategii Ekonomicznej z wykorzystaniem środków własnych,
  8. kontynuacja realizacji założeń „Wieloletniego Programu działań zmierzających do sukcesywnego zmniejszenia zobowiązań finansowych Spółdzielni wynikających z realizacji robót z funduszu remontowego część „A” w ramach Strategii Ekonomicznej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”,
  9. kontynuowanie przygotowania przyszłej realizacji programu inwestycyjnego dla nowego budownictwa,
  10. aktualizacja i poszukiwanie dróg do tworzenia warunków dla rozwoju działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w osiedlach, poszukiwanie nowych form adaptacji do potrzeb i tworzenia warunków do integracji mieszkańców,
  11. dbałość o utrzymanie dobrego wizerunku Spółdzielni jako przedsiębiorstwa i zarządcy nieruchomości.

Do równie istotnych zadań stojących przed Spółdzielnią w 2019 roku należy zaliczyć:

- opracowanie aktualizacji Strategii Ekonomicznej na okres po roku 2019 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 niemieszkaniowych elementów mienia Spółdzielni,
- kontynuowanie działań mających na celu pozyskiwanie kolejnych „białych certyfikatów” jako w części rekompensujących nakłady na obniżanie energochłonności w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię,
- kontynuowanie działań umożliwiających uzyskanie obniżenia wielkości zużycia energii elektrycznej w nieruchomościach spółdzielczych poprzez wymianę źródeł oświetlenia na energooszczędne typu LED,
- wzmocnienie mobilności i wydajności Zakładów Celowych poprzez doposażenie sprzętowe i rozszerzenie asortymentu świadczonych usług –

jako elementu poprawy sprawności, niezawodności i konkurencyjności ich działania na rynku oraz poprawy jakości świadczonych na rzecz Spółdzielców usług specjalistycznych,

- kontynuowanie wszelkich możliwych zabiegów w zakresie doprowadzenia do skutecznego zakończenia procesów związanych z regulacją stanów prawnych gruntów w zakresie wszystkich nieruchomości Spółdzielni, dla których proces ten (z przyczyn nieleżących po stronie Spółdzielni i brak aktualizacyjnych zapisów dotyczących własności w księgach wieczystych) nadal pozostaje w toku oraz monitorowanie i interwencyjne działania w zakresie procedur przekształcania prawa do gruntu na własność w aspekcie ewentualnych skutków pomocy de minimis i inne,
- kontynuowanie niezbędnych działań umożliwiających realizację wniosków członków o ustanowienie praw odrębnej własności lokali,
- uwzględnienie w polityce gospodarki zasobowej Spółdzielni, obok oferty lokali na sprzedaż, również puli lokali na najem komercyjny w ofercie mieszkaniowej lokali spółdzielczych,
- podjęcie działań przygotowawczych dla wznowienia procesu budowy nowych lokali dla Spółdzielni,
- ponadto (w sferze rozważań inwestycyjnych na kolejne lata) pozostaje zamysł utrzymania kierunku „spółdzielczego programu senioralnego”, który umożliwiłby budowę mieszkań dla osób w wieku poprodukcyjnym, gdyż propozycja dostępności mieszkań dostosowanych dla potrzeb osób starszych może okazać się inwestycyjnie i społecznie oczekiwanym działaniem.

Kierunki działania Spółdzielni na 2019 rok zostały opracowane na bazie aktualnych uwarunkowań prawnych oraz gospodarczo-finansowych naszego przedsiębiorstwa.

W ramach obowiązującej działalności statutowej Spółdzielni i przyjętych kierunków jej dalszego rozwoju – do podstawowych zadań Spółdzielni na rok 2019 należą w szczególności następujące zadania:

### **I. Program inwestycyjny**

Zbiorczy plan gospodarczy na rok 2019 zakłada, że roczne nakłady inwestycyjne łącznie na zadania w procesie przygotowania i realizacji związane z nowym budownictwem winny zamknąć się ogółem kwotą 3.258.670 zł.

Są one związane w szczególności z niżej wskazanymi tytułami inwestycyjnymi, a to oznacza, iż planowane nakłady inwestycyjne obejmują:

**Inwestycje - etap przygotowanie:**

1. osiedle im. J. Kukuczki: ul. Podhalańska – Docelowy program rzeczowy: wielopoziomowy parking samochodowy na ca 516 miejsc postojowych wraz z częścią biurowo-usługową lub parking strzeżony naziemny, jako program doraźny – tymczasowy.

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2019:

- nakłady związane z bieżącym utrzymaniem terenu (ewentualne opłaty przekształceniowe, podatek od nieruchomości, porządkowanie terenu) – wariant „A”,
- opracowanie koncepcji budowy parkingu wielopoziomowego oraz dokumentacji ewentualnej realizacji czasowego wykorzystania terenu jako parking naziemny strzeżony – wariant „B”,
- ewentualna realizacja parkingu naziemnego – wariant „C”.

2. osiedle Ligota: ul. Ligocka – docelowy program rzeczowy: 1 budynek mieszkalny o 9 mieszkaniach (po roku 2019).

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2019:

- opracowanie koncepcji niskiego budynku mieszkalnego w uzgodnieniu z Wydziałem Budownictwa i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Katowice, który określa poziom oddziaływania planowanej inwestycji na warunki zamieszkiwania w obrębie osiedla oraz bieżące opłaty publiczno-prawne i koszty utrzymania terenu (ewentualne opłaty przekształceniowe, podatek od nieruchomości).

3. osiedle im. P. Ściegiennego: ul. Agnieszki-Bytkowska – docelowy program rzeczowy: zespół mieszkaniowy 3 budynków wielorodzinnych o 130 mieszkaniach (po roku 2019).

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2019:

- uzyskanie mapy do celów projektowych i uzgodnień branżowych,
- opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej (warunkowo).

4. osiedle im. P. Ściegiennego: ul. Bytkowska – docelowy program rzeczowy: pawilon handlowy o powierzchni handlowej do 2.000 m<sup>2</sup> (po roku 2019).

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2019:

- działania niskonakładowe: koszty zabezpieczenia terenu (sprzątanie, koszenie trawy) i ewentualnych uzgodnień do podjęcia prac projektowych

- i bieżące opłaty z tytułu posiadania gruntów (ewentualne opłaty przekształceniowe i podatek od nieruchomości),
- alternatywnie – 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 Uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków nr 60/13/2007 z dnia 29.11.2007 r. przeprowadzenie procedury dotyczącej zbycia gruntów,
  - na podstawie Uchwały nr LV/1135/18 z dnia 19.04.2018 r. Rady Miasta Katowice uwzględniono wniosek Spółdzielni dopuszczając zabudowę usługową użyteczności publicznej o zwiększonej powierzchni do 2.000 m<sup>2</sup> (w miejsce zapisu: do 500 m<sup>2</sup>).
5. osiedle Szopienice: ul. Morawy-Osiedłowa – docelowy program rzeczowy: zespół mieszkaniowy – 4 budynki o 50 mieszkaniach (po roku 2019).
- Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2019:
- czynności dotyczące uzgodnień w zakresie zapewnienia dostawy mediów oraz opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej budynków mieszkalnych i uzyskanie Decyzji Prezydenta Miasta Katowic ustalającej warunki zabudowy (warunkowo) oraz związane z tym opłaty publiczno-prawne i ewentualne koszty jego utrzymania.

#### **Inwestycje w realizacji:**

1. osiedle Murcki: ul. Domeyki – budynek wielorodzinny 4-kondygnacyjny o 20 mieszkaniach – efekt inwestycyjny 2017 roku.  
Zakres rzeczowy prac objętych planem na rok 2019:
  - zadaszenie balkonów.
2. Hala magazynowa przy ul. Brzozowej 50 o powierzchni 180,60 m<sup>2</sup>, inwestycja własna KSM dla potrzeb Zakładu Ciepłowniczego.  
Zakres rzeczowy prac objętych planem na rok 2019:
  - budowa nowej hali magazynowej (od podstaw) – zgodnie z dokumentacją projektową.

## **II. Fundusz interwencyjny**

Fundusz interwencyjny funkcjonujący w naszej Spółdzielni na mocy Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 42/19/91 ma na celu gromadzenie środków przeznaczonych na wspomaganie funduszu remontowego osiedli część „B”

w zakresie finansowania niezbędnych do wykonania zadań remontowych przy niewystarczającej akumulacji środków osiedlowych (dotyczy to zwłaszcza robót o charakterze awaryjnym). Wspomaganie, łagodzące w czasie skutki pilnych przekraczających bieżącą akumulację środków finansowych wydatków na potrzeby remontowe i modernizacyjne ma charakter wewnętrznych pożyczek zwrotnych oprocentowanych, lecz w wysokości niższej niż oprocentowanie kredytów bankowych i odniesionych do tej części pożyczek, które przewyższają wysokość zgromadzonego przez dane osiedle wkładu własnego. Stanowiący głównie źródło zasilenia funduszu – odpis na fundusz interwencyjny – czasowo, tj. od 1.01.2006 roku do 2011 roku był zawieszony. Z dniem 1.01.2012 r. został decyzją Rady Nadzorczej KSM reaktywowany.

Określone w planie na rok 2019 wpływy na fundusz wynoszą 528.830 zł, w tym z tytułu:

- 1) odpisu na fundusz interwencyjny w wysokości 275.430 zł,
- 2) ratalnej spłaty udzielonych w latach poprzednich pożyczek (wraz z odsetkami) w wysokości 253.400 zł.

Do planu na rok 2019 uzasadnione zapotrzebowanie na zaciągnięcie pożyczki z tego funduszu zgłosiły osiedla: Wierzbowa – na kwotę 100.000 zł, im. J. Kukuczki – na kwotę 100.000 zł i Janów – na kwotę 150.000 zł.

Jeśli w trakcie roku żadne inne osiedle nie wystąpi z uzasadnionym wnioskiem o pożyczkę wewnętrzną (a więc nie nastąpi dalsze wydatkowanie środków funduszu) – stan funduszu (narastająco) za rok 2019 zamknie się kwotą 2.005.706 zł.

### **III. Remonty**

Plan remontów Spółdzielni na rok 2019 obejmuje zarówno zadania finansowo-rzeczowe wynikające ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni uchwalonej dla roku 2019 przez Walne Zgromadzenie KSM w roku 2018 (w zakresie obciążającym fundusz remontowy część „A” na lata 2018-2027) oraz zadania i środki ujęte w osiedlowych planach gospodarczych – w części dotyczącej funduszu remontowego część „B” – które łącznie składają się na roczny plan zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Faktyczna realizacja remontowych i modernizacyjnych zadań rzeczowych uzależniona będzie od rzeczywistego stopnia akumulacji na ten cel niezbędnych środków finansowych

oraz możliwości i warunków pozyskania przez Spółdzielnię ewentualnych kredytów bankowych lub pożyczek.

### **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 2019.

Wysokość nakładów na realizację zadań, obciążających zgodnie z planem rocznym fundusz remontowy część „A”, określona została na kwotę ogółem w wersji I – na kwotę 19.240.000 zł i w wersji II – na kwotę 20.440.000 zł, przy planowanych wpływach w wysokości 23.208.760 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 2019 roku w kwocie 27.469.782 zł – wynik roku 2019 winien się wg planu zamknąć nadwyżką w wysokości 31.438.542 zł w wersji I lub 30.238.542 zł w wersji II – nadwyżka pozwoli przyspieszyć spłatę zobowiązań Spółdzielni z tytułu nakładów na wcześniej zrealizowane roboty remontowe zaliczone w ciężar funduszu remontowego część „A”.

### **Modernizacja docieplenia budynków**

Program poprawy struktury budowlanej budynków, pod kątem polepszenia stanu technicznego, w roku 2019 zasadniczo odpowiada zakresowi wynikającemu ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni zatwierdzonej na lata 2018-2027 dla zadań przewidzianych do realizacji w roku 2019.

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

Szacowane i założone w planie przyjętym przez Radę Nadzorczą na 2019 rok nakłady na modernizację dociepleń budynków określone zostały na kwotę 11.600.000 zł.

## **Remonty kapitalne**

W ramach planu remontów kapitalnych i modernizacyjnych, finansowanych zgodnie z obowiązującą Strategią Ekonomiczną Spółdzielni z funduszu remontowego część „A” w roku 2019 (oprócz prac związanych z modernizacją dociepleń budynków) przyjęte zostało wykonanie następujących zadań:

1. roboty z zakresu modernizacji sieci i urządzeń c.o., wymianą wewnętrzną instalacji c.o. w osiedlach: Centrum I, Śródmieście, Giszowiec, Janów, Zawodzie, wraz z rezerwą na ewentualne awarie c.o. – łączny koszt 3.040.000 zł w wersji I, bądź w wersji II 4.240.000 zł (osiedla: Centrum I, Śródmieście, Giszowiec, Janów, wraz z rezerwą na ewentualne awarie c.o.),
2. dofinansowanie kosztów remontów dźwigów osobowych planowanych do realizacji w osiedlach: Śródmieście, Giszowiec, Graniczna, Zawodzie i Ligota – w łącznej kwocie 1.100.000 zł,
3. wymiana instalacji elektrycznej w osiedlach: im. J. Kukuczki, im. F. Ściągły i Janów – łączny koszt 930.000 zł,
4. częściowa spłata zobowiązań z tytułu przeprowadzonej wymiany podzielników kosztów c.o. w lokalach – w kwocie 550.000 zł,
5. opracowanie niezbędnej dokumentacji dla planowanych w ramach strategii prac – w kwocie 300.000 zł,
6. spłata przypadających na rok 2019 kosztów związanych z przyspieszoną i sfinansowaną przejściowo ze środków części „B” funduszu remontowego, realizacją objętych Strategią Ekonomiczną rzeczowych zadań remontowych na poszczególnych nieruchomościach osiedlowych w wysokości 1.720.000 zł.

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

## **III. 2. Fundusz remontowy część „B”**

Gospodarkę częścią „B” funduszu remontowego w ramach kompetencji statutowej prowadzą wewnętrznie wyodrębnione organizacyjnie i gospodarczo osiedla. Zgodnie z obowiązującymi zasadami i wytycznymi osiedla opracowały



szczegółowe rzeczowo-finansowe plany remontowe, które zostały uchwalone przez właściwe Rady Osiedli, a następnie zaakceptowane przez Zebrania Osiedlowe oraz sumarycznie uchwalone przez Radę Nadzorczą KSM.

Łączny koszt ujętych w planach osiedlowych remontów na 2019 rok wynosi 21.807.250 zł, przy planowanych wpływach naliczonych w wysokości 22.356.600 zł (naliczone wpływy ujmują również założoną do przesunięcia część środków finansowych na fundusz remontowy część „A” w łącznej wysokości 3.738.000 zł celem przyspieszenia tempa spłat zobowiązań poszczególnych osiedli dotyczących wcześniej wykonanych robót oraz pożyczek z funduszu interwencyjnego w wysokości 350.000 zł). Fundusz remontowy część „B” przy uwzględnieniu bilansu otwarcia w wysokości 6.168.109 zł winien na koniec roku bieżącego zamknąć się naliczoną nadwyżką finansową w wysokości 3.329.459 zł (stanowiąc akumulację środków na przyszłe wydatki remontowe lub spłatę nakładów zrealizowanych wcześniej).

#### **IV. Zakłady Celowe**

Zakłady Celowe swoją działalnością potwierdzają niezbędność i przydatność dla realizacji potrzeb mieszkańców osiedli i innych jednostek organizacyjnych KSM, jak również odbiorców zewnętrznych, mając niewątpliwy wpływ na szybkość i jakość świadczonych usług. Działając w warunkach rynkowych w ramach Spółdzielni mają one niejednokrotnie mniej korzystną sytuację niż obce podmioty gospodarcze, bowiem w interesie członków naszej Spółdzielni muszą realizować również mniej atrakcyjne finansowo zlecenia niezbędne jednak dla prawidłowego funkcjonowania zasobów Spółdzielni i korzystania z majątku spółdzielczego oraz zapobiegnięcia ewentualnym większym wydatkom na usuwanie skutków nie zrealizowania tych zleceń w stosownym czasie, nie mogą również ignorować obowiązujących w gospodarce przepisów prawnych.

Planowane łączne koszty działalności Zakładów Celowych na 2019 rok określone zostały na kwotę 14.077.710 zł w wersji I, bądź na kwotę 13.530.290 zł w wersji II, przy sprzedaży na poziomie 14.329.740 zł w wersji I oraz 13.749.740 zł w wersji II, z przewidywanym na koniec roku wynikiem netto w wysokości dla wersji I – 213.390 zł, dla wersji II – 187.000 zł.

Plany gospodarcze poszczególnych Zakładów przedstawiają się następująco:

#### **IV.1. Serwis Techniczny**

W planie zadań Zakładu na rok 2019 przyjęto, iż sprzedaż roczna zamknie się kwotą 3.200.000 zł.

Z kwoty tej przypada na:

- sprzedaż wewnętrzną 3.020.000 zł, tj. 94,38% wartości sprzedaży ogółem,
- sprzedaż zewnętrzną 180.000 zł, tj. 5,62% sprzedaży ogółem.

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

Zakład na podstawie posiadanego portfela zamówień oraz dotychczasowego zakresu rzeczowego przyjął w programie realizację następujących prac:

- przeprowadzenie okresowych przeglądów technicznych instalacji gazowych,
- kontrolę skuteczności zerowania i pomiary instalacji elektrycznych i odgromowych,
- wymianę niesprawnych odbiorników gazu na zlecenia mieszkańców KSM,
- naprawę, likwidację nieszczelności instalacji gazowych, wodnych i kanalizacyjnych oraz wymianę tych instalacji,
- wymianę, naprawę instalacji elektrycznej i odgromowej, usługowe dokonywanie badań elektronarzędzi,
- okresowe płukanie instalacji kanalizacyjnej w budynkach,
- usługi transportowe i sprzętowe dla jednostek organizacyjnych, na zlecenie użytkowników lokali i odbiorców zewnętrznych,
- roboty ślusarskie na potrzeby zasobów Spółdzielni oraz na indywidualne zlecenia użytkowników lokali i odbiorców zewnętrznych,
- prace stolarskie dla potrzeb jednostek organizacyjnych, użytkowników lokali oraz odbiorców zewnętrznych.

Ponadto założona została kontynuacja współpracy z przedsiębiorstwami: Tauron Dystrybucja S.A., Tauron Ciepło Sp. z o.o., Polskie Górnictwo Naftowe

i Gazownictwo, Katowickie Wodociągi S.A. i innymi w zakresie ujawniania i usuwania awarii oraz usterek w funkcjonowaniu instalacji i sieci, zwłaszcza związanych z rozszczelnieniem instalacji gazowych, zakłóceniami i przerwami w dostawach energii elektrycznej oraz zimnej i ciepłej wody, a także niedostatecznym ogrzewaniem mieszkań.

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

#### **IV.2. Zakład Ciepłowniczy**

Plan Zakładu Ciepłowniczego na 2019 rok zakłada uzyskanie sprzedaży w wysokości 9.460.530 zł w wersji I, bądź 8.880.530 zł w wersji II, przy kosztach w wersji I – 9.388.250 zł, bądź w wersji II – 8.840.830 zł z przewidywanym wynikiem netto dla wersji I – 58.540 zł, bądź dla wersji II – 32.150 zł.

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

- produkcja, dystrybucja i przesył ciepła z kotłowni lokalnych – 1.300.000 zł,
- konserwacja instalacji c.o. – 1.312.200 zł,
- konserwacja instalacji c.c.w. – 140.380 zł,
- techniczna obsługa instalacji odbiorczych – 1.617.950 zł,
- remont kapitalny instalacji c.o. wraz z grzejnikami oraz montaż automatyki podpionowej – 880.000 zł,
- wymiana instalacji c.c.w. – 300.000 zł,
- budowa węzłów wymiennikowych oraz instalacja c.c.w. – 1.160.000 zł,
- budowa 4 modułów c.c.w. oraz instalacja c.c.w. – 1.000.000 zł,
- montaż zaworów podpionowych ASV-P, ASV-M – 550.000 zł,
- pielęgnacja osiedlowych terenów zielonych oraz prace związane z małą architekturą i pracami brukarskimi – 1.200.000 zł.

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

- produkcja, dystrybucja i przesył ciepła z kotłowni lokalnych – 1.500.000 zł,
- remont kapitalny instalacji c.o. wraz z grzejnikami oraz montaż automatyki podpionowej – 1.500.000 zł,
- konserwacja instalacji c.o. – 1.312.200 zł,
- konserwacja instalacji c.c.w.u. – 140.380 zł,
- techniczna obsługa instalacji odbiorczych – 1.617.950 zł,
- wymiana instalacji c.c.w. – 300.000 zł,
- budowa węzłów wymiennikowych oraz instalacja c.c.w. – 300.000 zł,
- montaż zaworów podpionowych ASV-P, ASV-M – 550.000 zł,
- pielęgnacja osiedlowych terenów zielonych oraz prace związane z małą architekturą i pracami brukarskimi – 1.600.000 zł,
- inne roboty – 60.000 zł.

#### **IV.3. Zakład Usług Parkingowych**

W planie Zakładu na rok 2019 założono sprzedaż na poziomie 1.269.210 zł, przy założonych kosztach działania w wysokości 1.159.570 zł, z przewidywanym wynikiem finansowym netto w kwocie 104.540 zł.

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

- garaże wolnostojące – 284.750 zł,
- parkingi – 540.970 zł,
- garaż wielopoziomowy przy ul. Bytkowskiej – 409.170 zł,
- garaże przy ul. Lotnisko – 34.320 zł.

#### **IV.4. Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa**

Na rok 2019 plan działalności Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa przewiduje sprzedaż na poziomie 400.000 zł, przy kosztach założonych 337.890 zł i przewidywanym wynikiem netto w wysokości 50.310 zł (zarówno „sprzedaż”, jak i „koszty” Biura nie obejmują wartości przedmiotu obrotu, czyli lokali i innych nieruchomości).

Struktura przyjętych w planie przychodów na 2019 rok przedstawia się następująco:

- pośrednictwo w procesie zbywania praw do lokali, w tym lokali pozyskanych, zarówno w obrocie wewnętrznym i na rynku wtórnym 290.000 zł,
- pośrednictwo w obrocie lokalami między kontrahentami skojarzonymi (właścicielami lokali – osobami fizycznymi i ewentualnie prawnymi) 85.000 zł,
- pośrednictwo w wynajmowaniu, zamianie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych 6.000 zł,
- usługi w zakresie przygotowania i zawierania umów, zleceń, rejestracji 5.500 zł,
- pośrednictwo przy świadczeniu usług rzeczoznawstwa majątkowego 4.000 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 6.000 zł,
- przygotowanie i kompletowanie dokumentów wymagających notarialnego poświadczenia podpisów członków Zarządu KSM i członków KSM 1.000 zł,
- pomoc w załatwianiu darowizn, pełnomocnictw, rozporządzeń na wypadek śmierci 1.500 zł,
- usługi dodatkowe – informacje o obrocie nieruchomościami, o wysokości kosztów zawierania umów notarialnych, sprzedaży lub zakupu lokali, opłat rejestracyjnych i inne 1.000 zł.

## **V. Eksploatacja zasobów**

Zbiorczy plan w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w osiedlach przedstawiony jest w układzie zgodnym z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Planowane koszty i przychody obejmują eksploatację podstawową oraz media i inne świadczenia, w tym: energię ciepłą, zimną wodę i odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości oraz odpis na fundusz remontowy część „A” i część „B”, podatki oraz opłaty publiczno-prawne. Plan tej działalności jest sumarycznym zestawieniem danych

wynikających z opracowanych na 2019 rok planów osiedli w wersji uchwalonej przez poszczególne Rady Osiedli.

Zbiorczy plan na 2019 rok w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w skali osiedli KSM przewiduje koszty w wysokości 133.492.200 zł, przy przychodach w wysokości 134.076.900 zł, co daje planowany wynik brutto 584.700 zł, natomiast uwzględniając podatek dochodowy, pożytki z działalności gospodarczej i salda początkowe wynik netto powinien wynieść 4.851.212 zł.

W ramach zbiorczego planu w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- planowane łączne koszty eksploatacji stanowią kwotę 59.050.490 zł, co oznacza ich wzrost w stosunku do wykonania kosztów za 2018 rok o 5,10%, a przychody z eksploatacji wg naliczeń winny osiągnąć kwotę 59.432.390 zł; wynik netto z uwzględnieniem pożytków i bilansu otwarcia powinien zamknąć się nadwyżką finansową w wysokości 4.506.455 zł,
- planowane koszty energii cieplnej stanowią kwotę 33.938.740 zł, przewidywany wg naliczeń przychód z tytułu wpłat zaliczkowych na poczet rozliczenia faktycznych kosztów zużycia ciepła wynieść powinien 34.141.540 zł; wynik netto w rachunku ciągłym, tj. z uwzględnieniem salda początkowego winien zamknąć się w kwocie 344.757 zł – do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym z odbiorcami ciepła,
- odpis na fundusz remontowy część „A” w kwocie 20.142.410 zł,
- odpis na fundusz remontowy część „B” w kwocie 20.360.560 zł.

W planie uwzględnione zostały skutki awizowanych na rok 2019 zmian cenowych, w szczególności w zakresie urzędowych regulacji najniższego wynagrodzenia, wyżki cen paliw i energii, cen materiałów biurowych, itp..

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 społeczna, oświatowa i kulturalna**

Planowane przedsięwzięcia do realizacji w 2019 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.

Główne kierunki działania w 2019 roku zakładają współpracę pomiędzy osiedlami oraz funkcjonującymi w otoczeniu podmiotami zewnętrznymi dla pomniejszenia kosztów i wzbogacenia adresowanej do Spółdzielców oferty inicjatyw. Zbiorczy program Spółdzielni w tym zakresie obejmuje organizację różnorodnych form działania i imprez w wielu dziedzinach oraz prowadzenie zajęć cyklicznych, sekcji, kół zainteresowań i zespołów.

Na realizację planowanych zadań przewiduje się środki finansowe w kwocie łącznej 1.321.680 zł, które odzwierciedlają przewidywane wpływy liczone memoriałowo (z uwzględnieniem wpłat uzupełniających pochodzących z częściowej odpłatności uczestników za korzystanie z niektórych form działalności oraz z partycypacji w części pożytków), przy planowanych kosztach rocznych 1.656.120 zł. Uwzględniając stan środków na początku roku (bilans otwarcia) działalność powinna zamknąć się saldem dodatnim w wysokości 143.662 zł.

Prezentowane „Kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2019 rok” stanowią zintegrowany kompleks celów, działań i środków, i zostały skonsultowane z organami Spółdzielni, stanowiąc przedmiot analiz i dyskusji na forum Rady Nadzorczej i jej Komisji Problemowych – uzyskując dla proponowanych zamierzeń pozytywne opinie w formie stosownych uchwał.

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej liczy na obiektywną ocenę i poparcie ich realizacji przez członków Spółdzielni.

Katowice, kwiecień 2019 r.

Z poważaniem  
Zarząd  
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej