

**KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI  
GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ  
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
NA 2021 ROK**

Prezentowane kierunki działania Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2021 odzwierciedlają cele statutowe, a także wytyczne organów samorządowych Spółdzielni. Są w swej treści zgodne z przedmiotem działania Spółdzielni i interesu ogółu spółdzielców. Planowane zadania zapisane jako kierunkowe uwzględniają obowiązujące prawo zewnętrzne i wewnętrzne przepisy Spółdzielni, jak też założenia programowe określone w zaktualizowanej w 2020 roku przez Walne Zgromadzenie Strategii Ekonomicznej KSM oraz wniosków członków, w tym z Zebrań Osiedlowych.

Przedłożony przez Zarząd i przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/2021 z dnia 23.02.2021 r. Zbiorczy plan gospodarczy na rok 2021 (ukierunkowujący działalność Spółdzielni) ma na uwadze zabezpieczenie prawidłowej realizacji funkcji zarządczych i utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów co najmniej w stanie nie pogorszonym – zakładając równocześnie – dalszą ogólną poprawę warunków zamieszkiwania w zasobach występujących w obrębie działania Spółdzielni.

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

1. dążenie do poprawy w skali Spółdzielni parametrów w zakresie optymalizacji zużycia mediów, (tj. w szczególności: c.o., c.c.w., energia elektryczna, gaz, zimna woda i odprowadzenie ścieków), bezpieczeństwa i estetyki budynków oraz ich otoczenia,
2. wykorzystanie prawnie dostępnych instrumentów prowadzących do utrzymania na odpowiednim poziomie wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni, odzwierciedlającego stopień wypłacalności,
3. utrzymanie na właściwym poziomie funduszy celowych Spółdzielni – w zakresie adekwatnym do obligatoryjnie obowiązującego prawa i uprawnień Spółdzielni,

4. intensyfikowanie działań w zakresie windykacji należności Spółdzielni i zabieganie o zwiększenie skuteczności wykonania orzeczonych wobec dłużników wyroków sądowych, na tyle na ile będzie to obiektywnie i prawnie możliwe – w nowych realiach prawnych, które od dłuższego czasu wykazują trend ochrony wobec dłużników, zarówno indywidualnych, jak i instytucjonalnych, m.in. poprzez wprowadzenie upadłości konsumenckiej i inne,
5. kontynuowanie zabiegów zmierzających do docelowego pełnego uregulowania stanów prawnych gruntów i nieruchomości lokalowych i stosunków ekonomiczno-prawnych w zakresie usytuowanej na gruntach i innych nieruchomościach Spółdzielni nie spółdzielczej infrastruktury technicznej (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, i dostępnych środków zewnętrznych,
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 mieszkaniowego,
10. tworzenia warunków dla rozwoju działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w Osiedlach, poszukiwanie nowych adaptowanych do potrzeb form i tworzenia warunków do integracji mieszkańców,
11. dbałość o utrzymanie dobrego wizerunku Spółdzielni jako przedsiębiorstwa i zarządcy nieruchomości,
12. intensyfikacja działań zmierzających do zmniejszenia kosztów eksploatacji budynków poprzez zużywanie na zasadach prosumenckich energii wytwarzanej z zastosowaniem własnych OZE, a docelowo poprzez takie działania ograniczenia ubóstwa energetycznego wśród odbiorców finalnych.

Do równie istotnych zadań stojących przed Spółdzielnią w 2021 roku należy zaliczyć:

- aktualizację Strategii Ekonomicznej na okres po roku 2021 dostosowującej założenia programowe do priorytetów remontowych i zakresów wynikających z uchwalonego katalogu robót oraz możliwości finansowych Spółdzielni, jak też zapewniających wykorzystanie wszystkich ewentualnych dofinansowań i umorzeń zewnętrznych do objętych strategią prac remontowych,
- kontynuowanie wszystkich działań remontowo-modernizacyjnych poprawiających stan techniczny i standard Niemieszkaniowych elementów mienia Spółdzielni,
- kontynuowanie działań mających na celu pozyskiwanie kolejnych możliwych środków wsparcia rekompensujących w części nakłady na obniżanie energochłonności w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię,
- kontynuowanie wdrażania kolejnych modułów i rozwiązań informatycznych w ramach Zintegrowanego Systemu Informatycznego tworzonego w celu wykorzystania nowoczesnych narzędzi informatycznych w obsłudze użytkowników lokali oraz zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię,
- wzmocnienie konkurencyjności, mobilności i wydajności Zakładów Celowych poprzez doposażenie sprzętowe i rozszerzenie asortymentu świadczonych usług – jako elementu poprawy sprawności, szybkości oraz 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) nadal pozostaje w toku oraz monitorowanie i interwencyjne działania w zakresie procedur przekształcania prawa do gruntu na własność, kontynuowanie niezbędnych działań umożliwiających realizację wniosków członków o ustanowienie praw odrębnej własności lokali,
- podjęcie działań przygotowawczych dla wznowienia procesu budowy nowych lokali dla członków 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,

- aktywizacja mieszkańców w zakresie włączania się w procesy przygotowania i realizacji wniosków dotyczących programów obywatelskich – poprawiających jakość i użyteczność otoczenia sąsiadującego z zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

Kierunki działania Spółdzielni na 2021 rok zostały opracowane na bazie aktualnych uwarunkowań prawnych oraz gospodarczo-finansowych naszego przedsiębiorstwa.

W związku z obecnie panującą sytuacją pandemiczną spowodowaną COVID-19 Spółdzielnia odczuwa (jak wiele przedsiębiorstw) skutki ograniczeń i zakłóceń w gospodarce, w tym negatywne konsekwencje ekonomiczne, co oznacza pogorszenie płynności finansowej, pojawienie się wielu nieprzewidzianych kosztów działalności, spowolnienie (ze względu na brak bezpiecznych dla zdrowia ludzi warunków) realizacji szeregu zaplanowanych prac, pojawianie się nowych, a nieprzewidzianych potrzeb, itp..

W ramach obowiązującej działalności statutowej Spółdzielni i przyjętych kierunków jej dalszego rozwoju – do podstawowych zadań Spółdzielni na rok 2021 należą w szczególności następujące zadania:

#### **A. Program inwestycyjny**

Zbiorczy plan gospodarczy na rok 2021 zakłada, że roczne nakłady inwestycyjne łącznie na zadania w procesie przygotowania i realizacji związane z nowym budownictwem winny zamknąć się ogółem kwotą 4.202.300 zł. Są one związane w szczególności z niżej wskazanymi tytułami inwestycyjnymi:

##### **I. Inwestycje - etap przygotowanie:**

1. os. Ligota: ul. Ligocka

Docelowy program rzeczowy: 1 budynek mieszkalny o 9 mieszkaniach.

##### Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2021:

- bezkosztowa kontynuacja niezbędnych mających doprowadzić do zmiany obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego tego rejonu Katowic, polegająca na dopuszczeniu zabudowy niskiej w miejsce wpisanej zabudowy 11 kondygnacyjnej.

2. os. Szopienice: Zespół mieszkaniowy dla seniorów z zapleczem opiekuńczo-medycznym w rejonie ul. Morawa.

Docelowy program rzeczowy: 1 budynek 4-segmentowy o 60 mieszkaniach z zapleczem opiekuńczo-medycznym.

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2021:

- kontynuacja niskonakładowych czynności zmierzających do zapewnienia podstawowych mediów i warunków technicznych ich dostarczenia – w zależności od tych parametrów – dalsze działania w kierunku uzyskania Decyzji o warunkach zabudowy.

**II. Inwestycje - etap przygotowanie i realizacja:**

1. os. Szopienice: ul. Morawa-Osiedlowa

Docelowy program rzeczowy: zespół mieszkaniowy – 2 budynki o 44 mieszkaniach.

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2021:

- uzyskanie Decyzji Prezydenta Katowic ustalającej warunki zabudowy,
- opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
- uzyskanie Decyzji udzielającej pozwolenia na budowę,
- rozpoczęcie realizacji: roboty przygotowawcze (przełożenie wodociągu, makroniwelacja).

**III. Inwestycje - etap realizacja:**

1. os. Kukuczki: ul. Podhalańska

Program rzeczowy: parking naziemny strzeżony z 80 miejscami parkingowymi.

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2021:

- prace wykraczające poza proces inwestycyjny – wykonanie monitoringu, wymiana opraw lamp na słupach oraz nasadzenie drzew.

**B. 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, natomiast z dniem 1.01.2012 r. został decyzją Rady Nadzorczej KSM reaktywowany.

Określone w planie na rok 2021 wpływy na fundusz wynoszą 923.040 zł, w tym z tytułu:

- 1) odpisu na fundusz interwencyjny w wysokości 279.760 zł,
- 2) ratalnej spłaty udzielonych w latach poprzednich pożyczek (wraz z odsetkami) w wysokości 643.280 zł.

Do planu na rok 2021 zapotrzebowanie na zaciągnięcie pożyczki z tego funduszu zgłosiły Osiedla: Superjednostka, Zawodzie i Ligota – w łącznej wysokości 630.000 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 2021 zamknie się kwotą 2.248.838 zł.

### **C. Remonty**

Plan remontów Spółdzielni na rok 2021 obejmuje zarówno zadania finansowo-rzeczowe wynikające ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni uchwalonej dla roku 2021 przez Walne Zgromadzenie KSM w roku 2020 (w zakresie obciążającym fundusz remontowy część „A” na lata 2020-2029) oraz zadania i środki ujęte w osiedlowych planach gospodarczych – w części dotyczącej funduszu remontowego część „B” (które łącznie składają się na roczny plan roczny zatwierdzony przez Radę Nadzorczą). Faktyczna realizacja remontowych i modernizacyjnych zadań rzeczowych uzależniona będzie od rzeczywistego stopnia akumulacji na ten cel niezbędnych środków finansowych, w tym możliwości i warunków pozyskania przez Spółdzielnię ewentualnych kredytów bankowych lub pożyczek, sytuacji na rynku budowlanym w zakresie potencjału ludzkiego i materiałowego, a także ograniczeń wynikających z obowiązku przeciwdziałania rozprzestrzenianiu się koronawirusa COVID-19.

### **C.1. Fundusz remontowy część „A”**

W planie remontów finansowanych poprzez fundusz remontowy część „A” występują zadania rzeczowe ujęte w obowiązującej Strategii Ekonomicznej Spółdzielni dla roku 2021.

Wysokość nakładów na realizację zadań, obciążających zgodnie z planem rocznym fundusz remontowy część „A”, określona została na kwotę ogółem 22.851.000 zł, przy planowanych wpływach rocznych w wysokości 21.871.270 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 2021 roku wynik roku 2021 winien się wg planu zamknąć nadwyżką w wysokości 22.715.356 zł – 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 2021 zasadniczo odpowiada zakresowi wynikającemu ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni zatwierdzonej na lata 2020-2029 dla zadań przewidzianych do realizacji w roku 2021.

W programie opartym na strategii ujęto zatem budynki zlokalizowane w Osiedlach: Śródmieście, Giszowiec, Murcki, Szopienice, Janów, Ściegiennego, Zawodzie i Ligota.

Szacowane i założone w planie przyjętym przez Radę Nadzorczą na 2021 rok nakłady na modernizację dociepleń budynków określone zostały na kwotę 16.568.000 zł.

### **Remonty kapitalne**

W ramach planu remontów kapitalnych i modernizacyjnych, finansowanych zgodnie z obowiązującą Strategią Ekonomiczną Spółdzielni z funduszu remontowego część „A” w roku 2021 (oprócz prac związanych z modernizacją dociepleń budynków) przyjęte zostało wykonanie następujących zadań:

1. roboty z zakresu modernizacji sieci i urządzeń c.o., w tym wymiany wewnętrznej instalacji c.o. w Osiedlach: Centrum I, Śródmieście, Giszowiec, Szopienice, Ściegienego, Zawodzie i wraz z rezerwą na ewentualne awarie c.o. – łączny koszt 3.160.000 zł,
2. dofinansowanie kosztów remontów dźwigów osobowych planowanych do realizacji w Osiedlach: Centrum I, Śródmieście, Gwiazdy, Giszowiec, Zawodzie – w łącznej kwocie 1.525.000 zł,
3. wymiana instalacji elektrycznej w Osiedlach: Gwiazdy, Wierzbowa, Janów i Zawodzie – łączny koszt 838.000 zł,
4. opracowanie niezbędnej dokumentacji dla planowanych w ramach strategii ekonomicznej prac – w kwocie 260.000 zł,
5. spłata przypadających na rok 2021 kosztów związanych z przyspieszoną i sfinansowaną przejściowo ze środków części „B” funduszu remontowego, realizacją objętych Strategią Ekonomiczną rzeczowych zadań remontowych na poszczególnych nieruchomościach osiedlowych (odsetki) w wysokości 500.000 zł.

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

## **C. 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 2021 rok wynosi 23.748.510 zł, przy planowanych rocznych wpływach w wysokości 21.525.905 zł (wpływy te ujmują wpływy naliczone, jak również założoną do przesunięcia część środków finansowych na fundusz remontowy część „A” w łącznej wysokości 4.042.990 zł celem przyspieszenia tempa spłat zobowiązań poszczególnych Osiedli dotyczących wcześniej wykonanych robót oraz pożyczki z funduszu interwencyjnego w wysokości 630.000 zł). Fundusz remontowy



część „B” przy uwzględnieniu bilansu otwarcia w wysokości 5.547.942 zł winien na koniec roku bieżącego zamknąć się naliczoną nadwyżką finansową w wysokości 3.325.337 zł (stanowiąc akumulację środków na przyszłe wydatki remontowe lub spłatę nakładów zrealizowanych wcześniej).

#### **D. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna**

Plan kosztów i wpływów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na 2021 rok sporządzony został zgodnie z obowiązującymi regulaminami i odpowiedniej relacji do planów osiedlowych. Planowane koszty - łącznie dla obu części „C” i „O” – wyniosą 1.848.810 zł, a wpływy winny wynosić kwotę 1.713.770 zł. Zauważalny niedobór rocznych wpływów do rocznych kosztów znajduje pokrycie w dodatnim saldzie początkowym środków roku 2021 na tą działalność – co uwzględniając – wskazuje, że ogólny stan funduszu winien zamknąć się na koniec roku obrachunkowego nadwyżką w wysokości 245.329 zł.

Plan wydatków i wpływów dotyczący poszczególnych elementów składowych działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej przedstawia się następująco:

- część „C” – planowane wydatki w roku bieżącym wyniosą 458.420 zł, zaś wpływy – 571.830 zł, w rachunku ciągnionym, tj. z uwzględnieniem bilansu otwarcia – rok 2021 winien zamknąć się nieznacznym wynikiem ujemnym – w wysokości (-) 12.959 zł,
- część „O” – roczne koszty działalności wyniosą 1.390.390 zł, natomiast wpływy (wg naliczeń i z uwzględnieniem źródeł dodatkowych) wyniosą 1.141.940 zł. W rachunku ciągnionym, tj. po uwzględnieniu bilansu otwarcia – rok 2021 winien zamknąć się wynikiem dodatnim w wysokości 258.288 zł.

Źródłem tworzenia środków finansowych na tę działalność są akumulowane w tym celu odpisy wliczane w ciężar opłat za lokale zamieszkiwane przez członków Spółdzielni, indywidualne odpłatności z tytułu partycypacji w kosztach imprez przez ich uczestników, wpłaty dokonywane na tą działalność przez osoby fizyczne i prawne nie będące członkami KSM (w oparciu o zawarte z nimi na ta okoliczność umowy), wpływy za wynajem lub udostępnienie lokali służących tej działalności, itp..

W planach rzeczowych Osiedli założono zorganizowanie dla mieszkańców łącznie 858 różnorodnych form i imprez, natomiast centralnie – poprzez Dział Społeczno-Kulturalny – 24 dużych imprez ogólnospółdzielczych. Zbiorczy program rzeczowy działalności społecznej,

oświatowej i kulturalnej – w skali całej Spółdzielni – obejmuje w roku 2021 łącznie organizację 882 imprez i form programowych z udziałem ponad 17 tysięcy uczestników.

Niestety wpływ na realizację rzeczową i zróżnicowanie form pracy w sposób ewentualnie je ograniczający będą miały czynniki od Spółdzielni niezależne, w tym jako priorytetowe – względy bezpieczeństwa uczestników i organizatorów poszczególnych elementów programowych podyktowane występowaniem w kraju epidemii i formułowanych przez Państwo obostrzeń i warunków realizacyjnych względem wszystkich obywateli, organizatorów imprez i wszelkich rodzajów działalności i aktywności społecznej.

### **E. 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. Okazały się one szczególnie przydatne w okresie trwającej od ponad roku pandemii. Działając w warunkach rynkowych w ramach Spółdzielni, Zakłady niejednokrotnie nie mogą kierować się wyłącznie efektywnością rynkową, a celowością społeczną. Zakłady przy tym posiadają mniej korzystną sytuację niż „obce” – zewnętrzne podmioty gospodarcze. W interesie członków naszej Spółdzielni, muszą realizować również mniej atrakcyjne finansowo (czyli niedochodowe) zlecenia niezbędne jednak dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zasobów Spółdzielni. Zapewniają poprzez swoją mobilność pewność ciągłości korzystania z majątku spółdzielczego oraz zapobiegnięcie ewentualnym większym wydatkom na usuwanie skutków nie zrealizowania tych zleceń w stosownym czasie. Konkurencyjność rynkową zapewnia poprawność działania, gdyż na rynku usługowym nie ignorują – bo nie mogą – żadnych przepisów prawnych dotyczących obrotu gospodarczego, praw pracowniczych, itp..

Planowane łączne koszty działalności naszych czterech Zakładów Celowych na 2021 rok określone zostały na kwotę 14.630.250 zł, przy sprzedaży na poziomie 14.889.250 zł z przewidywanym na koniec roku wynikiem netto w wysokości 206.700 zł.

Plany gospodarcze poszczególnych Zakładów przedstawiają się następująco:

### **E.1. Serwis Techniczny**

W planie zadań Zakładu na rok 2021 założono sprzedaż roczną w wysokości 3.763.000 zł.

Z kwoty tej przypada na:

- sprzedaż wewnętrzną 3.683.000 zł, tj. 97,87% wartości sprzedaży ogółem,
- sprzedaż zewnętrzną 80.000 zł, tj. 2,13% 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 wraz z kontrolą stanu technicznego urządzeń w zasobach Spółdzielni oraz u odbiorców zewnętrznych,
- kontrolę skuteczności zerowania i pomiary instalacji elektrycznych i odgromowych,
- wymianę niesprawnych odbiorników gazu na zlecenia mieszkańców KSM,
- wymianę i likwidację nieszczelności instalacji gazowych, wodnych i kanalizacyjnych oraz wymianę tych instalacji,
- wymianę, naprawę instalacji elektrycznej i odgromowej,
- badanie 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.

## **E.2. Zakład Ciepłowniczy**

Plan Zakładu Ciepłowniczego na 2021 rok zakłada uzyskanie sprzedaży w wysokości 9.412.650 zł, przy kosztach 9.362.470 zł, z przewidywanym wynikiem netto 40.650 zł.

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

- produkcja ciepła z kotłowni lokalnych,
- konserwacja instalacji c.o. i c.c.w.,
- techniczna obsługa instalacji odbiorczych,
- kontynuacja remontu kapitalnego instalacji c.o. wraz z grzejnikami oraz montaż automatyki podpionowej – ul. Grażyńskiego 9-9a,
- remont kapitalny instalacji c.o. wraz z grzejnikami oraz montaż automatyki podpionowej – ul. Francuska 61-65,
- wymiana instalacji c.c.w. w budynkach przy ul. Mysłowickiej 8,14,16,20,22,
- likwidacja pionów grzewczych oraz montaż grzejników w łazienkach – os. Wierzbowa i os. Ściegiennego,
- pielęgnacja osiedlowych terenów zielonych oraz prace związane z małą architekturą i pracami brukarskimi,
- inne roboty.

Warto w tym miejscu podkreślić (i przypomnieć), że na przestrzeni lat – w Zakładzie – poprzez realizację wieloletniego programu zmniejszania chłonności energetycznej w naszych zasobach, zmienił się profil i ciężar kluczowej działalności Zakładu w zakresie produkcji i sprzedaży ciepła (w tym m.in. poprzez unowocześnianie kotłowni lokalnych i eliminację piecy węglowych i kotłowni osiedlowych), przesunął się z uwagi na starzenie się budynków – na zagadnienia związane z wdrażaniem nowocześniejszych technologii grzewczych i systemów oraz modernizację sieci i instalacji grzewczych – zmiany te prowadzą do oszczędności w gospodarstwach domowych, lecz równocześnie zmniejszają ogólną sumę sprzedażową Zakładu.

### **E.3. Zakład Usług Parkingowych**

W planie Zakładu na rok 2021 założono sprzedaż na poziomie 1.313.600 zł, przy założonych kosztach działania w wysokości 1.178.300 zł, z przewidywanym wynikiem finansowym netto w kwocie 109.240 zł.

Roczny plan gospodarczy dotyczący sprzedaży Zakładu w zakresie zarządu i administrowania nieruchomościami obejmuje znajdujące się na terenie działania KSM garaże wolnostojące, zespoły garażowe, strzeżone parkingi z interaktywnym monitoringiem oraz ochroną mobilnych grup interwencyjnych i parkingogaraże wraz ze związaną z tym infrastrukturą towarzyszącą.

### **E.4. Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa**

W planie działalności Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa na rok 2021 zaprogramowane zostały następujące parametry:

- sprzedaż na poziomie 400.000 zł,
- koszty założone w wysokości 331.550 zł,
- przewidywany roczny wynik netto w wysokości 56.810 zł (przy czym należy podkreślić, że zarówno „sprzedaż”, jak i „koszty” Biura nie obejmują wartości przedmiotu obrotu, czyli podlegających obrotowi Biura lokali i innych nieruchomości).

Struktura przyjętych w planie przychodów na 2021 rok przedstawia się następująco:

- pośrednictwo w procesie zbywania praw do lokali, w tym lokali pozyskanych, zarówno w obrocie wewnętrznym i na rynku wtórnym,
- pośrednictwo w obrocie lokalami między osobami fizycznymi i prawnymi,
- pośrednictwo w zakresie prowadzenia dla członków spraw związanych z przekształceniem praw do lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczych w odrębną własność (w tym przygotowanie dokumentacji prawnej i finansowej),
- pośrednictwa w wynajmowaniu i zamianie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- przygotowanie dokumentów wymagających notarialnego poświadczenia podpisów Członków Zarządu KSM i Członków KSM,
- załatwianie spraw dotyczących darowizn, pełnomocnictw, rozporządzeń na wypadek śmierci,

- usług dodatkowych (w tym informacji o obrocie nieruchomościami, opłatach dodatkowych, kosztach zawierania umów notarialnych),
- przygotowywanie ofert i wysyłanie pism do dłużników w sprawie dobrowolnej zamiany lub sprzedaży lokali w celu spłaty należności z tytułu zaległych opłat,
- gospodarowanie najmem lokali mieszkalnych niepodlegających zbyciu przez Spółdzielnię w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokali,
- pośrednictwo w wynajmie lokali mieszkalnych i innych realizowane na rzecz klientów MBP (w tym oferowanie obsługi umów o najem okazjonalny),
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, w tym także poprzez współpracę z przedsiębiorstwami deweloperskimi i innymi pośrednikami rynkowymi.

#### **F. 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 2021 rok planów Osiedli, w wersji uchwalonej przez poszczególne Rady Osiedli.

Zbiorczy plan na 2021 rok w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w skali Osiedli KSM przewiduje koszty w wysokości 140.512.440 zł, przy przychodach w wysokości 142.943.550 zł. W tzw. układzie ciągnionym, odzwierciedlającym narastająco (wg naliczeń) stan salda początkowego – wynik netto powinien wynieść (-) 961.744 zł.

W ramach zbiorczego planu w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- planowane łączne koszty eksploatacji stanowią kwotę 65.739.990 zł, co oznacza ich wzrost w stosunku do wykonania kosztów za 2020 rok o 1,76%, a przychody z eksploatacji wg naliczeń winny osiągnąć kwotę 67.073.390 zł; wynik netto z uwzględnieniem pożytków i bilansu otwarcia powinien zamknąć się nadwyżką finansową w wysokości 4.088.963 zł,
- planowane roczne koszty energii ciepłej stanowią kwotę 33.937.510 zł, przewidywany wg naliczeń przychód z tytułu wpłat zaliczkowych na poczet rozliczenia faktycznych

kosztów zużycia ciepła wynieść powinien 35.035.220 zł; wynik netto w rachunku ciągnionym na koniec roku obrachunkowego, z uwzględnieniem salda początkowego winien zamknąć się w kwocie (-) 5.050.707 zł – do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym z odbiorcami ciepła,

- odpis na fundusz remontowy część „A” w kwocie 19.869.780 zł,
- odpis na fundusz remontowy część „B” w kwocie 20.965.160 zł.

W zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości nasza Spółdzielnia kontynuuje cele zmierzające do dostosowania stawek opłat miesięcznych od lokali do wartości docelowej, jaką jest realny poziom kosztów, czyli do równoważenia kosztów i wpływów.

W planie uwzględnione zostały, znane na datę ich sporządzenia, skutki awizowanych na rok 2021 zmian cenowych, w szczególności w zakresie urzędowych regulacji najniższego wynagrodzenia, wzrosty cen paliw i energii, cen materiałów biurowych, itp..

Założone w planach wielkości nie uwzględniają natomiast ewentualnych skutków wynikających z nieterminowości lub przesunięcia terminu wnoszenia opłat za użytkowanie lokali przez ich dysponentów i powstałe z tego tytułu zaległości, jak też kosztów ich windykowania, które odzyskiwane są dopiero na etapie ich skutecznej egzekucji.

Na założony w planie końcowy wynik roku istotny wpływ będą miały trudne do oszacowania na początku roku, a występujące w praktyce niezależnie od działania Spółdzielni – rosnące, a nierefundowane przez Państwo, koszty związane z koniecznością realizacji zadań i obowiązków związanych z zapobieganiem rozprzestrzenianiu się koronawirusa COVID-19 oraz innych nakładów i środków wydatkowanych na ograniczenie skutków stanów zagrożenia epidemicznego, co niewątpliwie ma wpływ na szeroko rozumianą działalność Spółdzielni.

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej – przedstawiając informacje kierunkową uważa jej realizację za realną, pomimo występowania trudności, z którymi od długiego czasu przyszło się nam i całemu społeczeństwu borykać. Zarząd KSM liczy na pozytywny ich odbiór i obiektywną ocenę oraz poparcie dla ich realizacji przez członków Spółdzielni. W tym miejscu, Zarząd pragnie podziękować organom Samorządowym Spółdzielni, a zwłaszcza Radzie Nadzorczej, załodze Spółdzielni, jak również mieszkańcom za wsparcie i współdziałanie w obecnych trudnych warunkach sytuacji pandemicznej, podporządkowanie

się licznym ograniczeniom i rygorom oraz nieprzerwaną i nieocenioną (wykonywaną również zdalnie) pracą społeczną i organizacyjną, która – mimo okresowo notowanych niedoborów kadrowych (odosobnienia, kwarantanny, itd.) i ograniczeń organizacyjnych – umożliwia bez większych zakłóceń poprawne funkcjonowanie Spółdzielni, ku pożytkowi i w interesie wszystkich członków i mieszkańców.

Katowice, maj 2021 r.

Z poważaniem

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej