

Materiał do pkt 10 porządku obrad
Walnego Zgromadzenia

**KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI
GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
NA 2022 ROK**

Prezentowane kierunki działania Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2022 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 2021 roku przez Walne Zgromadzenie Strategii Ekonomicznej KSM.

Przedłożony przez Zarząd i przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/2022 z dnia 24.02.2022 r. Zbiorczy plan gospodarczy na rok 2022 (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. dbałość o utrzymanie dobrego wizerunku Spółdzielni jako przedsiębiorstwa i zarządcy nieruchomości,
2. dążenie do poprawy efektywności ekonomicznej, technicznej i użytkowej wykorzystania nieruchomości i innych elementów majątku trwałego Spółdzielni,
3. utrzymanie na właściwym poziomie funduszy celowych Spółdzielni – w zakresie adekwatnym do obligatoryjnie obowiązującego prawa i uprawnień Spółdzielni,

4. wykorzystanie prawnie dostępnych instrumentów prowadzących do utrzymania na odpowiednim poziomie wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni, odzwierciedlającego stopień wypłacalności,
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 w skali Spółdzielni parametrów w zakresie optymalizacji zużycia mediów, bezpieczeństwa i estetyki budynków oraz ich otoczenia,
7. wdrażanie działań mających na celu stworzenie możliwości uzyskania częściowej niezależności energetycznej od podwyżek cen energii od zewnętrznych dostawców poprzez własną energię – Spółdzielnia w tym celu utworzyła Spółdzielnię Energetyczną Helios realizując uchwałę Walnego Zgromadzenia nr 13/2021,
8. 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,
9. kontynuowanie realizacji zadań remontowych przewidzianych w Strategii Ekonomicznej z wykorzystaniem środków własnych, i dostępnych środków zewnętrznych,
10. 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”,
11. kontynuowanie przygotowania przyszłej realizacji programu inwestycyjnego dla nowego budownictwa mieszkaniowego,
12. tworzenia warunków dla rozwoju działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w Osiedlach, poszukiwanie nowych adaptowanych do potrzeb form i tworzenia warunków do integracji mieszkańców.

Do równie istotnych zadań stojących przed Spółdzielnią w 2022 roku należy zaliczyć:

- aktualizację Strategii Ekonomicznej na okres po roku 2022 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 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,
- 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 2022 rok zostały opracowane na bazie aktualnych uwarunkowań prawnych oraz gospodarczo-finansowych naszego przedsiębiorstwa.

W związku z obecnie panującą sytuacją pandemiczną spowodowaną COVID-19 Spółdzielnia jak wiele przedsiębiorstw odczuwa 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 2022 należą w szczególności następujące zadania:

A. Program inwestycyjny

Zbiorczy plan gospodarczy na rok 2022 zakłada, że roczne nakłady inwestycyjne łącznie na zadania w procesie przygotowania i realizacji związane z nowym budownictwem winny zamknąć się ogółem kwotą 15.030.000 zł. Są one związane w szczególności z niżej wskazanymi tytułami inwestycyjnymi:

I. Inwestycje – etap przygotowanie:

1. Osiedle Ligota: ul. Ligocka

Docelowy program rzeczowy: 1 budynek mieszkalny o 9 mieszkaniach.

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2022:

- 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. Osiedle Szopienice: Zespół mieszkaniowy dla seniorów z zapleczem opiekuńczo-medycznym w rejonie ul. Morawa – nakłady w wysokości 30.000 zł.

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

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2022:

- kontynuacja niskonakładowych czynności zmierzających do zapewnienia podstawowych mediów i warunków technicznych ich dostarczenia, uzyskanie dostępu do drogi publicznej.

II. Inwestycje – etap przygotowanie i realizacja:

1. Osiedle Szopienice: ul. Morawa-Osiedlowa – nakłady w wysokości 10.000.000 zł.

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

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2022:

- uzyskanie Decyzji Prezydenta Katowic ustalającej warunki zabudowy (przewidziane uzyskanie tej Decyzji – I kwartał 2022 roku),
- opracowanie dokumentacji projektowo-architektonicznej umożliwiającej uzyskanie Decyzji o pozwoleniu na budowę,
- opracowanie dokumentacji technicznej,
- uruchomienie procedury przetargowej pozwalającej wyłonić wykonawcę,
- rozpoczęcie realizacji.

III. Inwestycje – etap realizacja:

1. Osiedle Szopienice: ul. Morawa-Osiedlowa – nakłady w wysokości 5.000.000 zł.

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2022:

- roboty przygotowawcze (przełożenie wodociągu, odwierty geologiczne, makroniwelacja),
- zagospodarowanie terenu,
- roboty fundamentowe.

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 2022 wpływy na fundusz wynoszą 918.900 zł, w tym z tytułu:

- 1) odpisu na fundusz interwencyjny w wysokości 290.000 zł,
- 2) ratalnej spłaty udzielonych w latach poprzednich pożyczek (wraz z odsetkami) w wysokości 628.900 zł.

Do planu na rok 2022 żadne z Osiedli nie zgłosiło zapotrzebowania na zaciągnięcie pożyczki z tego funduszu.

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 2022 zamknie się kwotą 3.167.045 zł.

C. Remonty

Plan remontów Spółdzielni na rok 2022 obejmuje zarówno zadania finansowo-rzeczowe wynikające ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni uchwalonej dla roku 2022 przez Walne Zgromadzenie KSM w roku 2021 (w zakresie obciążającym fundusz remontowy część „A” na lata 2021-2030) 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, 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 2022.

Wysokość nakładów na realizację zadań, obciążających zgodnie z planem rocznym fundusz remontowy część „A”, określona została na kwotę ogółem 36.235.150 zł, przy planowanych wpływach rocznych w wysokości 24.166.950 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 2022 roku wynik roku 2022 winien się wg planu zamknąć nadwyżką w wysokości 14.647.522 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 20221 zasadniczo odpowiada zakresowi wynikającemu ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni zatwierdzonej na lata 2021-2030 dla zadań przewidzianych do realizacji w roku 2022.

W programie opartym na strategii ujęto zatem budynki zlokalizowane w Osiedlach: Centrum I, Śródmieście, Murcki, Wierzbowa, Kukuczki, Szopienice, Ściegiennego, Zawodzie i Ligota.

Szacowane i założone w planie przyjętym przez Radę Nadzorczą na 2022 rok nakłady na modernizację dociepleń budynków określone zostały na kwotę 28.526.000 zł.

Remonty kapitalne

W ramach planu remontów kapitalnych i modernizacyjnych, finansowanych zgodnie z obowiązującą Strategią Ekonomiczną Spółdzielni z funduszu remontowego część „A” w roku 2022 (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 3.508.000 zł,
2. dofinansowanie kosztów remontów dźwigów osobowych planowanych do realizacji w Osiedlach: Giszowiec, Kukuczki, Zawodzie – w łącznej kwocie 1.430.000 zł,
3. wymiana instalacji elektrycznej w Osiedlach: Centrum I, Gwiazdy, Wierzbowa i Zawodzie – łączny koszt 733.000 zł,
4. opracowanie niezbędnej dokumentacji dla planowanych w ramach strategii ekonomicznej prac – w kwocie 360.000 zł,
5. spłata przypadających na rok 2022 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), uchwałą RN nr 19/2019 w łącznej wysokości 1.678.150 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 2022 rok wynosi 23.415.011 zł, przy planowanych rocznych wpływach w wysokości 21.378.793 zł (wpływy te ujmują wpływy naliczone, jak również planowane przez Osiedla do przesunięcia części środków finansowych na fundusz remontowy część „A” w łącznej wysokości 4.141.592 zł celem przyspieszenia tempa spłat zobowiązań poszczególnych Osiedli dotyczących wcześniej wykonanych robót). Fundusz remontowy część „B” przy uwzględnieniu bilansu otwarcia w wysokości 4.299.229 zł winien na koniec roku bieżącego zamknąć się naliczoną nadwyżką

finansową w wysokości 2.263.011 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 2022 rok sporządzony został zgodnie z obowiązującymi regulaminami i odpowiedniej relacji do planów osiedlowych. Planowane koszty - łącznie dla obu części „C” i „O” – wyniosą 1.670.430 zł, a wpływy winny wynosić kwotę 1.516.430 zł. Zauważalny niedobór rocznych wpływów do rocznych kosztów znajduje pokrycie w dodatnim saldzie początkowym środków roku 2022 na tą działalność – co uwzględniając – wskazuje, że ogólny stan funduszu winien zamknąć się na koniec roku obrachunkowego nadwyżką w wysokości 263.239 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 76.100 zł, zaś wpływy – 439.790 zł, w rachunku ciągnionym, tj. z uwzględnieniem bilansu otwarcia – rok 2022 winien zamknąć się wynikiem – w wysokości 40.739 zł,
- część „O” – roczne koszty działalności wyniosą 1.594.330 zł, natomiast wpływy (wg naliczeń i z uwzględnieniem źródeł dodatkowych) wyniosą 1.076.640 zł. W rachunku ciągnionym, tj. po uwzględnieniu bilansu otwarcia – rok 2022 winien zamknąć się wynikiem dodatnim w wysokości 222.500 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 854 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 2022 łącznie organizację 878 imprez i form programowych z udziałem ponad 16 tysięcy uczestników.

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 niewątpliwą 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 2022 rok określone zostały na kwotę 16.535.930 zł, przy sprzedaży na poziomie 17.119.620 zł z przewidywanym na koniec roku wynikiem netto w wysokości 474.210 zł.

Plany gospodarcze poszczególnych Zakładów przedstawiają się następująco:

E.1. Serwis Techniczny

W planie zadań Zakładu na rok 2022 założono sprzedaż roczną w wysokości 4.237.200 zł.

Z kwoty tej przypada na:

- sprzedaż wewnętrzną 4.147.200 zł, tj. 97,88% wartości sprzedaży ogółem,
- sprzedaż zewnętrzną 90.000 zł, tj. 2,12% sprzedaży ogółem.

Roczne planowane koszty w wysokości 4.237.200 zł (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 2022 rok zakłada uzyskanie sprzedaży w wysokości 10.462.610 zł, przy kosztach 10.424.780 zł, z przewidywanym wynikiem netto 30.640 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 (kontynuacja), oraz w Osiedlu Zawodzie przy ul. I-go Maja 162 a,b,c,d,
- remont kapitalny instalacji c.o. wraz z grzejnikami oraz montażem regulacji podpionowej w budynku przy ul. Francuska 61A-65A,
- wymiana instalacji c.c.w. w budynkach przy ul. Mysłowickiej 8,14,16,20,22 (kontynuacja),

- likwidacja pionów grzewczych oraz montaż grzejników w łazienkach w Osiedlu Ściegienego,
- montaż zaworów podpionowych ASV-P, ASV-M w budynkach przy ul. Osiedlowa 5, 7, 9, 11, 13, 15,
- pielęgnacja osiedlowych terenów zielonych oraz prace związane z małą architekturą i pracami brukarskimi,
- inne roboty.

E.3. Zakład Usług Parkingowych

W planie Zakładu na rok 2022 założono sprzedaż na poziomie 1.519.810 zł, przy założonych kosztach działania w wysokości 1.418.790 zł, z przewidywanym wynikiem finansowym netto w kwocie 78.340 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 2022 zaprogramowane zostały następujące parametry:

- sprzedaż na poziomie 900.000 zł,
- koszty założone w wysokości 459.960 zł,
- przewidywany roczny wynik netto w wysokości 365.230 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 2022 rok przedstawia się następująco:

- pośrednictwo w procesie zbywania praw do lokali, w tym lokali pozyskanych, zarówno w obrocie wewnętrznym i developerskim,
- 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 (zgodnie z uchwałą Zarządu nr 159/17 z dnia 16.05.2017 r.),
- gospodarowanie najmem lokali mieszkalnych niepodlegających zbyciu przez Spółdzielnię w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokali, w tym wprowadzenie umów najmu instytucjonalnego dla stanowiących własność Spółdzielni odzyskanych os byłych najemców oraz budowanych przez Spółdzielnię w celu najmu lub nabytych przez Spółdzielnię,
- 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 2022 rok planów Osiedli, w wersji uchwalonej przez poszczególne Rady Osiedli.

Zbiorczy plan na 2022 rok w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w skali Osiedli KSM przewiduje koszty w wysokości 157.966.078 zł, przy przychodach w wysokości 161.124.030 zł. W tzw. układzie ciągnionym, odzwierciedlającym narastająco (wg naliczeń) stan salda początkowego – wynik netto powinien wynieść (-) 4.033.029 zł.

W ramach zbiorczego planu w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- planowane łączne koszty eksploatacji stanowią kwotę 73.360.619 zł, co oznacza ich wzrost w stosunku do wykonania kosztów za 2021 rok o 4,23%, a przychody z eksploatacji wg naliczeń winny osiągnąć kwotę 73.061.532 zł; wynik netto z uwzględnieniem pożytków i bilansu otwarcia powinien zamknąć się nadwyżką finansową w wysokości 3.393.113 zł,
- planowane roczne koszty energii cieplnej stanowią kwotę 41.443.316 zł, przewidywany wg naliczeń przychód z tytułu wpłat zaliczkowych na poczet rozliczenia faktycznych kosztów zużycia ciepła wynieść powinien 44.900.355 zł; wynik netto w rachunku ciągnionym na koniec roku obrachunkowego, z uwzględnieniem salda początkowego winien zamknąć się w kwocie (-) 7.426.142 zł – do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym z odbiorcami ciepła,
- odpis na fundusz remontowy część „A” w kwocie 20.972.230 zł,
- odpis na fundusz remontowy część „B” w kwocie 22.189.913 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 2022 zmian cenowych, w szczególności w zakresie urzędowych regulacji najniższego wynagrodzenia, wzrost wskaźnika inflacji, wyższe ceny 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.

Prezentowane „Kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2022 rok” stanowią zintegrowany kompleks celów, działań i środków, zgodnych z zasadami racjonalnego gospodarowania polegającymi na dokonywaniu najbardziej korzystnych wyborów przy podejmowaniu decyzji w zakresie celów społeczno-gospodarczych oraz środków i metod do ich realizacji. Kierunki te 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 2022 r.

Z poważaniem

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej