

**KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI  
GOSPODARCZEJ, SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ  
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
NA 2017 ROK**

Prezentowane kierunki działania Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2017 odzwierciedlają nasze 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 2016 roku przez Walne Zgromadzenie Strategię Ekonomiczną KSM oraz wnioski z Zebrań Osiedlowych.

Przedłożony przez Zarząd i przyjęty przez Radę Nadzorczą zbiorczy plan gospodarczy na rok 2017 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 racjonalizacji kosztów działania Spółdzielni, w tym tworzenie warunków do zmniejszenia zużycia mediów, poprawy estetyki wewnętrznej budynków oraz wynikających z przygotowywanego „kolejnego etapu działań poszukiwania oszczędności mających na celu obniżenie kosztów funkcjonowania Spółdzielni”,
2. wykorzystanie dostępnych prawnie instrumentów prowadzących do osiągnięcia bezpiecznego wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni, który jest gwarancją wypłacalności,
3. utrzymanie w nie pogorszonym stanie funduszy celowych Spółdzielni,
4. kontynuacja założeń „Wieloletniego Programu działań zmierzających do sukcesywnego zmniejszenia zobowiązań finansowych Spółdzielni wynikający z realizacji robót z funduszu remontowego część „A” w ramach Strategii Ekonomicznej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”,

5. intensyfikowanie windykacji wszelkich należności Spółdzielni i zabieganie o zwiększenie skuteczności wykonania orzeczonych wobec dłużników wyroków sądowych,
6. 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 nie spółdzielczej infrastruktury przesyłowej i innej, a w szczególności dotyczącej warunków korzystania z nieruchomości Spółdzielni z właścicielami lub użytkownikami tejże infrastruktury (w tym i należnej odpłatności),
7. efektywniejsze ekonomicznie, społecznie i technicznie wykorzystanie nieruchomości i innych elementów majątku trwałego Spółdzielni,
8. kontynuowanie realizacji zadań remontowych przewidzianych w Strategii Ekonomicznej z wykorzystaniem środków własnych,
9. 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. 17<sup>14</sup> ust.1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych bez ekwiwalentnego wynagrodzenia należnego Spółdzielni,
10. 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,
11. kontynuowanie tworzenia warunków dla rozwoju działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w osiedlach, integracji mieszkańców oraz działań pomocowych,
12. utrzymanie dobrego wizerunku Spółdzielni jako przedsiębiorstwa i zarządcy nieruchomości.

Do równie istotnych zadań stojących przed Spółdzielnią w 2017 roku należy zaliczyć:

- opracowanie aktualizacji strategii ekonomicznej na okres po roku 2017 (lata 2018 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, niemieszkańciowych elementów mienia Spółdzielni,
- kontynuowanie działań zmierzających do pozyskiwania kolejnych „białych certyfikatów” rekompensujących w części poniesione nakłady na obniżenie energochłonności w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię,
- kontynuowanie działań zmierzających do obniżenia zużycia, a co za tym idzie kosztów zużywanej w zasobach Spółdzielni energii elektrycznej poprzez wymianę źródeł oświetlenia na energooszczędne typu LED – w budynkach i ich otoczeniu,
- 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,
- kontynuowanie działań umożliwiających realizację wniosków członków o ustanowienie praw odrębnej własności lokali w ustawowo określonym terminie,
- wykorzystanie na najem komercyjny części nowo wybudowanych mieszkań z równoczesnym propagowaniem oferty nabycia mieszkania i członkostwa w Spółdzielni (mając na uwadze poprawę stanu funduszy KSM),
- rozszerzanie zakresu i poprawę szybkości udostępniania użytkownikom lokali informacji związanych z ich nieruchomościami poprzez sukcesywne wdrażanie programu, który w przyszłości da możliwość częściowej obsługi z wykorzystaniem komunikacji internetowej, a w tym również witrynę [www.ksm.katowice.pl](http://www.ksm.katowice.pl), [www.facebook.com/katowickasm](https://www.facebook.com/katowickasm) oraz w przyszłości tzw. e-serwis dla użytkowników lokali,
- doposażenie sprzętowe Zakładów Celowych – jako elementu poprawy sprawności, niezawodności i konkurencyjności ich działania oraz zwiększenie ilości i jakości świadczonych na rzecz Spółdzielców usług specjalistycznych.

Kierunki działania Spółdzielni na 2017 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 2017 należą w szczególności następujące zadania:

### **I. Program inwestycyjny**

Zbiorczy plan gospodarczy na rok 2017 zakłada, że roczne nakłady inwestycyjne na zadania w realizacji oraz znajdujące się w procesie przygotowania winny zamknąć

się ogółem kwotą 4.302.880 zł - są one związane w szczególności z niżej wskazanymi tytułami inwestycyjnymi, a co oznacza, iż planowane nakłady inwestycyjne obejmują:

#### **Inwestycje - etap przygotowanie:**

1. osiedle Kukuczki: ul. Podhalańska – Docelowy program rzeczowy: wielopoziomowy parking samochodowy na ca 516 miejsc postojowych wraz z towarzyszącym programem usługowym lub parking naziemny strzeżony.

#### Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2017:

– nakłady związane z bieżącym utrzymaniem terenu (opłaty z tytułu wieczystego użytkowania, podatek od nieruchomości, porządkowanie terenu) – wariant „a” (30.000 zł),

– opracowanie koncepcji budowy parkingu wielopoziomowego oraz dokumentacji ewentualnej realizacji czasowego wykorzystania terenu jako parking naziemny strzeżony – wariant „b” (200.000 zł),

– ewentualna realizacja – wariant „c” (2.330.000 zł, w tym koszty przygotowania 230.000 zł).

Wybór wariantu na parking docelowy lub czasowe zagospodarowanie terenu w celu wykorzystania jako parking strzeżony nastąpi w oparciu o szczegółową analizę kosztów i opłacalności przedsięwzięcia na podstawie opracowań projektowych; alternatywnie: dzierżawa terenu innemu inwestorowi bądź zbycie terenu. W załączniku nr 1 w pozycji B po stronie nakładów ujęto kwotę 2.330.000 zł (wariant „c”).

#### 2. osiedle Ligota: ul. Ligocka

Docelowy program rzeczowy: 1 budynek mieszkalny o 9 mieszkaniach.

### Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2017:

– niskonakładowe przeprowadzenie aktualizacji uzgodnień w celu utrzymania gotowości inwestycyjnej, do czasu podjęcia decyzji przez Spółdzielnię o przygotowaniu inwestycji, uwarunkowanej uprzednim dokonaniem przez Miasto zmiany (odstępstwa) w zapisie planu z „zabudowy 11-kondygnacyjnej” na „zabudowę niską”; dalsze monity do Urzędu Miasta w zakresie przyspieszenia procedury zmiany planu.

### 3. osiedle Ściegiennego: ul. Agnieszki-Bytkowska

Docelowy program rzeczowy: zespół mieszkaniowy 3 budynków wielorodzinnych o 130 mieszkaniach.

### Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2017:

– czynności dotyczące uzgodnień w zakresie zapewnienia dostawy mediów oraz opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej budynków mieszkalnych,

– opracowanie koncepcji uwarunkowane jest wejściem w życie szczegółowych przepisów dotyczących realizacji budownictwa mieszkaniowego w ramach rządowego programu „Mieszkanie+” i ocenie tych przepisów pod kątem ich realności w zakresie działalności Spółdzielni oraz uwarunkowań terenowych.

### 4. osiedle Ściegiennego: ul. Bytkowska

Docelowy program rzeczowy: pawilon handlowy o powierzchni handlowej do 2.000 m<sup>2</sup>.

### Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2017:

– działania niskonakładowe: koszty zabezpieczenia terenu i ewentualnych uzgodnień do podjęcia prac projektowych, bieżące opłaty z tytułu posiadania gruntów (opłaty z tytułu wieczystego użytkowania i podatek od nieruchomości),

– alternatywnie – 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. oraz uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków nr 60/13/2007 z dnia 29.11.2007 r.

– na podstawie uchwały nr VI/104/15 Rady Miasta Katowice przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Wełnowiec-Józefowiec umożliwiającej m.in. lokalizację pawilonu handlowego; w obecnej koncepcji zmian do planu 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>), dalsza interwencja ze strony Spółdzielni może być podjęta po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

5. osiedle Szopienice: ul. Morawy-Osiedlowa

Docelowy program rzeczowy: zespół mieszkaniowy – 4 budynki o 50 mieszkaniach.

Zakres rzeczowy objęty planem na rok 2017:

– czynności dotyczące uzgodnień w zakresie zapewnienia dostawy mediów oraz opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej budynków mieszkalnych,

– opracowanie koncepcji uwarunkowane jest, podobnie jak w przypadku zespołu mieszkaniowego Agnieszki-Bytkowska, wejściem w życie szczegółowych przepisów dotyczących realizacji budownictwa mieszkaniowego w ramach rządowego programu „Mieszkanie+”.

**Inwestycje w realizacji:**

1. osiedle Murcki: ul. Domeyki

Docelowy program rzeczowy: 1 budynek wielorodzinny 4-kondygnacyjny o 20 mieszkaniach i powierzchni użytkowej 1.274,11 m<sup>2</sup> – efekt inwestycyjny roku 2017.

Zakres rzeczowy prac objętych planem na rok 2017:

– stan surowy zamknięty: stolarka drzwiowa zewnętrzna, stolarka okienna, dźwig windy,

– roboty wykończeniowe wewnętrzne: tynki ściany i sufity, roboty malarskie, posadzki, stolarka drzwiowa wewnętrzna,

– roboty wykończeniowe zewnętrzne: elewacja, balkony,

– instalacje wewnętrzne i zewnętrzne: wodno-kanalizacyjne, c.o., gazowe, elektryczne i wentylacja,

– zagospodarowanie terenu.

Plan programu inwestycyjnego zakłada również realizację wniosku Komisji Inwestycyjno-Technicznej Rady Nadzorczej w zakresie przeprowadzenia przeglądu budynków w zasobach Spółdzielni pod kątem ewentualnej nadbudowy lub adaptacji ostatniej kondygnacji (strychów) w celu uzyskania nowych mieszkań – sukcesywnie.

## **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 2017 wpływy na fundusz wynoszą 838.550 zł, w tym z tytułu:

- 1) odpisu na fundusz interwencyjny w wysokości 235.090 zł,
- 2) ratalnej spłaty udzielonych pożyczek (z odsetkami) w wysokości 603.460 zł.

Po stronie wydatków w planie na 2017 rok żadne z osiedli nie zgłosiło zapotrzebowania na pożyczkę z tego funduszu, a przy założeniu, że w trakcie roku nie nastąpi zgłoszenie innych potrzeb z uzasadnionym wnioskiem o pożyczkę wewnętrzną (a więc nie nastąpi dalsze wydatkowanie środków funduszu) – stan funduszu (narastająco) za rok 2017 zamknie się kwotą 1.751.751 zł.

### **III. Remonty**

Plan remontów Spółdzielni na rok 2017 obejmuje zarówno zadania finansowo-rzeczowe wynikające ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni uchwalonej dla roku 2017 przez Walne Zgromadzenie KSM w roku 2016 (w zakresie obciążającym fundusz remontowy część „A” na lata 2016-2025) 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 (zwłaszcza nie stanowiących kontynuację z roku 2016) uzależniona będzie (zgodnie z zaleceniami Rady Nadzorczej) 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 2017.

Wysokość nakładów na realizację zadań, obciążających zgodnie z planem rocznym fundusz remontowy część „A”, określona została na kwotę ogółem 15.002.000 zł, przy planowanych wpływach w wysokości 24.259.878 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 2017 roku w kwocie 8.565.840 zł – wynik roku 2017 winien się wg planu zamknąć nadwyżką w wysokości 17.823.718 zł pozwalającą przyspieszyć spłatę zobowiązań Spółdzielni z tytułu nakładów na wcześniej zrealizowane roboty remontowe zaliczone w ciężar części „A” funduszu remontowego.



## **Modernizacja docieplenia budynków**

Program poprawy struktury budowlanej budynków, pod kątem polepszenia stanu technicznego, w roku 2017 zasadniczo odpowiada zakresowi wynikającemu ze Strategii Ekonomicznej Spółdzielni zatwierdzonej na lata 2016-2025 dla zadań przewidzianych do realizacji w roku 2017.

W programie opartym na strategii ujęto zatem budynki zlokalizowane w następujących osiedlach: Gwiazdy, Murcki, Szopienice i Ligota.

Szacowane i założone w planie przyjętym przez Radę Nadzorczą na 2017 rok nakłady określone zostały na kwotę 9.500.00 zł.

## **Remonty kapitalne**

W ramach planu remontów kapitalnych i modernizacyjnych, finansowanych zgodnie z obowiązującą Strategią Ekonomiczną Spółdzielni z funduszu remontowego część „A” w roku 2017 (oprócz omówionych prac związanych z modernizacją dociepleń budynków) przyjęte zostało wykonanie następujących zadań:

1. roboty z zakresu modernizacji sieci i urządzeń c.o., wymianę wewnętrznej instalacji c.o. w osiedlach: Centrum I, Śródmieście, Giszowiec, Wierzbowa, Ścigały, Szopienice, Ściegiennego, Zawodzie (wraz z rezerwą na c.o.) – łączny koszt 2.260.000 zł,

2. dofinansowanie kosztów remontów dźwigów osobowych planowanych do realizacji w osiedlach: Centrum I, Śródmieście, Gwiazdy, Szopienice, Zawodzie – w łącznej kwocie 1.056.000 zł,

3. wymiana instalacji elektrycznej w osiedlach: Wierzbowa, Kukuczki, Szopienice, Janów – łączny koszt 320.000 zł,

4. częściowa spłata zobowiązań z tytułu przeprowadzonej wymiany podzielników kosztów c.o. w lokalach – w kwocie 549.630 zł,

5. opracowanie niezbędnej dokumentacji dla planowanych w ramach strategii prac – w kwocie 140.000 zł,

6. spłata przypadających na rok 2017 kosztów związanych z realizacją objętych strategią ekonomiczną rzeczowych zadań remontowych na poszczególnych nieruchomościach osiedlowych w osiedlach: Centrum I,

Śródmieście, Gwiazdy, Giszowiec, Wierzbowa, Graniczna, Szopienice, Ściegiennego, Zawodzie i Ligota w wysokości 1.176.370 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 autonomiczne osiedla. Zgodnie z obowiązującymi zasadami i wytycznymi osiedla opracowały szczegółowe rzeczowo-finansowe plany remontowe, które zostały zaakceptowane przez Zebrania Osiedlowe, a następnie uchwalone przez właściwe Rady Osiedli oraz sumarycznie przez Radę Nadzorczą KSM.

Łączny koszt ujętych w planach osiedlowych remontów na 2017 rok wynosi 19.706.990 zł, przy planowanych wpływach w wysokości 17.025.540 zł (naliczone wpływy ujmują również założoną do przesunięcia część środków finansowych na fundusz remontowy część „A” w łącznej wysokości 3.579.906 zł celem przyspieszenia tempa spłat zobowiązań poszczególnych osiedli dotyczących wcześniej wykonanych robót). Fundusz remontowy część „B” przy uwzględnieniu bilansu otwarcia w wysokości 3.683.988 zł winien na koniec roku bieżącego zamknąć się naliczoną nadwyżką finansową w wysokości 1.002.538 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 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 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 2017 rok określone zostały na kwotę 12.720.650 zł, przy sprzedaży na poziomie 13.007.350 zł, z przewidywanym na koniec roku wynikiem netto w wysokości 238.500 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 2017 przyjęto, iż sprzedaż roczna zamknie się kwotą 3.013.000 zł.

Z kwoty tej przypada na:

sprzedaż wewnętrzną 2.825.000 zł, tj. 93,76% wartości sprzedaży ogółem,  
sprzedaż zewnętrzną 188.000 zł, tj. 6,24% 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 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 instalacji gazowych, wodnych i kanalizacyjnych,
- wymianę instalacji gazowych, wodnych i kanalizacyjnych,

- wymianę, naprawę oraz kontrolę instalacji elektrycznej i odgromowej, usługowe 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 S.A., Tauron Ciepło Sp. z o.o., PGE 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, napraw i zmniejszenia skutków wszelkiego rodzaju ujawnionych w zasobach KSM zagrożeń, nieprawidłowości i usterek.

#### **IV.2. Zakład Ciepłowniczy**

Plan Zakładu Ciepłowniczego na 2017 rok zakłada uzyskanie sprzedaży w wysokości 8.351.530 zł, przy kosztach 8.299.760 zł, z przewidywanym na koniec roku 2017 wynikiem netto w wysokości 41.930 zł.

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

- 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,

- produkcja, dystrybucja i przesył ciepła z kotłowni lokalnych – 1.550.000 zł,
- montaż zaworów podpionowych ASVP, ASVM – 600.000 zł w osiedlach:
  - Giszowiec przy ul. Wojciecha 39-39b, 35-35b, 31-31b, 27-27b – 260.000 zł,
  - Ścigały przy ul. Wróblewskiego 7a-7b (przeszło z planu roku 2016) – 70.000 zł,
  - Szopienice przy ul. Morawy 119c, 119d, 119e, 93d – 270.000 zł,
- modernizacja kotłowni przy ul. Józefowskiej 35b na kwotę – 210.000 zł,
- remont kapitalny instalacji c.o. wraz z grzejnikami i montażem automatyki podpionowej w osiedlu Centrum I w budynku przy ul. Grażyńskiego 13-13a (kontynuacja), w osiedlu Śródmieście w budynku przy ul. Kobylińskiego 2a, w osiedlu Wierzbowa w budynku przy ul. Brzozowej 36-36a, w osiedlu Zawodzie w budynkach przy ul. 1 Maja 110a, 114c – na łączną kwotę 1.101.000 zł,
- pielęgnacja osiedlowych terenów zielonych oraz prace związane z małą architekturą i pracami brukarskimi – 1.650.000 zł,
- inne roboty – 170.000 zł.

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

W planie Zakładu na rok 2017 założono sprzedaż na poziomie 1.342.820 zł, zaś koszty działania w wysokości 1.195.890 zł, z przewidywanym wynikiem finansowym netto w kwocie 131.770 zł.

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

- garaże wolnostojące – 361.850 zł,
- parkingi – 559.650 zł,
- garaż wielopoziomowy przy ul. Bytkowskiej – 368.020 zł,
- garaże przy ul. Lotnisko – 53.300 zł.

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

Na rok 2017 plan działalności Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa przewiduje sprzedaż na poziomie 300.000 zł, przy kosztach w kwocie 220.000 zł i przewidywanym wynikiem netto w wysokości 64.800 zł (zarówno „sprzedaż”, jak i „koszty” Biura nie obejmują wartości przedmiotu obrotu, czyli lokali i innych nieruchomości).

Struktura przyjętych w planie przychodów na 2017 rok przedstawia się następująco:

- pośrednictwo w procesie zbywania praw do lokali, w tym lokali pozyskanych, zarówno w obrocie wewnętrznym i na rynku wtórnym 225.000 zł,
- pośrednictwo w obrocie lokalami między kontrahentami skojarzonymi (właścicielami lokali – osobami fizycznymi i ewentualnie prawnymi) 50.000 zł,
- pośrednictwo w wynajmowaniu, zamianie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych 5.000 zł,
- usługi w zakresie przygotowania i zawierania umów, zleceń, rejestracji 6.500 zł,
- pośrednictwo przy świadczeniu usług rzeczoznawstwa majątkowego 5.500 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 4.500 zł,
- przygotowanie i kompletowanie dokumentów wymagających notarialnego poświadczenia podpisów członków Zarządu KSM i członków KSM 500 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 1.000 zł.

## **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. Plan tej działalności jest sumarycznym zestawieniem danych wynikających z opracowanych na 2017 rok planów osiedli w wersji uchwalonej przez poszczególne Rady Osiedli.

Zbiorczy plan na 2017 rok w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w skali osiedli KSM przewiduje koszty w wysokości 130.979.810 zł, przy przychodach w wysokości 133.397.810 zł, co daje planowany wynik brutto 2.418.000 zł, a uwzględniając podatek dochodowy, pożytki z działalności gospodarczej i salda początkowe wynik netto powinien wynieść 1.557.062 zł.

W ramach zbiorczego planu w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- planowane łączne koszty eksploatacji stanowią kwotę 58.565.990 zł, co oznacza ich wzrost w stosunku do wykonania kosztów za 2016 rok o 4,76%, a przychody z eksploatacji wg naliczeń winny osiągnąć kwotę 59.524.010 zł; wynik netto z uwzględnieniem pożytków i bilansu otwarcia powinien zamknąć się nadwyżką finansową w wysokości 2.256.087 zł,
- planowane koszty energii ciepłej stanowią kwotę 33.393.370 zł, przewidywany wg naliczeń przychód z tytułu wpłat zaliczkowych na poczet rozliczenia faktycznych kosztów zużycia ciepła wynieść powinien 34.853.350 zł; jednakże wynik netto w rachunku ciągnionym, tj. z uwzględnieniem salda początkowego winien zamknąć się niedoborem w kwocie (-) 699.025 zł – do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym z odbiorcami ciepła,
- odpis na fundusz remontowy część „B” w kwocie 18.377.190 zł,
- odpis na fundusz remontowy część „A” w kwocie 20.643.260 zł.

W planie uwzględnione zostały skutki awizowanych na rok 2017 zmian cenowych, w szczególności w zakresie urzędowych regulacji najniższego wynagrodzenia, wyżki cen paliw płynnych, cen materiałów biurowych, eksploatacyjnych i pocztowych.

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 2017 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-Usługowe – w części dotyczącej działań organizowanych dla wszystkich osiedli centralnie.

W oparciu o posiadane zaplecze lokalowe w postaci 6 klubów spółdzielczych, 2 osiedlowych sal integracyjnych oraz terenowych możliwości organizacyjnych poszczególnych osiedli – w programie działalności sformułowano zamierzenia dostosowane w miarę możliwości do 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 2017 roku zakładają ściślejszą 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 – w ogólnej liczbie 1.008 zadań dla ponad 21 tys. uczestników.

Na realizację planowanych zadań przewiduje się środki finansowe w kwocie łącznej 1.291.380 zł, które odzwierciedlają przewidywane wpływy memoriałowe (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 1.520.400 zł. Uwzględniając stan środków na początku roku (bilans otwarcia) działalność roczna powinna zamknąć się saldem dodatnim w wysokości 111.023 zł.



Przyjęte założenia pozwolą zrealizować planowane na rok 2017 przedsięwzięcia programowe oraz na głębsze zacieśnienie więzi międzysąsiedzkiej środowiska spółdzielczego.

Uprzejmie informujemy, że przedstawione „Kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej” stanowią zintegrowany kompleks celów i działań – zostały skonsultowane z organami Spółdzielni, stanowiąc przedmiot analiz i dyskusji na forum Rady Nadzorczej i jej Komisji Problemowych oraz w przedstawionej wersji zaakceptowane.

W tym miejscu należy podkreślić, że rok 2017 jest rokiem szczególnym i wyjątkowym dla naszej Spółdzielni ze względu na jubileusz 60-lecia naszej działalności.

Rok 2017 – to również rok wyborów do nowej Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2017-2020.

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej liczy na obiektywną ocenę i poparcie ich realizacji przez Szanownych Członków Spółdzielni oraz współpracę, która umożliwi ich satysfakcjonującą realizację.

Katowice, kwiecień 2017 r.

Z poważaniem  
Zarząd  
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej