

**Informacja
o działalności
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KURDWANÓW NOWY”
W KRAKOWIE**


za

rok 2021

Z-ca Prezesa ds. Techniczno-
Administracyjnych
SM „KURDWANÓW NOWY”


mgr Mariola MIGDAR

Z-ca Prezesa ds. Członkowsko-
Organizacyjnych
SM „KURDWANÓW NOWY”


Maria SENIÓW


Prezes Zarządu
SM „KURDWANÓW NOWY”

mgr Jerzy HANARZ

Kraków, 2022 r.

Szanowni Państwo!

1. Wstęp

Składając okresową informację o stanie Spółdzielni, odnosimy się zazwyczaj tylko do spraw prowadzonych w minionym roku. Proponujemy jednak uczynienie wyjątku od tej zasady i przypomnienie zdarzeń rozgrywających się na naszym Osiedlu przed wieloma laty. Okazja ku temu szczególna, gdyż w dniu **29 czerwca 2022 roku** upłynie dokładnie **30-ta rocznica** wydania przez Sąd postanowienia o wpisie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” do rejestru spółdzielni, w wyniku podziału spółdzielczego molocha – Związkowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie. Od tej daty Spółdzielnia nasza **istnieje w sensie prawnym**, gdyż z dniem rejestracji uzyskała osobowość prawną oraz przejęła uprawnienia i zobowiązania „Związkowej” SM związane z terenami i budynkami położonymi na osiedlu Kurdwanów. Nie czas tu i nie miejsce na przypominanie historii Spółdzielni, bowiem kronika SM „Kurdwanów Nowy” zapisana jest w rocznych sprawozdaniach Zarządu, a ponadto przy okazji każdego „okrągłego” jubileuszu przygotowujemy i udostępniamy Państwu opracowania podsumowujące nasze wspólne dokonania. 30-lecie istnienia Spółdzielni to jednak ważny jubileusz i znakomita okazja nie tylko do wspólnego świętowania rocznicy, ale również do zastanowienia się nad tym, jak zmieniła się nasza „Jubilatka” i co udało się nam uzyskać, samodzielnie zarządzając osiedlem. Nasza Spółdzielnia zrodziła się z entuzjazmu grupy mieszkańców, którzy postanowili usamodzielnąć osiedle od spółdzielni „matki” i przekształcić je w miejsce nadające się do życia. Ten zapał jest wciąż podtrzymywany, bowiem starzejących się działaczy zastępują ich dzieci i wnuki, wychowane na Kurdwanowie i kochające to osiedle. To dzięki pomysłowości i kompetencji tych Członków naszej Spółdzielni oraz poświęceniu przez nich cennego czasu na pracę społeczną w Radzie Nadzorczej i Radach Grupy Bloków, rodziły się pomysły przybierające później postać wieloletnich planów modernizacji osiedla. Mamy nadzieję, że zapału tego wystarczy na kolejne dziesięciolecia istnienia Spółdzielni, bo spółdzielnia mieszkaniowa, z którą członkowie nie identyfikują się, przekształca się w aparat biurokratyczny, nie rozumiejący potrzeb mieszkańców.

W roku 2021 utrudnienia związane z epidemią COVID-19 spowodowały częściowe zmiany w sposobie funkcjonowania Rady Nadzorczej, której zadaniem jest nadzór nad działalnością Spółdzielni poprzez bieżącą kontrolę gospodarki Spółdzielni i pracy Zarządu oraz czuwanie nad wykonywaniem zadań statutowych Spółdzielni jak i zabezpieczanie interesów Członków w niej zrzeszonych. Z uwagi na liczebność Rady (17 członków) oraz zmieniające się normy powierzchni przypadającej na 1 uczestnika zebrania, posiedzenia Rady odbywały się w roku ubiegłym w sali widowiskowej Domu Kultury, a także – dzięki dokonaniu przez ustawodawcę zmian w art. 35 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648 ze zm.) – uchwały podejmowane były przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (z wykorzystaniem poczty elektronicznej).

Natomiast stan epidemii nie wpłynął na działanie Zarządu Spółdzielni. Zmianie uległ jedynie zakres kompetencji Zastępców Prezesa Zarządu – od dnia 21.07.2021 r. Pani Maria Seniów zajmuje stanowisko Zastępcy Prezesa do Spraw Członkowsko-Organizacyjnych, a Pani Mariola Migdar

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2021

zajmuje stanowisko Zastępcy Prezesa do Spraw Techniczno - Administracyjnych. W okresie sprawozdawczym, tj. od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. Zarząd pracował w następującym składzie:

- Prezes Zarządu – Jerzy Hanarz,
- Zastępca Prezesa ds. Technicznych – Mariola Migdar do 20.07.2021 r.,
- Zastępca Prezesa ds. Administracyjnych – Maria Seniów do 20.07.2021 r.,
- Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Administracyjnych – Mariola Migdar od 21.07.2021 r.,
- Zastępca Prezesa ds. Członkowsko-Organizacyjnych – Maria Seniów od 21.07.2021 r.

Pomimo stanu pandemii działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie uległa zakłóceniu, co zawdzięczamy w dużej mierze odpowiedzialnej postawie Członków Spółdzielni, którzy ze zrozumieniem przyjmują wszelkie ograniczenia, utrudniające bezpośredni kontakt z pracownikami Spółdzielni. Na szczególne uznanie zasługuje również fakt, iż pomimo panującej pandemii użytkownicy lokali uiszczali opłaty, dzięki czemu Spółdzielnia mogła kontynuować przyjęte plany remontowe. Pandemia nie spowodowała również (poza nielicznymi przypadkami) likwidacji działalności prowadzonej w lokalach użytkowych wynajmowanych od Spółdzielni lub wzniesionych na gruncie dzierżawionym od SM „Kurdwanów Nowy”. Uwzględniając zgłaszane wnioski, Zarząd prolongował i rozkładał na raty zapłatę czynszu tym najemcom (dzierżawcom), którzy zmuszeni zostali do zaprzestania prowadzenia działalności.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym obejmowała wszystkie zadania, których obowiązek realizowania nakładają na nią przepisy ustawowe, Statut SM „Kurdwanów Nowy” i wydane na jego podstawie regulaminy wewnętrzne oraz uchwały Rady Nadzorczej, a w szczególności:

- 1) Utrzymanie zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” oraz zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków spółdzielni.
- 2) Właściwe gospodarowanie zarządzanymi zasobami w celu uzyskania jak najlepszego wyniku finansowego, prowadzenie działań mających na celu uzyskanie satysfakcjonujących wskaźników ekonomicznych oraz stabilnej sytuacji finansowej.
- 3) Realizacja zadań wynikających z rocznego planu gospodarczo-finansowego oraz rocznego planu remontów uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
- 4) Prowadzenie skutecznych działań windykacji zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokali.
- 5) Prowadzenie spraw członkowsko - mieszkaniowych.
- 6) Prowadzenie działalności społeczno – wychowawczej.

W okresie sprawozdawczym wyróżnić można jednak zagadnienia, którym Zarząd, Rada Nadzorcza i pracownicy Spółdzielni poświęcali najwięcej czasu, lub które zasługują na zwrócenie szczególnej Państwa uwagi ze względu na ich doniosły wpływ na poprawę komfortu korzystania z lokali albo na koszty działalności Spółdzielni. Przedsięwzięciami, które w 2021 roku uzyskały najwyższy priorytet, były:

A. Realizacja „Programu wykonania podłączenia ciepłej wody użytkowej w budynkach mieszkalnych w zasobach SM „Kurdwanów Nowy” w Krakowie” przyjętego przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w 2016 roku. Biorąc pod uwagę zarówno skalę wydatków, jak i zaangażowanie czasowe pracowników Działu Technicznego, realizacja tego przedsięwzięcia stanowiła niewątpliwie kluczowe zadanie Spółdzielni w okresie sprawozdawczym.

Programem „cieplej wody użytkowej” objęto **60 budynków** (w tym 18 wysokich i 42 niskich), a całość prac sfinansowana zostanie ze środków Funduszu Remontowego. Spółdzielnia realizuje Program w oparciu o trójstronną umowę o współpracy, zawartą w dniu 18 lutego 2017 r. z Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej S.A. w Krakowie i EDF Polska S.A. w Warszawie (obecnie PGE Energia Ciepła S.A.), na mocy której MPEC wykonuje na swój koszt nowe przyłącza wysokoparametrowe do budynków oraz instaluje w tych budynkach, również na koszt MPEC, nowe wymienniki (c.o. + c.w.u.), natomiast ze strony PGE Energia Ciepła S.A. uzyskujemy dofinansowanie, w wysokości 250 000,00 zł za 1 MW zamówionej energii na cele c.w.u. Dodatkowym źródłem obniżenia kosztów realizacji Programu jest premia termomodernizacyjna, którą – po dopełnieniu przez Spółdzielnię wymogów procedury ubiegania się o tę formę pomocy państwowej – przyznaje nam Bank Gospodarstwa Krajowego za pośrednictwem Banku Ochrony Środowiska S.A. W roku 2021 Spółdzielnia otrzymała dodatkowe środki w łącznej kwocie **1.688.361,04 zł**. Ukończenie realizacji programu (rozpoczętego w 2017 r.) przewidziane jest w roku 2022. Szczegółowe informacje o zakresie prac wykonanych w okresie sprawozdawczym oraz poniesionych z tego tytułu kosztach, zawarto w rozdziale niniejszej Informacji poświęconym realizacji remontów.

B. Kontynuowano również prace modernizacyjne podjęte w celu dostosowania Spółdzielni do nowych zasad selektywnego zbierania odpadów komunalnych, wprowadzonych ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1579 ze zm.) oraz uchwałami Rady Miasta Krakowa z dnia 16 i 30 września 2020 r. o zmianie zasad odbierania odpadów komunalnych oraz wysokości i trybie uiszczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na terenie Gminy Kraków, które obowiązują od dnia 01.11.2020 r. Nowelizacja przepisów o gospodarce odpadami przewiduje sankcje finansowe za nieprawidłowe selekjonowanie śmieci, w postaci podwojonych opłat, które może na Spółdzielnię – a ściślej na nieruchomość, na której stwierdzono brak selekjonowania – nałożyć Prezydent Miasta Krakowa. Zmiana ta spowodowała, że dotychczasowy sposób gromadzenia odpadów przez mieszkańców budynków wysokich, z wykorzystaniem zsyków, został zastąpiony przez „ręczne” wkładanie odpadów do odpowiednich pojemników. Zarząd podjął decyzję o sukcesywnym zamykaniu zsyków, z jednoczesną przebudową komór zsykowych na pomieszczenia śmietnikowe. Przebudowę zsyków rozpoczęto w 2020 r. i kontynuowano w okresie sprawozdawczym, przeznaczając na ten cel kwotę **367.360,00 zł**, by uchronić mieszkańców budynków wysokich przed niezawinionymi skutkami niemożności selekjonowania śmieci. Szczegółowe informacje o zakresie prac wykonanych w roku ubiegłym zawarto w rozdziale niniejszej Informacji poświęconym realizacji remontów. Przeanalizowano również stan techniczny wszystkich altan śmietnikowych i podjęto decyzję o wyremontowaniu części altan oraz o wymianie zamków. Wszystko po to, by uniemożliwić dostęp do altan osobom nieupoważnionym. Niestety, część mieszkańców zachowuje się w sposób bardzo nieodpowiedzialny, nie zamykając altan, co niweczy wysiłki podejmowane przez Zarząd i naraża pozostałych lokatorów na ponoszenie dodatkowych kosztów gospodarowania odpadami.

C. Istotne znaczenie dla poprawy bezpieczeństwa mieszkańców miały również wykonane remonty kapitalne dźwigów oraz remont (a w istocie przebudowa) rozdzielni elektrycznych w budynkach wysokich. Dotychczasowe rozdzielnie elektryczne nie odpowiadają bowiem aktualnym wymogom technicznym w zakresie ochrony przeciwpożarowej. Dlatego Spółdzielnia

rozpoczęła wykonywanie prac elektroinstalacyjnych mających na celu dostosowanie instalacji elektrycznej w budynkach do obowiązujących norm bezpieczeństwa. Na ten cel wydatkowano łącznie kwotę **1.249.686,21 zł** i choć efekty wykonanych prac nie są dla mieszkańców widoczne (oprócz nowych estetycznych kabin dźwigowych) – są to niewątpliwie środki doskonale spożytkowane, gdyż na wiele kolejnych lat poprawiają bezpieczeństwo użytkowników lokali.

D. W ubiegłym roku zakończona została większość procesów sądowych przeciwko Gminie Kraków, prowadzonych w celu ustalenia przez sądy niższych opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla (drogi, parkingi, zieleńce). Przypominamy, że w grudniu 2017 r. Prezydent Miasta Krakowa wypowiedział Spółdzielni wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wszystkich gruntów, oferując opłaty **wyższe o około 400 %** od opłat dotychczas ponoszonych. Oznaczałoby to wzrost rocznych obciążeń Spółdzielni z tego tytułu z kwoty około 165.000,00 zł do kwoty około 810.000,00 zł w roku 2020 (wzrost opłat rozłożono na trzy lata). Od dokonanych wypowiedzeń Spółdzielnia odwołała się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, a w toku postępowania przed SKO w jednej sprawie Spółdzielnia zaakceptowała zaproponowaną wysokość nowej opłaty (wzrost o 58,17 zł rocznie), natomiast w 9 sprawach zawarła z Gminą Miejską Kraków ugody, których konsekwencją był wzrost wysokości opłat za użytkowanie wieczyste do kwoty 317.000,00 zł. Spory o wysokość opłat w pozostałych 17 sprawach prowadzone były przed Sądem Rejonowym dla Krakowa - Podgórze oraz przed Sądem Okręgowym w Krakowie. Obecnie toczą się już tylko dwie sprawy, w których Gmina domaga się podwyższenia opłaty rocznej do łącznej kwoty 123.749,26 zł. Ostateczny efekt wszczętego przez Spółdzielnię postępowania odwoławczego będzie znany dopiero po uprawomocnieniu się wyroków w ostatnich procesach, jednak aktualny stan spraw wskazuje, że opłaty ustalone w postępowaniu sądowym będą o około 50% niższe, niż opłaty zaproponowane przez Prezydenta M. Krakowa. Zważywszy, że obciążenia z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste stanowią składnik kosztów eksploatacji lokali, wynik postępowań sądowych ma istotne znaczenie dla wszystkich użytkowników lokali.

2. Zagadnienia dotyczące remontów

Zakres prac remontowych zakwalifikowanych do realizacji w roku 2021, określony został w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planie rzeczowo - finansowym remontów i podobnie jak w latach poprzednich limitowany był wielkością posiadanych na ten cel środków finansowych. Łączna suma nakładów poniesionych w 2021 r. na prace remontowe wyniosła **6.742.798,64 zł** zaś wpływy z odpisu na fundusz remontowy wyniosły **5.597.236,59 zł**. Dofinansowanie prac remontowych z innych przychodów uzyskiwanych przez Spółdzielnię wyniosło zatem **1.145.562,05 zł**.

Rzeczywisty koszt wykonanych remontów przypadający na 1 m² eksploatowanej powierzchni wynosił miesięcznie **2,33 zł/m²**. Członkowie wpłacali w 2021 r. średnio miesięcznie **1,93 zł/m²**. Koszty remontów w wysokości **0,40 zł/m²** zostały natomiast pokryte m.in. wpływami z pozostałych przychodów operacyjnych i finansowych (w tym lokat tzw. wolnych środków), które są nadal głównym źródłem akumulacji środków na sfinansowanie prac remontowych i są przekazywane na ten cel w postaci wyniku (zysku netto) z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni.

W kwocie tej znajdują się również środki w wysokości **1.688.361,04 zł** m.in. otrzymane przez Spółdzielnię z Polskiej Grupy Energetycznej S.A. w zakresie inwestycji ciepłej wody użytkowej oraz z tytułu premii termomodernizacyjnej.

Z zaplanowanych do realizacji na 2021 r. prac, wykonanych przez zewnętrznych wykonawców oraz grupę konserwacyjno-remontową, należy wyszczególnić następujące główne programy, rozpoczęte w roku ubiegłym lub kontynuowane:

1) Program ciepłej wody użytkowej:

Założenia Programu przedstawiliśmy w rozdziale 1 Informacji. W roku 2021 r. wykonano dokumentację projektową oraz na jej podstawie zrealizowano wewnętrzną instalację ciepłej wody użytkowej w kolejnych 9 budynkach przy ul. Witosa 17, 19, 25, 27, 29, 31, 33, 35 i 37. Łączne nakłady na wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej poniesione przez Spółdzielnię w roku ubiegłym wyniosły kwotę **2.121.951,63 zł**. Likwidacja piecyków gazowych niewątpliwie przyczynia się do poprawy bezpieczeństwa mieszkańców, a w obecnej sytuacji geopolitycznej chroni ich przed skutkami deficytów w dostawie gazu. Należy też nadmienić, że decydując się na współpracę z MPEC S.A. Spółdzielnia uzyska dodatkowy „bonus” w postaci modernizacji sieci ciepłowniczej na całym osiedlu, bowiem MPEC S.A. zastępuje dotychczasową sieć ciepłowniczą, doprowadzającą tzw. wysokie parametry do zbiorczych wymiennikowni, nowo wybudowaną siecią doprowadzającą wysokie parametry grzewcze do wymiennikowni (c.o. + c.w.u.) w poszczególnych budynkach. Dzięki temu następuje poprawa w zakresie centralnego ogrzewania budynków i maleją straty związane z przesyłaniem energii z wymiennikowni zbiorczych do budynków. Ponadto, zgodnie z warunkami umów zawieranych ze Spółdzielnią, MPEC S.A. dokonuje przywrócenia do stanu pierwotnego terenów, przez które poprowadzono sieci ciepłownicze.

2) Program remontu posadzek i balustrad na klatkach schodowych budynków:

Po zakończeniu remontów klatek schodowych w budynkach niskich, przyszła kolej na kontynuowanie tego programu w budynkach wysokich. Na realizację programu remontu posadzek w 2 budynkach przy ul. Witosa 15 i 21 Spółdzielnia przeznaczyła w 2021 r. kwotę **486.000,00 zł**.

3) Program wymiany dźwigów:

Począwszy od roku 2007 Spółdzielnia realizowała program modernizacji dźwigów, polegający na wymianie przestarzałej elektronicznej aparatury sterowej na nowoczesne tablice sterowe, ze sterownikiem mikroprocesorowym, przystosowane do komunikacji awaryjnej oraz na wymianie aparatury sterowej. Po zakończeniu modernizacji aparatury sterowej Spółdzielnia przystąpiła do realizacji wymiany kabin i drzwi szybowych, mającej poprawić komfort i bezpieczeństwo korzystania z tych urządzeń. Z uwagi na znaczne koszty tego przedsięwzięcia (finansowanego z Funduszu Remontowego), zostało ono rozłożone w czasie, a w roku 2021 przeprowadzono kapitalne remonty dźwigów w budynkach przy ul. Bojki 3 i 5 oraz przy ul. Wysłouchów 36 za kwotę **823.064,61 zł**. Dodatkowo prowadzono remonty pośrednie i bieżące naprawy dźwigów wynikające z kontroli Urzędu Dozoru Technicznego w budynkach wysokich w zasobach Spółdzielni. Program wymiany dźwigów przyczynia się ponadto do spadku zużycia energii elektrycznej, co jest kolejną istotną jego zaletą, oprócz zwiększenia bezpieczeństwa i poprawy walorów estetycznych.

4) Program remontu rozdzielni elektrycznych:

Wykonywanie przebudowy rozdzielni elektrycznych w budynkach wysokich ma na celu dostosowanie instalacji elektrycznej w tych budynkach do obowiązujących norm bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej. W roku ubiegłym remonty rozdzielni wykonano w budynkach przy ul. Halszki 5 i przy ul. Wysłouchów 22, 24, 26, 30 i 32. Na realizację tego programu Spółdzielnia przeznaczyła kwotę **426.621,60 zł**.

5) Program wymiany oświetlenia na energooszczędne:

Z uwagi na coroczny znaczny wzrost cen energii elektrycznej kontynuowano program wymiany lamp w częściach wspólnych budynków na lampy ledowe oraz lampy z czujnikami ruchu. W roku 2021 lampy ledowe z czujnikami ruchu zamontowano w 7 budynkach przy ul. Bojki 10 i 12, Halszki 1 i 5 oraz Witosa 15, 29 i 35. Wymiana oświetlenia prowadzi to do znacznych oszczędności w zakresie zużycia energii elektrycznej.

6) Pozostałe prace remontowe:

Niezależnie od realizacji robót objętych wymienionymi programami wieloletnimi, Spółdzielnia wykonywała niezbędne prace konieczne do utrzymania zarządzanych przez nią zasobów mieszkaniowych we właściwym stanie technicznym, a w szczególności:

- a) wykonano miejscowe naprawy pokrycia dachów, wiatrołapów, obróbek blacharskich i kominów,
- b) wykonano roboty malarskie klatek schodowych w budynkach przy ul. Halszki 3, 7, 11, 13 i 15 oraz Wysłouchów 15, a także w wiatrołapach 2 budynków,
- c) wykonano montaż bram w korytarzach budynków przy ul. Witosa 15 i 21,
- d) zlokalizowano i zlikwidowano stwierdzone awarie i uszkodzenia (wod.-kan.-gaz-co),
- e) wykonano remonty dróg, chodników, parkingów w uszkodzonych miejscach oraz remonty opasek,
- f) wykonano modernizację instalacji AZART w budynkach przy ul. Halszki 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 i 15, Bojki 1, 3, 5, 6, 8, 10 i 12, Witosa 21 oraz Wysłouchów 15,
- g) wykonano szereg drobnych remontów i napraw tynków elewacji,
- h) przeprowadzono na bieżąco wymianę i montaż wodomierzy i ciepłomierzy oraz zamontowano urządzenia memonic®3 radio net do odczytu radiowego wodomierzy i ciepłomierzy,
- i) dokonano remontu wiat śmietnikowych przy 14 budynkach,
- j) przeprowadzono remont komór zsypanych w budynkach przy ul. Witosa 15, 21, 29 i 35, Halszki 1 i 5 oraz Wysłouchów 22, 24, 26 i 30.

7) Zgodnie z obowiązkiem nałożonym przez przepisy Prawa Budowlanego:

- a) sprawdzono szczelność instalacji i urządzeń gazowych w mieszkaniach oraz poziomy w piwnicach i pionie we wszystkich budynkach Spółdzielni,
- b) dokonano pomiarów kontrolnych instalacji odgromowej i elektrycznej w budynkach Spółdzielni,
- c) dokonano przeglądów stanu technicznego przewodów wentylacyjnych i spalinowych (kominów) we wszystkich budynkach Spółdzielni,

d) przeprowadzono roczne przeglądy budowlane zasobów Spółdzielni.

Przedstawiony powyżej skrótowy wykaz robót wykonanych w roku ubiegłym świadczy o nieustającym zaangażowaniu Spółdzielni na rzecz utrzymania w dobrym stanie technicznym posiadanych zasobów mieszkaniowych.

3. Zagadnienia dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych

Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym obsługiwała zasoby mieszkaniowe o powierzchni **241.304,92 m²**, obejmujące **4.565** lokali mieszkalnych, zajmowanych na podstawie:

- a) prawa odrębnej własności – 2.433 mieszkania,
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – 2.100 mieszkań,
- c) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – 28 mieszkań,
- d) pozostałe – 4 mieszkania.

Liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” na dzień 31.12.2021 r. wynosi 5.210 członków.

W zakresie obsługi członków Spółdzielni prowadzone były sprawy związane z:

- 1) ustaniem członkostwa,
- 2) nabyciem członkostwa z mocy prawa zgodnie z ustawą,
- 3) przyjęciem w poczet członków,
- 4) potwierdzeniem prawa do lokalu mieszkalnego, nabytego w drodze czynności notarialnej,
- 5) ewidencją współwłaścicieli lokali mieszkalnych z nieuregulowanym stanem prawnym (po zgonie) wpisanych do rejestru osób nie będących członkami Spółdzielni,
- 6) reprezentowaniem Spółdzielni (na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd) przy zawieraniu umów ustanowienia prawa odrębnej własności.

W Spółdzielni prowadzone są rejestry, dotyczące m.in:

- 1) członków Spółdzielni,
- 2) osób nie będących członkami Spółdzielni,
- 3) ksiąg wieczystych.

Na bieżąco zapewniana była pełna obsługa związana z udzielaniem informacji, wyjaśnień i wydawaniem indywidualnych zaświadczeń dla różnych instytucji, w tym do: sądu, banku itp.

Realizując Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1; zm.: Dz. U. UE. L. z 2018 r. Nr 127, str. 2) od dnia 25 maja 2018 r. Spółdzielnia prowadzi m.in. rejestr naruszeń, rejestr wszystkich kategorii czynności przetwarzania danych, elektroniczny Rejestr czynności przetwarzania danych osobowych. Dział Członkowsko – Organizacyjny Spółdzielni na bieżąco zapewnia obowiązek informacyjny związany ze stosowaniem RODO.

4. Zagadnienia dotyczące działalności społeczno – wychowawczej

Spółdzielnia Mieszkaniowa zgodnie z postanowieniami Statutu prowadzi działalność społeczno - wychowawczą, którą koordynują pracownicy Domu Kultury, a dotyczy ona głównie kultury, edukacji oraz sportu i rekreacji na Osiedlu. W ubiegłym roku w Domu Kultury odbywały się spotkania zróżnicowane tematycznie, które dotyczyły głównie spraw osiedlowych i lokalnych. Dodatkowo sale placówki wynajmowane były dla prowadzenia specjalistycznych szkoleń, okazjonalnych pokazów oraz zajęć kierunkowych.

W roku 2021 działalność Domu Kultury podlegała w I półroczu oraz w IV kwartale ograniczeniom wynikającym z epidemii. Mimo to udało się częściowo zrealizować program skoncentrowany na organizacji następujących zadań:

- 1) organizacji imprez cyklicznych – Turnieje Sportowe (Grand Prix Kurdwanowa, Top 12),
- 2) organizacja letniego wypoczynku dla dzieci – Akcja „Lato w Mieście” (z udziałem ponad 700 dzieci) odbywała się w dwóch turnusach (3 i 4 tygodniowych), a dziennie z uwagi na ograniczenia związane z pandemią przyjmowano 20 dzieci,
- 3) Turystyka – w jednodniowych, zwykle sobotnich wyjazdach wzięło udział 500 osób, a wycieczki pt. „Pomysł na Weekend” organizowane były najczęściej w słowackie góry.

Spółdzielnia organizowała również systematyczne zajęcia realizowane przez własnych lub zewnętrznych instruktorów:

- 1) zajęcia Edukacyjne – gitara, taniec towarzyski,
- 2) zajęcia Prozdrowotne – Ćwiczenia Fitness, Pilates, zajęcia dla kobiet w ciąży,
- 3) zajęcia Sportowe – piłka nożna i tenis stołowy,
- 4) zajęcia Osób Starszych – Koło Seniorów, Centrum Aktywnego Seniora.

Dział Społeczno-Wychowawczy większość celów realizuje poprzez porozumienia oraz umowy z osobami, stowarzyszeniami, placówkami oświatowymi oraz firmami, których cele są zbieżne z kierunkami naszej działalności. W okresie sprawozdawczym były to:

- 1) Ognisko TKKF „Top Spin” - Pomysł na Weekend, Liga tenisa stołowego,
- 2) Szkoła Podstawowa nr 149 – udostępnianie obiektów sportowych,
- 3) Stowarzyszenie Dobrej Nadziei – Centrum Aktywnego Seniora,
- 4) Biblioteka – dotacja na zakup nowości wydawniczych,
- 5) Fundacja Rodzina Plus – Zajęcia Klubu Rodziców Dzieci do lat 3,
- 6) Koło Emerytów, Rencistów i Inwalidów – dyżury organizacyjne i okolicznościowe,
- 7) FLASH DUO – zajęcia tańca towarzyskiego,
- 8) Straż Miejska Gminy Kraków – turniej sportowy.

W roku 2021 zmuszeni byliśmy po raz kolejny zrezygnować z organizacji corocznego tradycyjnego Festynu „Jesień Kurdwanów”.

5. Zagadnienia dotyczące sprawozdania finansowego

Uwzględniając informacje zawarte w poniżej przedstawionych: rachunku zysków i strat, bilansie oraz wynikach analiz przeprowadzonych przez biegłego rewidenta, możemy z satysfakcją stwierdzić, że sytuacja finansowa i płatnicza naszej Spółdzielni jest dobra i stabilna.

Skrócona wersja rachunku zysków i strat za rok 2021 /w złotych/

Tabela nr 1.

KOSZTY I STRATY	Kwota za rok	
	2021	2020
1	2	3
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	36.377.706,17	32.274.316,37
Przychody netto ze sprzedaży produktów	36.763.207,52	32.598.270,05
Zmiana stanu produktów	-385.501,35	-323.953,68
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	---	---
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	---	---
B. Koszty działalności operacyjnej	35.764.001,84	31.726.992,19
Amortyzacja	146.729,07	148.875,17
Zużycie materiałów i energii	18.561.580,47	16.071.169,52
Usługi obce	2.843.141,65	2.695.325,99
Podatki i opłaty	3.696.067,22	2.604.443,94
Wynagrodzenia	3.968.876,65	3.725.992,38
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	718.529,93	665.115,06
Pozostałe koszty rodzajowe	5.829.076,85	5.816.070,13
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	---	---
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	613.704,33	547.324,18
D. Pozostałe przychody operacyjne	323.622,70	891.687,80
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	194.089,52	822.500,00
Dotacje	---	---
Inne przychody operacyjne	129.533,18	69.187,80
E. Pozostałe koszty operacyjne	121.116,15	250.850,46
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	---	---
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	---	---
Inne koszty operacyjne	121.116,15	250.850,46

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2021

F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	816.210,88	1.188.161,52
G. Przychody finansowe	24.623,72	97.280,26
Dywidendy i udział w zyskach	2.857,00	---
Odsetki	21.766,72	97.280,26
H. Koszty finansowe	2.777,81	24,63
Odsetki	2.682,84	---
Strata ze zbycia inwestycji	---	---
Aktualizacja wartości inwestycji	---	---
Inne	94,97	24,63
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	838.056,79	1.285.417,15
J. Podatek dochodowy	240.754,00	226.401,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	---	---
L. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego – GZM (–)	225.313,64	203.226,27
M. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego – Media i inne (–)	280.102,10	202.150,61
N. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego – GZM (+)	---	---
O. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego – Media i inne (+)	---	---
P. Zysk (strata) netto /I-J-L-M+N+O/	91.887,05	653.639,27

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kurdwanów Nowy” w roku 2021 osiągnęła zysk netto w kwocie **91.887,05 zł**. Walne Zgromadzenie SM „Kurdwanów Nowy” obowiązane jest do podjęcia uchwały o jego przeznaczeniu {zgodnie z postanowieniem art. 38 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 648 z późniejszymi zmianami) i § 113 pkt 5 Statutu Spółdzielni}.

Głównymi składnikami przychodów, dzięki którym Spółdzielnia uzyskała korzystną sytuację finansową i płatniczą były przede wszystkim:

- ↳ wpływy z odsetek od lokat terminowych, które w poszczególnych latach podwyższyły przychody o kwotę:

Tabela nr 2.

Wpływy z odsetek od lokat (w tys. zł.)							
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
433,1	329,9	272,5	231,2	237,1	147,3	80,3	0,7

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2021

- ↪ wpływy z odsetek uzyskanych od nieterminowych wpłat, opłat za lokale mieszkalne, które w roku 2021 wyniosły **19.953,22 zł**,
- ↪ wypracowany dochód z lokali użytkowych, dzierżaw terenu, najmu garaży itp. w kwocie **87.713,76 zł**.

Salda wyników finansowych, uzyskanych przez Spółdzielnię w ostatnich 5-ciu latach, poprzedzających rok sprawozdawczy, przedstawia poniższa **Tabela nr 3**.

Tabela nr 3.

ROK	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wynik finansowy	269.847	296.142	850.487	201.330	653.639	91.887

Powyższe zestawienie wskazuje na utrzymującą się stabilność gospodarki Spółdzielni. Należy jednak pamiętać, że czynnikiem warunkującym osiągnięty rezultat oraz umożliwiającym realizację omówionych wcześniej zadań rzeczowych, jest przestrzeganie dyscypliny finansowej, z jaką od lat planowane i rozliczane są zadania gospodarcze Spółdzielni. Bardziej precyzyjnie charakteryzują stan gospodarki SM „Kurdwanów Nowy” węzłowe **wskaźniki ekonomiczne**, zawarte w **Tabeli nr 4**.

Tabela nr 4.

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	wzorcowy	2021	2020
Płynności bieżącej I	$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,2% – 2,0%	2,89 %	2,29 %
Płynności szybkiej II	$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,0%	2,87 %	2,28 %
Płynności wypłacalności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,1%-0,2%	2,67 %	2,05 %
Złota reguła finansowania	$\frac{\text{fundusze własne} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100	908,35%	881,29 %
Złota reguła bilansowania	$\frac{(\text{fundusze własne} + \text{rezerwy długoterminowe} + \text{zob. handlowe} > 12 \text{ m-cy} + \text{rozl. międzyokresowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100%-150%	110,07 %	108,72 %

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2021

Spłaty zobowiązań	średni stan zobowiązań z tyt. dostaw i usług x 365 dni	malejąca	35 dni	41 dni
	----- przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów			

Korzystną sytuację majątkową Spółdzielni potwierdza utrzymujący się na wysokim poziomie wskaźnik sfinansowania aktywów trwałych funduszami własnymi (złota reguła bilansowania), który na dzień 31.12.2021 r. wynosił 110,07 % i wzrósł w stosunku do roku poprzedniego o 1,35 % na skutek zmniejszenia o 2,20 mln zł (2,51 %) wartości kapitałów własnych, głównie w pozycji „kapitał (fundusz) podstawowy” (obejmującej między innymi „fundusz wkładów budowlanych”), który ze względu na wyodrębniania własności lokali zmniejszył się o kwotę 2.076.028,45 zł. Dodatkowo obniżeniu uległa pozycja aktywa trwałe o 2,62 mln zł (3,23 %). Zmniejszenie nastąpiło przede wszystkim w pozycji „budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej” (obniżka wartości w stosunku do roku poprzedniego o 2.542.244,71 zł – 3,58 %) i jest skutkiem przenoszenia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych (zarówno lokatorskich, jak i własnościowych) w wykonaniu ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Wskaźniki płynności finansowej I i II wzrosły w stosunku do roku poprzedniego i nadal utrzymują się na poziomie wyższym od wskaźników optymalnych, co oznacza, że aktywa obrotowe w całości pokrywają zobowiązania krótkoterminowe, a zatem świadczy to o pełnej wypłacalności Spółdzielni (zdolności do regulowania zobowiązań). Zwiększenie wskaźników płynności finansowej I i II nastąpiło, gdyż pomimo utrzymywania się wartości pozycji „aktywów obrotowych” na porównywalnym poziomie (zmniejszenie o 0,73 %), jednoczesnemu znacznemu zmniejszeniu (o 21,34 %) uległa pozycja „zobowiązania krótkoterminowe”.

Odnotaliśmy również wzrost wskaźnika płynności finansowej III (wypłacalności), co jest następstwem faktu, iż wartość inwestycji krótkoterminowych wzrosła zaledwie o 2,13 %, podczas gdy stan zobowiązań krótkoterminowych zmniejszył się aż o 21,34 %. W 2021 skróceniu uległ też wskaźnik spłaty zobowiązań o 6 dni.

Spółdzielnia prowadzi podstawową działalność non profit, dlatego też wyliczanie wskaźników rentowności nie zobrazuje rzetelnie sytuacji jednostki, więc nie zostały one tu wykazane.

Wzrost poziomu analizowanych wskaźników płynności finansowej świadczy o wysokiej płynności i niezagrożonej wypłacalności Spółdzielni.

Zaprezentowane wskaźniki ekonomiczne świadczą o tym, że sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni jest stabilna i nie występują zagrożenia dla kontynuacji jej działalności.

Syntetyczne wyniki gospodarowania w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. przedstawiają: **Tabele nr 5.A. i 5.B.**, zawierające skróconą wersję bilansu majątkowego oraz **Tabela nr 1**, obrazująca rachunek zysków i strat.

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2021

**Skrócona wersja bilansu Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kurdwanów Nowy” na dzień 31.12.2021 r. /w złotych/**

Tabela nr 5.A.

A K T Y W A	Stan na	
	2021	2020
	Rok	
0	1	2
A. AKTYWA TRWAŁE	78.634.392,48	81.257.885,69
I. Wartości niematerialne i prawne	3500,30	---
II. Rzeczowe aktywa trwałe	78.334.944,36	81.018.269,11
1. Środki trwałe	78.334.944,36	81.018.269,11
2. Środki trwałe w budowie	---	---
III. Należności długoterminowe	279.513,82	223.182,58
IV. Inwestycje długoterminowe	16.434,00	16.434,00
1. Nieruchomości	---	---
2. Wartości niematerialne i prawne	---	---
3. Długoterminowe aktywa finansowe	16.434,00	16.434,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	---	---
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	---	---
B. AKTYWA OBROTOWE	16.212.803,46	16.332.016,30
I. Zapasy	75.652,25	51.635,80
II. Należności krótkoterminowe	1.139.454,60	1.580.942,37
1. Należności od jednostek powiązanych		
2. Należności od pozostałych jednostek	1.139.454,60	1.580.942,37
III. Inwestycje krótkoterminowe	14.980.388,39	14.668.671,75
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	14.980.388,39	14.668.671,75
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17.308,22	30.766,38
AKTYWA razem	94.847.195,94	97.589.901,99

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2021

Tabela nr 5.B.

P A S Y W A	Stan na	
	2021	2020
	Rok	
0	1	2
A. Kapitał (fundusz) własny	85.441.024,31	87.644.868,79
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	70.424.699,82	72.500.728,27
1. Fundusz udziałowy	446.023,99	460.215,28
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	987.155,79	868.861,81
3. Fundusz wkładów budowlanych	68.991.520,04	71.171.651,18
4. Fundusz wkładów zaliczkowych	---	---
II. Kapitał (fundusz) zasobowy	9.807.165,04	10.026.868,12
III. Kapitał (fundusz rezerwowy) z aktualizacji wyceny	---	---
IV. Fundusz rezerwowy	4.262.303,55	4.262.303,55
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	854.968,85	201.329,58
VIII. Zysk (strata) netto	91.887,05	653.639,27
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9.406.171,63	9.945.033,20
I. Rezerwy na zobowiązania	966.675,80	581.174,45
II. Zobowiązania długoterminowe	516.028,04	245.635,90
1. wobec jednostek powiązanych	---	---
2. wobec pozostałych jednostek	516.028,04	245.635,90
III. Zobowiązania krótkoterminowe	5.616.715,71	7.140.301,95
1. wobec jednostek powiązanych	---	---
2. wobec pozostałych jednostek	4.170.599,35	6.377.668,65
3. Fundusze specjalne	1.446.116,66	762.633,30
E. Rozliczenia międzyokresowe	2.306.752,08	1.977.920,90
1. Ujemna wartość firmy	---	---
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2.306.752,08	1.977.920,90
PASYWA razem	94.847.195,94	97.589.901,99

Bilans majątkowy Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **94.847.195,94 zł.**

Jednym z problemów, z jakimi borykają się Spółdzielnie Mieszkaniowe jest utrzymujące się zadłużenie na lokalach mieszkalnych i użytkowych.

Aby uzyskać realną analizę sytuacji w zakresie zadłużenia, należy porównać wskaźnik należności za lokale mieszkalne Spółdzielni – liczony jako proporcja należności bieżących (na 31.XII. danego roku) do rocznej sumy naliczeń opłat (wartości sprzedaży). Wyliczony w ten sposób wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych, odniesiony do wielkości porównywalnych, wynosi dla roku 2020 – **1,81 %**, a dla roku 2021 – **1,67 %**, co świadczy o spadku stopy zadłużenia lokali mieszkalnych o **0,14 %**.

Należy jednak podkreślić, że pomimo utrzymującego się niskiego wskaźnika zadłużenia w dalszym ciągu nie można bagatelizować tego zjawiska. Konieczne wydaje się dalsze stosowanie wdrożonego w SM „Kurdwanów Nowy” bogatego repertuaru środków mających nakłonić lokatorów do spłaty zadłużenia.

Oprócz tego SM „Kurdwanów Nowy” stosowała wdrożony od kilku lat tryb postępowania wobec mieszkańców zalegających z zapłatą opłat za zajmowane mieszkanie.

❖ Do wszystkich dłużników kierowane były systematycznie wydruki komputerowe lub elektroniczne **wezwania** do uregulowania zaległości. Wyposażenie księgowości w sieć komputerową i wdrożenie nowoczesnych programów pozwala bowiem uzyskiwać bieżącą informację o stanie należności. Użytkownicy lokali otrzymali ponadto możliwość samodzielnego sprawdzania stanu swoich zobowiązań z tytułu opłat za lokale, poprzez uzyskanie internetowego dostępu do konta rozliczeniowego, z wykorzystaniem systemu MARHAL-ON-LINE.

❖ Wszystkim mieszkańcom, dokonującym nieterminowych wpłat, naliczano **odsetki ustawowe**, a wpływy uzyskane z tego tytułu w roku 2021 wyniosły kwotę **19.953,22 zł**.

❖ Przeciwno osobom, które mimo wezwań uchylały się od spłaty zadłużenia, występowano na drogę **postępowania sądowego**, a następnie egzekucji komorniczej.

Stosowany wobec dłużników tryb postępowania, choć bardzo czasochłonny i wymagający wielkiego wysiłku zarówno ze strony pracowników Działów Członkowsko-Organizacyjnego i Księgowości, jak i członków Rady Nadzorczej, przynosi istotne efekty, choć nie zdołał doprowadzić do likwidacji zjawiska. Niestety, zmiana przepisów prawa spółdzielczego powoduje, że wobec osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności lokalu, jedyną dostępną formę egzekwowania większych zadłużeń stanowi sprzedaż licytacyjna lokalu.

6. Koszty działalności

Zgodnie z obowiązującymi nowymi regułami ustalania wyniku na działalności Spółdzielni, w roku 2021 oddzielnie zbilansowane zostały uzyskiwane wpływy z poniesionymi kosztami **gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)**, w zakresie eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych, dostawy wody, odprowadzania ścieków i dostarczania ciepła do mieszkań oraz wywozu odpadów komunalnych i konserwacji bieżącej lokali mieszkalnych, a oddzielnie wynik na **pozostałych kosztach i przychodach operacyjnych**. Dodatkowo należy przypomnieć, że rozliczenie wyniku finansowego uzyskanego na eksploatacji lokali mieszkalnych dokonywane jest indywidualnie dla danej nieruchomości.

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2021

Po zbilansowaniu z uzyskiwanymi wpływami poniesionych kosztów, globalny wynik GZM za rok 2021 zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości **505.415,74 zł** na który składały się:

- a) koszty tzw. eksploatacji podstawowej, kształtujące wysokość stawki eksploatacyjnej rozliczanej na 1 m² powierzchni użytkowej lokali w poszczególnych nieruchomościach wspólnych należących do zasobów Spółdzielni, które zamknęły się wynikiem **225.313,64 zł**,
- b) koszty mediów: woda, kanalizacja, c.o., odpady komunalne/ oraz instalacji i urządzeń technicznych funkcjonujących tylko w niektórych budynkach /c.w.u., dźwigi/ z których uzyskana kwota **280.102,10 zł** zostanie rozliczona w roku następnym.

W zakresie eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych, poniesione przez Spółdzielnię w 2021 r. koszty w układzie rodzajowym przedstawia **Tabela nr 6**.

Tabela nr 6. - Koszty eksploatacji podstawowej za rok 2021

L.p.	RODZAJ KOSZTÓW	Wykonanie / w złotych /	Wykonanie (w zł/m ² /miesiąc)
1	Wynagrodzenia pracowników umysłowych	199.750,00	0,07
2	Wynagrodzenia dozorców	143.860,00	0,05
3	Bezosobowy fundusz płac	2.928,00	*
4	Narzuty na ZUS	58.231,77	0,02
5	Materiały, środki czystości, środki ochrony BHP	59.127,27	0,02
6	Energia elektryczna	269.487,32	0,09
7	Odpisy na ZFSS	16.794,60	0,01
8	Firma sprzątająca, najem pojemników, utrzymanie zieleni i dróg w okresie zimy, koszenie terenów zielonych – części wspólne	1.742.051,42	0,60
9	Pozostałe koszty usług materialnych (transport, dezynfekcja, przeglądy: ciągów kominowych, instalacji elektrycznych i gazowych)	461.152,63	0,16
10	Pozostałe koszty usług niematerialnych	83.405,14	0,03
11	Pogotowie awaryjne	58.592,72	0,02
12	Ubezpieczenia	108.124,21	0,04
13	Eksploatacja razem (wiersze 1 - 12)	3.203.505,08	1,11
14	Remonty i konserwacja własna	1.547.194,01	0,53
15	ŁĄCZNE KOSZTY EKSPLOATACJI:	4.750.699,09	1,64

* **Uwaga:** koszty wykazane w tych pozycjach wynoszą w przeliczeniu na 1 m² powierzchni zasobów mniej niż 1 grosz (0,01 zł) dlatego nie można ich wyrazić w tabeli. Zostały one ujęte zbiorczo wraz z innymi pozycjami.

16	Łączne koszty eksploatacji lokali mieszkalnych należących do osób będących członkami SM „Kurdwanów Nowy”	4.479.527,97	1,64
----	--	--------------	------

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2021

17	Koszty ogólnego zarządzania obciążające lokale należące do osób będących członkami SM „Kurdwanów Nowy”	1.270.921,62	0,47
18	Eksploatacja podstawowa (wiersze 1 - 14) wraz z kosztami ogólnymi przypadająca na osoby będące członkami SM „Kurdwanów Nowy”	5.750.449,59	2,11
19	Podatek od nieruchomości – mienie Spółdzielni	104.820,87	0,04
20	Oplaty za wieczyste użytkowanie gruntów – mienie Spółdzielni	301.804,15	0,10

Proporcje wymienionych powyżej pozycji kosztów nie ulegają w naszej Spółdzielni zmianie od kilku lat, w sposób typowy dla większości spółdzielni mieszkaniowych typu eksploatacyjnego. Zwracamy też uwagę, że prowadzona przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni konsekwentna polityka gospodarcza przyczynia się do obniżenia przypadających na poszczególne lokale kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych. W efekcie, wzrost opłaty eksploatacyjnej jest w głównej mierze konsekwencją rosnących nieustannie kosztów zewnętrznych (niezależnych od Spółdzielni).

Rzeczywisty **uśredniony** koszt eksploatacji dla członków wyniósł w SM „Kurdwanów Nowy” w 2021 roku [w przeliczeniu na 1 m² powierzchni eksploatowanych zasobów] – **2,11 zł/m² miesięcznie**, natomiast uwzględniając rozliczane oddzielnie opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości – **2,25 zł/m²**.

7. Działalność gospodarcza

Zgodnie ze Statutem władze Spółdzielni zobowiązane są do jak najlepszego gospodarowania zarządzanymi zasobami w celu uzyskania wymiernych korzyści dla wszystkich członków Spółdzielni. W roku 2021 r. działalność gospodarcza prowadzona była głównie poprzez:

- wynajem lokali użytkowych,
- wynajem garaży,
- wynajem dodatkowych pomieszczeń, piwnic, schowków itp.
- dzierżawę terenu pod pawilony i lokale usługowe,
- dzierżawę terenu pod tablice reklamowe,
- dzierżawę powierzchni reklamowej,
- dzierżawę miejsc postojowych,
- dzierżawę terenu pod pojemniki na zbiórkę odzieży,
- służebności gruntowe,
- wynajem pomieszczeń w Domu Kultury.

Uzyskane z powyższych tytułów dochody przyczyniają się do znacznego obniżenia stawki eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni.

8. Kierunki rozwoju Spółdzielni

- 1) Kontynuowanie działań prowadzących do uzyskania możliwie najkorzystniejszych dla Spółdzielni opłat za wieczyste użytkowanie.
- 2) Przeprowadzanie robót remontowych zgodnie z planami remontów zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
- 3) Kontynuowanie współpracy z MPEC S.A. w celu zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową całych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
- 4) Prowadzenie działalności społeczno - wychowawczej mającej na celu integrację mieszkańców naszego osiedla oraz zapewnienie im miejsca do aktywnego spędzenia wolnego czasu.

9. Zakończenie

Zarząd Spółdzielni uważa, iż przedstawiony całokształt prowadzonej działalności oraz stabilna sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest satysfakcjonująca dla członków Spółdzielni. Jednocześnie pragnie podziękować wszystkim członkom Spółdzielni za wkład i zaangażowanie jakie okazywali w ciągu roku, w trosce o wspólne dobro Spółdzielni. Wszelkie uwagi, zgłoszone usterki czy dostrzeżone problemy stanowiły cenne wskazówki, które przyczyniały się do lepszego rozwoju Spółdzielni. Dodatkowe podziękowania kierowane są do Rady Nadzorczej sprawującej statutowy nadzór nad działalnością Spółdzielni oraz służącej swoją roztropną radą i inicjatywą w podejmowaniu decyzji gospodarczych o podstawowym znaczeniu dla Spółdzielni.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kurdwanów Nowy” w Krakowie