

**Informacja  
o działalności  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„KURDWANÓW NOWY”  
w Krakowie**

**za**

**rok 2022**


Członek Zarządu  
SM „Kurdwanów Nowy”

  
lic. Andrzej Łucki

Zastępca Prezesa ds.  
Członkowsko-Organizacyjnych  
SM „Kurdwanów Nowy”

  
mgr Angelina Wrona

Prezes Zarządu  
SM „Kurdwanów Nowy”

  
mgr Adam Grudzień

**Kraków, 2023 r.**

## Szanowni Państwo!

### 1. Wstęp

Problematyka uwzględniana w składanych przez Zarząd dorocznych informacjach o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” ma na celu przekazanie Państwu wyczerpującej informacji o sytuacji gospodarczej i finansowej naszej Spółdzielni. Staramy się informować Państwa, przynajmniej pokrótce, o wszystkich sprawach prowadzonych przez komórki organizacyjne Spółdzielni, jednak w każdym okresie sprawozdawczym wyróżnić można zagadnienia, którym Zarząd, Rada Nadzorcza i pracownicy Spółdzielni poświęcałi najwięcej czasu, lub które zasługują na zwrócenie szczególnej uwagi Państwa ze względu na ich doniosły wpływ na sytuację prawną członków i użytkowników lokali albo koszty działalności Spółdzielni. Takimi wydarzeniami w roku 2022 było:

- 1) zakończenie z dniem 16 maja 2022 roku stanu epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2;
- 2) zakończenie realizacji w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Programu Ciepłej Wody Użytkowej;
- 3) zakończenie procesów z Gminą Miejską Kraków o ustalenie wysokości opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
- 4) kontynuowanie modernizacji zsympów w budynkach wysokich;
- 5) obchody w dniu 24 czerwca 2022 r. Jubileuszu 30-lecia SM „Kurdwanów Nowy”.

#### Ad. 1)

Stan epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 wprowadzony został na mocy rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz. U. z 2022 r. poz. 340). Zakazy i ograniczenia obowiązujące w okresie stanu epidemii miały bardzo doniosłe znaczenie dla funkcjonowania Spółdzielni. Przede wszystkim, na wiele miesięcy została zablokowana lub w znacznym stopniu ograniczona możliwość realizowania programu przez Dom Kultury. Utrudnione było również realizowanie tych prac remontowych, które wiązały się z koniecznością wejścia wykonawców do mieszkań. Obowiązujące wymogi sanitarne wpłynęły też na funkcjonowanie organów Spółdzielni – Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia. Z uwagi na liczebność Rady (17 członków) oraz zmieniające się normy powierzchni przypadającej na 1 uczestnika zebrania, posiedzenia Rady odbywały się w czasie epidemii 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).

Zwołanie Walnego Zgromadzenia okazało się natomiast niemożliwe, również po **odwołaniu stanu epidemii z dniem 16 maja 2022 r.** rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 12 maja 2022 r.

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”  
w Krakowie za rok 2022

w sprawie odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1027). Obowiązywał bowiem nadal przepis art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 568 ze zm.), który przewidywał, że ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni przypadający w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, ulega przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu. Po odwołaniu stanu epidemii obowiązywał jednak i nadal obowiązuje (do 1 lipca 2023 r.) stan zagrożenia epidemicznego, dlatego zwołanie Walnego Zgromadzenia stało się możliwe dopiero po uchyleniu z dniem 7 września 2022 r. przepisu art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. Przedstawione ograniczenia prawne spowodowały przedłużenie kadencji Rady Nadzorczej wybranej w roku 2018 na podstawie art. 90a przywołanej wyżej ustawy „covidowej” z dnia 31 marca 2020 r. – do dnia zwołania pierwszego Walnego Zgromadzenia po zakończeniu stanu zagrożenia epidemicznego i stanu epidemii., a także konieczność podjęcia na Walnym Zgromadzeniu w 2023 r. „skumulowanych” uchwał o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, podziale nadwyżki bilansowej Spółdzielni i udzieleniu absolutorium Członkom Zarządu za lata 2019, 2020, 2021 i 2022.

Stan epidemii nie wpłynął na działanie Zarządu Spółdzielni, który w okresie sprawozdawczym, tj. od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. pracował w następującym składzie:

- Prezes Zarządu – Jerzy Hanarz,
- Zastępca Prezesa ds. Członkowsko-Organizacyjnych – Maria Seniów,
- Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Administracyjnych – Mariola Migdar.

**Ad. 2)**

W roku ubiegłym zakończono wykonywanie instalacji ciepłej wody użytkowej w 8 budynkach przy ul. Halszki, finalizując tym samym realizację na terenie Osiedla Kurdwanów Programu Ciepłej Wody Użytkowej. Do wdrożenia tego przedsięwzięcia Spółdzielnia „przymierzała” się dwukrotnie. Początkowo część członków Spółdzielni podchodziła nieufnie do rozstania się z piecykiem gazowym w łazience, dlatego program przedstawiony przez Zarząd do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu w 2011 roku został odrzucony. Nie zniechęceni tą porażką, wykonywaliśmy instalację c.w.u. tylko w tych budynkach, których mieszkańcy wyrażali na to indywidualną zgodę. W 2014 i 2015 roku wykonane zostały instalacje centralnej wody użytkowej w 3 budynkach, a w 2016 roku w kolejnych 4 budynkach. To właśnie mieszkańcy tych budynków stali się rzecznikami wykonania instalacji ciepłej wody użytkowej we wszystkich budynkach mieszkalnych Spółdzielni i na Walnym Zgromadzeniu w 2016 r. przyjęto „Program wykonania podłączenia ciepłej wody użytkowej w budynkach mieszkalnych w zasobach SM „Kurdwanów Nowy” w Krakowie”.

Do realizacji Programu Spółdzielnia przystąpiła w oparciu o trójstronną umowę o współpracy, zawartą uroczyście 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 wykonało na swój koszt nowe przyłącza wysokoparametrowe do budynków oraz zainstalowało w tych budynkach, również na koszt MPEC, nowe wymienniki

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”  
w Krakowie za rok 2022

(c.o. + c.w.u.), a ze strony PGE Energia Ciepła S.A. uzyskaliśmy dofinansowanie w wysokości 250 000,00 zł za 1 MW energii zamówionej na cele c.w.u. Całkowity koszt realizacji Programu wyniósł **17.808.984,72 zł**, przy czym średni koszt montażu na 1 mieszkanie wyniósł **4.418,76 zł**. Poniższa tabela przedstawia rozkład kosztów w poszczególnych latach (z uwzględnieniem „pilotażowego” okresu realizacji Programu w latach 2014-2015):

**Tabela nr 1.**

<b>Rok podłączenia</b>	<b>LICZBA BUDYNKÓW</b>	<b>LICZBA MIESZKAŃ</b>	<b>KOSZT (w złotych)</b>	<b>ŚREDNI KOSZT NA MIESZKANIE (w złotych)</b>
Pilotażowe 2014-2015	3	266	809.431,36	3.042,98
2016	4	371	1.151.166,54	3.102,87
2017	4	170	672.067,98	3.953,34
2018	8	320	1.327.370,81	4.148,03
2019	20	1.316	5.751.752,87	4.373,78
2020	12	600	2.722.227,82	4.537,04
2021	9	565	2.897.186,06	5.127,76
2022	8	487	2.477.781,28	5.087,85
<b>RAZEM</b>	<b>68</b>	<b>4095</b>	<b>17.808.984,72</b>	<b>4.418,76</b>

Należy podkreślić, że w celu przyspieszenia realizacji Programu Rada Nadzorcza w latach 2018-2019 przeznaczyła na Fundusz Remontowy dodatkowe środki w kwocie **3.892.709,19 zł**. Uruchomienie tych środków umożliwiło wcześniejsze zakończenie programu już w roku 2022. Korzyści wynikające z tego faktu to nie tylko bezpieczeństwo mieszkańców Spółdzielni i możliwość wywiązania się z narzuconego przez MPEC S.A. harmonogramu robót, ale również znaczne obniżenie kosztów inwestycji. Po uwzględnieniu wzrostu cen na przykładzie zrealizowanych już prac oraz przewidywanej inflacji, koszty całego programu wzrosłyby z **17.808.984,72 zł** na **23.502.507,87 zł** tj. o **5.693.523,15 zł**.

W przyjętym Programie założono finansowanie inwestycji przez użytkowników lokali z podwyższonej o **0,50 zł/m<sup>2</sup>** stawki odpisu na Fundusz Remontowy. Stawka ta została wprowadzona od dnia 1 stycznia 2017 r. dla wszystkich budynków objętych Programem Ciepłej Wody Użytkowej. Gdyby finansowanie inwestycji następowało wyłącznie z odpisu na Fundusz Remontowy, średni okres (w latach) w jakim mieszkańcy Spółdzielni spłaciliby omawianą inwestycję wyniósłby około **13 lat**. Zarząd Spółdzielni podejmował jednak szereg działań mających na celu obniżenie kosztów finansowania Programu. Poza negocjacjami z wykonawcami robót w celu uzyskania jak najniższych kosztów, pozyskano środki finansowe z trzech dodatkowych źródeł w łącznej wysokości **5.994.202,36 zł**. Niezależnie od zobowiązań wynikających z umowy o współpracy, na mocy porozumienia ze Spółdzielnią zawartego w dniu 24 czerwca 2020 r. MPEC pokrył częściowo środki niezbędne do przygotowania pomieszczeń węzłów c.o. + c.w.u. pod omawianą inwestycję, których wykonanie było po stronie Spółdzielni. Dodatkowym źródłem obniżenia kosztów realizacji Programu była premia termomodernizacyjna, którą – po dopełnieniu przez Spółdzielnię wymogów procedury ubiegania się o tę formę pomocy państwowej – przyznał nam **Bank Gospodarstwa Krajowego** za pośrednictwem **Banku Ochrony Środowiska S.A.**

Pozyskane finansowanie montażu instalacji c.w.u. przedstawia się następująco:

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”  
w Krakowie za rok 2022

Tabela nr 2.

PGE	BGK	MPEC	RAZEM
(w złotych)	(w złotych)	(w złotych)	(w złotych)
<b>3.188.810,00</b>	<b>2.355.917,36</b>	<b>449.475,00</b>	<b>5.994.202,36</b>

Dzięki pozyskanemu dofinansowaniu skróceniu uległ okres spłaty inwestycji dla poszczególnych budynków średnio o 5 lat.

Ad. 3)

W ubiegłym roku zakończona została większość procesów sądowych przeciwko Gminie Miejskiej 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). Na początku 2023 r. odbyły trzy ostatnie rozprawy apelacyjne i tym samym **dobiegł końca spór z Gminą** prowadzony przez ponad 5 lat. Przypominamy, że w grudniu 2017 r. Prezydent Miasta Krakowa wypowiedział Spółdzielni wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za korzystanie z wszystkich gruntów pozostających w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, oferując opłaty **wyższe o około 490 %** 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 107.930,72 zł. Spory o wysokość opłat w pozostałych 17 sprawach prowadzone były przed Sądem Rejonowym dla Krakowa - Podgórze oraz przed Sądem Okręgowym i Sądem Apelacyjnym w Krakowie. W ostatecznym efekcie wszczętego przez Spółdzielnię postępowania sądowego łączne opłaty roczne za użytkowanie wieczyste w 17 sprawach zostały podniesione z kwoty 136.412,84 zł do kwoty **296.511,21 zł**, tj. o **217 %**. Opłaty ustalone w postępowaniu sądowym są zatem 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. Nadmienić też należy, że w okresie toczących się procesów sądowych Spółdzielnia uiszczala opłaty **w dotychczasowej wysokości**, natomiast opłaty podwyższone regulowała dopiero po uprawomocnieniu się wyroków, głównie w latach 2020-2022 (w 2019 r. zakończyła się tylko 1 sprawa), a zatem uzyskaliśmy dodatkowe efekty finansowe wynikające z nasilającej się inflacji.

#### Ad. 4)

W okresie sprawozdawczym kontynuowano prace modernizacyjne podjęte w celu dostosowania budynków 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 2022 r. poz. 2519 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 selekcjonowanie śmieci, w postaci podwojonych opłat, które może na Spółdzielnię – a ściślej na nieruchomość, na której stwierdzono brak selekcjonowania – 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 **280.000,00 zł**, by uchronić mieszkańców budynków wysokich przed niezawinionymi skutkami niemożności selekcjonowania śmieci. Szczegółowe informacje o zakresie prac wykonanych w roku ubiegłym zawarto w rozdziale niniejszej Informacji poświęconym realizacji remontów.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym obejmowała ponadto 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.

#### Ad. 5)

„Okragła” rocznica powstania SM „Kurdwanów Nowy” przypadła w dniu 29 czerwca 2022 r., bowiem w tym dniu upłynęło dokładnie **30 lat** od dnia wydania przez Sąd postanowienia o wpisie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” do rejestru spółdzielni, w wyniku podziału – Związkowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie. Zasłużonym dla rozwoju Spółdzielni działaczom spółdzielczym i wieloletnim pracownikom wręczono odznaczenia państwowe, samorządowych i spółdzielcze.

## 2. Zagadnienia dotyczące remontów

Zakres prac remontowych zakwalifikowanych do realizacji w roku 2022, 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 2022 r. na prace remontowe wyniosła **6.973.413,49 zł** zaś wpływy z odpisu na fundusz remontowy wyniosły **5.598.754,04 zł**, z czego odpis dodatkowy przeznaczony na finansowanie Programu Ciepłej Wody Użytkowej wyniósł **1.447.441,45 zł**. Dofinansowanie prac remontowych z innych przychodów uzyskiwanych przez Spółdzielnię wyniosło zatem **1.374.659,45 zł**.

Rzeczywisty koszt wykonanych remontów przypadający na 1 m<sup>2</sup> eksploatowanej powierzchni wynosił miesięcznie **2,41 zł/m<sup>2</sup>**. Członkowie wpłacali w 2022 r. średnio miesięcznie **1,93 zł/m<sup>2</sup>**. Koszty remontów w wysokości **0,48 zł/m<sup>2</sup>** 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 **899.277,84 zł** m.in. otrzymane przez Spółdzielnię z Polskiej Grupy Energetycznej S.A. w zakresie inwestycji ciepłej wody użytkowej, z tytułu premii termomodernizacyjnej oraz środki z MPEC S.A.

Z zaplanowanych do realizacji na 2022 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 i całościowe rozliczenie finansowe Programu C.W.U. przedstawiliśmy w rozdziale 1.3) Informacji. W roku 2022 r. wykonano dokumentację projektową oraz na jej podstawie zrealizowano wewnętrzną instalację ciepłej wody użytkowej w kolejnych 8 budynkach przy ul. Halszki 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 i 15. Wykonano też podłączenia c.w.u. do kilku mieszkań w budynkach przy ul. Witosa 21 i ul. Wysłouchów 32. Łączne nakłady na wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej poniesione przez Spółdzielnię w roku ubiegłym wyniosły kwotę **1.830.840,31 zł**. Likwidacja piecyków gazowych niewątpliwie przyczynia się do poprawy bezpieczeństwa mieszkańców, a w obecnej sytuacji geopolitycznej chroni ich przed skutkami deficytów w dostawie gazu.

### 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 29 i 35 Spółdzielnia przeznaczyła w 2022 r. kwotę **527.040,00 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 2022 przeprowadzono kapitalne remonty dźwigów w budynkach przy ul. Bojki 1 oraz przy ul. Wystouchów 44 za łączną kwotę **596.660,28 zł**. Wykonano ponadto wymianę okablowania do maszynowni dźwigów w budynkach przy ul. Wystouchów 38, 42, 44 i 46 oraz ul. Bojki 1, 3 i 5. 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. Bojki 1, 3 i 5 i przy ul. Wystouchów 36, 40, 44 i 46. Na realizację tego programu Spółdzielnia przeznaczyła kwotę **540.918,00 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 2022 lampy ledowe z czujnikami ruchu zamontowano w 7 budynkach przy ul. Wystouchów 22, 24, 26, 30, 38, 42 i 44 za łączną kwotę **237.975,84 zł**, a także dokonano remontu oświetlenia budynku przy ul. Wystouchów 46. Wymiana technologii oświetlenia prowadzi do znacznych oszczędności w zakresie zużycia energii elektrycznej.

**6) Program modernizacji wewnętrznej instalacji gazowej:**

Dostosowując instalację gazową w budynkach mieszkalnych do obowiązujących nowych warunków technicznych, Spółdzielnia do roku 2002 wymieniła instalację gazową (poziomą) ze skręcanej na spawaną w plwnicach niskich budynków osiedla Kurdwanów. Od 2003 roku rozpoczęto natomiast przebudowę wewnętrznej instalacji gazowej w budynkach 5 kondygnacyjnych, polegającą na wykonaniu nowej instalacji zasilania mieszkań (spawanej)



wraz z umieszczeniem pionów i liczników gazowych na klatkach schodowych, a prace te ukończone zostały w 2013 roku. W związku z realizacją programu ciepłej wody użytkowej modernizację instalacji gazowej w budynkach wysokich (11 kondygnacyjnych) odsunięto w czasie i podjęto ponownie w roku sprawozdawczym, wykonując **projekty budowlane przebudowy instalacji gazowej** dla 17 budynków wysokich za kwotę **235.237,50 zł**. Na podstawie zatwierdzonych projektów w kolejnych latach wykonywane będą roboty instalacyjne.

**7) 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 remonty i miejscowe naprawy pokrycia dachów budynków oraz wiatrołapów, naprawy obróbek blacharskich i nasad kominów,
- b) wykonano roboty malarskie klatek schodowych w budynkach przy ul. Halszki 9, ul. Stojalowskiego 33 i 41 oraz ul. Wysłouchów 15, 21, 23 i 35,
- c) wybudowano nowe miejsca postojowe przy budynkach przy ul. Halszki 1, 3, 3A i 9 i przy ul. Wysłouchów 10 oraz remonty parkingów przy ul. Witosa 19 i ul. Wysłouchów 19,
- d) wykonano ustabilizowanie fundamentów wiatrołapów w klatkach schodowych budynków przy ul. Bojki 6 i 8, ul. Halszki 9 i ul. Stojalowskiego 33,
- e) przeprowadzono remont komór zsykowych w budynkach przy ul. Wysłouchów 32, 36, 38, 40, 42, 44 i 46,
- f) dokonano wymiany drzwi piwnicznych w budynkach przy ul. Halszki 9, ul. Wysłouchów 10, 15, 21, 33 i 35, ul. Stojalowskiego 33 i 41, ul. Witosa 33,
- g) wykonano montaż bram w korytarzach budynków przy ul. Witosa 29 i 35,
- h) wykonano remonty studni kanalizacyjnych dla budynków przy ul. Wysłouchów 15, 29 i 31, a także zlokalizowano i zlikwidowano stwierdzone awarie i uszkodzenia (wod.-kan.-gaz-co),
- i) wykonano drogi dojazdowe do altan śmietnikowych przy ul. Halszki 5 i ul. Wysłouchów 44, remonty chodników i schodów terenowych prowadzących do wejść do budynków oraz remonty opasek,
- j) wykonano modernizację instalacji AZART w budynkach przy ul. Witosa 29, 33 i 35,
- k) wykonano remont instalacji odgromowej w budynkach przy ul. Halszki 3A, 11, 13 i 15,
- l) wykonano szereg drobnych remontów i napraw tynków elewacji i tynków na balkonach i loggiach,
- m) przeprowadzano na bieżąco wymianę i montaż wodomierzy i ciepłomierzy.

**8) Zgodnie z obowiązkiem nałożonym przez przepisy Prawa Budowlanego:**

- a) sprawdzono szczelność instalacji i urządzeń gazowych w mieszkaniach oraz poziomy w piwnicach i piony 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 m<sup>2</sup>**, obejmujące **4565** lokali mieszkalnych, zajmowanych na podstawie:

- a) prawa odrębnej własności – **2453** mieszkania,
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – **2084** mieszkania,
- c) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – **24** mieszkania,
- d) pozostałe – **4** mieszkania.

Liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” na dzień 31.12.2022 r. wynosi **5186** członków.

W zakresie obsługi członków Spółdzielni prowadzone były sprawy związane z:

- 1) ustaniem członkostwa,
- 2) nabyciem członkostwa z mocy prawa zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 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 ubiegłym roku odwołany został z dniem 16 maja 2022 r. stan epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2. Działalność Domu Kultury, która do maja 2022 r. podlegała ograniczeniom wynikającym z epidemii, mogła powrócić do „normalności”. Dzięki temu udało się w znacznej części zrealizować program skoncentrowany na organizacji następujących zadań:

- 1) organizacji imprez cyklicznych – Turnieje Sportowe w tenisie stołowym (Grand Prix Kurdwanowa, Top 12, MASTERS),
- 2) organizacja zimowego i letniego wypoczynku dla dzieci:
  - a) Akcja „Zima w Mieście” odbywała się w okresie od 17 do 21 stycznia 2022 r. i objęła opieką wychowawczą i programową ponad 100 uczestników,
  - b) Nieobozowa Akcja „Lato w Mieście” odbywała się w dwóch turnusach (od 27 czerwca do 15 lipca i od 1 do 26 sierpnia), a dzienna frekwencja wahała się od 17 uczestników do 36 uczestników w wieku od 7 do 13 lat.
- 3) Turystyka – 29 jednodniowych, zwykle sobotnich wyjazdów (krajoznawczych, trekkingowych, rowerowych i narciarskich) pt. „Pomysł na Weekend”, które organizowane były najczęściej w polskie i słowackie góry.

Zakończenie stanu epidemii umożliwiło organizację imprez okolicznościowych, które tradycyjnie objęte są programem działalności Domu Kultury, jak Dzień Kobiet, Dzień Matki, Dzień Dziecka, Zabawa Andrzejkowa, Impreza Mikołajowa (z udziałem ponad 80 dzieci) i Bożonarodzeniowy Oplątek, stanowiący spotkanie Seniorów naszego osiedla z władzami Spółdzielni, radnymi Dzielnicy XI i Rady M. Krakowa oraz byłym wieloletnim X. Proboszczem kurdwanowskiej parafii.

Po dwuletniej przerwie ponownie odbył się również 27 Festyn „Jesień Kurdwanów 2022”. Rekreacyjno-artystyczna impreza, odbywająca się w dniu 4 września 2022 r., proponowała mieszkańcom szereg atrakcji, spośród których wymienić należy występ Izabeli Trojanowskiej i jej zespołu, koncerty zespołów Stratosfera i Sweet Lemon oraz orkiestry dętej Stryżowa, a także

pokazy taneczne Flash Duo. Impreza ta w całości została sfinansowana ze środków pozyskanych od sponsorów.

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

- 1) zajęcia Edukacyjne – nauka gry na pianinie i gitarze, taniec towarzyski, obsługa komputera, Mali Odkrywczy i Ciekawe Kraje,
- 2) zajęcia Prozdrowotne – Ćwiczenia Fitness, Pilates, zajęcia dla kobiet w ciąży,
- 3) zajęcia Sportowe – piłka nożna (Piłkarski Klub Oldboya) i tenis stołowy,
- 4) Zajęcia Technik Użytkowych – modelarstwo, plastyka, rękodzielnictwo, warsztaty kulinarne,
- 5) Koncerty Mís i Gongów Tybetańskich, comiesięczne niedzielne koncerty muzyki relaksacyjnej,
- 6) zajęcia Osób Starszych – Koło Emerytów, Rencistów i Inwalidów oraz 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, Akcja „Lato w Mieście”,
- 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 – spotkania okolicznościowe,
- 7) FLASH DUO – zajęcia tańca towarzyskiego,
- 8) Straż Miejska Gminy Kraków – szkolenia.

## **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, co obrazuje **Tabela nr 3**, obejmująca rachunek zysków i strat.

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”  
w Krakowie za rok 2022

**Skrócona wersja rachunku zysków i strat za rok 2022 /w złotych/**

**Tabela nr 3.**

<b>KOSZTY I STRATY</b>	<b>Kwota za rok</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
1	2	3
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>37.625.398,87</b>	<b>36.377.706,17</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	37.703.926,07	36.763.207,52
Zmiana stanu produktów	-78.527,20	-385.501,35
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	---	---
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	---	---
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>35.801.161,40</b>	<b>35.764.001,84</b>
Amortyzacja	148.843,64	146.729,07
Zużycie materiałów i energii	17.158.209,55	18.561.580,47
Usługi obce	3.032.105,09	2.843.141,65
Podatki i opłaty	3.870.213,52	3.696.067,22
Wynagrodzenia	4.663.790,11	3.968.876,65
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	814.197,78	718.529,93
Pozostałe koszty rodzajowe	6.113.801,71	5.829.076,85
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	---	---
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	<b>1.824.237,47</b>	<b>613.704,33</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>308.142,19</b>	<b>323.622,70</b>
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	255.500,00	194.089,52
Dotacje	---	---
Inne przychody operacyjne	52.642,19	129.533,18
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>80.345,61</b>	<b>121.116,15</b>
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	---	---
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	---	---
Inne koszty operacyjne	80.345,61	121.116,15
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>2.052.034,05</b>	<b>816.210,88</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>472.668,63</b>	<b>24.623,72</b>
Dywidendy i udział w zyskach	1.286,86	2.857,00
Odsetki	471.381,77	21.766,72

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”  
w Krakowie za rok 2022

<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>12.680,60</b>	<b>2.777,81</b>
Odsetki	12.680,22	2.682,84
Strata ze zbycia inwestycji	---	---
Aktualizacja wartości inwestycji	---	---
Inne	0,38	94,97
<b>I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>2.512.022,08</b>	<b>838.056,79</b>
<b>J. Podatek dochodowy</b>	<b>363.396,00</b>	<b>240.754,00</b>
<b>K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>---</b>	<b>---</b>
<b>L. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego – GZM (-)</b>	<b>8.676,52</b>	<b>225.313,64</b>
<b>M. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego – Media i inne (-)</b>	<b>931.514,23</b>	<b>280.102,10</b>
<b>N. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego – GZM (+)</b>	<b>---</b>	<b>---</b>
<b>O. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego – Media i inne (+)</b>	<b>---</b>	<b>---</b>
<b>P. Zysk (strata) netto /I-J-L-M+N+O/</b>	<b>1.208.435,33</b>	<b>91.887,05</b>

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kurdwanów Nowy” w roku 2022 osiągnęła zysk netto w kwocie **1.208.435,33 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 4.**

Wpływy z odsetek od lokat (w tys. zł.)							
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
329,9	272,5	231,2	237,1	147,3	80,3	0,7	471,3

- ☞ wpływy z odsetek uzyskanych od nieterminowych wpłat opłat za lokale mieszkalne, które w roku 2022 wyniosły **18.554,81 zł**,
- ☞ wypracowany dochód z lokali użytkowych, dzierżaw terenu, najmu garaży itp. w kwocie **716.077,84 zł**.

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”  
w Krakowie za rok 2022

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

**Tabela nr 5.**

<b>ROK</b>	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wynik finansowy	296.142	850.487	201.330	653.639	91.887	1.208.435

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 6**.

**Tabela nr 6.**

<b>Wskaźnik</b>	<b>Treść ekonomiczna</b>	<b>wzorcowy</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Płynności bieżącej I	$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,2% – 2,0%	2,71 %	2,89 %
Płynności szybkiej II	$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,0%	2,70 %	2,87 %
Płynności wypłacalności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,1%-0,2%	2,51%	2,67 %
Złota reguła finansowania	$\frac{\text{fundusze własne} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100	705,18%	908,35%
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%	112,36 %	110,07 %
Spląty zobowiązań	$\frac{\text{średni stan zobowiązań z tyt. dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	malejąca	42 dni	35 dni

Korzystną sytuację majątkową Spółdzielni potwierdza utrzymujący się na wysokim poziomie wskaźnik sfinansowania aktywów trwałych funduszami własnymi (złota reguła

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”  
w Krakowie za rok 2022

bilansowania), który na dzień 31.12.2022 r. wynosił 112,36 % i wzrósł w stosunku do roku poprzedniego o 2,29 % na skutek zmniejszenia o 1,37 mln zł (1,61 %) 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 2.037.859,81 zł. Dodatkowo obniżeniu uległa pozycja aktywa trwałe o 2,72 mln zł (3,46 %), co 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 spadły w stosunku do roku poprzedniego, ale 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). Zmniejszenie wskaźników płynności finansowej I i II nastąpiło na skutek wzrostu wartości pozycji „aktywów obrotowych” o 23,83 %, przy jednoczesnym znacznym wzroście (o 31,79 %) wartości pozycji „zobowiązania krótkoterminowe”.

Odnotowaliśmy również niewielki spadek wskaźnika płynności finansowej III (wypłacalności), co jest następstwem faktu, iż wartość inwestycji krótkoterminowych wzrosła o 23,83 %, podczas gdy stan zobowiązań krótkoterminowych wzrósł aż o 31,79 %. W 2022 wzrósł też wskaźnik spłaty zobowiązań o 7 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 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. przedstawiają: **Tabele nr 7.A. i 7.B.**, zawierające skróconą wersję bilansu majątkowego.

**Skrócona wersja bilansu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” na dzień 31.12.2022 r. /w złotych/**

**Tabela nr 7.A.**

A K T Y W A	Stan na	
	2022	2021
	Rok	
0	1	2
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>75.912.410,29</b>	<b>78.634.392,48</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	7.995,74	3500,30
II. Rzeczowe aktywa trwałe	75.887.980,55	78.334.944,36
1. Środki trwałe	75.887.980,55	78.334.944,36



Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”  
w Krakowie za rok 2022

2. Środki trwałe w budowie	---	---
III. Należności długoterminowe	---	279.513,82
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>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>20.075.827,78</b>	<b>16.212.803,46</b>
I. Zapasy	59.691,46	75.652,25
II. Należności krótkoterminowe	1.454.016,35	1.139.454,60
1. Należności od jednostek powiązanych		
2. Należności od pozostałych jednostek	1.454.016,35	1.139.454,60
III. Inwestycje krótkoterminowe	18.545.728,93	14.980.388,39
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	18.545.728,93	14.980.388,39
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16.391,04	17.308,22
<b>AKTYWA razem</b>	<b>95.988.238,07</b>	<b>94.847.195,94</b>

**Tabela nr 7.B.**

<b>P A S Y W A</b>	Stan na	
	2022	2021
	Rok	
0	1	2
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>84.066.940,70</b>	<b>85.441.024,31</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	68.065.297,46	70.424.699,82
1. Fundusz udziałowy	435.010,91	446.023,99
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	676.626,32	987.155,79
3. Fundusz wkładów budowlanych	66.953.660,23	68.991.520,04
4. Fundusz wkładów zaliczkowych	---	---
II. Kapitał (fundusz) zasobowy	9.584.048,46	9.807.165,04
III. Kapitał (fundusz rezerwowy) z aktualizacji wyceny	---	---

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”  
w Krakowie za rok 2022

IV. Fundusz rezerwowy	4.262.303,55	4.262.303,55
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	946.855,90	854.968,85
VIII. Zysk (strata) netto	1.208.435,33	91.887,05
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>11.921.297,37</b>	<b>9.406.171,63</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>1.045.203,00</b>	<b>966.675,80</b>
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>529.005,62</b>	<b>516.028,04</b>
1. wobec jednostek powiązanych		
2. wobec pozostałych jednostek	529.005,62	516.028,04
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>7.402.085,11</b>	<b>5.616.715,71</b>
1. wobec jednostek powiązanych	---	---
2. wobec pozostałych jednostek	6.352.573,70	4.170.599,35
3. Fundusze specjalne	1.049.511,41	1.446.116,66
<b>E. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2.945.003,64</b>	<b>2.306.752,08</b>
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2.945.003,64	2.306.752,08
<b>PASYWA razem</b>	<b>95.988.238,07</b>	<b>94.847.195,94</b>

Bilans majątkowy Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **95.988.238,07 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 2021 – **1,67 %**, a dla roku 2022 – **1,95 %**, co świadczy o niewielkim wzroście stopy zadłużenia lokali mieszkalnych o **0,28 %**.

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 **wzwanie** 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

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”  
w Krakowie za rok 2022

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, naliczono **odsetki ustawowe**, a wpływy uzyskane z tego tytułu w roku 2022 wyniosły kwotę **18.554,81 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 2022 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.

Po zbilansowaniu z uzyskiwanymi wpływami poniesionych kosztów, globalny wynik GZM za rok 2022 zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości **940.190,75 zł** na który składały się:

- a) koszty tzw. eksploatacji podstawowej, kształtujące wysokość stawki eksploatacyjnej rozliczanej na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w poszczególnych nieruchomościach wspólnych należących do zasobów Spółdzielni, które zamknęły się wynikiem **8.676,52 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 **931.514,23 zł** zostanie rozliczona w roku następnym.

W zakresie eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych, poniesione przez Spółdzielnię w 2022 r. koszty w układzie rodzajowym przedstawia **Tabela nr 8**.

**Tabela nr 8. - Koszty eksploatacji podstawowej za rok 2022**

L.p.	RODZAJ KOSZTÓW	Wykonanie / w złotych /	Wykonanie (w zł/m <sup>2</sup> /miesiąc)
1	Wynagrodzenia pracowników umysłowych	250.913,73	0,09
2	Wynagrodzenia dozorców	148.208,01	0,05
3	Bezosobowy fundusz płac		*

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”  
w Krakowie za rok 2022

4	Narzuty na ZUS	66.239,07	0,02
5	Materiały, środki czystości, środki ochrony BHP	33.476,09	0,01
6	Energia elektryczna	270.116,09	0,09
7	Odpisy na ZFSS	19.449,76	0,01
8	Firma sprzątająca, najem pojemników, utrzymanie zieleni i dróg w okresie zimy, koszenie terenów zielonych – części wspólne	1.793.231,27	0,62
9	Pozostałe koszty usług materialnych (transport, dezynfekcja, przeglądy: ciągów kominowych, instalacji elektrycznych i gazowych)	394.065,37	0,14
10	Pozostałe koszty usług niematerialnych	78.752,23	0,03
11	Najem pojemników	63.897,38	0,02
12	Pogotowie awaryjne	61.959,78	0,02
13	Ubezpieczenia	134.092,44	0,05
14	<b>Eksploatacja razem (wiersze 1 - 13)</b>	<b>3.314.401,22</b>	<b>1,15</b>
15	Remonty i konserwacja własna	1.658.695,90	0,57
16	<b>ŁĄCZNE KOSZTY EKSPLOATACJI:</b>	<b>4.973.097,12</b>	<b>1,72</b>

\* **Uwaga:** koszty wykazane w tych pozycjach wynoszą w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni zasobów mniej niż 1 grosz (0,01 zł) dlatego nie można ich wyrazić w tabeli. Zostały one ujęte zbiorczo wraz z innymi pozycjami.

17	Łączne koszty eksploatacji lokali mieszkalnych należących do osób będących członkami SM „Kurdwanów Nowy”	4.686.850,14	1,72
18	Koszty ogólnego zarządzania obciążające lokale należące do osób będących członkami SM „Kurdwanów Nowy”	1.714.993,73	0,63
19	<b>Eksploatacja podstawowa (wiersze 1 - 15) wraz z kosztami ogólnymi przypadająca na osoby będące członkami SM „Kurdwanów Nowy”</b>	<b>6.401.843,87</b>	<b>2,35</b>
20	Podatek od nieruchomości – mienie Spółdzielni	108.811,99	0,04
21	Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów – mienie Spółdzielni	249.754,09	0,09
22	Przeгляд pięcioletni	104.460,95	0,04

Proporcje wymienionych powyżej pozycji kosztów nie ulegają w naszej Spółdzielni zmianom 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).

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”  
w Krakowie za rok 2022

Rzeczywisty **uśredniony** koszt eksploatacji dla członków wyniósł w SM „Kurdwanów Nowy” w 2022 roku [w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni eksploatowanych zasobów] – **2,35 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie**, natomiast uwzględniając rozliczane oddzielnie opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości – **2,48 zł/m<sup>2</sup>**.

## 7. Działalność gospodarcza

Zgodnie ze postanowieniami Statutu władze Spółdzielni zobowiązane są do jak najlepszego gospodarowania zarządzanymi zasobami w celu uzyskania wymiernych korzyści dla wszystkich członków Spółdzielni. W roku 2022 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,
- wynajem terenu pod paczkomaty,
- 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 i obniżenia kosztów dostawy energii cieplnej.
- 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 okazowali w ciągu roku, w trosce o wspólne dobro Spółdzielni. Wszelkie uwagi, zgłoszone usterekł czy dostrzeżone problemy stanowiły cenne wskazówki, które przyczyniały się do poprawy funkcjonowania 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

