

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

za

rok 2023

Zastępca Prezesa ds.
Techniczno-Administracyjnych
SM „Kurdwanów Nowy”


mgr Waldemar Nawara

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


mgr Angelina Wrona

Prezes Zarządu
SM „Kurdwanów Nowy”


mgr Adam Grudzień

Kraków, 2024 r.

Szanowni Państwo !

Rok 2023 był w historii Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” kolejnym, typowym rokiem funkcjonowania, który upłynął na wypełnianiu obowiązków związanych z utrzymaniem i eksploatacją zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych oraz na wykonaniu zadań przewidzianych w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planie rzeczowo – finansowym remontów.

Takich lat powinniśmy Państwu i sobie życzyć jak najwięcej, gdyż istotą spółdzielni mieszkaniowej tzw. eksploatacyjnej (która nie prowadzi działalności inwestycyjnej) jest właśnie spokojna praca „u podstaw”, polegająca na utrzymaniu w dobrym stanie budynków mieszkalnych i naszej osiedlowej infrastruktury. Bo chociaż wiele już w naszych zasobach zmieniliśmy, to ciągle pozostają do podjęcia zadania remontowe, które „odkładaliśmy” na później, bowiem pilniejsza była realizacja programów wpływających na obniżenie kosztów eksploatacji (Program Termorenowacji) lub na poprawę bezpieczeństwa mieszkańców (likwidacja piecyków łazienkowych). Są też prace, których odłożyć nie sposób, aby zapobiec niszczeniu substancji budynków (remonty pokryć dachowych, remonty elewacji), gdyż raz osiągnięty dobry stan techniczny budynków nie oznacza, że uda się go utrzymać bez dalszych nakładów. Dlatego, spełniając szczytny obowiązek przedstawienia Państwu informacji o sytuacji gospodarczej i finansowej naszej Spółdzielni, część sprawozdawczą rozpoczynamy od omówienia zagadnień związanych z realizacją **zadań remontowych**.

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 społecznej, oświatowej i kulturalnej.

W okresie sprawozdawczym, tj. od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie:

- I. Jerzy Hanarz – Prezes Zarządu od 01.01.2023 r. do 25.01.2023 r.,

- II. Maria Seniów – Zastępca Prezesa ds. Członkowsko-Organizacyjnych od 01.01.2023 r. do 15.02.2023 r.,
- III. Mariola Migdar – Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Administracyjnych od 01.01.2023 r. do 18.04.2023 r.,
- IV. Adam Grudzień – Prezes Zarządu od 01.02.2023 r. do 31.12.2023 r.,
- V. Angelina Wrona – Członek Zarządu od 26.01.2023 r. do 21.02.2023 r.,
– Zastępca Prezesa ds. Członkowsko-Organizacyjnych od 22.02.2023 r. do 31.12.2023 r.
- VI. Waldemar Nawara – Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Administracyjnych od 01.06.2023 r. do 31.12.2023 r.

1. Zagadnienia dotyczące remontów

Zakres prac remontowych zakwalifikowanych do realizacji w roku 2023, 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 2023 r. na prace remontowe wyniosła **5.760.862,22 zł** zaś wpływy z odpisu na fundusz remontowy wyniosły **5.598.856,30 zł**, z czego odpis dodatkowy przeznaczony na spłatę Programu Ciepłej Wody Użytkowej wyniósł **1.447.423,40 zł**. Dofinansowanie prac remontowych z innych przychodów uzyskiwanych przez Spółdzielnię wyniosło zatem **162.005,92 zł**.

Rzeczywisty koszt wykonanych remontów przypadający na 1 m² eksploatowanej powierzchni wynosił miesięcznie **1,99 zł/m²**. Członkowie wpłacali w 2023 r. średnio w zasobach Spółdzielni **1,93 zł/m²** miesięcznie. Koszty remontów w wysokości **0,06 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 **946.855,90 zł**, stanowiące część wyniku finansowego Spółdzielni za lata 2019, 2020 i 2021, przekazane na fundusz remontowy uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Z zaplanowanych do realizacji na 2023 r. prac, wykonanych przez zewnętrznych wykonawców oraz grupę konserwacyjno-remontową, należy wyszczególnić następujące zadania, realizowane głównie w ramach programów rozpoczętych w roku ubiegłym lub kontynuowanych:

1) Malowanie elewacji budynków.

Wykonując remonty budynków i dokonując wymiany instalacji i urządzeń w budynkach pozostających w ustawowym zarządzie Spółdzielni, staramy się powierzać te roboty sprawdzonym na rynku wykonawcom, a także stosować najnowocześniejsze w danym momencie technologie. Oszczędne gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi polega bowiem na uzyskiwaniu efektów technicznych o wieloletnim okresie użytkowania. Niestety, w przypadku elementów budynków poddanych działaniu warunków atmosferycznych, tj. ścian zewnętrznych i dachów budynków, nawet roboty wykonane z użyciem najlepszych technologii

ulegają po upływie kilku lub kilkunastu lat zniszczeniu. Działanie opadów atmosferycznych, wahań temperatur i promieniowania UV nigdy bowiem nie ustaje, powodując mikropęknięcia, odkształcenia i degradację zastosowanych materiałów. W przypadku ścian zewnętrznych dodatkowym czynnikiem powodującym niszczenie elewacji są ponadto glony kolonizujące ściany północne, północno – wschodnie i fragmenty ścian budynków zacięzione przez roślinność. Dlatego niektóre prace remontowe musimy ponowić, choć wydaje się, że wykonane zostały niedawno. Jednakże ocieplenie ścian zewnętrznych na naszym osiedlu przeprowadziliśmy w latach 2000 – 2007, zatem elewacje najwcześniej ocieplonych budynków przetrwały już ponad 20 lat. Pamiętać należy, że dla farb StoColor Lotusan, których użyto do malowania elewacji, producent określa „trwałość specyficzną dla danego produktu” na 15 lat. Teoretycznie powinniśmy więc ponownie pomalować wszystkie budynki, ale przewyższa to możliwości finansowe Spółdzielni. Większość ścian jest w dobrym stanie, oprócz lekkiego odbarwienia, natomiast zdecydowanej interwencji wymagają ściany zaatakowane przez glony.

Dlatego na renowację elewacji ścian północnych **10 budynków** mieszkalnych przy ul. Witosa 15, 21, 29, 31, 33, 35, 37 i 39 oraz przy ul. Halszki 1 i 5 wydatkowaliśmy 1.273.917,62 zł. Zakres wykonanych robót obejmował: (1) ciśnieniowe czyszczenie oraz mycie całej powierzchni elewacji przewidzianej do renowacji, (2) usunięcie glonów za pomocą preparatu grzybobójczego, (3) naprawę pęknięć i ubytków tynków, (4) wykonanie powłoki gruntującej grzybobójczym preparatem nie wchodzącym w reakcję chemiczną z istniejącą powłoką, (5) dwukrotne malowanie fragmentów elewacji w kolorach istniejących farbą elewacyjną silikonową StoColor Lotusan ze środkiem biobójczym. Wykonany w taki sposób remont ścian, przywraca ich odporność na wpływy atmosferyczne oraz pierwotną estetykę elewacji. Zadanie to będzie kontynuowane również w pozostałych budynkach osiedla, bowiem Zarząd przygotował i przedstawi do akceptacji Walnego Zgromadzenia Program renowacji elewacji ścian północnych budynków mieszkalnych.

2) **Remont rozdzielni elektrycznych.**

Dotychczasowe główne rozdzielnie elektryczne w budynkach nie odpowiadają aktualnym wymaganiom technicznym w zakresie ochrony przeciwpożarowej, a Państwowa Straż Pożarna oraz Lustracja zaleciły Spółdzielni dokonanie modernizacji rozdzielni. Dlatego rozpoczęliśmy wykonywanie prac elektroinstalacyjnych mających na celu dostosowanie instalacji elektrycznej w budynkach do obowiązujących norm bezpieczeństwa. W roku ubiegłym remonty głównych rozdzielni wykonano w budynkach przy ul. Stojałowskiego 25 i 29, oraz przy ul. Wysłouchów 17, 29, 31, 33 i 41. Na realizację tego programu Spółdzielnia przeznaczyła kwotę **866.160,00 zł**. Efekty wykonanych prac nie są dla mieszkańców widoczne, lecz mają istotne znaczenie dla poprawy ich bezpieczeństwa.

3) **Malowanie klatek schodowych w budynkach.**

Kontynuując działania zmierzające do poprawy estetyki i komfortu zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni, w okresie sprawozdawczym wykonano malowanie klatek schodowych w budynkach przy ulicach: Stojałowskiego 25 (4 klatki), Wysłouchów 33 (4 klatki), Wysłouchów 41 (3 klatki), Wysłouchów 31 (4 klatki), Wysłouchów 29 (6 klatek), Wysłouchów 17 (8 klatek)

i Wysłouchów 19 (8 klatek). Na realizację prac malarskich Spółdzielnia wydatkowała kwotę **652.578,00 zł**.

4) Remont dźwigów.

Po zakończeniu modernizacji aparatury sterowej dźwigów (realizowanej od 2007 r.) 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 2023 przeprowadzono kapitalny remont dźwigu w budynku przy ul. Wysłouchów 46 za kwotę **321.712,43 zł**. Program wymiany kabin i drzwi szybowych dźwigów wraz z napędem i osprzętem przyczynia się ponadto do spadku zużycia energii elektrycznej, co jest kolejną istotną jego zaletą, oprócz zwiększenia bezpieczeństwa i poprawy walorów estetycznych.

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

Po zakończeniu remontów klatek schodowych w budynkach niskich, Spółdzielnia kontynuuje ten program w budynkach wysokich. Na realizację programu remontu posadzek w budynku przy ul. Wysłouchów 38 Spółdzielnia przeznaczyła w 2023 r. kwotę **265.788,00 zł**.

6) Modernizacja zsyków w budynkach wysokich.

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 2024 r. poz. 399) oraz uchwałami Rady Miasta Krakowa, które obowiązują od dnia 1 listopada 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, wykonując remont komór zsykowych w budynkach przy ul. Bojki 1, 3, 5 i przy ul. Wysłouchów 11. Na ten cel Spółdzielnia wydatkowała kwotę **245.900,00 zł**.

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:

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2023

- a) wykonano remonty i miejscowe naprawy pokrycia dachów budynków oraz wiatrołapów, naprawy obróbek blacharskich i nasad kominów,
 - b) wykonano remonty parkingów, chodników i dróg w uszkodzonych miejscach oraz remonty opasek,
 - c) wykonano ustabilizowanie fundamentów wiatrołapów w klatkach schodowych budynków przy ul. Witosa 37 kl. 1, ul. Wystouchów 19 kl. 2, 5, 6 i ul. Wystouchów 37 kl. 2 oraz remont pokrycia dachów wiatrołapów w 8 budynkach,
 - d) w 7 budynkach dokonano wymiany drzwi piwnicznych,
 - e) wykonano montaż bram w budynkach przy ul. Stojałowskiego 11 (bram wejściowych) i przy ul. Wystouchów 38 (bram wejściowych i na korytarze klatek schodowych) oraz wymiany ślusarki okiennej w klatkach schodowych w 2 budynkach,
 - f) wykonano remonty i naprawy pokrycia dachowego oraz demontażu nasad kominów spalinowych w budynkach przy ul. Stojałowskiego 33, 39, przy ul. Wystouchów 19, 23, 46, przy ul. Halszki 11, 13, przy ul. Witosa 19, 21, 33,
 - g) wykonano remonty studni kanalizacyjnych dla budynków przy 6 budynkach, a także zlokalizowano i zlikwidowano stwierdzone awarie i uszkodzenia (wod.-kan.-gaz-co),
 - h) wykonano wzmocnienia konstrukcji ścian budynków przy ul. Wystouchów 24 i 32 oraz remonty schodów terenowych prowadzących do wejść do budynków przy ul. Wystouchów 22, 24 i 32,
 - i) wykonano remont instalacji odgromowej w budynku przy ul. Wystouchów 20,
 - j) wykonano szereg drobnych remontów i napraw tynków elewacji i tynków na balkonach i loggiach,
 - k) 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.

2. Zagadnienia dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych

Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym obsługiwała zasoby mieszkaniowe o powierzchni **241.304,92 m²**, obejmujące **4565** lokali mieszkalnych, zajmowanych na podstawie:

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2023

- a) prawa odrębnej własności – **2485** mieszkania,
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – **2055** mieszkania,
- c) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – **22** mieszkania,
- d) pozostałe – **3** mieszkania.

Liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” na dzień 31.12.2023 r. wynosi **5199** 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.

3. Zagadnienia dotyczące działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej

Spółdzielnia Mieszkaniowa zgodnie z postanowieniami Statutu prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną, 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 okresie sprawozdawczym działalność Domu Kultury realizowana była w formie:

- ⇒ zajęć stałych,
- ⇒ imprez okolicznościowych,
- ⇒ imprez cyklicznych typu sportowo – rekreacyjnego,
- ⇒ akcji sezonowych związanych z feriami szkolnymi.

ZAJĘCIA STAŁE

Stałe formy działania obejmowały:

- 1) **Zajęcia Edukacyjne** - nauka gry na instrumentach muzycznych (pianinie i gitarze), taniec towarzyski, doskonalenie piosenki biesiadnej, warsztaty teatralne, obsługa komputera, nauka i doskonalenie języka angielskiego, korekta wad postawy, warsztaty: Gordonek, Małych odkrywców i Ciekawych Krajów, Ciekawych Obyczajów – z oferty korzystało codziennie 30-80 uczestników,
- 2) **Zajęcia Sportowe** – tenis stołowy: turnieje, liga zajęcia szkoleniowe i wynajęcia stołów; piłka nożna: Piłkarski Klub Oldboy’a - gra treningowa oraz sparingi; gimnastyka: ćwiczenia gimnastyczne dla pań – pilates i fitness. W zajęciach cyklicznie lub okazjonalnie brało udział 10-30 osób dziennie,
- 3) **Turystyka** – jednodniowe, zwykle sobotnie, krajoznawcze, trekkingowe i narciarskie wyjazdy w Gorce, Beskidy: Mały, Sądecki, Śląski, Żywiecki, słowackie Tatry Wysokie, Niżne, Bialskie i Zachodnie, Małą i dużą Fatrę oraz Magurę Orawską. Udział systematyczny i okazjonalny uczestników z różnych grup wiekowych. W 30 wyjazdach udział wzięło 780 osób.

IMPREZY OKOLICZNOŚCIOWE

Imprezy okolicznościowe odbywały się z okazji rozmaitych świąt i adresowane były do dzieci i młodzieży (Dzień Dziecka – 3 czerwca; Impreza Mikołajkowa – 3 grudnia), do seniorów należących do Koła Emerytów, Rencistów i Inwalidów oraz Centrum Aktywnego Seniora (Bal Karnawałowy - 14 lutego; Dzień Kobiet - 14 marca; Wielkanocny poczęstunek - 28 marca; Zabawa Andrzejkowa - 30 listopada; Bożonarodzeniowa Integracja 12 i 21 grudnia 2023 r.) oraz do mieszkańców różnych grup wiekowych (Święto Odzyskania Niepodległości - 10 listopada 2023 r. w siedzibie Międzyszkolnego Ludowego Zespołu Pieśni i Tańca „Krakowiak” zorganizowaliśmy wspólnie z gospodarzami oraz Dzielnicą XI uroczyste spotkanie pod nazwą „Kurdwanów dla niepodległej”, upamiętniające rocznicę odzyskania niepodległości przez nasz kraj.)

IMPREZY CYKLICZNE

- a) Grand Prix Kurdwanowa w tenisie stołowym - systematyczny i okazjonalny udział osób w różnym wieku. W 37 turniejach punkty rankingowe zdobywało 654 uczestników.

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2023

- b) TOP 12 - 24-25 czerwca 2023 r. w Gołkowicach Górnych rozegrany został turniej podsumowujący półroczny ranking Grand Prix Qr2 w tenisie stołowym
- c) Wernisaż - 20 czerwca odbył się Wernisaż dorobku uczestników zajęć Koła Plastycznego w mijającym roku szkolnym 2022/2023. Wystawiono ponad 200 prac, wykonanych różnymi technikami.
- d) Spektakle Teatralne - w miesiącach: kwietniu, maju i czerwcu w 3 sobotnie wieczory wystawiany był spektakl „Anima”. Artyści z zespołu „Trupa z Głębi” prezentowali widowiska, w których wzięło udział prawie 100 widzów. Natomiast w miesiącach: lipcu i sierpniu wspólnie z Fundacją „Uśmiech” w ramach projektu Artystyczne Inicjacje zrealizowaliśmy dla dzieci 8 warsztatów teatralnych.
- e) Zakończenie Wakacji - w dn. 30 sierpnia wspólnie ze Strażą Miejską Miasta Krakowa oraz Towarzystwem Przyjaciół Dzieci, został zorganizowany turniej tenisa stołowego, w którym wzięły udział dzieci reprezentujące podgórskie świetlice środowiskowe.
- f) **28 Festyn Jesień Kurdwanów 2023** - pierwszy weekend września to nasza tradycyjna, kurdwanowska impreza. Festyn, to zarówno aktywność ruchowa - zawody tenisa stołowego, mecz piłkarski Oldboy, Mini Maraton, jak również konkursy, środowiskowe i pokoleniowe integracje, występy artystyczne m.in.: Orkiestry Dętej Podstolice, Międzyszkolnego Ludowego Zespołu Pieśni i Tańca Krakowiak oraz koncert gwiazdy wieczoru Zespołu „PIERSI”. Zwieńczeniem tego wydarzenia był multimedialny pokaz ogni sztucznych z elementami pirotechniki.
- g) Podgórskie Turnieje - na obiektach sportowych Szkoły Podstawowej nr 162 wspólnie z gospodarzami oraz Strażą Miejską przeprowadziliśmy: 22 września turniej piłkarski dla uczniów klas IV-VI; 30 października turniej koszykówki dla uczniów klas VII-VIII; 8 grudnia turniej siatkarskich mikstów uczniów szkół podstawowych.
- h) Zajęcia Technik Użytkowych - Plastyka, Rękodzielnictwo oraz Warsztaty Kulinarne - Żywieniowe. W cyklicznych zajęciach wzięło udział ponad 200 osób.
- i) Koncerty Mis i Gongów – cykl comiesięcznych, niedzielnych koncertów Mis i Gongów Tybetańskich. Piękne, spokojne dźwięki muzyki relaksacyjnej wydobywane przez muzyka w klimatycznych warunkach.
- j) Zajęcia Prozdrowotne - w ramach współpracy z Fundacją Rodzina Plus, mieszkańcy osiedla uczestniczyli w ćwiczeniach usprawniających, geriatrycznych (Centrum Aktywnego Seniora) oraz warsztatach dla kobiet w ciąży i rodziców dzieci do lat 3 (Fundacja Rodzina Plus) - w systematycznych zajęciach brało udział od 20 do 50 uczestników.

AKCJE SEZONOWE

Sezonowe akcje związane są z feriami szkolnymi i wakacjami, w trakcie których zorganizowano zimowy i letni wypoczynek dla dzieci i młodzieży:

- A. **Sportowa Zima 2023** - w okresie od dnia 30 stycznia do dnia 10 lutego 2023 r. podczas trwania półkolonii opieką wychowawczą i urozmaiconą ofertą programową w turnusach tygodniowych od poniedziałku do piątku objęliśmy około 30 uczestników dziennie.

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2023

B. Lato w Mieście - od 26 czerwca do 25 sierpnia w ramach projektu Sportowego LATA 23 zorganizowaliśmy 7 tygodni półkolonii Lata w Mieście. Tradycyjnie do bezpłatnego udziału zaproszone zostały również dzieci pochodzące z uboższych rodzin mieszkających na naszym osiedlu. Codziennie średnio 30 dzieci, oprócz fachowej opieki wychowawczej, ciepłego posiłku, miało okazję aktywnie i ciekawie spędzić czas w gronie rówieśników pochodzących niejednokrotnie z dalekich, egzotycznych wręcz miejsc na ziemi.

Jako aktywność niezwykle pożądaną na terenie osiedla, odnotować należy rozpoczęcie współpracy z 27 KDH „Knieja” Zielonego Szczepu, która prowadzi na terenie Klubu zajęcia dla zastępów 4 razy w tygodniu. Współpraca prowadzona jest pod hasłem „Czuwaj”, tradycyjnym harcerskim pozdrowieniem. Mamy nadzieję, że część młodzieży z Kurdwanowa znajdzie w ruchu harcerskim alternatywę dla organizacji kibicowskich.

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, Grand Prix Qr2, Liga tenisa stołowego,
- 2) Szkoła Podstawowa nr 149 – udostępnianie obiektów sportowych,
- 3) Szkoła Podstawowa nr 162 – organizacja zawodów sportowych,
- 4) Stowarzyszenie Dobrej Nadziei – Centrum Aktywnego Seniora,
- 5) „Zielony Szczep” 27 KDH – zajęcia i zbiórki harcerskie,
- 6) Biblioteka – dotacja na zakup nowości wydawniczych,
- 7) Fundacja Rodzina Plus – Zajęcia Klubu Rodziców Dzieci do lat 3,
- 8) Koło Emerytów, Rencistów i Inwalidów – integracyjne spotkania okolicznościowe,
- 9) FLASH DUO – zajęcia tańca towarzyskiego,
- 10) Teatr Trupa z Głębi – spektakle teatralne,
- 11) Fundacja UŚMIECH – warsztaty i animacje teatralne,
- 12) Straż Miejska Gminy Kraków – szkolenia, zespołowe turnieje sportowe.

4. 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 1**, obejmująca rachunek zysków i strat.

Skrócona wersja rachunku zysków i strat za rok 2023 /w złotych/

Tabela nr 1.

KOSZTY I STRATY	Kwota za rok
-----------------	--------------

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2023

	2023	2022
1	2	3
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	44.673.432,45	37.625.398,87
Przychody netto ze sprzedaży produktów w tym:	44.528.997,54	37.703.926,07
a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	39.414.181,12	33.297.052,48
b) z działalności własnej	5.114.816,42	4.406.873,59
Zmiana stanu produktów	144.434,91	-78.527,20
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	---	---
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	---	---
B. Koszty działalności operacyjnej	43.460.570,28	35.801.161,40
Amortyzacja	151.208,44	148.843,64
Zużycie materiałów i energii	22.990.653,88	17.158.209,55
Usługi obce	3.431.745,85	3.032.105,09
Podatki i opłaty	4.644.662,41	3.870.213,52
Wynagrodzenia	5.213.260,10	4.663.790,11
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	933.636,94	814.197,78
Pozostałe koszty rodzajowe	6.095.402,66	6.113.801,71
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	---	---
Razem koszty rodzajowe w tym:	43.316.135,37	35.879.688,60
a) eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	39.097.550,13	32.356.861,73
b) z działalności własnej	4.218.585,24	3.522.826,87
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	1.212.862,17	1.824.237,47
Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	316.630,99	940.190,75
Wynik na działalności pozostałej	896.231,18	884.046,72
D. Pozostałe przychody operacyjne	119.395,49	308.142,19
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	---	255.500,00
Dotacje	---	---
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	---	---
Inne przychody operacyjne	119.395,49	52.642,19
E. Pozostałe koszty operacyjne	135.630,21	80.345,61
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	---	---
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	---	---
Inne koszty operacyjne	135.630,21	80.345,61
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1.196.627,45	2.052.034,05
G. Przychody finansowe	889.186,55	472.668,63
Dywidendy i udział w zyskach	1.164,54	1.286,86
Odsetki	888.022,01	471.381,77
H. Koszty finansowe	---	12.680,60
Odsetki	---	12.680,22
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	---	---
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	---	---
Inne	---	0,38
I. Zysk (strata) brutto	2.085.814,00	2.512.022,08
J. Podatek dochodowy	511.835,00	363.396,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	---	---
L. Zysk (strata) netto	1.573.979,00	2.148.626,08
I. Nadwyżka przychodów roku bieżącego – Media i inne (–)	316.630,99	940.190,75
II. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego – GZM (+)	---	---

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2023

III. Zysk (strata) netto	1.257.348,01	1.208.435,33
--------------------------	--------------	--------------

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kurdwanów Nowy” w roku 2023 osiągnęła zysk netto w kwocie **1.257.348,01 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 2024 r. poz. 593) i § 115 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.)							
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
272,5	231,2	237,1	147,3	80,3	0,7	471,3	850,0

- ↳ wpływy z odsetek uzyskanych od nieterminowych wpłat opłat za lokale, które w roku 2023 wyniosły **38.157,92 zł**,
- ↳ wypracowany dochód z lokali użytkowych, dzierżaw terenu, najmu garaży itp. w kwocie **725.947,25 zł**.

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

Tabela nr 3

ROK	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wynik finansowy	850.487	201.330	653.639	91.887	1.208.435	1.257.348

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” wzorcowe **wskaźniki ekonomiczne**, zawarte w **Tabeli nr 4**.

Tabela nr 4.

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	wzorcowy	2023	2022
----------	-------------------	----------	------	------

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2023

Płynności bieżącej I	$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,2% – 2,0%	2,32 %	2,71 %
Płynności szybkiej II	$\frac{\text{aktywa obrotowe – zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,0%	2,31 %	2,70 %
Płynności wypłacalności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,1%-0,2%	2,14%	2,51%
Złota reguła finansowania	$\frac{\text{fundusze własne} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100	632,74%	705,18%
Złota reguła bilansowania	$\frac{(\text{fundusze własne} + \text{rezerwy długoterminowe} + \text{zob. handlowe} > 12 \text{ m-cy} + \text{rozl. Międzyokresowe dł.}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100%-150%	112,96 %	112,36 %
Spłaty 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	47 dni	42 dni

Korzystną sytuację majątkową Spółdzielni potwierdza utrzymujący się na wysokim poziomie wskaźnik sfinansowania aktywów trwałych funduszami własnymi (złota reguła bilansowania), który na dzień 31.12.2023 r. wynosił 112,96 %, utrzymując się na niezmiennym poziomie w stosunku do roku poprzedniego (wzrost o 0,6%). Poziom wskaźnika wynika ze zmniejszenia o 2,50 mln zł (3%) wartości funduszy własnych, głównie w pozycji „kapitał (fundusz) podstawowy” (obejmującej między innymi „fundusz wkładów budowlanych”), który ze względu na wyodrębniania własności lokali zmniejszył się o kwotę 2.493.632,09 zł. Wskaźnik nie zmienił się, gdyż równocześnie obniżeniu uległa pozycja aktywa trwałe o 2,66 mln zł (3,51 %), 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 uległy obniżeniu w stosunku do roku poprzedniego, lecz 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). Obniżenie wskaźników płynności finansowej I i II nastąpiło na skutek wzrostu wartości pozycji „aktywów obrotowych” o 5,63 %), przy jednoczesnym znacznym wzroście (o 23,57 %) wartości pozycji „zobowiązania krótkoterminowe”.

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2023

Odnotowaliśmy również obniżenie wskaźnika płynności finansowej III (wyplacalności), co jest następstwem faktu, iż wartość inwestycji krótkoterminowych wzrosła o 5,72 %, podczas gdy stan zobowiązań krótkoterminowych wzrósł aż o 23,57 %. W 2023 wydłużył się również o 5 dni wskaźnik spłaty zobowiązań.

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

Poziom analizowanych wskaźników płynności finansowej świadczy o wysokiej płynności i niezagrożonej wyplacalności 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 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. przedstawiają: **Tabele nr 5.A. i 5.B.**, zawierające skróconą wersję bilansu majątkowego.

**Skrócona wersja bilansu Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kurdwanów Nowy” na dzień 31.12.2023 r. /w złotych/**

Tabela nr 5.A.

A K T Y W A	Stan na	
	2023	2022
	Rok	
1	2	3
A. AKTYWA TRWAŁE	73.247.598,40	75.912.410,29
I. Wartości niematerialne i prawne	9.180,56	7.995,74
II. Rzeczowe aktywa trwałe	73.221.983,84	75.887.980,55
I. Środki trwałe	73.221.983,84	75.887.980,55
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego)	9.595.156,59	9.732.205,51
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	63.445.001,24	66.106.716,83
c) urządzenia techniczne i maszyny	89.094,49	41.955,84
d) środki transportu	87.775,20	---
e) inne środki trwałe	4.956,32	7.102,37
2. Środki trwałe w budowie	---	---
III. Należności długoterminowe	---	---
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	21.206.793,15	20.075.827,78
I. Zapasy	50.548,73	59.691,46

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2023

II. Należności krótkoterminowe	1.542.906,93	1.454.016,35
1. Należności od jednostek powiązanych	---	---
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	---	---
3. Należności od pozostałych jednostek	1.542.906,93	1.454.016,35
a) z tytułu dostaw i usług	944.799,54	811.550,28
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	9.978,00	1.591,26
c) inne	588.129,39	640.874,81
d) dochodzone na drodze sądowej	---	---
e) należności od osób uprawnionych	---	---
III. Inwestycje krótkoterminowe	19.605.855,71	18.545.728,93
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	19.605.855,71	18.545.728,93
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7.481,78	16.391,04
AKTYWA razem	94.454.391,55	95.988.238,07

Tabela nr 5.B.

P A S Y W A	Stan na	
	2023	2022
	Rok	
1	2	3
A. Fundusze własne	81.563.900,10	84.066.940,70
I. Fundusz podstawowy	65.571.665,37	68.065.297,46
1. Fundusz udziałowy	426.161,06	435.010,91
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	582.701,61	676.626,32
3. Fundusz wkładów budowlanych	64.562.802,70	66.953.660,23
II. Fundusz zasobowy	9.394.068,97	9.584.048,46
III. Fundusz aktualizacji wyceny	---	---
IV. Pozostałe fundusze rezerwowe	5.340.817,75	4.262.303,55
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	---	946.855,90
VI. Zysk (strata) netto	1.257.348,01	1.208.435,33
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	12.890.491,45	11.921.297,37
I. Rezerwy na zobowiązania	902.755,00	1.045.203,00
II. Zobowiązania długoterminowe	401.535,21	529.005,62
1. wobec jednostek powiązanych	---	---
2. wobec pozostałych jednostek	401.535,21	529.005,62
III. Zobowiązania krótkoterminowe	9.147.270,25	7.402.085,11
1. wobec jednostek powiązanych	---	---
2. wobec pozostałych jednostek	7.262.195,84	6.352.573,70
3. Fundusze specjalne, w tym:	1.885.074,41	1.049.511,41
- fundusz remontowy	1.352.231,49	555.375,70

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2023

E. Rozliczenia międzyokresowe	2.438.930,99	2.945.003,64
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2.438.930,99	2.945.003,64
PASYWA razem	94.454.391,55	95.988.238,07

Bilans majątkowy Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **94.454.391,55 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 2022 – **1,95 %**, a dla roku 2023 – **1,88 %**, co świadczy o obniżeniu stopy zadłużenia lokali mieszkalnych o **0,07 %**.

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 **wzwania** 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 dokonującym nieterminowych wpłat, naliczano **odsetki ustawowe**, a wpływy uzyskane z tego tytułu w roku 2023 wyniosły kwotę **38.157,92 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 lokalu.

6. Koszty działalności

Zgodnie z obowiązującymi nowymi regulami ustalania wyniku na działalności Spółdzielni, w roku 2023 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 2023 zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości **316.630,99 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 **236.073,98 zł**,
- b) koszty mediów oraz instalacji i urządzeń technicznych funkcjonujących tylko w niektórych budynkach z których uzyskana kwota **80.557,01 zł** zostanie rozliczona w roku następnym.

W zakresie eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych, poniesione przez Spółdzielnię w 2023 r. koszty w układzie rodzajowym przedstawia **Tabela nr 6**.

Tabela nr 6. - Koszty eksploatacji podstawowej za rok 2023

Lp.	RODZAJ KOSZTÓW	Wykonanie / w złotych /	Wykonanie (w zł/m ² /miesiąc)
1	Wynagrodzenia pracowników umysłowych	255.352,78	0,09
2	Wynagrodzenia dozorców	49.942,72	0,02
3	Bezosobowy fundusz płac	12.180,00	*
4	Narzuty na ZUS	60.060,06	0,02
5	Materiały, środki czystości, środki ochrony BHP	22.644,10	0,01
6	Odpisy na ZFSS	19.168,46	0,01
7	Firma sprzątająca, utrzymanie zieleni i dróg w okresie zimy, koszenie terenów zielonych – części wspólne	2.126.860,10	0,73
8	Pozostałe koszty usług materialnych (transport, dezynfekcja, przeglądy: ciągów kominowych, instalacji elektrycznych i gazowych)	453.554,51	0,16
9	Pozostałe koszty usług niematerialnych	104.631,83	0,04
10	Najem pojemników	61.791,12	0,02
11	Pogotowie awaryjne	66.429,11	0,02
12	Ubezpieczenia	162.287,52	0,05
	Eksploatacja razem (wiersze 1 - 12)	3.394.902,31	1,17
13	Remonty i konserwacja własna	2.065.653,06	0,71

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2023

ŁĄCZNE KOSZTY EKSPLOATACJI:	5.460.555,37	1,88
------------------------------------	---------------------	-------------

* **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.

14	Łączne koszty eksploatacji lokali mieszkalnych należących do osób będących członkami SM „Kurdwanów Nowy”	5.163.758,63	1,88
15	Koszty ogólnego zarządzania obciążające lokale należące do osób będących członkami SM „Kurdwanów Nowy”	1.539.381,29	0,56
16	Eksploatacja podstawowa (wiersze 1 - 15) wraz z kosztami ogólnymi przypadająca na osoby będące członkami SM „Kurdwanów Nowy”	6.703.139,92	2,44
17	Podatek od nieruchomości – mienie Spółdzielni	118.893,84	0,04
18	Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów – mienie Spółdzielni	318.362,00	0,11
9	Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów – mienie Spółdzielni, dopłata za lata poprzednie	365.317,72	0,13
20	Świadectwa energetyczne i analiza zapotrzebowania mocy	67.462,03	0,02
21	Energia elektryczna	312.915,07	0,11

W zakresie poniesionych przez Spółdzielnię w 2023 r. kosztów tzw. eksploatacji podstawowej – kształtujących wysokość uśrednionej stawki eksploatacyjnej rozliczanej na 1 m² całej powierzchni użytkowej lokali w zasobach SM „Kurdwanów Nowy” – największe nakłady (wartościowo) poniesione zostały na:

- 1/ koszty remontów i konserwacji „własnych” – **2.065** tys. zł,
- 2/ koszty firm sprzątających – **2.126** tys. zł,
- 3/ opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów – mienie Spółdzielni – **683** tys. zł,
- 4/ pozostałe koszty usług materialnych (transport, dezynfekcja, przeglądy: ciągów kominowych, instalacji elektrycznych i gazowych) – **453** tys. zł,
- 5/ koszty zakupu energii elektrycznej – **312** tys. zł.

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).

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 2023 r. działalność gospodarcza prowadzona była głównie poprzez:

- wynajem lokali użytkowych,

Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2023

- 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 i parkingów,
- 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 społecznej, oświatowej i kulturalnej 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 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