



INFORMATOR

**Spółdzielnia Mieszkaniowej
„Kurdwanów Nowy”
w Krakowie**



Spółdzielnia Mieszkaniowa “KURDWAŃÓW NOWY”

30-612 Kraków, ul. Witosa 39

tel. 12 654-40-05, 12 654-40-65

www.kurdwanownowy.pl • e-mail: sekretariat@kurdwanownowy.pl

Lipiec 2025 r.

Godziny przyjęć stron:

poniedziałki, czwartki i piątki: 9.00 – 15.00
wtorki 9.00 – 17.00
środy – bez przyjęcia stron

Sekretariat (Dziennik Podawczy):

pok.10, wew.210

Dział Członkowsko – Organizacyjny:

pok. 4, wew. 214

Dział Techniczno – Administracyjny:

Sprawy techniczne: pok. 8, wew. 219 i 220
Sprawy administracyjne: pok. 7, wew. 217 i 218
Grupa Konserwacyjno-Remontowa: pok. 19
wew. 226, bezpośredni: 12 654 12 91

Dział Księgowości:

Główna księgowa: pok. 13, wew. 225
Z-ca głównej księgowej: pok. 2, wew. 221
Czynsze: pok. 3, wew. 213
Finanse: pok. 5 i 6, wew. 215 i 216

Dom Kultury:

do godz. 15.00 wew. 223
po godz. 15.00 bezpośrednio

Kasa (parter Domu Kultury) wew. 222

Kasa czynna:

wtorki od 12.00 – 17.00
czwartki od 10.00 – 15.00

Opłaty należy wносить z góry do 20-go każdego miesiąca.

Nr konta bankowego Spółdzielni:

Małopolski Bank Spółdzielczy:

23 8619 0006 0040 0434 8656 0001

Zarząd Spółdzielni (godziny przyjęcia stron):

wtorki w godz. 14.00 – 16.00,

czwartki w godz. 10.00 – 12.00

W celu umówienia spotkania prosimy o kontakt
z Sekretariatem Spółdzielni.

Rada Nadzorcza:

dyżuruje w każdy wtorek w godz. 16.00 – 17.00

Pogotowie Awaryjne:

12 654 25 36 lub 515 998 541

soboty, niedziele, święta – całą dobę

poniedziałki, środy, czwartki, piątki

od godz. 15.00 do godz. 7.00

wtorki – od godz. 17.00 do godz. 7.00

Straż Miejska - tel. 12 688 22 40, 986

VI Komisariat Policji - DYŻURNY

tel. 47 835 29 17, 997

Pogotowie Energetyczne

tel. 991

Pogotowie Gazowe

tel. 992

Pogotowie Dźwigowe

tel. 792 880 500

Anteny zbiorcze i awaria domofonów

tel. 12 264 31 25

Wszelkie wyjaśnienia dotyczące opłat za
lokalne mieszkalne udziela Dział Księgowości
pok. nr 3, a dotyczące opłat za lokale użytkowe
pok. nr 6 w godzinach przyjęć stron.

Szanowni Państwo !

Składając roczną informację o sytuacji gospodarczej i finansowej **Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”**, staramy się zwracać Państwa szczególną uwagę na te problemy i dokonania, które wysuwały się na pierwszy plan wśród zadań realizowanych przez Zarząd i pracowników Spółdzielni.

W roku ubiegłym działalność Spółdzielni koncentrowała się na wykonaniu zadań przewidzianych w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planie remontów.

WYKUP NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH OD GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW

Możliwość nabycia przez użytkowników wieczystych na preferencyjnych zasadach własności nieruchomości pozostających w ich użytkowaniu wieczystym wprowadziła ustawa z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw. Nowe przepisy dodane przez tę nowelizację w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przewidują możliwość złożenia przez użytkowników wieczystych wniosków („żądań”) o sprzedaż na ich rzecz zabudowanych nieruchomości gruntowych.

Dlatego wnioskami o sprzedaż nieruchomości mogły zostać objęte wyłącznie działki ewidencyjne zabudowane pawilonami handlowymi i handlowo-usługowymi. Zachętą do skorzystania z możliwości wykupienia prawa własności, była Uchwała Nr CXIX/3248/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2023 r., która w § 3 pkt 1 stanowi, iż cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej (wszystkie wnioski składane przez Spółdzielnię) ustala się „w przypadku zapłaty ceny jednorazowo – jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży”.

Oznacza to, że w przypadku uwzględnienia wniosku Spółdzielni, Gmina ustali cenę za sprzedaż działki w wysokości 20% jej aktualnej wartości rynkowej. Upust pomiędzy ceną rynkową działki a ceną do zapłaty przez Spółdzielnię, ma zostać pokryty w ramach przysługującego Spółdzielni limitu pomocy de minimis.

Wobec powyższego zostały przygotowane wnioski o wykup 20 nieruchomości i złożone w Urzędzie Miasta Krakowa wraz z kompletem załączników w dniu 30 sierpnia 2024 r.

UWAGA WŁAŚCICIELE PSÓW

Prosimy właścicieli psów o sprzątanie odchodów po swoich pupilach!

ZAGADNIENIA DOTYCZĄCE REMONTÓW

Zakres prac remontowych zakwalifikowanych do realizacji w roku 2024, podobnie jak w latach poprzednich limitowany był wielkością posiadanych na ten cel środków finansowych. Z zaplanowanych do realizacji na 2024 r. prac, wykonanych przez zewnętrznych wykonawców oraz grupę konserwacyjno-remontową, należy wyszczególnić następujące zadania:

1) Malowanie elewacji budynków.

Renowacja elewacji ścian północnych 11 budynków mieszkalnych przy:

• ul. Witosa 19, 27, 17, 25, • ul. Halszki 3, 7, 9, 11, 13 i 15, • ul. Wysłouchów 13.

Zadanie to będzie kontynuowane również w pozostałych budynkach osiedla, bowiem Walne Zgromadzenie SM „Kurdwanów Nowy” w dniach 11 i 13 czerwca 2024 r. zatwierdziło do realizacji wieloletni „Program wykonania renowacji elewacji ścian północnych wraz z odgłonieniem ich powierzchni na budynkach mieszkalnych w zasobach SM „Kurdwanów Nowy” w Krakowie”.

2) Remont rozdzielni elektrycznych.

W roku ubiegłym remonty głównych rozdzielni elektrycznych z okablowaniem wykonano w budynkach przy ul. Bojki 8, 10 i 12, oraz przy ul. Wysłouchów 37. 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:

• ul. Stojałowskiego 37 (8 klatek), • ul. Wysłouchów 37 (4 klatki), • ul. Wysłouchów 39 (4 klatki),
• ul. Stojałowskiego 41 (5 klatka – po pożarze), • ul. Bojki 6 (5 klatek), • ul. Bojki 10 (7 klatek),
• ul. Bojki 12 (6 klatek).

4) Program remontu posadzek i balustrad na klatkach schodowych budynków.

Po zakończeniu remontów klatek schodowych w budynkach niskich, Spółdzielnia kontynuuje ten program w budynkach wysokich. W roku 2024 wykonano remont posadzek przy ul. Bojki 5 i Halszki 1.

5) Remonty terenów zewnętrznych.

W okresie sprawozdawczym wykonano remonty dróg oraz remonty chodników i parkingów, których stan techniczny ulegał od kilku lat pogorszeniu i które z uwagi na bezpieczeństwo mieszkańców wymagały pilnej naprawy. Spółdzielnia wykonała wymianę nawierzchni asfaltowej oraz remont chodników i opasek (w tym wykonanie nowego chodnika przy ul. Witosa 33 oraz remont kapitalny chodnika przy ul. Wysłouchów 27).

Prace remontowe wykonywano w rejonie budynków:

• ul. Wysłouchów 15, 17, 20, 26, 27, 30, 33, 36, 37, 39, 42-46, • ul. Stojałowskiego 5-7, 17, 25-27, 29, 37,
• ul. Bojki 1-3, 8, • ul. Halszki 1, 9, 13-15, • ul. Witosa 19a, 15-17, 29-31, 33 i 35.

Ponadto wykonano remonty wejść do klatek schodowych w 16 budynkach, remont parkingu przy ul. Bojki 8 i Halszki 13-15 oraz wykonano też doposażenie placów zabaw.

6) Remonty dachów.

W roku 2024 wykonano remont pokrycia dachowego na budynkach przy:

ul. Wysłouchów 31 i ul. Halszki 1a oraz miejscowy remont pokrycia dachowego na budynku przy **ul. Wysłouchów 11**. Wykonano też remonty pokrycia wiatrolapów w 7 budynkach (19 klatek). Oprócz tego wykonano miejscowe naprawy pokrycia dachów budynków, naprawy obróbek blacharskich i nasad kominów, remonty koryt odpływowych oraz naprawy kosza spustowego wraz ze zmianą sposobu odprowadzenia wód opadowych.

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 pośrednie dźwigów w 16 budynkach wysokich,

b) wykonano remonty płyt balkonowych przynależnych do 10 lokali mieszkalnych w budynkach:

• **ul. Wysłouchów 11, 19, 29, 46, • ul. Witosa 31, • ul. Stojalowskiego 33, 35, • ul. Bojki 3,**

c) dokonano naprawy i malowania ekranów balkonowych w budynkach:

• **ul. Stojalowskiego 7, 17, 25 i 33 oraz przy ul. Witosa 15,**

d) wykonano remont drenażu przy ścianie wschodniej budynku przy **ul. Stojalowskiego 25** oraz na wysokości klatek 1 i 2 budynku przy **ul. Wysłouchów 37,**

e) dokonano montażu opraw ledowych w korytarzach piwnicznych 40 budynków przy:

• **ul. Witosa, Wysłouchów, Bojki i Stojalowskiego,**

f) wykonano regulację instalacji c.o. w celu optymalizacji zużycia energii cieplnej w budynkach przy

• **ul. Witosa 15, 17, 19, 21, 25 i 27,**

g) wykonano remont instalacji odgromowej w budynku przy **ul. Witosa 23,**

h) wykonano szereg drobnych remontów i napraw tynków elewacji i tynków na balkonach i lggiach. Przedstawiony powyżej skrótowy wykaz robót wykonanych w roku ubiegłym świadczy o nieustającym zaangażowaniu Spółdzielni na rzecz utrzymania w dobrym stanie technicznym posiadanych zasobów mieszkaniowych.

GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

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

Zgodnie z obowiązującymi nowymi regułami ustalania wyniku na działalności Spółdzielni, w roku 2024 oddzielnie zbilansowany został wynik na pozostałych kosztach i przychodach operacyjnych (zysk), a oddzielnie 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.

Dodatkowo należy przypomnieć, że rozliczenie wyniku finansowego uzyskanego na eksploatacji lokali mieszkalnych dokonywane jest indywidualnie dla danej nieruchomości (budynku).

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kurdwanów Nowy” osiągnęła w roku 2024 zysk netto w kwocie **1.272.539,78 zł**. Uzyskanie po raz kolejny zysku stało się możliwe dzięki konsekwentnemu obniżaniu kosztów zależnych od Spółdzielni oraz osiągnięciu dodatkowych przychodów finansowych.

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

A. Wpływy z odsetek od lokat terminowych, które w ubiegłym roku podwyższyły przychody o kwotę **856.000 zł**,

B. Wpływy z odsetek uzyskanych od nieterminowych wpłat za lokale, które w roku 2024 wyniosły **49.328,44 zł**,

C. Wypracowany dochód z lokali użytkowych, dzierżaw terenu, najmu garaży itp. w kwocie **728.634,16 zł**.

Po zbilansowaniu z uzyskiwanymi wpływami poniesionych kosztów, globalny wynik GZM za rok 2024 zamknął się **nadwyżką przychodów** nad kosztami w wysokości **545.313,22 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 **449.377,05 zł**,

b) koszty mediów oraz instalacji i urządzeń technicznych funkcjonujących tylko w niektórych budynkach, z których uzyskana kwota **95.936,17 zł** zostanie rozliczona w roku następnym.

W zakresie poniesionych przez Spółdzielnię w 2024 r. kosztów tzw. eksploatacji podstawowej – kształtujących wysokość uśrednionej stawki eksploatacyjnej rozliczanej na 1 m² całej powierzchni użytkowej lokali w zasobach SM – największe nakłady (wartościowo) poniesione zostały na:

1/ koszty remontów i konserwacji „własnych” – 2.103 tys. zł,

2/ koszty firm sprząających – 2.323 tys. zł,

3/ pozostałe koszty usług materialnych (transport, dezynfekcja, przeglądy: ciągów kominowych, instalacji elektrycznych i gazowych) – 425 tys. zł,

4/ opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów stanowiących mienie Spółdzielni – 319 tys. zł,

5/ koszty 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 Radę Nadzorczą i Zarząd 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 tylko konsekwencją rosnących nieustannie kosztów zewnętrznych (niezależnych od Spółdzielni). Nadal, jednym z najpoważniejszych problemów, z jakimi boryka się nasza Spółdzielnia, jest utrzymujące się zadłużenie czynszowe 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 2023 – **1,88 %**, a dla roku 2024 – **1,77 %**, co świadczy o obniżeniu stopy zadłużenia lokali mieszkalnych o **0,11 %**. 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 zalegających z zapłatą opłat za zajmowane mieszkanie do spłaty zadłużenia:

1. Do wszystkich dłużników kierowane były systematycznie wezwania do uregulowania zaległości. 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.
2. Wszystkim użytkownikom lokali, dokonującym nieterminowych wpłat, naliczano **odsetki ustawowe**, a wpływy uzyskane z tego tytułu w roku 2024 wyniosły kwotę **49.328,44 zł**.
3. 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.

Wobec powyższego przypominamy, że istnieje możliwość ubiegania się o dodatek mieszkaniowy z Urzędu Miasta Krakowa. Dodatek ten jest świadczeniem pieniężnym wypłacanym przez gminę, mającym na celu dofinansowanie do wydatków mieszkaniowych ponoszonych w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego. Wnioski o przyznanie dodatku mieszkaniowego można składać w:

URZĄD MIASTA KRAKOWA - KRAKOWSKIE CENTRUM ŚWIADCZEŃ
REFERAT DS. OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW
ul. Stachowicza 18 (rejon Placu na Stawach)
w godzinach od 7:40 do 18:00 (infolinia: 12 616 55 55)

DOM KULTURY

Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
zaprasza na zajęcia w roku szkolnym 2025/2026

ZAJĘCIA TWÓRCZE I EDUKACYJNE:

- 1. KOŁO PLASTYCZNE** – zajęcia indywidualne i grupowe, wiele kategorii wiekowych, zajęcia plastyczne dla dorosłych
- 2. NAUKA GRY NA PIANINIE ORAZ GITARZE** – zajęcia indywidualne oraz grupowe
- 3. TANIEC TOWARZYSKI** – zajęcia dla początkujących oraz zaawansowanych
- 4. GRY PLANSZOWE I STOLIKOWE** – integracja społeczna



ZAJĘCIA SPORTOWE I PROFILAKTYCZNE:

- 1. WYJAZDY W GÓRY** – wyjazdy jednodniowe, krajoznawcze, trekkingowe, narciarskie
- 2. AKADEMIA TENISA STOŁOWEGO** – turnieje Grand Prix Qr2, zajęcia szkoleniowe, sparingi oraz wynajęcie stołów
- 3. FITNESS** – aerobik oraz pilates
- 4. SMYKI Z GIMNASTYKI** – gimnastyka korekcyjna dla dzieci
- 5. PIŁKA NOŻNA** – Piłkarski Klub Oldboya – gra treningowa oraz sparingi
- 6. BILARD** – wynajęcie stołów
- 7. HARCERKI** – zajęcia drużyn i zastępów 27 Krakowska Drużyna Harcerek „Knieja” Zielonego Szczepu



Zapraszamy również do:

- Centrum Aktywnego Seniora
- Klubu Rodziców dzieci do lat 3
- Punktu Dobrej Rady dla Aktywnych
- Koła Emerytów, Rencistów i Inwalidów
- ZRÓB to SAM – warsztaty techniczne:
„Rękodzięło z pasją”, „Mocne sploty – szydełkowanie od podstaw”



**Uprzejmie informujemy o możliwości wynajęcia sali w Domu Kultury
na organizację szkoleń, pracę zdalną, imprezy okolicznościowe itp.**

Zapisy i informacje:

Sekretariat Domu Kultury SM „Kurdwanów Nowy” w Krakowie, ul. Witosa 39
tel. 12/654-40-05, 654-40-65 wew. 223