

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

za

rok 2025

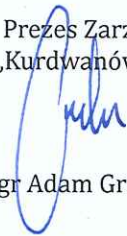
Zastępca Prezesa ds.
Techniczno-Administracyjnych
SM „Kurdwanów Nowy”


mgr inż. Andrzej Miś

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


mgr Angelina Wrona

Prezes Zarządu
SM „Kurdwanów Nowy”


mgr Adam Grudzień

Kraków, 2026 r.

Szanowni Państwo !

Opracowując kolejną roczną „Informację o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” za rok 2025”, zdawaliśmy sobie sprawę, że dla niektórych Członków najistotniejsze są zagadnienia dotyczące budynku, w którym zamieszkują i jego najbliższego otoczenia – chodników, parkingów, placów zabaw, terenów zielonych. Pewne dane odnoszące się do poszczególnych budynków uwzględniliśmy w części sprawozdawczej Informacji, poświęconej realizacji prac remontowych. Osoby zainteresowane mogą je też uzyskać w biurze Spółdzielni. Jednak informacje przedstawiane Walnemu Zgromadzeniu nie powinny koncentrować się na detalach, lecz wskazywać zagadnienia, które wymagają zajęcia stanowiska przez ten najwyższy organ statutowy Spółdzielni. Dlatego w Informacji staramy się zamieszczać informacje syntetyczne, najistotniejsze dla funkcjonowania Spółdzielni, takie, które umożliwią Walnemu Zgromadzeniu wytyczenie nowych kierunków działania.

I. Pierwsze z zagadnień, wymagających podjęcia pilnych decyzji, dotyczy stanu technicznego instalacji centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych pozostających w zasobach Spółdzielni. Jest to więc temat istotny dla wszystkich mieszkańców naszego osiedla. Przypomnieć należy, że w ramach I Etapu Programu Termorenowacji Spółdzielnia wykonała we wszystkich budynkach „starych” (czyli wzniesionych w technologii wielkiej płyty) modernizację wewnętrznej instalacji c.o. (m.in. montaż zaworów regulacji przepływu w węzłach c.o., montaż zaworów termostatycznych w budynkach, montaż automatycznych odpowietrzników na ostatnich kondygnacjach budynków, remont węzłów c.o.). Jednak prace te wykonano w latach 1998 – 2000, czyli przed ponad 25 laty, a budynki były wówczas zasilane w ciepło z wymiennikowni osiedlowych. W międzyczasie, w trakcie realizacji „Programu wykonania podłączenia ciepłej wody użytkowej w budynkach mieszkalnych w zasobach SM „Kurdwanów Nowy” w Krakowie” przyjętego przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w 2016 roku (w skrócie „Program CWU”), Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. w Krakowie wykonało nowe przyłącza wysokoparametrowe do budynków oraz zainstalowało w każdym budynku jeden lub więcej kompaktowych węzłów cieplnych (c.o. + c.w.u.), unowocześniając sposób dostarczania ciepła do budynków. Do węzłów tych przyłączono wykonane nowe instalacje CWU, natomiast wewnętrzne instalacje CO zostały przyłączone do nowych węzłów cieplnych, lecz nie były objęte Programem CWU i nie podlegały modernizacji. Wynikało to zarówno z napiętego harmonogramu wykonania robót instalacyjnych, jak i z braku zabezpieczonych na ten cel środków finansowych.

Rzeczywistość gospodarcza, w której funkcjonuje Spółdzielnia, uświadomiła nam jednak potrzebę pilnego podjęcia działań związanych z modernizacją wewnętrznej instalacji CO, zarówno w budynkach z wielkiej płyty, jak i w budynkach „nowych”, zrealizowanych na przełomie XX i XXI w. Instalacje w tych budynkach wykonano bowiem zgodnie z obowiązującą wówczas technologią i z użyciem materiałów, które uległy już znacznej degradacji. Impulsem do intensywnej analizy sprawności technicznej instalacji grzewczej były zmiany sposobu rozliczania cen za dostawę energii cieplnej, jakie nastąpiły w połowie ubiegłego roku. Działania osłonowe państwa („Tarcza Solidarnościowa”), polegające na ustaleniu ceny maksymalnej dostawy ciepła, nie zostały przedłużone dla energii cieplnej i od 1 lipca 2025 r. MPEC S.A. rozlicza się ze Spółdzielnią na podstawie standardowych cen taryfowych. Spowodowało to

wzrost cen płaconych za moc zamówioną (MW) o 37%, a za energię czynną (GJ) o 41%. Analizując koszty dostawy energii do poszczególnych budynków stwierdziliśmy, że w kilkunastu budynkach zużycie energii znacznie odbiega od średniej, a zatem nie może to być jedynie efektem nieprzestrzegania przez mieszkańców zasad oszczędnego gospodarowania ciepłem. Przeprowadzony na zlecenie Spółdzielni audyt, potwierdził, iż zwiększony pobór energii wynika z niesprawności wewnętrznych instalacji CO, powodującej nieprawidłową cyrkulację ciepła w budynku. Aby przywrócić optymalną sprawność wewnętrznych instalacji CO, a tym samym uzyskać znaczące obniżenie poboru energii czynnej (GJ) w sezonach grzewczych, konieczna jest wymiana wszystkich zaworów w budynkach, termozaworów na grzejnikach, a w części budynków również rur rozprowadzających. Uogólnienie dokonanych ustaleń szczegółowych zawarte zostało w „Programie modernizacji instalacji centralnego ogrzewania w zasobach SM „Kurdwanów Nowy” w Krakowie”, opracowanym przez Zarząd i zaakceptowanym przez Radę Nadzorczą, który kierujemy pod obrady tegorocznego Walnego Zgromadzenia. Chcielibyśmy zrealizować ten program w ciągu 3 lat, bo każdy kolejny rok opóźnienia, to zawyżone koszty dostawy energii w tych budynkach, które znajdują się na końcu harmonogramu prac.

II. Kolejnym problemem, jaki poddajemy pod rozagę Walnego Zgromadzenia, jest właściwe rozporządzenie działkami o numerach: 429/1, 429/2, 429/3 i 429/4 w obr. 63 Podgórze, położonymi przy ul. Bojki (przy zakręcie w ul. Wysłouchów), pozostającymi w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. Jest to nieruchomość, którą Spółdzielnia usiłuje od wielu lat zagospodarować. W roku 2008 SM „Kurdwanów Nowy” uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę na tych działkach dwóch zespołów boksów garażowych i wykonawca - Spółka G.B. Garaże z Częstochowy, przystąpił do budowy (stąd zabezpieczone wykopy na tym terenie). Decyzja została jednak uchylona przez WSA w Krakowie, a po wygraniu procesu z Gminą M. Krakowa o odszkodowanie za wydanie wadliwej decyzji, Spółdzielnia ponownie uzyskała decyzję Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19 czerwca 2015 r. o udzieleniu SM „Kurdwanów Nowy” pozwolenia na budowę garaży, utrzymaną w mocy decyzją Wojewody Małopolskiego z dnia 24 kwietnia 2019 r. Jednak i te decyzje zostały uchylone wyrokiem WSA w Krakowie z dnia 16 października 2019 r., a dokonana przez Spółdzielnię analiza prawna tego wyroku nie pozostawiała wątpliwości, że ewentualne dalsze obstawanie przy zamiśle wybudowania na wskazanych działkach zespołów garażowych o zbliżonej liczbie boksów (53) jest niewykonalne, bowiem Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie zakwestionował dopuszczalność dokonanego odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych, dopuszczającego lokalizację zespołu garażowego w granicy z działką sąsiednią nr 249/11. Spółdzielnia zrezygnowała zatem z realizacji zespołów garażowych w pierwotnym kształcie i dokonała rozliczenia poniesionych kosztów przez firmę G.B. Garaże.

Spółdzielnia podjęła również próbę ubiegania się o odmienne zagospodarowanie tej nieruchomości, składając w dniu 1 marca 2019 r. wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wielostanowiskowym wraz z instalacjami wewnętrznymi, przebudową istniejącego zjazdu na wjazd do garażu podziemnego (...)”, jednakże koncepcja stanowiąca podstawę wniosku przewidywała poprowadzenie części mediów i drogi dojazdowej do planowanego budynku po terenie działek siedliskowych dla budynków przy ul. Bojki 1 i 5 oraz po terenie

infrastruktury towarzyszącej tym budynkom (drogi, tereny zielone). Dlatego koncepcja ta spotkała się ze zdecydowanym sprzeciwem Członków zamieszkałych w budynkach przy ul. Bojki 1, 3 i 5, wobec czego Zarząd zaniechał kontynuowania tego projektu. W konsekwencji, szanse na opłacalne dla Spółdzielni zagospodarowanie wskazanych wyżej działek skurczyły się do zera. Powodem jest kształt kluczowej działki budowlanej (nr 429/4), która w najszerszym miejscu (od strony wschodniej) mierzy ok. 26 m. Po odsunięciu zabudowy o 4 m od działki nr 249/11, pozostają 22 m szerokości na zlokalizowanie budynku i infrastruktury komunikacyjnej. Skoro mieszkańcy budynków przy ul. Bojki 1, 3 i 5 nie godzą się na poprowadzenie dojazdu do tego budynku w pobliżu ich budynków, to Zarząd ma do wyboru dwie opcje: rekultywować te działki na cele rekreacyjne i ponosić dalej opłaty roczne za użytkowanie wieczyste tych działek i podatek od nieruchomości (aktualne roczne obciążenia z tego tytułu, to kwota 11.587,80 zł) lub rozporządzić tymi działkami, z korzyścią dla Członków Spółdzielni. Są to bowiem jedne z nielicznych działek budowlanych w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni (nie objętych MPZP), dlatego wykorzystywanie ich pod trawniki i place zabaw jest nieuzasadnione gospodarczo. W przypadku sprzedaży tej nieruchomości, pozyskane środki można byłoby przeznaczyć na realizację „Programu modernizacji instalacji centralnego ogrzewania w zasobach SM „Kurdwanów Nowy” w Krakowie”, jeżeli takowy zostanie przez Walne Zgromadzenie zatwierdzony. Rozpatrujemy też możliwość zamiany tych działek z Gminą Miejską Kraków w zamian za działki na terenie osiedla zabudowane dawnymi wymiennikownikami MPEC (obecnie nieczynnymi). Gdyby ten pomysł udało się sfinalizować, Spółdzielnia zyskałaby nowe źródła przychodów, zwiększających pulę środków na realizację celów statutowych. Każda z opcji wydaje się jednak korzystniejsza, niż utrzymywanie stanu bieżącego lub inwestowanie w rekultywację tej nieruchomości.

III. Spośród innych ważnych dla Członków Spółdzielni zadań, przypomnieć należy, że w dniu 30 sierpnia 2024 r. Spółdzielnia złożyła w Urzędzie Miasta Krakowa wnioski o wykup 20 nieruchomości gruntowych wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej (zabudowanych pawilonami handlowo-usługowymi). Wydawać by się mogło, że pora już najwyższa, by Gmina podjęła już w tej sprawie decyzję, jednak zważywszy na dużą liczbę takich wniosków w skali miasta, oczekujemy cierpliwie na zajęcie stanowiska przez Gminę w sprawie wniosków zgłoszonych przez SM „Kurdwanów Nowy”. Z ostatniej udzielonej nam przez Gminę odpowiedzi z dnia 27 marca 2026 r. wynika, że zlecono sporządzenie operatów szacunkowych określających wartość prawa własności nieruchomości objętych wnioskami. Mamy zatem nadzieję, że jeszcze w bieżącym roku uzyskamy definitywną odpowiedź, pozwalającą na podjęcie decyzji, czy możemy sobie pozwolić na nabycie prawa własności wszystkich działek, czy też jedynie niektórych.

Oprócz zasygnalizowanych problemów w sprawach, które wysuwały się na pierwszy plan wśród zadań planowanych przez Zarząd, w roku ubiegłym działalność Spółdzielni koncentrowała się na wykonaniu zadań przewidzianych w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planie rzeczowo – finansowym remontów. Dlatego, spełniając zaszczepny 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 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie:

- I. Adam Grudzień – Prezes Zarządu od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.,,
- II. Angelina Wrona – Zastępca Prezesa ds. Członkowsko-Organizacyjnych od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.,
- III. Katarzyna Słowik – Członek Zarządu od 01.01.2025 r. do 30.04.2025 r.,
- IV. Andrzej Miś – Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Administracyjnych od 02.05.2025 r. do 31.12.2025 r.

1. Zagadnienia dotyczące remontów

Zakres prac remontowych zakwalifikowanych do realizacji w roku 2025, 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 kosztów poniesionych w 2025 r. na prace remontowe wyniosła **4.254.158,96 zł**, zaś wpływy z odpisu na fundusz remontowy wyniosły **5.598.686,41 zł**.

Rzeczywisty koszt wykonanych remontów przypadający na 1 m² eksploatowanej powierzchni wynosił miesięcznie **1,47 zł/m²**. Członkowie wpłacali w 2025 r. średnio w zasobach Spółdzielni **1,93 zł/m²** miesięcznie (opłaty dla poszczególnych budynków wynosiły od 1,77 – 1,96 zł/m²/m-c). Wobec wykonania zadań ujętych w planie rzeczowo - finansowym remontów w 90,73%, koszty remontów w całości pokryto z odpisu na fundusz remontowy. W efekcie, wynik ogółem na funduszu remontowym i funduszu Ciepłej Wody Użytkowej zamknął się nadwyżką w wysokości **+2.264.029,17 zł**, co pozwoli na sfinansowanie z tych środków zadań zaplanowanych na rok bieżący.

Z zaplanowanych do realizacji na 2025 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.**

Przypomnieć należy, że 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 odglonieniem ich powierzchni na budynkach mieszkalnych w zasobach SM „Kurdwanów Nowy” w Krakowie” (Uchwała nr 13/2024). W tym przypadku, dodatkowym czynnikiem (oprócz warunków atmosferycznych) powodującym niszczenie elewacji, są glony kolonizujące ściany północne, północno – wschodnie i fragmenty ścian budynków zacienione przez roślinność. Dlatego niektóre prace remontowe musimy ponowić, choć wydaje się, że wykonane zostały niedawno. Jednakże ocieplanie 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.

Na renowację elewacji ścian północnych **10 budynków** mieszkalnych przy ul. Wysłouchów 19, 21, 23, 29, 31, 33, 35, 37, 39 i 41 wydatkowaliśmy 999.999,98 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.

2) **Remont rozdzielni elektrycznych.**

Dotychczasowe główne rozdzielnie elektryczne w budynkach nie odpowiadają aktualnym wymogom 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. Wysłouchów 10, 12, 14, 16, 18 i 20. Na realizację tego programu Spółdzielnia przeznaczyła kwotę **478.638,52 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 27 (3 klatki), Stojałowskiego 29 (5 klatek),

Wysłouchów 12 (3 klatki), Wysłouchów 14 (5 klatek), Wysłouchów 16 (3 klatki), Wysłouchów 18 (3 klatki) i Wysłouchów 20 (6 klatek). Na realizację prac malarskich Spółdzielnia wydatkowała kwotę **498.559,99 zł**.

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. Na realizację programu remontu posadzek w budynku przy ul. Wysłouchów 44 Spółdzielnia przeznaczyła w 2025 r. kwotę **218.900,00 zł**.

5) Wymiana wodomierzy.

W roku 2024 Spółdzielnia – między innymi, z uwagi na przedłużające się negocjacje z wykonawcą – nie zdołała dokonać wymiany wodomierzy, którym upłynął okres legalizacji. Wobec tego wymiany legalizacyjnej wodomierzy dokonano w 2025 roku, włącznie z wodomierzami tracącymi legalizację w okresie sprawozdawczym. Na ten cel Spółdzielnia wydatkowała kwotę **832.478,87 zł**.

6) Remonty terenów zewnętrznych.

Znaczne środki Spółdzielnia przeznaczyła również w okresie sprawozdawczym na remonty terenów zewnętrznych, w tym na: remonty nawierzchni asfaltowej kwotę **327.873,49 zł**; na remonty chodników kwotę 409.895,95 zł i na remonty placów zabaw kwotę **65.907,52 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:

- 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 rozbudowę wewnętrznej instalacji cwu dla potrzeb przyłączenia 14 mieszkań w budynkach przy ul. Stojałowskiego 19 i 21, ul. Wysłouchów 14 i 46, ul. Bojki 1, 5 i 8, ul. Witosza 19 i 21, ul. Halszki 5,
- d) w 4 budynkach dokonano wymiany bram wejściowych do wiatrołapów,
- e) wykonano montaż bram w budynkach przy ul. Stojałowskiego 11 (bram wejściowych) i przy ul. Wysłouchów 38 (bram wejściowych i na korytarze klatek schodowych) oraz wymiany ślusarki okiennej w klatkach schodowych w 2 budynkach,
- f) wykonano miejsca przeznaczone na odpady wielkogabarytowe (wraz z robotami towarzyszącymi) przy budynkach 26,36, 40 i 44 przy ul. Wysłouchów,
- g) wykonano montaż kratki zabezpieczających otwory wentylujące międzystropie budynków przy ul. Wysłouchów 15 i 19, ul. Bojki 10, ul. Stojałowskiego 19, 35 i 37,

- h) wykonano ustabilizowanie fundamentów wiatrołapu w klatce 2 budynku przy ul. Halszki 3,
 - i) wykonano szereg drobnych remontów i napraw tynków elewacji i tynków na balkonach i loggiach,
 - j) 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.

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 **4566** lokali mieszkalnych, zajmowanych na podstawie:

- a) prawa odrębnej własności – **2523** mieszkania,
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – **2024** mieszkania,
- c) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – **16** mieszkania,
- d) pozostałe – **3** mieszkania.

Liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” na dzień 31.12.2025 r. wynosi **5189** 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 (łącznie wydano 150 zaświadczeń), w tym do: sądu, banku itp. Przygotowywana była również dokumentacja i zapewniana obsługa posiedzeń poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz Prezydium WZ i Komisji Skrutacyjnej, posiedzeń Rady Nadzorczej oraz jej Komisji. Dział Członkowsko-Organizacyjny przygotował również i zredagował 2 wydania Informatora Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie.

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 Twórcze i Edukacyjne** - nauka gry na instrumentach muzycznych (pianinie i gitarze), taniec towarzyski, koło plastyczne – z oferty korzystało tygodniowo 10-80 uczestników,
- 2) **Zajęcia Sportowe i Profilaktyczne** – tenis stołowy: turnieje, zajęcia szkoleniowe i sparingi, wynajęcia stołów; piłka nożna: Piłkarski Klub Oldboy’a - gra treningowa oraz sparingi; gimnastyka: ćwiczenia gimnastyczne dla pań – fitness i gimnastyka korekcyjna dla dzieci. 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,

Nizne, Bialskie i Zachodnie, Małą i dużą Fatrę oraz Magurę Orawską. Udział systematyczny i okazjonalny uczestników z różnych grup wiekowych. W 26 wyjazdach udział wzięło 600 osób.

- 4) **Zajęcia Osób Starszych** - Koło Emerytów, Rencistów i Inwalidów oraz Centrum Aktywnego Seniora - zajęcia głównie zmierzające przeciwdziałaniu alienacji i społecznemu wykluczeniu osób starszych. Czynny udział wzięło ponad 700 osób. Harmonogram i tematy zajęć ustalane są w systemie miesięcznym przez odpowiedzialnego za to koordynatora.
- 5) Działania w ramach **porozumienia z Zarządem Stowarzyszenia „UroConti”** – Oddział w Krakowie celem współpracy na rzecz lokalnej społeczności, w szczególności w zakresie działań edukacyjnych, prozdrowotnych i społecznych.
- 6) **Czuwaj** – pod tym hasłem kryje się tradycyjne harcerskie pozdrowienie – zajęcia drużyn i zastępów 27 Krakowskiej Drużyny Harcerki „Knieja” Zielonego Szczepu odbywają się 3 razy w tygodniu. W ramach kontynuacji współpracy, harcerki pomagają przy organizacji imprez okolicznościowych oraz sportowych organizowanych przez Dom Kultury.

IMPREZY OKOLICZNOŚCIOWE I CYKLICZNE

Imprezy okolicznościowe i cykliczne odbywały się z okazji rozmaitych świąt i adresowane były do dzieci i młodzieży oraz do seniorów należących do Koła Emerytów, Rencistów i Inwalidów oraz Centrum Aktywnego Seniora. Były to także imprezy służące integracji mieszkańców osiedla z różnych grup wiekowych.

1. **Ławeczka Dialogu** – w dniu 18 lutego 2025 r. odbyło się w naszej sali widowiskowej spotkanie Prezydenta Miasta Krakowa oraz jego Zastępców i Dyrektorów Departamentów z mieszkańcami Dzielnicy XI Podgórze Duchackie.
2. **Bal Karnawałowy** – w dniu 27 lutego 2025 r. Seniorzy należący do Koła Emerytów, Rencistów i Inwalidów oraz Centrum Aktywnego Seniora, bawili się na Balu Karnawałowym. Była to okazja, by zaprezentować umiejętności taneczne nabyte w Domu Kultury podczas zajęć muzycznych i ruchowych.
3. **Dzień Kobiet** – w dniu 11 marca 2025 r. odbyła się impreza integracyjna dla starszych mieszkanki naszego osiedla.
4. **Wielkanocne Jajeczko** – w dniu 15 kwietnia 2025 r. odbyła się tradycyjna impreza świąteczna. Wielkanocne Jajeczko to integracyjne spotkanie Zarządu i Rady Nadzorczej naszej Spółdzielni oraz zaproszonych Gości. Wspólne życzenia, poczęstunek oraz występy artystyczne stworzyły niepowtarzalny nastrój tego wieczoru.
5. **Piknik Rekreacyjny „Wszystkie Dzieci na Start”** – 31 maja 2025 r. z okazji Dnia Dziecka na obiektach sportowych kurdwanowskiego „Orlika” zorganizowaliśmy piknik rekreacyjny o tradycyjnej, sprawdzonej formule różnych aktywności fizycznych.
6. **Wernisaż Koła Plastycznego** – 25 czerwca 2025 r. odbył się coroczny wernisaż prac uczestników zajęć Koła plastycznego.

7. **Podgórski Turniej Ping Ponga** – 29 sierpnia 2025 r. wraz ze Strażą Miejską na zakończenie Sportowego LATA zorganizowaliśmy turniej Ping Ponga. Do udziału w tej integracyjnej imprezie rekreacyjnej zaprosiliśmy podgórskie świetlice środowiskowe.
8. **Piknik Rodzinny** – w dniach 5, 6 i 7 września 2025 r. na terenie naszego osiedla odbyły się w większości plenerowe imprezy sportowo-rekreacyjne. Wymienić tutaj warto Turniej tenisa stołowego, Warsztaty Piłkarskie pn. „Kurdwanowska Liga Mistrzów”, zorganizowane przy współpracy z Podgóorską Akademią Sportu, natomiast wspólnie z nauczycielkami Szkoły Podstawowej Nr 149 zorganizowana została spartakiada, czyli aktywna integracja międzypokoleniowa i inne rozgrywki dla dzieci oraz ich rodziców. Bieg Przełajowy „Najkrótszą Drogą do Celu”, konkurs psa rasy mieszanej „4 Łapy”, konkurs kredą na asfalcie „Wspomnienie wakacji” oraz pokaz elementów walki „Taekwon-Do”. Integracyjny charakter tego Pikniku Rodzinnego uzupełniało tradycyjne wesołe miasteczko z karuzelami i dmuchańcami, promocja Gminnych programów społecznościowych oraz występ Teatru KTO „Oddech Orientu”. Ponadto tradycyjnie odbyła się „Akcja krwiodawstwa” zorganizowana przez Hutniczy Klub Honorowych Dawców Krwi PCK. Piknik odbył się w terminie tradycyjnego Festyn Jesień Kurdwanów, którego w ubiegłym roku nie udało się zorganizować, z przyczyn niezależnych od Spółdzielni.
9. **Zabawa Andrzejkowa** – 27 listopada 2025 r. nasi Seniorzy współorganizowali Bal Andrzejkowy połączony z koncertem oraz tradycyjnymi wróżbami.
10. **Impreza Mikołajowa** – 6 grudnia 2025 r. zawitał do Nas święty Mikołaj wraz ze swoim orszakami. Spektakl dla dzieci oraz obfitość prezentów napełniły radością wszystkich młodych uczestników tej wyjątkowej imprezy.
11. **Spotkanie Wigilijne** – 18 grudnia 2025 r. najstarsi mieszkańcy oraz zaproszeni goście mieli okazję wspólnie kolędować oraz złożyć sobie nawzajem świąteczno-noworoczne życzenia.

AKCJE SEZONOWE

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

- A. **Aktywna Zima 2025** – w okresie ferii od 17 do 28 stycznia 2025 r., podczas trwania półkolonii, opieką wychowawczą i urozmaiconą ofertą programową w 2 turnusach tygodniowych objęto codziennie do 30 dzieci.
- B. **Sportowe LATO 2025** – w okresie od 30 czerwca do 29 sierpnia 2025 r. zorganizowaliśmy 7 tygodniowych turnusów wakacyjnych półkolonii dla dzieci w wieku 7-13 lat, mieszkających głównie na terenie naszego osiedla. W ramach programu Sportowe LATO 2025 organizowane były m.in. wyjazdy na basen w Skawinie, na Zakrzówek, Bagry, Dolinki podkrakowskie, atrakcyjne tereny zielone w Krakowie, warsztaty tematyczne oraz seanse filmowe w Cinema City. Harmonogram zajęć dostosowany był do panujących warunków pogodowych. Codziennie w zajęciach brało udział 25-30 dzieci.

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 oraz zajęcia tenisa stołowego.
2. Szkoła Podstawowa nr 149 - udostępnianie obiektów sportowych.
3. Biblioteka - dotacja na zakup nowości wydawniczych.
4. Stowarzyszenie Dobrej Nadziei - Centrum Aktywnego Seniora.
5. Fundacja Rodzina Plus - Zajęcia Klubu Rodziców Dzieci do lat 3.
6. Koło Emerytów, Rencistów i Inwalidów – integracyjne spotkania okazjonalne.
7. FLASH DUO - zajęcia tańca towarzyskiego.
8. „Smyki z gimnastyki” – gimnastyka korekcyjna dla dzieci.
9. „Zielony Szczep” 27 KDH - zajęcia i zbiórki harcerskie.
10. Fundacja UŚMIECH – senioralna integracja.
11. Stowarzyszenie MOCNE SPLOTY – rękodzielnictwo.
12. Straż Miejska Miasta Krakowa – turnieje i zawody sportowe.
13. Stowarzyszenie UROCONTI Oddział w Krakowie – współpraca na rzecz lokalnej społeczności.

Podkreślić należy, że Pracownicy Działu Społeczno – Wychowawczego są zobowiązani do przestrzegania Standardów Ochrony Małoletnich obowiązujących w Domu Kultury SM „Kurdwanów Nowy” w Krakowie od dnia 20 listopada 2024 r.

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 2025 /w złotych/

Tabela nr 1.

RACHUNEK ZYSKÓW i STRAT	Kwota za rok	
	2025	2024
1	2	3
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	50.654.762,81	45.773.608,19
Przychody netto ze sprzedaży produktów w tym:	50.901.015,64	45.776.130,50
a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	45.365.640,35	40.398,563,71
b) z działalności własnej	5.535.375,29	5.377.566,79
Zmiana stanu produktów	-246.252,83	-2.522,31
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	---	---

*Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2025*

B. Koszty działalności operacyjnej	49.714.977,71	44.328.746,63
Amortyzacja	174.814,76	177.616,97
Zużycie materiałów i energii	28.193.160,91	23.776.576,13
Usługi obce	4.128.179,31	3.619.780,87
Podatki i opłaty	4.621.179,54	4.314.776,74
Wynagrodzenia	5.428.920,06	5.268.245,53
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1.118.605,70	1.052.847,03
Pozostałe koszty rodzajowe	6.050.117,43	6.118.903,36
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
Razem koszty rodzajowe w tym:	49.961.230,54	44.331.268,94
a) eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	45.263.893,16	39.853.250,49
b) z działalności własnej	4.697.337,38	4.478.018,45
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	939.785,10	1.444.861,56
Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	101.747,19	545.313,22
Wynik na działalności pozostałej	838.037,91	899.548,34
D. Pozostałe przychody operacyjne	317.055,23	141.223,35
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	180.990,00	47.820,00
Dotacje		
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
Inne przychody operacyjne	136.065,23	93.403,35
E. Pozostałe koszty operacyjne	113.556,71	160.134,65
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
Inne koszty operacyjne	113.556,71	160.134,65
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1.143.283,62	1.425.950,26
G. Przychody finansowe	871.878,43	910.135,56
Dywidendy i udział w zyskach	1817,58	142,54
Odsetki	870.060,85	909.993,02
H. Koszty finansowe	61,53	18,82
Odsetki	61,53	18,82
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych		
Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
Inne		
I. Zysk (strata) brutto	2.015.100,52	2.336.067,00
J. Podatek dochodowy	525.779,00	518.214,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		---
L. Zysk (strata) netto	1.489.321,52	1.817.853,00
I. Nadwyżka przychodów roku bieżącego	101.747,19	545.313,22
II. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego		
III. Zysk (strata) netto	1.387.574,33	1.272.539,78

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kurdwanów Nowy” w roku 2025 osiągnęła zysk netto w kwocie 1.387.574,33 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 2026 r. poz. 521) 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.)							
2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
237,1	147,3	80,3	0,7	471,3	850,0	856,1	818,6

- ↳ wpływy z odsetek uzyskanych od nieterminowych wpłat opłat za lokale, które w roku 2025 wyniosły **51.482,47 zł.**
- ↳ wypracowany dochód z lokali użytkowych, dzierżaw terenu, najmu garaży itp. w kwocie **678.810,71 zł.**

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

Tabela nr 3

ROK	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Wynik finansowy	653.639	91.887	1.208.435	1.257.348	1.272.539	1.387.574

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	2025	2024
Płynności bieżącej I	$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,2% – 2,0%	2,65%	2,59 %
Płynności szybkiej II	$\frac{\text{aktywa obrotowe – zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,0%	2,65 %	2,58 %
Płynności wypłacalności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,1%-0,2%	2,50%	2,42%

*Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2025*

Złota reguła finansowania	fundusze własne x 100 ----- kapitał obcy	powyżej 100	528,93%	608,66%
Złota reguła bilansowania	(fundusze własne + rezerwy długoterminowe + zob. handlowe > 12 m-cy + rozl. Międzyokresowe dł.) x 100 ----- aktywa trwałe	100%-150%	115,58%	113,18%
Spłaty zobowiązań	średni stan zobowiązań z tyt. dostaw i usług x 365 dni ----- przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	malejąca	38 dni	49 dni

Korzystną sytuację majątkową Spółdzielni potwierdza utrzymujący się na wysokim poziomie wskaźnik sfinansowania aktywów trwałych funduszami własnymi (złota reguła bilansowania), który na dzień 31.12.2025 r. wynosił 115,58 % i wzrósł w stosunku do roku poprzedniego (wzrost o 2,4%). Poziom wskaźnika wynika ze zmniejszenia o 1,34 mln zł (1,67%) 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 2.268.420,18 zł. Jednakże równocześnie zwiększył się fundusz zasobowy o 926.732,92 zł. Obniżeniu uległa też pozycja aktywa trwałe o 2,63 mln zł (3,71 %), 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. W konsekwencji wskaźnik wzrósł, bowiem obniżenie wysokości funduszy własnych było mniejsze niż obniżenie wartości aktywów trwałych. Wysoki poziom wskaźnika świadczy o sfinansowaniu aktywów trwałych z kapitałów własnych.

Wskaźniki płynności finansowej I i II uległy wzrosły nieznacznie w stosunku do roku poprzedniego i utrzymują się na poziomie wyższym od wskaźników optymalnych, co oznacza, że aktywa obrotowe w całości pokrywają zobowiązania krótkoterminowe, a zatem świadczy to o pełnej wypłacalności Spółdzielni (zdolności do regulowania zobowiązań). Zwiększenie wskaźników płynności finansowej I i II nastąpiło, gdyż dynamika wzrostu wartości pozycji „aktywów obrotowych” (o 13,43 %), wyprzedziła wzrost (o 10,78 %) wartości pozycji „zobowiązania krótkoterminowe”.

Odnotowaliśmy również wzrost wskaźnika płynności finansowej III (wypłacalności), co jest następstwem faktu, iż wartość inwestycji krótkoterminowych wzrosła o 14,69 %, podczas gdy wzrost stanu zobowiązań krótkoterminowych był niższy (o 10,78 %). W 2025 skróceniu uległ również o 11 dni wskaźnik spłaty zobowiązań, co świadczy o doskonałej płynności finansowej Spółdzielni.

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 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 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. przedstawiają: **Tabele nr 5.A. i 5.B.**, zawierające skróconą wersję bilansu majątkowego.

**Skrócona wersja bilansu Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kurdwanów Nowy” na dzień 31.12.2025 r. /w złotych/**

Tabela nr 5.A.

A K T Y W A	Stan na	
	2025	2024
	Rok	
1	2	3
A. AKTYWA TRWAŁE	68.256.872,04	70.887.233,95
I. Wartości niematerialne i prawne	1.611,92	6.005,19
II. Rzeczowe aktywa trwałe	68.238.126,12	70.864.794,76
1. Środki trwałe	68.238.126,12	70.864.794,76
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego)	9.355.581,63	9.489.232,81
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	58.712.500,98	61.213.572,87
c) urządzenia techniczne i maszyny	106.181,15	83.692,14
d) środki transportu	63.198,14	75.486,67
e) inne środki trwałe	664,22	2.810,27
2. Środki trwałe w budowie	---	---
III. Należności długoterminowe	---	---
IV. Inwestycje długoterminowe	17.134,00	16.434,00
1. Nieruchomości	---	---
2. Wartości niematerialne i prawne	---	---
3. Długoterminowe aktywa finansowe	17.134,00	16.434,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	---	---
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	---	---
B. AKTYWA OBROTOWE	25.551.647,19	22.526.809,01
I. Zapasy	27.517,48	35.411,59
II. Należności krótkoterminowe	1.397.298,63	1.452.004,35
1. Należności od jednostek powiązanych	---	---
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	---	---
3. Należności od pozostałych jednostek	1.397.298,63	1.452.004,35
a) z tytułu dostaw i usług	234.773,98	98.170,89
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów		

*Informacja o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurduwanów Nowy”
w Krakowie za rok 2025*

publicznoprawnych	10.930,73	9.249,54
c) inne	316.427,03	598.412,60
d) dochodzone na drodze sądowej	---	---
e) należności od osób uprawnionych	835.166,89	746.171,32
III. Inwestycje krótkoterminowe	24.124.487,37	21.034.062,33
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	24.124.487,37	21.034.062,33
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2.343,71	5.330,74
AKTYWA razem	93.808.519,23	93.414.042,96

Tabela nr 5.B.

P A S Y W A	Stan na	
	2025	2024
	Rok	
1	2	3
A. Fundusze własne	78.892.873,33	80.232.206,77
I. Fundusz podstawowy	61.129.868,70	63.510.969,61
1. Fundusz udziałowy	407.866,92	418.581,76
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	428.134,02	530.099,91
3. Fundusz wkładów budowlanych	60.293.867,76	62.562.287,94
II. Fundusz zasobowy	11.034.612,55	10.107.879,63
III. Fundusz aktualizacji wyceny	---	---
IV. Pozostałe fundusze rezerwowe	5.340.817,75	5.340.817,75
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	---	---
VI. Zysk (strata) netto	1.387.574,33	1.272.539,78
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	14.915.645,90	13.181.836,19
I. Rezerwy na zobowiązania	1.149.911,00	904.055,00
II. Zobowiązania długoterminowe	588.928,24	414.498,79
1. wobec jednostek powiązanych		
2. wobec pozostałych jednostek	588.928,24	414.498,79
III. Zobowiązania krótkoterminowe	9.645.575,39	8.707.004,85
1. wobec jednostek powiązanych	---	---
2. wobec pozostałych jednostek	6.759.436,97	7.185.365,32
3. Fundusze specjalne, w tym:	2.886.138,42	1.521.637,53
- fundusz remontowy	2.264.029,17	943.917,15
E. Rozliczenia międzyokresowe	3.531.231,27	3.156.277,55
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	44.660,26	
3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	3.486.571,01	3.156.277,55
PASYWA razem	93.808.519,23	93.414.042,96

Bilans majątkowy Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **93.808.519,23 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 2024 – **1,77 %**, a dla roku 2025 – **1,72 %**, co świadczy o obniżeniu stopy zadłużenia lokali mieszkalnych o **0,05 %**.

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” szerokiego zakresu środków mających nakłonić właścicieli lokali do spłaty zadłużenia.

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

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

❖ Wszystkim dokonującym nieterminowych wpłat, naliczano **odsetki ustawowe**, a wpływy uzyskane z tego tytułu w roku 2025 wyniosły kwotę **51.482,47 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 regułami ustalania wyniku na działalności Spółdzielni, w roku 2025 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 2025 zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości **101.747,19 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 **13.323,15 zł**,
- b) koszty mediów oraz instalacji i urządzeń technicznych funkcjonujących tylko w niektórych budynkach z których uzyskana kwota **88.424,02 zł** zostanie rozliczona w roku następnym.

W zakresie eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych, poniesione przez Spółdzielnię w 2025 r. koszty w układzie rodzajowym przedstawia **Tabela nr 6**.

Tabela nr 6. - Koszty eksploatacji podstawowej za rok 2025

L.p.	RODZAJ KOSZTÓW	Wykonanie / w złotych /	Wykonanie (w zł/m ² /miesiąc)
1	Wynagrodzenia pracowników umysłowych	297.520,00	0,10
2	Wynagrodzenia dozorców	139.300,00	0,05
3	Bezosobowy fundusz płac	12.567,50	*
4	Narzuty na ZUS	80.363,43	0,03
5	Materiały, środki czystości, środki ochrony BHP	9.934,00	*
6	Odpisy na ZFSS	32.680,80	0,01
7	Firma sprzątająca, utrzymanie zieleni i dróg w okresie zimy, koszenie terenów zielonych – części wspólne	2.526.231,14	0,87
8	Pozostałe koszty usług materialnych (transport, dezynfekcja, przeglądy: ciągów kominowych, instalacji elektrycznych i gazowych)	636.218,61	0,23
9	Pozostałe koszty usług niematerialnych	91.807,99	0,03
10	Najem pojemników	68.066,72	0,02
11	Pogotowie awaryjne	94.187,22	0,03
12	Ubezpieczenia	233.379,60	0,08
Eksploatacja razem (wiersze 1 - 12)		4.222.257,01	1,46
13	Remonty i konserwacja własna	2.290.319,00	0,79
ŁĄCZNE KOSZTY EKSPLOATACJI:		6.512.576,01	2,25

* **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”	6.180.540,25	2,25
15	Koszty ogólnego zarządzania obciążające lokale należące do osób będących członkami SM „Kurdwanów Nowy”	1.666.245,25	0,61
16	Eksploatacja podstawowa (wiersze 1 - 15) wraz z kosztami ogólnymi przypadająca na osoby będące członkami SM	7.846.785,44	2,86

„Kurdwanów Nowy”			
17	Podatek od nieruchomości – mienie Spółdzielni	147.952,52	0,05
18	Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów – mienie Spółdzielni	314.141,37	0,11
19	Energia elektryczna	332.993,18	0,11
20	Koszty materialne – przegląd kominiarski 2025	54.608,91	0,02

W zakresie poniesionych przez Spółdzielnię w 2025 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 firm sprzątających – **2.526** tys. zł,
- 2/ koszty remontów i konserwacji „własnych” – **2.290** tys. zł,
- 3/ pozostałe koszty usług materialnych (transport, dezynfekcja, przeglądy: ciągów kominowych, instalacji elektrycznych i gazowych) – **636** tys. zł,
- 4/ koszty zakupu energii elektrycznej – **332** tys. zł,
- 5/ opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów – mienie Spółdzielni – **314** 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 2025 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 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

