



# 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](http://www.kurdwanownowy.pl) • e-mail: [sekretariat@kurdwanownowy.pl](mailto:sekretariat@kurdwanownowy.pl)

Lipiec 2026 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:**

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

## 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.

I. Pierwsze z zagadnień, wymagających podjęcia pilnych decyzji, dotyczyło stanu technicznego instalacji centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych. 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 Ciepłej Wody Użytkowej przyjętego przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w 2016 roku, Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. w Krakowie wykonało nowe przyłącza wysokoparametrowe do budynków oraz zainstalowało w każdym budynku jeden lub więcej kompaktowych węzłów ciepłych (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 ciepłych, 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 ciepłej, jakie nastąpiły w połowie ubiegłego roku. Działania osłonowe państwa („Tarcza Solidarnościowa”), polegające na ustaleniu ceny maksymalnej dostawy ciepła, nie zostały przedłużone dla energii ciepłej 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 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, 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 a następnie zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie w 2026 r. Wobec powyższego program ten planujemy zrealizować 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 poddaliśmy pod rozprawę Walnego Zgromadzenia, to 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, zezwalającego na 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 Spółdzielni, 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 wymiennikowniami 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. Informujemy, że Walne Zgromadzenie w 2026 roku, nie wyraziło zgody na zamianę lub zbycie ww. 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.

## 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 wpływ z odpisu na fundusz remontowy wyniosły 5.598.686,41 zł. 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 (przedstawiam w kolejności wysokości wykorzystanych środków):

### 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 odgłonieniem 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 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.

**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. 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**.

## **5. 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**.

## 6. 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**.

## 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 wiatrolapów, 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. Witosa 19 i 21, ul. Halszki 5**,
- d. w 4 budynkach dokonano wymiany bram wejściowych do wiatrolapów,
- 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 wiatrolapu 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.

**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 2025 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” 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). 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 **818.600 zł**,
- B. wpływy z odsetek uzyskanych od nieterminowych wpłat opłat za lokale, które w roku 2025 wyniosły **51.482,47 zł**,
- C. wypracowany dochód z lokali użytkowych, dzierżaw terenu, najmu garaży itp. w kwocie **678.810,71 zł**.

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 m<sup>2</sup> 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 poniesionych przez Spółdzielnię w 2025 r. kosztów tzw. eksploatacji podstawowej – kształtujących wysokość uśrednionej stawki eksploatacyjnej rozliczanej na 1 m<sup>2</sup> 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).

**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 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” bogatego repertuaru środków mających nakłonić lokatorów zalegających z zapłatą opłat za zajmowane mieszkanie do spłaty zadłużenia.

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)**

# Sportowe LATO 2026



**ORGANIZATOR**  
Spółdzielnia  
Mieszkaniowa  
„Kurdwanów Nowy”

**TERMIN** - 29 czerwca do 24 lipca oraz 10 do 28 sierpnia

**UCZESTNICY** - dzieci w wieku 7 - 13 lat

**CZAS POBYTU** - w godzinach 8.00 – 9.00 uczestnicy docierają do NAS, ok. 14.00 ciepły posiłek  
15.00 żegnamy się z uczestnikami (samodzielnie można wcześniej)  
15.00 – 16.00 dyżur administracyjny

**PROGRAM** - zajęcia sportowo-rekreacyjne tj. nauka i doskonalenie techniki gry do:  
tenisa stołowego, unihoka i bilarda.

Wycieczki autokarowe po Krakowie i jego okolicach

Zajęcia na akwenach wodnych, krytej pływalni, seanse filmowe  
w Cinema City oraz warsztaty edukacyjne w muzeach.

Zajęcia i wycieczki plenerowe uzależnione będą od pogody.

**CEL** - zdrowy i aktywny udział dzieci w zajęciach sportowych, rekreacyjnych i krajoznawczych.

**WYŻYWIENIE** - Ciepły posiłek w porze obiadowej.

**OPIEKA** - kadra instruktorsko – wychowawcza Domu Kultury S.M. „Kurdwanów Nowy”

**ODPŁATNOŚĆ** - 500 zł. tydzień lub 110 zł dzień.

**Zniżka 20 % dla dzieci członków SM „Kurdwanów Nowy”**

Rezerwacja terminów **Sportowego LATA 2026** tylko na podstawie pełnej wpłaty za pierwszy  
wybrany tydzień (500 zł) pobytu dziecka lub zaliczkowanie wybranych tygodni (100 zł tydzień).

Dopłata do 7 dni przed terminem uczestniczenia dziecka w zajęciach. Zaliczka powinna  
być zaksięgowana na koncie organizatora do 3 dni od dnia pobrania deklaracji uczestnika  
(rezerwacji).

Kwota zaliczki wchodzi w skład opłaty zasadniczej.

Zaliczka jak również kwota niewykorzystanego udziału dziecka w programie zajęć

**Sportowego LATA 2026 nie podlega zwrotowi.**

**Wpłaty na konto organizatora : r-k 23 8619 0006 0040 0434 8656 0001**

**Podczas dokonywania wpłat prosimy o precyzyjne podanie imienia i nazwiska uczestnika,  
terminu oraz rodzaju formy tj. ... Sportowego LATA 2026**

# DOM KULTURY

Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”  
zaprasza na zajęcia w roku szkolnym 2026/2027



## ZAJĘCIA TWÓRCZE I EDUKACYJNE:

**Koło Plastyczne** – zajęcia indywidualne i grupowe, również dla dorosłych  
**Nauka Gry na Gitarze oraz na Pianinie** – zajęcia indywidualne oraz grupowe  
**Taniec Towarzyski** – zajęcia dla początkujących i zaawansowanych  
**Gry Planszowe i Stolikowe** – integracja społeczna



## ZAJĘCIA SPORTOWE I PROFILAKTYCZNE:

**Wyjazdy w góry** - jednodniowe, krajoznawcze, trekkingowe oraz narciarskie  
**Akademia Tenisa Stołowego** - zajęcia szkoleniowe, sparingi  
**Grand Prix Qr2** - wynajęcia stołów  
**Fitness** - aerobik oraz pilates  
**Gimnastyka** korekcyjna dla dzieci  
**Bilard** – wynajęcia stołu  
**Harcerstwo** – zajęcia drużyn i zastępów

## 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:
- „Rękodzieło 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 na zajęcia od dnia 1 września 2026 r.**

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

Poznaj zakres ochrony, jaki oferuje ubezpieczenie Bezpieczne Mieszkanie ze składką płatną miesięcznie wraz z czynszem.



### Zalanie, pożar

w wyniku którego zniszczy się Twoje mieszkanie oraz znajdujące się w nim wyposażenie, np. meble, sprzęt, podłogi, odzież



### Twoje dziecko

zarysuje samochód sąsiada lub stłucze okno w jego mieszkaniu



### Kradzież z włamaniem

w wyniku którego stracisz wyposażenie mieszkania lub przedmioty typu biżuteria, sprzęt RTV, AGD, meble, odzież



### Stłuczenie, pęknięcie

które spowoduje zniszczenie szklanych elementów wyposażenia mieszkania, np. płyty indukcyjnej, kabiny prysznicowej, lustra



### Twój pies

podczas spaceru ugryzie przechodnia lub skoczy na niego i zniszczy mu ubranie



### Przebiecie

gdy nagły wzrost napięcia w sieci elektrycznej spowoduje uszkodzenie Twojego sprzętu, np. telewizora, laptopa, lodówki



### Zalanie

Twojego mieszkania lub mieszkania sąsiada, w wyniku awarii urządzeń lub instalacji wod-kan



### Kradzież

roweru z Twojej piwnicy



### Rabunek

roweru, telefonu lub torebki poza miejscem ubezpieczenia



### Rażące niedbalstwo

w wyniku, którego może dojść do szkody, np. przez pozostawienie włączonego żelazka

## Jak się ubezpieczyć?

Skontaktuj się z przedstawicielem UNIQA pod numerem telefonu **+48 690 336 116**, opłacaj składki i ciesz się ochroną.