

**P r o t o k ó ł**  
**z obrad Walnego Zgromadzenia Członków**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód”**  
**w dniu 11 czerwca 2022 r.**

**Cel i miejsce Zebrania:**

Działając na podstawie § 93 pkt.1 Statutu Spółdzielni, Zarząd SM „Prądnik Biały Wschód” zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni na dzień **11 czerwca 2022 r. (sobota), o godz. 9<sup>00</sup>** w Auli Kongresowej Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie przy Al. 29 Listopada 46 (Wydział Leśny).

**Obecni** – zgodnie z listą obecności.

**Przyjęty porządek obrad:**

1. Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia i wybór Prezydium.
2. Wybór Komisji:
  - a) Mandatowo – Skrutacyjnej
  - b) Wnioskowej
3. Odczytanie przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia listy pełnomocników występujących w imieniu członków Spółdzielni.
4. Przyjęcie porządku obrad.
5. Stwierdzenie prawomocności Walnego Zgromadzenia przez Komisję Mandatowo-Skrutacyjną.
6. Przedstawienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej.
7. Przedstawienie sprawozdań z działalności Zarządu za rok 2019, 2020, 2021.
8. Przedstawienie sprawozdań finansowych za rok 2019, 2020, 2021. Opinia biegłego rewidenta z badania sprawozdania.
9. Odczytanie listu polustracyjnego z przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny lustracji kompleksowej za lata 2017-2019.
10. Omówienie realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 15.06.2019r.
11. Przedstawienie wniosku Zarządu w sprawie wdrożenia internetowego programu komunikacji ze Spółdzielnią.
12. Podjęcie uchwał w sprawach:
  - a) zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej.
  - b) zatwierdzenia sprawozdań Zarządu z działalności za rok 2019, 2020, 2021.
  - c) zatwierdzenia sprawozdań finansowych Spółdzielni za rok 2019, 2020, 2021.



- d) podziału nadwyżki bilansowej.
- e) oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć
- f) udzielenia absolutorium poszczególnym członkom Zarządu.
- g) wdrożenia internetowego programu komunikacji ze Spółdzielnią.

13. Informacja o kierunkach rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej – podjęcie uchwały.

14. Sprzedaż zwolnionych lokali stanowiących mienie Spółdzielni – podjęcie uchwały.

15. Zamknięcie szlabanami mienia Spółdzielni – podjęcie uchwały.

16. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej.

17. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

## Ad 1.

Obrady Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej SM „Prądnik Biały Wschód” otworzyła Przewodnicząca Rady Nadzorczej pani Anna Sękara. Pani Sękara powitała, po dwuletniej przerwie spowodowanej pandemią, przybyłych członków Spółdzielni, członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej.

Zgodnie z proponowanym porządkiem obrad – zaproponowała wybór Prezydium i w pierwszej kolejności poprosiła o zgłaszanie kandydatów na prowadzącego Zebranie.

Pan Wacław Suder zgłosił kandydaturę pana Ireneusza Lisiaka, który wyraził zgodę. Więcej kandydatów nie zgłoszono i na wniosek formalny z sali przegłosowano zamknięcie listy kandydatów na Przewodniczącego Zebrania.

Za zamknięciem listy głosowało 27 członków, 0 – przeciw.

*(Do czasu wyboru Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej głosy liczyli pracownicy Spółdzielni).*

W jawnym głosowaniu na pana Ireneusza Lisiaka oddano 26 głosów, 0 – przeciw.

Następnie pani Anna Sękara poprosiła o zgłaszanie kandydatów na Zastępcę Przewodniczącego Zebrania. Pan Marian Chałupnik i pan Wacław Suder zgłosili kandydaturę pana Pawła Boratyna, który wyraził zgodę na kandydowanie.

Innych kandydatów nie zgłoszono i na wniosek formalny z sali przegłosowano zamknięcie listy kandydatów na Zastępcę Przewodniczącego.

Wniosek przegłosowano – 26 głosów za, 0 przeciw.

W głosowaniu za kandydaturą pana Pawła Boratyna oddano 28 głosów, 0 – przeciw.

W następnej kolejności przystąpiono do wyboru Sekretarza Zebrania.

Pan Ireneusz Lisiak zaproponował kandydaturę pana Wacława Sudera, który wyraził zgodę. Innych kandydatów nie zgłoszono; z sali padł wniosek formalny o zamknięcie listy, który został poddany pod głosowanie.

Wniosek przyjęto jednogłośnie – 35 głosów za, 0 – przeciw.

W głosowaniu za kandydaturą pana Wacława Sudera głosowało 35 członków, nikt się nie sprzeciwił, tym samym pan Wacław Suder został wybrany na Sekretarza



Zebrania.

Przewodnicząca Rady poprosiła wybrane osoby o zajęcie miejsca za stołem prezydialnym.

Skład wybranego Prezydium Walnego Zgromadzenia:

**Przewodniczący**  
**Zastępca Przewodniczącego**  
**Sekretarz**

**pan Ireneusz Lisiak**  
**pan Paweł Boratyn**  
**pan Wacław Suder**

## **Ad 2.**

Obejmując prowadzenie obrad pan Ireneusz Lisiak podziękował za wybór i zaufanie, jakim od lat obdarzają go członkowie powierzając zaszczytną funkcję przewodniczącego.

Przed przystąpieniem do dalszego procedowania obrad, pan Lisiak przekazał kilka uwag porządkowych. Przypomniął, że obrady są rejestrowane w formie audiowizualnej i w związku z tym zwrócił się z apelem o merytoryczne i zwięzłe wypowiedzi w czasie dyskusji, również ze względu na fakt, że sala obrad jest wynajęta do godziny 15-tej, a za każdą następną godzinę Spółdzielnia musiałaby wnieść opłatę w wysokości 1 tys zł. Poinformował też, że dla osób chcących zabrać głos w dyskusji, w Prezydium są do pobrania kartki, na których należy zaznaczyć w którym punkcie obrad członek chce się wypowiedzieć.

Przewodniczący WZ zapowiedział przystąpienie do wyboru **Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Komisji Wnioskowej**.

Poinformował, że zgodnie z Regulaminem obrad WZ Komisja może się składać z 3 do 5 osób; zaproponował, aby wybrać Komisję 3 osobową i poddał swój wniosek pod głosowanie. Za wnioskiem o powołaniu 3 osobowej Komisji oddano 30 głosów, nikt się nie sprzeciwił.

Do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej zgłoszono z sali następujących kandydatów: pan Józef Kołkowski, pani Genowefa Alf, pan Wacław Szafraniec, pan Marian Chałupnik.

Przewodniczący WZ zgłosił wniosek formalny o zamknięcie listy, który został poddany pod głosowanie. Wniosek przyjęto jednogłośnie – 40 głosów za, 0 – przeciw.

W związku ze zgłoszeniem 4 kandydatów, Przewodniczący WZ zarządził głosowanie na każdego z kandydatów osobno.

W jawnym głosowaniu kandydaci, na których głosowano w kolejności alfabetycznej, otrzymali następującą ilość głosów:

pani Genowefa Alf (28 głosów za, 0 – przeciw),  
pan Marian Chałupnik (31 głosów za, 0 – przeciw)  
pan Józef Kołkowski (32 głosy za, 0 – przeciw),  
pan Wacław Szafraniec (28 głosów za, 0 – przeciw).

W związku z jednakową ilością głosów (28) otrzymanych przez panią Alf i pana

Szafranca, aby uniknąć powtórnego głosowania, pani Alf oświadczyła, że ryzykuje z udziału w pracach Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, ale wyraziła chęć wzięcia udziału w pracach Komisji Wnioskowej.

**Skład wybranej Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej:**

**pan Józef Kołkowski**  
**pan Marian Chałupnik**  
**pan Wacław Szafraniec**

Przewodniczący WZ poprosił członków Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej o ukonstytuowanie i przejęcie liczenia głosów przy następnych głosowaniach, tym samym zwalniając z tego obowiązku pracowników.

Następnie Przewodniczący WZ poprosił o zgłaszanie kandydatów do **Komisji Wnioskowej**. Oprócz kandydatury **pani Genowefy Alf**, zgłoszono jeszcze dwie kandydatury –

**pani Marii Peszkowskiej**  
**pani Barbary Kosidłowskiej**, które wyraziły zgodę.

Przegłosowano wniosek o zamknięcie listy kandydatów (34 głosy za, 0 przeciw) oraz wniosek o przeprowadzenie głosowania nad całością listy (35 głosów za, 0 przeciw).

W następnym głosowaniu za powyższym składem Komisji Wnioskowej oddano 36 głosów za, 0 przeciw.

Przewodniczący WZ poprosił wybranych członków Komisji Wnioskowej o zajęcie wyznaczonego miejsca i ukonstytuowanie.

### **Ad 3.**

Przewodniczący WZ poinformował, że Prezydium Zebrania jest w posiadaniu listy ośmiu pełnomocników, którym członkowie Spółdzielni udzielili pełnomocnictwa do reprezentowania ich na Walnym Zgromadzeniu, a następnie odczytał tę listę.

### **Ad 4.**

Przewodniczący WZ zapytał zebranych, czy wnoszą uwagi odnośnie porządku obrad Walnego Zgromadzenia, przypominając, że z porządku obrad można jedynie wykreślić zaproponowane punkty, albo zmienić ich kolejność. Z sali nie padła żadna propozycja zmiany porządku obrad, wobec tego Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie jego przyjęcie.

Za przyjęciem porządku obrad głosowało 34 członków, przeciw – 0.



Przewodniczący WZ ogłosił, że na podstawie wyników głosowania porządek obrad został przyjęty i odczytał treść podjętej na tę okoliczność uchwały:

### **Uchwała nr 1/2022**

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Prądnik Biały Wschód” w Krakowie  
z dnia 11.06.2022r.

W sprawie przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” (stosunkiem głosów **34 za, 0 przeciw**) przyjmuje porządek obrad w brzmieniu uchwalonym przez Walne Zgromadzenie (stanowiący załącznik do protokołu).

*( Przyjęty porządek obrad umieszczony jest na str. 1 i 2 protokołu)*

### **Ad 5.**

Protokół Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej na okoliczność prawomocności Walnego Zgromadzenia i obecności członków odczytał Przewodniczący Komisji pan Marian Chałupnik.

"Komisja Mandatowo-Skrutacyjna ukonstytuowała się następująco:

Marian Chałupnik – Przewodniczący

Wacław Szafraniec – Sekretarz

Józef Kołowski – Członek

Na podstawie art. 40 § 1 Ustawy Prawo Spółdzielcze, § 94 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód”, posiadanych dokumentów oraz list obecności **Komisja stwierdza, że Walne Zgromadzenie zostało zwołane prawidłowo i jest zdolne** do podejmowania uchwał wiążących dla wszystkich członków Spółdzielni. W obradach Walnego Zgromadzenia uczestniczy 41 członków Spółdzielni oraz 8 pełnomocników, łącznie 49 osób (stan o godz. 9<sup>45</sup>)".

Sekretarz WZ pan Wacław Suder przypomniał, że na podstawie § 98 pkt.1 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

Przewodniczący WZ powitał przybyłego na Zebranie byłego Prezesa pana Macieja Udzielę zapraszając go do stołu prezydialnego. Pan Udziela podziękował i oświadczył, że woli pozostać na sali obrad.

Na wniosek Przewodniczącego WZ, pani Maria Peszkowska poinformowała w jaki sposób ukonstytuowała się Komisja Wnioskowa.

**pani Maria Peszkowska – Przewodnicząca**

**pani Barbara Kosidłowska – Sekretarz**

**pani Genowefa Alf – Członek**

Dodatkowo pani Peszkowska poinformowała, że przy stoliku Komisji są do pobrania kartki do zgłaszania wniosków.

#### **Ad 6.**

Przewodniczący WZ zaproponował, aby ze względu na to, że Sprawozdania Rady Nadzorczej za lata 2019 i 2020 były zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni, aby na dzisiejszym Zebraniu przedstawić Sprawozdanie Rady za 2021 rok.

W głosowaniu, za przyjęciem tej propozycji oddano 19 głosów, 1 – przeciw.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” za okres od maja 2021 do maja 2022 roku przedstawiła Przewodnicząca Rady pani Anna Sękara.

Tekst przedłożonego sprawozdania:

„W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

1. Paweł Boratyn
2. Małgorzata Cieplik
3. Marek Cioch
4. Grażyna Kołkowska
5. Barbara Kosidłowska
6. Ireneusz Lisiak
7. Krzysztof Pituch
8. Anna Sękara

W okresie od maja 2021 do maja 2022 roku Rada Nadzorcza odbyła 13 protokołowanych zebrań i podjęła 64 uchwały. W ciągu 3 letniej kadencji Rady Nadzorczej odbyło się 36 zebrań i podjęto 183 uchwały. Dla zainteresowanych członków naszej Spółdzielni uchwały są dostępne na stronach internetowych Spółdzielni.

W ramach Rady Nadzorczej pracowały dwie Komisje w następujących składach:  
Komisja Rewizyjna:

Przewodnicząca – Anna Sękara, sekretarz – Barbara Kosidłowska, członek – Grażyna Kołkowska.

Komisja Techniczna: Przewodniczący – Paweł Boratyn, sekretarz – Krzysztof Pituch, członkowie – Marek Cioch, Małgorzata Cieplik, Ireneusz Lisiak.

Członkowie Komisji Technicznej (P.Boratyn, M.Cioch, M.Cieplik, i.Lisiak, K. Pituch) podczas trwania obecnej kadencji brali każdorazowo udział w charakterze obserwatorów w przeprowadzanych przez Spółdzielnię przetagach na roboty związane z remontami bieżącymi oraz realizacją programu c. w. u.

Z uwagi na fakt, iż z powodu pandemii nie odbyły się dwa Walne Zgromadzenia Członków, nie wykonywano żadnych robót z funduszu mienia.

(Sprawozdania Komisji Rewizyjnej i Komisji Technicznej stanowią załączniki do sprawozdania RN).

Z uwagi na pandemię Covid 19 Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym zawiesiła dyżury konsultacyjne dla członków Spółdzielni.



W marcu 2022 roku doszło w naszej Spółdzielni do zmiany na stanowisku Prezesa Zarządu. Dotychczasowy Prezes Zarządu pan Maciej Udziela z uwagi na przejście na emeryturę, zakończył pracę w naszej Spółdzielni.

Dziękujemy panu Maciejowi Udzieli za owocną i pełną poświęcenia wieloletnią pracę dla naszej Spółdzielni.

W tej sytuacji Rada Nadzorcza powołała na stanowisko Prezesa Zarządu pana Michała Florka, od 15 lat pracującego w naszej Spółdzielni. Życzymy panu Michałowi Florkowi sukcesów na tym stanowisku.

Oceniając okres sprawozdawczy oraz całą mijającą XI kadencję, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia współpracę z Zarządem Spółdzielni i wnosi o udzielenie przez Walne Zgromadzenie Członków, absolutorium członkom Zarządu."

Zebrani zaakceptowali stanowisko Rady Nadzorczej oklaskami.

Do dyskusji w sprawie sprawozdania Rady Nadzorczej nikt się nie zgłosił.

O głos poprosiła Przewodnicząca Komisji Wnioskowej pani Maria Peszkowska w celu przekazania istotnej informacji. Poinformowała, że na karcie do składania wniosków zabrakło słowa "uzasadnienie wniosku" i to jest niedopatrzenie, ponieważ członek składający wniosek musi go uzasadnić.

Z sali kilka osób zgłosiło sprzeciw. Wówczas Sekretarz WZ pan Wacław Suder zacytował przepis Statutu § 96 ust.2, mówiący o sposobie zgłaszania wniosków na WZ.

Pomimo tego pani Maria Siekierka oświadczyła, że nie widzi sensu uzasadniania wniosku pisemnie, gdyż wystarczy gdy go się uzasadni ustnie.

Głos zabrała radczyni prawna pani Bożena Ciembroniewicz przytaczając, cytowany wcześniej przez Sekretarza WZ przepis Statutu. Po wyjaśnieniu Radczyni pani Siekierka nie zgłaszała dalszych zastrzeżeń.

## **Ad 7.**

Przewodniczący WZ zwrócił się z pytaniem do zebranych, czy wyrażają zgodę na przedstawienie sprawozdania Zarządu za 2021 rok z elementami sprawozdań z dwóch lat poprzednich. Wyjaśnił przy tym, że sprawozdania Zarządu za 2019 oraz za 2020 rok zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą oraz były zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni.

Za odczytaniem sprawozdania za 2021 rok zagłosowało 26 członków, nikt się nie sprzecił.

Sprawozdanie z działalności Zarządu SM „PBW” za rok 2021 przedstawił Prezes Zarządu pan Michał Florek.

Tekst sprawozdania był równocześnie wyświetlany na ekranie.

### **1. Wstęp**

Szanowni Państwo, Mieszkańcy, Członkowie Naszej Spółdzielni !



Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie realizując obowiązek wynikający z zapisów § 113 ust. 3 Statutu Spółdzielni przedkłada doroczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni w 2021 roku i jej sytuacji ekonomiczno-finansowej według stanu na dzień 31.12.2021r.

W 2021 roku Zarząd Spółdzielni realizował zadania określone w planie finansowym na 2021 rok uchwałami Rady Nadzorczej nr 85 , 87 i 88 z sierpnia i września 2020 roku, jak również planie gospodarczo-finansowym na 2021 rok zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 92 z października 2020 roku oraz podejmował decyzje dotyczące bieżącej obsługi zasobów.

Priorytetami w pracy Zarządu na przestrzeni ubiegłego roku była:

- realizacja prac remontowych dla 30-tu nieruchomości budynkowych zgodnie z przyjętym planem na 2021 rok Uchwałą nr 106 Rady Nadzorczej
- bieżąca aktualizacja obowiązujących w Spółdzielni Regulaminów
- ciągła kontrola nad sytuacją finansową Spółdzielni

## **2. Zagadnienia organizacyjne Zarządu**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Prądnik Biały Wschód działała w 2021r w oparciu o ustawy:

- Prawa spółdzielczego
- Ustawy o Spółdzielniach
- Ustawy o Ochronie Praw Lokatorów
- Ustawy o Własności Lokalu
- Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami
- Statutu SM PBW
- Innych obowiązujących ustaw i przepisów

Działalność Zarządu Spółdzielni w 2021 roku podobnie jak i w latach poprzednich koncentrowała się na realizacji zadań nakreślonych w planach gospodarczo-finansowych i na wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązującego prawa i decyzji podejmowanych przez nadrzędne organy Spółdzielni.

W roku 2021r. Zarząd zgodnie z § 113 Statutu kierował bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz pracując w następującym składzie:

Maciej Udziela - Prezes Zarządu od 1.01. do 31.12.2021r  
Jerzy Kiryk - Z-ca Prezesa Zarządu od 1.01. do 31.12.2021r  
Dorota Paczut - Członek Zarządu Główny Księgowy od 1.01. do 31.12.2021r

## **3. Ważniejsze wydarzenia i działania Zarządu**

W 2021 roku Zarząd odbył 46 posiedzeń i podjął 227 uchwał , które dotyczyły:

- spraw członkowskich (związanych z regulacjami praw do lokali mieszkalnych, przyjęcia i skreślenia z rejestru członków)
- spraw gospodarki zasobami mieszkaniowymi i utrzymania stanu technicznego nieruchomości
- spraw gospodarczo finansowych i prawnych

Wszystkie podjęte uchwały są do wglądu w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

Zarząd brał czynny udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz w pracach Komisji Technicznej i Komisji Rewizyjnej. Z uwagi na wprowadzenie stanu zagrożenia epidemicznego nie odbyły się jak co roku zebrania mieszkańców poszczególnych nieruchomości na przełomie 2021/2022 roku. Trzeci rok z kolei był prowadzony program centralnej ciepłej wody użytkowej. W styczniu 2021 roku został przekazany Zarządowi protokół lustracji kompleksowej za lata 2017-2019. Na podstawie przedstawionego protokołu lustracyjnego, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w liście polustracyjnym poinformował, że nie stawia żadnych wniosków polustracyjnych co nie miało miejsca dotąd w historii naszej Spółdzielni.

W zakresie uregulowań prawnych funkcjonowania Spółdzielni Zarząd wprowadził aneksy do obowiązujących regulaminów rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej, regulaminu zwrotu kosztów za wymianę okien, regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dostarczanej do budynków SMPBW. Nowe aneksy, zostały skierowane do Rady Nadzorczej celem zatwierdzenia, a następnie przez Radę Nadzorczą zatwierdzone.

Członkowie Zarządu w ramach swoich obowiązków i kompetencji przyjmują Członków Spółdzielni w ramach skarg i wniosków na dyżurach we wtorki w godz. 14<sup>00</sup> do 17<sup>00</sup>. Do Spółdzielni w 2021 roku wpłynęło 3300 pism, natomiast pism wychodzących było 3056. Zarząd dużą wagę przywiązuje do rzetelnego informowania mieszkańców o swoich działaniach i zamierzeniach. Głównym sposobem przekazywania tych informacji są wydawane co kwartał biuletyny informacyjne, trafiające wprost do skrzynek pocztowych w których zamieszcza się różnorodne informacje, wielokrotnie zamieszczane później na stronie internetowej Spółdzielni, oraz na tablicach informacyjnych.

#### **4. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe**

Liczba członków w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód na dzień 31.12.2021r wynosiła 2267.

W 2021 roku skreślono z rejestru członków 89 osób w tym 20 członków w związku ze zgonem. Pozostali wystąpili ze Spółdzielni z powodu darowizny mieszkania, sprzedaży, darowizny, zamiany lub zgonu współmałżonka.

W 2021 roku uzyskało członkostwo 67 osób w tym w drodze:

- |                            |         |
|----------------------------|---------|
| - darowizny                | 22 osób |
| - kupna                    | 29 osób |
| - spadku                   | 9 osób  |
| - po śmierci współmałżonka | 4 osoby |
| - dożywocie                | 2 osoby |
| - zamiany                  | 1 osoba |

Z mocy prawa nabywcy spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych uzyskują członkostwo automatycznie, natomiast nowi właściciele



mieszkań wyodrębnionych sami decydują, czy chcą przystąpić do Spółdzielni, czy też nie. Zainteresowani muszą złożyć pisemną deklarację przystąpienia do Spółdzielni, a Zarząd podejmie uchwałę w tym zakresie. Z mocy prawa wszyscy członkowie, którzy wyzbywają się mieszkań, bez względu na rodzaj umowy, tracą członkostwo w Spółdzielni.

Na koniec 2021 roku w budynkach Spółdzielni na 2040 lokali było:

- 1232 wyodrębnionych lokali mieszkalnych
- 790 spółdzielczych własnościowych mieszkań
- 18 spółdzielczych lokatorskich mieszkań (w tym 3 w najmie oraz 2 z wyrokami eksmisyjnymi)

Zarząd kilkakrotnie zwracał się do członków o złożenie oświadczeń dotyczących osób zamieszkujących lokale w ramach aktualizacji danych celem prawidłowego naliczania opłat za ich używanie. **Przypominamy, że statutowym obowiązkiem członka jest pisemne powiadamianie Spółdzielni o ilości osób zamieszkujących lokal mieszkalny.**

Poniższa tabela jak i wykres określa strukturę lokali w poszczególnych budynkach

| Adres budynku    | Liczba lokali | Mieszkania lokatorskie | Mieszkania własnościowe | Mieszkania wyodrębnione |
|------------------|---------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Bursztynowa 1    | 55            | 0                      | 21                      | 34                      |
| Bałtycka 26      | 55            | 0                      | 28                      | 27                      |
| Narutowicza 20   | 105           | 2                      | 34                      | 69                      |
| Narutowicza 22   | 85            | 2                      | 24                      | 59                      |
| Imbramowska 1    | 48            | 0                      | 26                      | 22                      |
| Imbramowska 3    | 48            | 0                      | 34                      | 14                      |
| Imbramowska 5    | 48            | 2                      | 16                      | 30                      |
| Imbramowska 7    | 48            | 2                      | 17                      | 29                      |
| Turystyczna 5    | 48            | 0                      | 14                      | 34                      |
| Turystyczna 6    | 48            | 0                      | 30                      | 18                      |
| Grażyny 9        | 48            | 0                      | 22                      | 26                      |
| Pachońskiego 30  | 48            | 0                      | 20                      | 28                      |
| Pachońskiego 32  | 48            | 0                      | 19                      | 29                      |
| Pachońskiego 34  | 48            | 2                      | 13                      | 33                      |
| Pachońskiego 32A | 60            | 1                      | 10                      | 49                      |
| Pachońskiego 32B | 60            | 0                      | 23                      | 37                      |
| Mackiewicza 18   | 50            | 1                      | 17                      | 32                      |
| Mackiewicza 19   | 105           | 1                      | 37                      | 67                      |
| Mackiewicza 20   | 70            | 0                      | 33                      | 37                      |
| Mackiewicza 21   | 55            | 1                      | 19                      | 35                      |
| Mackiewicza 23   | 100           | 0                      | 45                      | 55                      |
| Mackiewicza 25   | 100           | 1                      | 36                      | 63                      |
| Siewna 21        | 85            | 1                      | 40                      | 44                      |
| Siewna 21A       | 105           | 0                      | 30                      | 75                      |
| Siewna 21B       | 95            | 0                      | 46                      | 49                      |
| Siewna 21C       | 55            | 1                      | 13                      | 41                      |
| Siewna 21D       | 65            | 0                      | 18                      | 47                      |
| Siewna 23        | 105           | 0                      | 46                      | 59                      |

10  


|            |      |    |     |      |
|------------|------|----|-----|------|
| Siewna 23A | 95   | 0  | 42  | 53   |
| Siewna 23B | 55   | 1  | 17  | 37   |
| Razem      | 2040 | 18 | 790 | 1232 |

### **Struktura własności mieszkań**

Z przykrością informujemy, że część osób z lokali wyodrębnionych nie informuje Spółdzielni o zmianie właściciela (dożywocie, darowizna). Notariusze mają obowiązek zawiadamiania Spółdzielni o zmianach właścicieli posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych. Nie dotyczy to jednak mieszkań wyodrębnionych. Często się zdarza, że członkowie, którzy utracili członkostwo nadal chcą decydować o sprawach Spółdzielni nie mając już do tego żadnych uprawnień.

## **5.**

### **Zatrudnienie i wskaźniki ekonomiczne**

W 2021 roku zatrudnienie w Spółdzielni zgodnie z zatwierdzoną strukturą organizacyjną przez Radę Nadzorczą wynosiło 13,5 etatu przy średnim zatrudnieniu 14 osób. W tym miejscu pragniemy zwrócić uwagę, że w ramach tej ilości pracowników są wykonywane inne dodatkowe czynności, które jeszcze parę lat temu nie były wykonywane w tym: rozliczanie radiowe odczytów wodomierzy zimnej i ciepłej wody, rozliczanie śmieci, komisje stwierdzające wymianę okien i nawiewników wraz ze sporządzeniem całej z tym związanej dokumentacji, wypełnianie wniosków do Zakładu Energetycznego związanych ze zwiększeniem mocy po wykonaniu WLZ czy prowadzeniem dokumentacji związanej z wydawaniem identyfikatorów na samochody, obsługą bram i szlabanów w tym wydawaniu pilotów i kodów dostępu na telefony komórkowe itp. W ubiegłym roku Zarząd dążył do realizacji przyjętych planów rocznych z utrzymaniem stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni. Sprawował kontrolę nad wydatkami i przychodami, podejmując działania dla egzekucji zaległości czynszowych poprzez pisemne wezwania mieszkańców, podpisywanie ugód, a w ostateczności kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i komorniczego. Egzekwował od Gminy Kraków odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych.

W 2021 roku wynik finansowy działalności gospodarczej wyniósł **477 659,68 zł netto**.

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) Spółdzielnia wykazała narastająco wynik ujemny w wysokości 21 415,89 zł na ośmiu nieruchomościach, natomiast na dwudziestu dwóch nieruchomościach wykazała narastająco wynik dodatni w wysokości 97 708,32 zł.

Sytuacja finansowa Spółdzielni nie stwarza zagrożenia utraty płynności finansowej, o czym świadczą wyniki przedstawione w sprawozdaniu finansowym.

Istotne dla oceny sytuacji są wskaźniki:

a/ Wskaźnik rentowności:

Rentowność majątku (ROA) = 2,28 %

Rentowności netto = 3,21 %

Wskaźniki te są na bezpiecznym poziomie



b/ Wskaźniki płynności:

Finansowej I stopnia: = 1,83

Finansowej III stopnia = 1,61

Wskaźniki te są również na bezpiecznym poziomie.

Gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona była w 2021 roku w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o rachunkowości, prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Szersze przedstawienie działalności finansowej Spółdzielni za 2021 rok zostanie przedstawione w sprawozdaniu finansowym.

## **6. Sprawy prawne i windykacja należności**

W 2021 roku obsługę prawną Spółdzielni prowadziła Kancelaria Radcy Prawnego Bożeny Ciembroniewicz.

- w ubiegłym roku zostało wszczętych 8 nowych spraw sądowych, wszystkie o zapłatę należności za lokale i we wszystkich sprawach wydane zostały nakazy zapłaty. Nie wszystkie są już prawomocne gdyż Sąd ma problemy z ich doręczeniem pozwanym i zobowiązuje Spółdzielnię do doręczania za pośrednictwem Komornika. Jest to dosyć długi proces i nie zawsze skuteczny bo niektórzy dłużnicy nie zamieszkują pod wskazanymi adresami i Spółdzielnia musi wnioskować do Komornika o poszukiwanie ich aktualnego miejsca zamieszkania.
- prowadzone postępowania o zapłatę dotyczą ogółem 26 dłużników, z których przeciwko 10 prowadzonych jest dwie lub więcej spraw.
- w toczących się postępowaniach egzekucyjnych o egzekucję z prawa do lokalu sprawy nie są aktualnie wyznaczane, gdyż licytacje zostały wstrzymane w związku z pandemią.
- część dłużników uregulowała należności po otrzymaniu sądowych nakazów zapłaty lub w wyniku egzekucji komorniczej.
- w stosunku do byłej Głównej księgowej postępowanie egzekucyjne z nieruchomości prowadzone jest obecnie przez jednego Komornika, a przeciwko skazanej Sąd postanowił o odbyciu zasądzonej kary pozbawienia wolności, a następnie w wyniku odwołania skazanej odroczył wykonanie kary.
- nadal prowadzone jest postępowanie przeciwko Spółdzielni o ustanowienie drogi koniecznej ponieważ na skutek apelacji złożonej przez Spółdzielnię sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy. Sąd wyznaczył nowego biegłego do opracowania opinii.
- ostatecznie zakończone zostało rozliczenie z byłym członkiem z tytułu wkładu mieszkaniowego po sprzedaży lokalu odzyskanego w 2020 roku i po ostatecznym rozliczeniu z Gminą zapłaconego przez Gminę odszkodowania.
- sprawa o zasiedzenie służebności gruntowej dot. Drogi gminnej przed Przedszkolem jest w toku.



- ponadto kontynuowane były postępowania w sprawach wszczętych w latach poprzednich. Łącznie w ciągu 2021 roku prowadzonych było kilkadziesiąt spraw sądowych i egzekucyjnych (część spraw w ciągu roku została zakończona).

## 7. Zadłużenie lokali na 31.12.2021r

|                                          |               |
|------------------------------------------|---------------|
| - liczba zadłużonych lokali mieszkalnych | 546           |
| - saldo czynszowe zadłużenia             | 306 891,82 zł |
| - saldo sądowe                           | 257 802,36 zł |
| - saldo czynszowe lokali użytkowych      | 10 893,69 zł  |
| - saldo sądowe lokali użytkowych         | - zł          |

W porównaniu z 2020r wzrosło zadłużenie lokali mieszkalnych, saldo czynszowe zadłużenia mieszkań zwiększyło się o 56 116,90 zł, saldo sądowe zwiększyło się o 24 210,36 zł, saldo czynszowe lokali użytkowych zmniejszyło się o 3 923,91 zł, a saldo sądowe lokali użytkowych wynosi 0. Podsumowując, zadłużenie roku 2021 uległo nieznacznemu zwiększeniu w porównaniu z rokiem 2020, a główną jego przyczyną była panująca pandemia i opieszałość sądów jak również brak możliwości w okresie panującej pandemii wykonania wyroków egzekucyjnych z mieszkań.

W tym miejscu należy pochwalić mieszkańców budynku Grażyny 9 i Pachońskiego 32a gdzie zadłużenie na koniec 2021 roku wynosiło poniżej 2-ch tysięcy złotych. Zadłużenie naszej Spółdzielni przedstawia poniższy wykres.

## 8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Średni rzeczywisty koszt utrzymania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, jak i utrzymania dźwigu na osobę regularnie rośnie z powodu systematycznego wzrostu kosztów. Na rosnące średnie koszty eksploatacji dźwigów/osobę ma również wpływ systematyczny spadek liczby osób zgłaszanych jako zamieszkujące w tych budynkach, które stanowią podstawę opłat za użytkowanie dźwigów.

Przeciętny rzeczywisty koszt energii cieplnej i mocy zamówionej na koniec 2021 roku wyniósł w stawce 3,80 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

**Tabela zmian cen /netto/ zakupu i przesyłu mocy od MPEC od 2011 do końca 2021 roku**

| Data       | Cena zakupu i przesyłu mocy w zł/MW/m-c |
|------------|-----------------------------------------|
| 1.10.2011  | 6585,44                                 |
| 18.11.2012 | 6691,00                                 |
| 1.01.2013  | 6981,74                                 |
| 1.04.2013  | 7005,29                                 |
| 18.11.2013 | 7107,72                                 |
| 1.01.2014  | 7713,31                                 |

|            |          |
|------------|----------|
| 1.06.2014  | 7732,35  |
| 1.12.2014  | 7794,25  |
| 1.01.2015  | 8394,93  |
| 1.12.2015  | 8486,54  |
| 1.01.2016  | 8924,69  |
| 1.02.2016  | 8940,00  |
| 1.08.2016  | 8939,33  |
| 1.01.2017  | 8693,00  |
| 15.03.2017 | 8693,17  |
| 3.01.2018  | 8766,93  |
| 1.07.2018  | 8727,01  |
| 1.01.2019  | 8998,39  |
| 8.05.2019  | 9317,45  |
| 1.01.2020  | 9496,96  |
| 1.03.2020  | 9550,31  |
| 15.07.2020 | 10260,94 |
| 1.01.2021  | 10366,68 |
| 1.03.2021  | 10600,85 |
| 1.06.2021  | 11051,77 |

Wykres zmian cen zakupu i przesyłu mocy od MPEC od 2011 do 2021 roku

**Tabela stawek c.o. (cena ciepła i nośnika ciepła MPEC) oraz średnia stawka c.o. obowiązująca w naszej Spółdzielni.**

| Data       | Cena /netto/ ciepła zakup i przesył w zł/GJ | Cena /netto/ nośnika ciepła zakup w zł/m <sup>3</sup> | Średnia stawka za c.o. opłacana w czynszu w zł/m <sup>2</sup> |
|------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1.10.2011  | 33,55                                       | 9,6                                                   | 2,78                                                          |
| 18.11.2012 | 33,91                                       | 9,8                                                   | 2,78                                                          |
| 1.01.2013  | 36,48                                       | 10,56                                                 | 2,78                                                          |
| 1.04.2013  | 36,56                                       | 10,56                                                 | 2,78                                                          |
| 18.11.2013 | 36,96                                       | 10,76                                                 | 2,78                                                          |
| 1.01.2014  | 38,64                                       | 11,37                                                 | 2,78                                                          |
| 1.06.2014  | 38,7                                        | 11,37                                                 | 2,78                                                          |
| 1.12.2014  | 39,04                                       | 11,55                                                 | 2,78                                                          |
| 1.01.2015  | 39,76                                       | 11,98                                                 | 2,78                                                          |
| 1.12.2015  | 40,09                                       | 12,19                                                 | 2,84                                                          |
| 1.01.2016  | 41,39                                       | 12,79                                                 | 2,84                                                          |
| 1.02.2016  | 41,44                                       | 12,79                                                 | 2,84                                                          |
| 1.08.2016  | 41,44                                       | 12,79                                                 | 2,86                                                          |
| 1.01.2017  | 41,78                                       | 12,9                                                  | 2,86                                                          |
| 15.03.2017 | 41,77                                       | 12,9                                                  | 2,86                                                          |
| 3.01.2018  | 41,63                                       | 11,55                                                 | 3,29                                                          |
| 1.07.2018  | 41,64                                       | 11,55                                                 | 3,29                                                          |
| 1.01.2019  | 42,12                                       | 12,54                                                 | 3,29                                                          |
| 8.05.2019  | 43,29                                       | 13,33                                                 | 3,30                                                          |
| 1.01.2020  | 44,43                                       | 13,17                                                 | 3,30                                                          |
| 1.03.2020  | 44,83                                       | 13,46                                                 | 3,30                                                          |

|            |       |       |      |
|------------|-------|-------|------|
| 15.07.2020 | 47,84 | 15,34 | 3,37 |
| 1.01.2021  | 49,32 | 15,44 | 3,37 |
| 1.03.2021  | 50,42 | 15,49 | 3,37 |
| 1.06.2021  | 52,32 | 16,71 | 3,80 |

W okresie 11 lat stawka wzrosła o 1,02 zł/m<sup>2</sup> co stanowi wzrost o 37 %

W samym 2021 roku MPEC podniósł aż trzykrotnie opłaty związane z zakupem, przesyłem oraz cenę nośnika ciepła. W związku z powyższym byliśmy zmuszeni od 1 lipca 2021 roku podnieść w nieruchomościach stawki za centralne ogrzewanie. Średnia stawka w opłacie wyniosła na koniec 2021 roku 3,80 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

Poniżej przedstawiono na wykresie jak kształtują się te opłaty.

Poniżej przedstawiamy tabelę i wykresy kosztów centralnego ogrzewania w budynkach w latach 2019 do 2021 oraz zużycie roczne ciepła wyrażone w GJ

**Całkowite koszty  
centralnego  
ogrzewania za  
okres 2019 -  
2021**

**Zużycie roczne ciepła w GJ w latach 2019-2021**

| Adres           | koszty 2019<br>w zł | koszty 2020<br>w zł | koszty 2021<br>w zł |
|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Bałtycka 26     | 119 826,56          | 127 763,35          | 147 937,50          |
| Bursztynowa 1   | 119 606,81          | 129 828,07          | 147 352,50          |
| Varutowicza 20  | 217 029,71          | 224 172,06          | 256 821,87          |
| Varutowicza 22  | 187 641,56          | 190 576,44          | 209 000,55          |
| Siewna 23       | 214 166,42          | 241 428,56          | 280 754,92          |
| Siewna 23 A     | 204 327,63          | 235 017,01          | 262 079,88          |
| Siewna 23 B     | 111 289,31          | 117 544,41          | 139 003,80          |
| Siewna 21       | 157 649,84          | 163 901,80          | 194 229,35          |
| Siewna 21 A     | 203 394,48          | 221 176,19          | 253 080,00          |
| Siewna 21B      | 189 277,89          | 209 202,22          | 240 699,60          |
| Siewna 21 C     | 106 954,90          | 140 370,22          | 135 774,00          |
| Siewna 21 D     | 133 061,39          | 115 996,32          | 162 108,00          |
| Grażyny 9       | 72 304,41           | 77 768,51           | 92 060,83           |
| Turystyczna 5   | 83 405,37           | 91 784,31           | 101 895,72          |
| Turystyczna 6   | 76 236,08           | 80 460,91           | 93 794,41           |
| Mackiewiczza 18 | 92 156,75           | 97 291,27           | 113 788,63          |
| Mackiewiczza 19 | 223 195,55          | 237 174,93          | 271 927,80          |
| Mackiewiczza 20 | 114 674,85          | 118 211,74          | 137 708,30          |
| Mackiewiczza 21 | 115 438,78          | 121 431,16          | 140 461,50          |
| Mackiewiczza 23 | 179 458,07          | 189 238,42          | 217 093,66          |
| Mackiewiczza 25 | 206 656,21          | 222 974,55          | 259 473,60          |

| Adres           | zużycie<br>ciepła roczne<br>w GJ 2019 | zużycie<br>ciepła<br>roczne w<br>GJ 2020 | zużycie<br>ciepła<br>roczne w<br>GJ 2021 | Różnica<br>2 |
|-----------------|---------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|
| Bałtycka 26     | 1 654,00                              | 1 635,50                                 | 1 784,20                                 |              |
| Bursztynowa 1   | 1 650,70                              | 1 670,10                                 | 1 831,00                                 |              |
| Narutowicza 20  | 3 107,50                              | 2 947,60                                 | 3 090,70                                 |              |
| Narutowicza 22  | 2 611,00                              | 2 411,10                                 | 2 437,20                                 |              |
| Siewna 23       | 2 857,00                              | 3 051,80                                 | 3 342,30                                 |              |
| Siewna 23 A     | 2 860,00                              | 3 132,00                                 | 3 228,80                                 |              |
| Siewna 23 B     | 1 490,90                              | 1 452,30                                 | 1 633,20                                 |              |
| Siewna 21       | 2 174,20                              | 2 071,60                                 | 2 284,90                                 |              |
| Siewna 21 A     | 2 733,20                              | 2 774,90                                 | 3 063,10                                 |              |
| Siewna 21B      | 2 585,00                              | 2 684,50                                 | 2 945,30                                 |              |
| Siewna 21 C     | 1 340,80                              | 1 815,50                                 | 1 621,10                                 |              |
| Siewna 21 D     | 1 865,70                              | 1 453,10                                 | 2 076,30                                 |              |
| Grażyny 9       | 1 014,80                              | 1 013,80                                 | 1 113,80                                 |              |
| Turystyczna 5   | 1 184,00                              | 1 221,00                                 | 1 225,30                                 |              |
| Turystyczna 6   | 1 086,20                              | 1 057,90                                 | 1 138,10                                 |              |
| Mackiewiczza 18 | 1 330,50                              | 1 297,10                                 | 1 399,60                                 |              |
| Mackiewiczza 19 | 3 124,90                              | 3 072,10                                 | 3 440,10                                 |              |
| Mackiewiczza 20 | 1 586,10                              | 1 495,30                                 | 1 604,60                                 |              |
| Mackiewiczza 21 | 1 597,60                              | 1 548,70                                 | 1 762,70                                 |              |
| Mackiewiczza 23 | 2 441,20                              | 2 372,30                                 | 2 505,40                                 |              |
| Mackiewiczza 25 | 2 910,40                              | 2 923,60                                 | 3 216,80                                 |              |

18



|                   |              |              |              |                   |           |           |           |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| mbramowska 1      | 72 915,18    | 76 786,96    | 89 806,23    | Imbramowska 1     | 1 019,10  | 987,20    | 1 064,90  |
| mbramowska 3      | 73 620,65    | 78 162,55    | 94 710,89    | Imbramowska 3     | 1 035,50  | 1 015,70  | 1 151,70  |
| mbramowska 5      | 72 357,98    | 74 993,65    | 92 830,26    | Imbramowska 5     | 1 008,40  | 956,80    | 1 139,80  |
| mbramowska 7      | 77 359,40    | 80 290,97    | 95 258,34    | Imbramowska 7     | 1 058,00  | 1 004,40  | 1 110,80  |
| Pachońskiego 30   | 81 337,45    | 91 414,51    | 102 218,35   | Pachońskiego 30   | 1 118,10  | 1 246,60  | 1 266,50  |
| Pachońskiego 32   | 74 633,20    | 85 443,88    | 96 463,57    | Pachońskiego 32   | 1 067,40  | 1 138,80  | 1 172,20  |
| Pachońskiego 34   | 76 983,23    | 84 862,96    | 97 216,35    | Pachońskiego 34   | 1 081,00  | 1 036,90  | 1 184,20  |
| Pachońskiego 32 A | 109 402,45   | 116 274,16   | 135 864,00   | Pachońskiego 32 A | 1 525,50  | 1 500,50  | 1 626,70  |
| Pachońskiego 32 B | 117 126,52   | 126 102,13   | 143 384,64   | Pachońskiego 32 B | 1 595,50  | 1 631,80  | 1 894,90  |
| Razem             | 3 883 488,63 | 4 167 644,22 | 4 804 799,05 | Razem             | 53 714,20 | 53 620,50 | 58 356,20 |

Jak można zauważyć na wykresie zużycie roczne ciepła w 2021 roku w porównaniu z 2020 było wyższe.

Opłaty eksploatacyjne:

Przeciętna stawka eksploatacyjna 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości mieszkalnych za 2021 r wyniosła **1,93 zł/m<sup>2</sup>/m-c.**

Poniżej przedstawiono na wykresie strukturę kosztów w 2021r

### Struktura kosztów dotycząca lokali mieszkalnych w Spółdzielni w 2021 roku

Poniżej przedstawiamy strukturę opłat składników zależnych jak i niezależnych od Spółdzielni w 2021 roku dla przykładowego mieszkania o powierzchni 50m<sup>2</sup> w budynku z windą przy następujących założeniach: rodzina 3 osobowa, rozliczenie wody wodomierz, dwie nakładki radiowe

średnia stawka eksploatacyjna 1,93 zł/m<sup>2</sup>

średnia stawka funduszu remontowego 1,78 zł/m<sup>2</sup>

średnia opłata za windę 11,69 zł/osobę

zużycie wody przyjęto wg wskazań wod. 12 m<sup>3</sup> x 11,00 zł

opłata eksploatacja mienie 0,17 zł/m<sup>2</sup>

średnia stawka za centralne ogrzewanie 3,80 zł/m<sup>2</sup>

dwie nakładki radiowe 1,3 zł

### Struktura pełnych opłat miesięcznych przedstawiona w tabeli i na wykresie w zł

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| eksploatacja nieruchomość | 96,50  |
| eksploatacja mienie       | 8,5    |
| przeeglady                | 2,57   |
| winda                     | 35,07  |
| domofon-konserwacja       | 1,80   |
| fundusz remontowy         | 89     |
| nakladka radiowa          | 1,3    |
| centralne ogrzewanie      | 190,00 |

16

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| woda i ścieki + wodomierz MPWiK | 132,14        |
| podatki                         | 13,29         |
| odpady komunalne i pojemniki    | 71,25         |
| TV-kablowa                      | 8,1           |
| <b>Razem</b>                    | <b>649,52</b> |

Jak Państwo wiedzą obecny Zarząd wprowadził od stycznia 2015 roku dla każdej nieruchomości odrębne stawki eksploatacyjne na podstawie planowanych kosztów jak i zawartych umów. Tak jak zapewnialiśmy, stawki eksploatacyjne zależne od Spółdzielni są i będą w przyszłości na bieżąco korygowane do rzeczywistych kosztów ponoszonych przez daną nieruchomość. Rok 2021 był siódmym rokiem gdzie te stawki eksploatacyjne odrębne dla każdej nieruchomości obowiązywały.

## 9. Remonty, konserwacja, przeglądy

Na koniec 2021 roku 14 nieruchomości z naszej Spółdzielni było już podłączonych do centralnej ciepłej wody użytkowej. Podstawą do opracowania planu remontów budynków mieszkalnych jak i infrastruktury osiedlowej na 2021 rok były, wnioski z rocznego jak i pięcioletniego przeglądu stanu technicznego zasobów przeprowadzonego przez służby techniczne, wcześniejsze zgody nieruchomości na wykonanie w ramach funduszu celowego ciepłej wody jak również zalecenia wynikające z przepisów prawa budowlanego i zaleceń UDT. Oprócz planowanych remontów i modernizacji budynków oraz ich wyposażenia musieliśmy na bieżąco usuwać awarie oraz w porę zapobiegać ich powstaniu tak, aby zapewnić ciągłość dostawy wody, gazu, ciepła, prądu do wszystkich odbiorców.

W 2021 roku Spółdzielnia przyjęła 1342 zgłoszeń awaryjnych zarówno ogólnobudowlanych jak i instalacyjnych. Dodatkowo należy uwzględnić obowiązkowe kontrole instalacji gazowej, wentylacyjnej jak i przewodów spalinowych we wszystkich nieruchomościach.

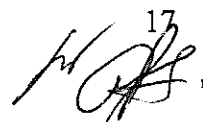
Łączny koszt remontów z funduszu remontowego wyodrębnionego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód za 2021r. wyniósł **1 978 927,5 zł** ( w tym ciepła woda 1 533 281,71 zł)

Plan remontów został zrealizowany w 87,00 %.

### **Nie wykonano :**

- a/ robót z funduszu awaryjnego i funduszu przespawania instalacji gazowej,
- b/ czyszczenie kanalizacji - Pachońskiego 34 z uwagi na konieczność rozebrania dachu z blachy i Mackiewicza 23 z uwagi na zabetonowane wylewki od strony dachu

Wszystkie wykonane remonty posiadają minimalny okres gwarancji 36 m-cy. Na

17  


okres gwarancji zostały zatrzymane kaucje, od 5 – 10% jako zabezpieczenie należytego wykonania robót.

**Wykonane remonty w 2021r.**

1. Czyszczenie pionów kanalizacji bud Bursztynowa 1, 6 515,64 zł
2. Balkony; remont pojedynczych balkonów bud Turystyczna 5,6 Siewna 21 i 23a. 11 105,48 zł
3. Malowanie 4-ch pięter klatki schodowej – dopłata do przyznanego odszkodowania Unia po pożarze bud. Pachońskiego 34 13 110,07 zł
4. Ułożenie płytek na klatkach schodowych w bud. Bursztynowa 1 i Siewna 21b (zakończenie robót kl 8-9 123 309,93 zł
5. Dofinansowanie do wymienionych okien 11 332,00 zł
6. Roboty brukarskie bud. Imbramowska 1 , Turystyczna 5 126 430,20 zł
7. Roboty awaryjne i inne nieprzewidziane (głównie wymiana odcinków kanalizacji fekalnej i deszczowej) 153 842,47 zł

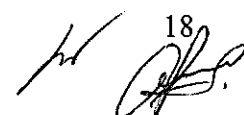
**Fundusz celowy :** a/ wykonanie ciepłej wody użytkowej w budynkach: Imbramowska 5, Siewna 23a, Pachońskiego 32 Pachońskiego 34, i częściowo Narutowicza 20, Pachońskiego 32a, Mackiewicza 25 b/ wykonanie dokumentacji cwu dla budynków : Siewna 23, Siewna 21a, 21c Mackiewicza 19, Pachońskiego 32b, razem na kwotę 1 533 281,71 zł

**Wykonanie remontów na mieniu Spółdzielni** razem na kwotę 4 420,00 zł  
w tym:

- a/. wymiana sterownika bramy parking Grażyny/Turystyczna 1 960,00 zł  
b/. likwidacja zapadliska w drodze przy bud. Bursztynowa 2 460,00 zł

**Obowiązkowe przeglądy roczne wykonane w 2021r.**

1. **gazowe** - należało wykonać w 1936 mieszkaniach gdyż w 104 jest brak gazu. Przegląd wykonano w 1779 mieszkaniach (92%), pozostałych 157 mieszkań nie miało przeglądu gazowego z uwagi na nie udostępnienie mieszkań pomimo kilkukrotnych powiadomień. Do tych mieszkań wysłano pisma z informacją o konieczności wykonania takiego przeglądu oraz nr telefonu kontaktowego do firmy wykonującej przeglądy.
2. **kominiarskie** -wykonano w 1970 mieszkaniach co stanowi 96,6 % natomiast czyszczenie od strony dachu wyk. w 100%, 70 mieszkań nie udostępniono pomimo kilku terminów i pism skierowanych do właścicieli mieszkań.
3. **Usługi inne**
4. **Sprzątanie :**  
nieruchomości budynkowych 528 733,44 zł.  
sprzątanie terenu mienia 196 190,04 zł.
5. **Koszenie terenów zielonych;**  
a/. nieruchomości 60 725,32 zł.

18  


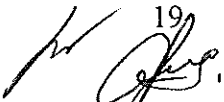
|                                                       |               |                |
|-------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| b/. mienia                                            | 27 693,32 zł. |                |
| <b>6. przycinanie żywopłotów</b>                      |               |                |
| a/. nieruchomości                                     | 14 033,40 zł. |                |
| b/. mienie                                            | 1 716,60 zł.  |                |
| <b>7. Wycinka i pielęgnacja drzew oraz nasadzenia</b> |               |                |
| a/. nieruchomości                                     | 32 100,20 zł. |                |
| b/. mienie                                            | 10 247,19 zł. |                |
| <b>7. pielęgnacja krzewów</b>                         |               |                |
| a/. nieruchomości                                     | 17 811,60 zł. |                |
| b/. mienie                                            | 2 641,02 zł.  |                |
| <b>8. konserwacja elektryczna</b>                     |               | 86 772 72 zł.  |
| <b>9. materiały do konserwacji elektrycznej</b>       |               | 7 967,78 zł.   |
| <b>10. konserwacja domofonów</b>                      |               | 44 111,28 zł.  |
| <b>11. Konserwacja zestawów hydroforowych</b>         |               | 4 905,16 zł.   |
| <b>12. Konserwacja – klapy dymowe</b>                 |               | 9 495,69 zł.   |
| <b>13. zlecenia w ramach eksploatacji :</b>           |               |                |
| a/. nieruchomości                                     |               | 21 282,48 zł.  |
| b/. mienie                                            |               | 9 105,39 zł.   |
| <b>konserwacja i pogotowie wodno- kan. i c.o.</b>     |               | 306 473,64 zł. |
| <b>materiały do wykonania konserwacji :</b>           |               |                |
| a/. w nieruchomościach budynkowych                    |               | 43 201,56 zł.  |
| b/. na mieniu( słupki ,znaki, farby i inne)           |               | 6 113,68 zł.   |

## **10. Działalność kulturalno-oświatowa**

Z uwagi na panującą pandemię, działalność Klubu Mieszkańców pod przewodnictwem koordynatora Pani Joanny Talar została zawieszona w 2021 roku.

## **11. Zakończenie**

Rok 2021 był siódmym kolejnym rokiem, gdzie działalność gospodarcza Spółdzielni zamknęła się dodatnim wynikiem finansowym. Zarząd kierował się zasadą, aby ponoszone koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości znajdowały pełne uzasadnienie w rzeczywistych potrzebach Spółdzielni. Biorąc pod uwagę osiągnięte wyniki finansowe, stan należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali i majątku Spółdzielni na koniec 2021 roku, można stwierdzić, że Spółdzielnia ma solidne i pewne podstawy do kontynuacji działalności w najbliższych latach. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, na stabilnym poziomie, z zachowaniem płynności finansowej co potwierdza sprawozdanie finansowe i przedstawione w nim wskaźniki. Na podstawie przedstawionego materiału dotyczącego działalności Spółdzielni PBW w roku 2021 oraz osiągniętym wynikiem, pragniemy podkreślić, że podstawowym naszym zadaniem pozostaje utrzymanie zasobów w stanie gwarantującym

 19

bezpieczeństwo i komfort zamieszkiwania w powiązaniu z optymalizacją kosztów utrzymania.

Zarząd Spółdzielni składa serdeczne podziękowania wszystkim członkom Spółdzielni, którzy przyczynili się do realizacji postawionych przed Zarządem w okresie sprawozdawczym zadań, wspomagając nas swoją wiedzą i doświadczeniem. Szczególne podziękowania należą się członkom Rady Nadzorczej XI kadencji, za współpracę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Z tego miejsca Zarząd również chciałby podziękować całej załodze Spółdzielni za jej wkład i zaangażowanie w pracy na rzecz wszystkich członków Spółdzielni.

Za zdarzające się błędy czy niedociągnięcia w naszej pracy przepraszam w imieniu Zarządu Spółdzielni i jej załogi.  
Jeszcze raz wszystkim serdecznie dziękuję”.

Wystąpienie Prezesa Michała Florka zebranie przyjęli oklaskami.  
W trakcie prezentowania sprawozdania pan Prezes udzielał dodatkowych wyjaśnień, między innymi na temat wielkości zadłużeń czynszowych.

Przewodniczący WZ przypomniał, że przy stole prezydialnym są do pobrania kartki dla chących zabrać głos w sprawie sprawozdania Zarządu lub zapisać się do głosu w sprawach dalszych punktów. Nikt się nie zgłosił, wobec tego Przewodniczący WZ zapowiedział przejście do następnego punktu porządku obrad.

## **Ad 8.**

Przewodniczący WZ pan Ireneusz Lisiak zapytał zebranych, czy wyrażają zgodę, aby tak jak w przypadku sprawozdania Rady Nadzorczej i Sprawozdania Zarządu, przedstawić Sprawozdanie finansowe za 2021 rok z elementami sprawozdań z lat 2019 i 2020.

W głosowaniu propozycję pana Lisiaka zebrani przyjęli jednogłośnie ( 35 głosów za, 0 – przeciw).

Następnie Przewodniczący WZ poprosił Członka Zarządu - Gł. Księgową panią Dorotę Paczut o przedstawienie i omówienie Sprawozdania finansowego za 2021 rok.

Sprawozdanie było jednocześnie wyświetlane na ekranie.

**"Sprawozdanie Finansowe za 2021 rok Spółdzielni Mieszkaniowej "Prądnik Biały Wschód" składa się z:**

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego
- Bilansu
- Rachunku Zysków i Strat
- oraz Informacji dodatkowej

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółdzielnię w okresie dłuższym niż 12 miesięcy po dniu bilansowym, w oparciu o przepisy Ustawy o rachunkowości, Ustawy



o spółdzielniach mieszkaniowych, polityką rachunkowości Spółdzielni, oraz z uwzględnieniem wytycznych wskazanych w Stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości, w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

Tak jak w roku ubiegłym spółdzielnia sporządziła odrębny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i odrębny wynik z pozostałej działalności. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2021 roku prezentujemy w RZiS w dwóch pozycjach jako nadwyżka przychodów roku bieżącego i nadwyżka kosztów roku bieżącego nad wynikiem netto z działalności spółdzielni, a w bilansie wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wykazywany jest narastająco, to znaczy z uwzględnieniem wyniku z poprzedniego roku – w pozycji rozliczenia międzyokresowe w aktywach i pasywach.

Sprawozdanie za 2021 rok zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej podlegało badaniu przez Biegłego Rewidenta przez Firmę Ekspert pani Jadwigi Wawryk.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2021 r. zgodnie ze wzorem w ustawie o rachunkowości zamyka się sumą bilansową, która po stronie aktywów i pasywów wynosi **20 914 035,50 zł**.

Rachunek zysków i strat został sporządzony za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 zamyka się zyskiem netto w wysokości **477 659,68 zł**.

#### **BILANS NA 31.12.2021 AKTYWA**

**Aktywa trwałe w bilansie wynoszą 12 163 410,70 zł.**

W skład tej pozycji wchodzi:

**A\_I Wartości niematerialne i prawne, w bilansie wynoszą „0,00”.**

**A\_II Rzeczowe aktywa trwałe** wykazane są w bilansie w wartości netto w kwocie **12 007 727,13** i obejmują:

- grunty **5 313 484,**
- budynki **6 679 157,06**
- urządzenia techniczne i maszyny **0,00**
- inne środki trwałe **15 085,71**

Zmiany wartości środków trwałych w porównaniu z poprzednim rokiem spowodowane są wyodrębnieniami mieszkań z majątku spółdzielni, zakupem i likwidacją środków trwałych

**A\_III Należności długoterminowe nie wystąpiły.**

**A\_IV Inwestycje długoterminowe** w wys. **900 zł** to nasze udziały w SM Prądnik Biały Zachód.

**A\_V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe** w wysokości **154 783,57 zł** dotyczą kosztów poniesionych w okresie sprawozdawczym, które przypadają do rozliczenia w następnych latach. Są to: 5 letnie przeglądy budowlanne, 10 letnie świad. energetyczne i nakładki radiowe – których montaż rozpoczęto w styczniu 2017 roku i do 10 letniego okresu rozliczania pozostało jeszcze **119 640,56**



**Aktywa obrotowe wynoszą 8 750 624,80 i obejmują:**

**B\_II Należności krótkoterminowe** w wysokości **554 670,23** wykazane są w wartości netto po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące te wartości. Wysokość odpisów aktualizujących wynosi łącznie 459 250,41 zł.

**B\_II\_3 Należności krótkoterminowe obejmują:**

**a) należności z tyt. dostaw i usług – 110 944,54 zł.**

**b) należności z tyt. podatków - 15 157,03**

**c) inne**

**d) należności czynszowe dot. lok. mieszkalnych i użytkowych, dochodzone na drodze sądowej wynoszą w bilansie 110 783,15 zł.**

**e) należności czynszowe od osób uprawnionych łącznie kwota 317 785,51**

1) lokale mieszkalne – 306 891,82 (konto 204 bez sądowych)

2) lokale użytkowe – 10 893,69 (konto 205 bez sądowych)

**B\_III Inwestycje krótkoterminowe** to środki pieniężne, które na dzień 31.12.2021 r. wynosiły **7 696 237,35 zł**, z czego:

- w kasie było 2 667,04 zł

- na rachunku w banku PEKAO SA 194 727,44 zł

- na rachunku podstawowym w banku PKO BP 2 713 167,84 zł

- a na rachunku lokacyjnym „Korzyść” w banku PKO BP 4 779 045,07 zł

**B\_IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe** na kwotę **499 717,22** stanowią:

1. Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na łączną kwotę: **185 055,87** to :

- pozostałe krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie **85 944,35** obejmują ubezpieczenie mienia na 2022 (85226), prenumeratę (218,35) wycenę działki (1500)

-przeglądy i świadectwa energetyczne, nakładki radiowe kwota **44 221,52** do rozliczenia w 2022 roku

- nadwyżkę kosztów nad przychodami z rozliczenia C.O. kwota **53 890,-** w 13 budynkach do uwzględnienia w stawce za C.O. w roku 2022

2. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości czyli nadwyżka kosztów nad przychodami jest to kwota: **21 415,89 zł.**

Wartość ta dotyczy 8-miu nieruchomości, które ostatecznie zamknęły się wynikiem ujemnym.

3. Saldo WN funduszu remontowego w wysokości **293 245,46 zł**, obejmuje

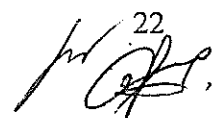
- saldo Wn Fundusz Remontowego mienia wynosi: 7 005,44 zł.

saldo Wn Funduszu Remontowego nieruchomości wynosi: 49 739,75 zł. dotyczy 6 bud.

- saldo Wn Fundusz CCWU wynosi: 231 457,25 zł. dotyczy 4 bud. które na koniec 2021 r. zamknęły się saldem ujemnym

- saldo Wn Fundusz CCWU-Blokada wynosi: 5 043,02 i są to wykonane podłączenia,

**C\_ Należne wpłaty na kapitał (fundusz podstawowy) wynoszą: 0,00**

22  


Zostały w całości spłacone dot. niewniesionych wkładów 3 mieszkań

**BILANS NA 31.12.2021 r. PASYWA:**

**A\_ Fundusze własne spółdzielni wynoszą łącznie 15 894 519,03 zł.**

**A\_I Fundusz podstawowy w wys. 6 999 856,53 zł obejmuje:**

1. Fundusz udziałowy w wys. 107 006,51 zł,
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych (m.lokatorskie) wynosi 112 043,49 zł
3. Fundusz wkładów budowlanych (m.własnościowe) wynosi 6 780 806,53 zł

**A\_II Fundusz zasobowy w wys. 7 190 338,55 zł**

**A\_V Zysk netto**, wynik finansowy z lat ubiegłych w łącznej wysokości: 1 226 664,27 zł i jest to wynik netto roku 2019 kwota 632 034,41 i rok 2020 kwota: 594 629,86

**A\_V Zysk z lat ubiegłych 1 226 664,27 zł.** stanowi sumę niepodzielonego zysku za rok 2019 w kwocie 632 034,41 oraz zysku za rok 2020 w kwocie 594 629,86 zł.

**A\_VI Zysk netto**, czyli wynik finansowy za rok 2021 wyniósł 477 659,68 zł.

**Łącznie do podziału nadwyżka bilansowa wynosi: 1 704 323,95 zł.**

**B\_ Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania łączna kwota: 5 019 516,47 zł.**

**B\_II\_3e Zobowiązania długoterminowe** w wysokości 146 284,26 zł to zatrzymane kaucje gwarancyjne z tyt. robót remontowych, których okres spłaty przypada na lata 2023-2026.

**B\_III Zobowiązania krótkoterminowe** na kwotę 4 775 523,89 zł:

**Zobowiązania wobec pozostałych jednostek tj. 2 113 030,13 zł.** są to:

d) zobowiązania spółdzielni z tytułu dostaw i usług kwota: 1 151 092,52 są to faktury kosztowe np. za media dotyczące roku 2021 z terminem płatności w 2022r. np. MPEC, MPWiK

g) zobowiązania z tyt. podatków, ceł i ubezpieczeń oraz innych tytułów prawnych w wysokości 17 963,00 zł

i) zobowiązania inne w wysokości 283 710,86 zł są to kaucje gwarancyjne z tyt. robót remontowych, których termin zwrotu przypada na 2022 rok

j) zobowiązania wobec osób uprawnionych wynoszą 354 788,29 zł

1) zobow. wobec osób uprawnionych (nadpłaty) - lok. mieszk. 349 028,01

2) zobowiązania wobec osób uprawnionych - lokale użytkowe 5 760,28

**B\_III\_4 Fundusze specjalne** kwota 2 967 969,22, to fundusze remontowe:

- dodatnie salda Funduszy Remontowych 24 nieruchomości w łącznej kwocie 1 356 421,05 zł.

- dodatnie salda Funduszy CCWU są to środki wydzielone z funduszu remontowego

 23

dotyczące 7-miu nieruchomości jest to kwota: 1 490 377,34 zł.

- Blokada Funduszu CCWU na wykonanie niepodłączonych mieszkań kwota: 121 170,83 do wykorzystania lub zwrotu jako uznanie konta czynszowego mieszkańców.

W informacji dodatkowej w sprawozdaniu finansowym przedstawiona jest szczegółowa tabelka z wynikami na funduszach

#### **B\_IV Rozliczenia międzyokresowe kwota 97 708,32 zł**

B\_IV\_3 – Jest to nadwyżka przychodów nad kosztami nieruchomości (czyli dodatnie wyniki 22 nieruchomości) z uwzględnieniem wyników z poprzedniego roku.

### **Rachunek zysków i strat**

został sporządzony w wariantcie porównawczym,  
za okres 01.01.2021 – 31.12.2021.

- A. Przychody netto ze sprzedaży** wyniosły łącznie **14 121 344,22** i obejmują:
- a) przychody z naliczeń czynszów 13 380 327,58 zł.
  - b) przychody z najmów i dzierżaw 741 016,64 zł.
- B. Koszty działalności operacyjnej** spółdzielni (amortyzacji, zużycie materiałów i energii, usługi obce, podatki, wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia oraz pozostałe koszty rodzajowe (a w nich odpis na fundusz remontowy 2 349 512,52) wyniosły łącznie **13 967 437,42 zł.c czego na :**
- a) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości 13 289 835,12 zł.
  - b) koszty działalności własnej 677 602,30 zł.
- C. Zysk ze sprzedaży łącznie wynosi 153 906,80 zł. składa :**
- I. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości w wys. **90 492,46zł.(zysk)**  
(to jest wynik na budynkach bez należnego podatku dochod. od pożytków, który zmniejsza zysk na bud. o kwotę 16 387)
  - II. Wynik na działalności pozostałej (zysk) **63 414,34 zł.**
- D. Przychody operacyjne** wynoszące **741 639,72 zł** obejmują :
- sprzedaż dwóch pracowni plastycznych SM „Zachód” za kwotę **346 019,70 zł)**
  - przychody z tyt. udziału w pawilonie przy ul. Wybickiego **(182 469,82 zł)**
  - zwroty z PGE na łączną kwotę: **(166 702 zł.)**
- E. Koszty operacyjne** wyniosły **224 974,49 zł** obejmują:
- utworzone odpisy aktualizujące, koszty zastępstwa procesowego oraz opłaty komornicze, sądowe i zakup pilotów.
- F. Zysk z działalności operacyjnej wynosi: 670 572,03 zł.**
- G. Przychody finansowe** wyniosły **17 116,11 zł**
- H. Koszty finansowe** wyniosły **2 961,00 zł**
- I. Zysk brutto 684 727,14 zł.**
- Podatek dochodowy wyniósł **132 962,00 zł**
- Zysk strata netto: 551 765,14 zł.**

**I. Nadwyżka przychodów nad kosztami roku bieżącego dot. GZM i wynosi:**  
**93 457,61** jest to (+) wynik 22 budynków

**II. Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego dot. GZM i wynosi:**



19 352,15 jest to (-) wynik 8 budynków

**III. Zysk netto po uwzględnieniu nadwyżek kosztów i przychodów z roku bieżącego wynosi: 477 659,68 zł.**

**Zarząd proponuje przeznaczyć zysk netto za 2021 wynoszący 477 659,68 zł w całości na fundusz remontowy mienia wspólnego Spółdzielni".**

Wystąpienie Głównej Księgowej zebrani przyjęli brawami.

Pani Dorota Paczut zapowiedziała, że bezpośrednio po jej wystąpieniu, na temat sprawozdania finansowego opinię wygłosi biegła rewident z Firmy Biuro Rachunkowe "EKSPERT" z Krakowa.

Przewodniczący WZ udzielił głosu biegłej rewident pani Jadwidze Wawryk, która na zlecenie Spółdzielni przeprowadziła kontrolę Sprawozdania finansowego za 2021 rok. Pani Jadwiga Wawryk poinformowała, że jej obowiązkiem jako niezależnego biegłego rewidenta było wydanie sprawozdania z badania rocznego Sprawozdania finansowego Spółdzielni.

Na sprawozdanie biegłego głównie składa się opinia, która obejmuje:

☐ wprowadzenie do sprawozdania finansowego  
☐ bilans sporządzony na dzień 31.12.2021 roku, który po stronie aktywów i pasywów

zamyka się kwotą 20.914.035,50 zł

☐ rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2021 do 31.12 2021 wykazujący:

☐ zysk netto w wysokości 477.659,68 zł.  
☐ nadwyżkę przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 93.457,61 zł.  
☐ nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 19.352,15 zł.

oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego, ponieważ nie spełnia warunków wyznaczonych przez Ustawę o rachunkowości. Decyzję o poddaniu Sprawozdania finansowego badaniu przez biegłego rewidenta podjęła Rada Nadzorcza.

W opinii biegłej Sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami Ustawy o rachunkowości. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości i jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa.

Pani Wawryk poinformowała, że podstawą prawną oceny przedłożonego Sprawozdania finansowego jest Ustawa o rachunkowości oraz Ustawa o biegłych rewidentach. Zaznaczyła, że w trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie

25  


z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach; zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”), przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z 2019 w sprawie etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. W związku z powyższym to sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta określa opinię, podstawę wydania opinii, odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za Sprawozdanie finansowe, odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie Sprawozdania finansowego i inne informacje. Pani Wawryk podkreśliła, że dowody badania, które uzyskała są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla wydania opinii – **opinia została wydana bez zastrzeżeń.**

Ze względu na obszerność opinii i ramy czasowe, biegła nie odczytywała całości opinii, która jest dostępna do wglądu, lecz poinformowała o najważniejszych, istotnych dla oceny Spółdzielni sprawach.

Pani Wawryk przypomniała, że Spółdzielnia finansuje się funduszami: udziałowym, zasobowym, wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych. Fundusz udziałowy i fundusz zasobowy posiada salda, natomiast obecnie nie przyjmuje się udziałów od osób przyjmowanych na członków, ani opłaty związanej z wpisowym.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w formie elektronicznej.

Wynik na działalności Spółdzielni został podany jako wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i na działalności gospodarczej. Wspomniała, że istotne jest iż na majątek Spółdzielni składają się aktywa i pasywa, a następnie wymieniła co wchodzi w skład tych pozycji.

Zwróciła uwagę, że w Spółdzielni nie występuje kontrola wewnętrzna etatowa, natomiast jest ona realizowana poprzez pracowników Spółdzielni. Jeśli chodzi o realizowanie przelewów jako zapłatę faktur dla kontrahentów, to są skrupulatnie sprawdzane i opisywane pod względem merytorycznym, rachunkowym oraz pod względem zasadności i potrzeby.

Majątek za 2021 rok został zinwentaryzowany na podstawie zarządzenia z X 2021 r.; inwentaryzacja została przeprowadzona drogą z natury, drogą potwierdzenia i weryfikacji sald; dane te znalazły odzwierciedlenie w Sprawozdaniu finansowym.

Rachunkowość w Spółdzielni prowadzona jest na podstawie zasad rachunkowości, która uwzględnia sposób prowadzenia dokumentacji rachunkowej.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółdzielnię.

W wyniku dokonania analizy wskaźnikowej, która obejmuje wskaźniki bieżącej płynności finansowej, płynności płatniczej, szybkości obrotu należności dnia, szybkości obrotu zobowiązań dnia, kwotę zadłużenia na 31 grudnia, pani biegła stwierdziła, że wskaźniki płynności finansowej gwarantują Spółdzielni płynność finansową.

Na zakończenie pani Wawryk poinformowała, że Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone prawidłowo i podkreśliła, że Spółdzielnia nie zaciąga żadnych pożyczek ani kredytów i finansuje się własnymi środkami.



Wystąpienie biegłej rewident przyjęto brawami.

Przewodniczący WZ podziękował Głównej księgowej i biegłej rewident za zapoznanie zebranych z sytuacją finansową Spółdzielni. Stwierdził, iż na podstawie przedstawionych sprawozdań kondycja finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra.

Do zabrania głosu w sprawie przedstawionego Sprawozdania finansowego i opinii biegłego rewidenta nikt się nie zgłosił. W związku z tym Przewodniczący WZ poprosił Prezesa Zarządu o przedstawienie kolejnego punktu obrad.

## Ad 9.

Prezes Zarządu pan Michał Florek poinformował, że w Spółdzielni została przeprowadzona obowiązkowa, kompleksowa lustracja za okres 1.01.2017 – 31.12.2019. Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole.

Pismem z dnia 15 lutego 2021 r Regionalny Związek Rewizyjny SM w Krakowie przesłał list polustracyjny, zawierający syntezę ustaleń lustracji, który razem z protokołem stanowi integralną całość.

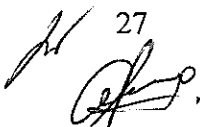
Pan Prezes zapoznał zebranych pełną treścią listu polustracyjnego:

"Lustracja objęła następujące zagadnienia:

- I. Badanie realizacji wniosków z poprzedniej lustracji i innych kontroli.
- II. Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni.
- III. Organizacja i działalność organów samorządowych Spółdzielni.
- IV. Organizacja wewnętrzna jako zakładu pracy i zatrudnienie.
- V. Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami.
- VI. Realizacja postanowień wynikających Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych.
- VII. Stan prawny terenów i budynków z nimi związanych będących we władaniu Spółdzielni.
- VIII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi – eksploatacja.
- IX. Gospodarka remontowa i konserwacyjna.
- X. Rachunkowość i gospodarka finansowa.
- XI. Działalność inwestycyjna.
- XII. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.
- XIII. Przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych.
- XIV. Wykorzystanie środków publicznych, w tym pomocowych.
- XV. Informacja o dodatkowych sprawach objętych lustracją i przez kogo zlecanych.

Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Związkiem lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 88A Prawa Spółdzielczego jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych dokumentów oraz wyjaśnień i oświadczeń złożonych przez członków Zarządu i pracowników Spółdzielni.

27  


Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole z lustracji, który łącznie z listem polustracyjnym stanowi integralną całość.  
Protokół lustracji został podpisany bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni.

**Synteza ustaleń lustracji jest następująca**

Ad 1. Badanie realizacji wniosków z poprzedniej lustracji i innych kontroli.

*Spółdzielnia wywiązała się z obowiązku realizacji zaleceń z poprzedniej lustracji, jak również dopełniła obowiązku wynikającego z Ustawy Prawo spółdzielcze dotyczącego poddania się lustracji. W Spółdzielni, w okresie objętym lustracją przeprowadzono 2 kontrole zewnętrzne.*

Ad 2. Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni.

*Spółdzielnia Mieszkaniowa "Prądnik Biały Wschód" działa w oparciu o statut oraz wewnętrzne regulaminy, które są zgodne z obowiązującymi ustawami, w tym z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.*

Ad 3. Organizacja i działalność organów samorządowych Spółdzielni.

*Na podstawie zbadanej dokumentacji można stwierdzić, że organizacja i działalność organów Spółdzielni odbywa się w sposób zgodny z obowiązującym prawem i dokumentami wewnętrznymi Spółdzielni.*

Ad 4. Organizacja wewnętrzna jako zakładu pracy i zatrudnienie.

*Struktura organizacyjna, przyjęte regulaminy i realizacja obowiązujących przepisów przez Spółdzielnię nie budzi zastrzeżeń.*

Ad 5. Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami.

*Do sposobu prowadzenia spraw członkowskich dokumentacji członkowskiej uwag się nie zgłasza.*

Ad 6. Realizacja postanowień wynikających Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych.

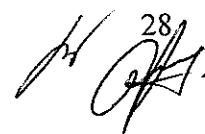
*Realizując postanowienia Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia wykonała całokształt działań potrzebnych do uzyskiwania praw odrębnej własności lokali.*

Ad 7. Stan prawny terenów i budynków z nimi związanych.

*Stan prawny gruntów w Spółdzielni jest uregulowany.*

Ad 8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

*Stan zasobów mieszkaniowych za okres objęty lustracją – lata 2017-2019, utrzymywał się w niezmienionej wysokości. Zasady rozliczeń finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi określone zostały w regulaminie rozliczania kosztów GZM. Książki obiektów i przeprowadzane przeglądy wynikające z przepisów Prawa budowlanego były w Spółdzielni prawidłowo prowadzone. Zadłużenia lokali*

28  


*mieszkalnych i użytkowych były na bieżąco monitorowane, nie stwierdzono przedawnionych należności.*

**Ad 9. Gospodarka remontowa i konserwacyjna.**

*W latach 2017-2019 Spółdzielnia corocznie opracowywała rzeczowo finansowe plany remontów.*

*Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, zgodnie z obowiązującą strukturą organizacyjną, przypisano Prezesowi i podległemu mu pracownikowi.*

*Remonty wykonywano systemem zleconym.*

*Głównym źródłem przychodów, pokrywających koszty remontów wykonywanych przez Spółdzielnię, była wartość odpisów na fundusz remontowy, co jest zgodne art. 4 pkt 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.*

*Fundusz remontowy prowadzony był memoriałowo dla każdej nieruchomości.*

**Ad 10. Rachunkowość i gospodarka finansowa.**

*Zapisy księgowe prowadzone były na bieżąco w sposób kompletny, operacje dokumentów prawidłowo.*

*Terminowość kompletność wykonywania czynności związanych z roczną sprawozdawczością finansową została każdego roku zachowana zgodnie z art.45 Ustawy o rachunkowości.*

*Co roku przyjmowano sprawozdanie finansowe na posiedzeniu Rady Nadzorczej, która stawiała wniosek o zatwierdzeniu go na Walnym Zgromadzeniu.*

*Ewidencja księgowa kosztów i przychodów prowadzona była w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym – systemem komputerowym.*

*Ewidencja analityczna wykazała pełną zgodność z ewdencją syntetyczną.*

*Powyższy zakres ewidencji kosztów i przychodów zapewniał prawidłowe sporządzenie porównawczego rachunku zysków i strat, sprawozdań finansowych, porównawczych analiz ekonomicznych, a także niezbędne informacje do prawidłowej kalkulacji opłat i cen za eksploatacje w powyższych rodzajach działalności. Wskaźniki płynności kształtowały się na prawidłowym poziomie.*

**Ad 11. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.**

*Spółdzielnia Mieszkaniowa "PBW" nie prowadziła w latach objętych lustracją działalności inwestycyjnej.*

**Ad 12. Przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych.**

*W toku przeprowadzania czynności lustracyjnych nie stwierdzono nieprzestrzegania spółdzielczych zasad prawnych wywołujących skutki prawne lub finansowe dla Spółdzielni i dla jej członków.*

**Ad 13. Wykorzystanie środków publicznych, w tym pomocowych.**

*Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie korzystała ze środków publicznych.*

**Ad 14. Informacja o dodatkowych sprawach objętych lustracją i przez kogo zlecanych.**

29  


*W okresie trwania badania lustracyjnego Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni nie zleciły żadnych dodatkowych problemów do zbadania.*

**Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz treści niniejszego listu polustracyjnego Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie nie stawia wniosków polustracyjnych.**

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie ponadto informuje, że zgodnie z:

1. art.93 § 2 Prawa Spółdzielczego "Zarząd obowiązany jest na żądanie członka spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokoły z lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji".
2. art. 93 § 4 Prawa Spółdzielczego "Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez radę nadzorczą najbliższemu walnemu zgromadzeniu".

Na temat przedstawionej przez Prezesa informacji dotyczącej lustracji, nikt z zebranych nie zgłosił uwag.

#### **Ad 10.**

Sprawozdanie z realizacji wniosków złożonych przez członków na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni w dniu 15 czerwca 2019 roku przedstawił Zastępca Prezesa Zarządu ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi pan Jerzy Kiryk.

"

|    | Nr wniosku            | Wnioskodawca                              | Skrócona treść złożonych do Komisji Wnioskowej pism i wniosków                               | Decyzja Rady<br><b>REALIZACJA</b>                                                                                     |
|----|-----------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | 1 i 7                 | Maria Siekierka<br>i<br>Jolanta Okrglicka | Wniosek do Zarządu by zwrócił się do UMK o dofinansowanie placów zabaw                       | W UMK uzyskano negatywną informację odnośnie dofinansowania istniejących Placów Zabaw będących własnością Spółdzielni |
| 2. | 2, 9, 10, 11pt.1 i 12 | Maria Peszkowska,<br>Adrzej Malinowski,   | Położenie nakładki asfaltowej na nawierzchni betonowej na terenie w okolicach budynku Siewna | Wniosek zrealizowany w połowie, na wykonanie                                                                          |

|    |   |                                                        |                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|---|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |   | Maria<br>Maryszczak<br>Paweł Boratyn<br>I Wacław Suder | 21c i Siewnej 21d                                                                                                 | całości prac,<br>brakowało<br>środków<br>finansowych na<br>funduszu<br>remontowym<br>mienia.                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3. | 3 | Genowefa Alf                                           | Położenie nakładki<br>asfaltowej przed budynkiem<br>Bursztynowa 1 i<br>Narutowicza 22 wraz z<br>ustawieniem ławek | <b>Wniosek<br/>zrealizowano</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4. | 4 | Genowefa Alf                                           | Z nadwyżki budżetowej<br>dokończyć remont<br>pomieszczeń biurowych                                                | <b>Wniosek<br/>zrealizowano</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5. | 5 | Agnieszka<br>Kaszczyżyn                                | 1/ Zwiększenie ilości miejsc<br>postojowych.<br>2/ Zwiększenie<br>częstotliwości<br>Sprzątania Siewnej 21.        | Ad.1. Wniosek<br>będzie możliwy<br>do realizacji w<br>przypadku<br>pozyskania<br>finansowania.<br>Warunki<br>terenowe<br>umożliwiają<br>wykonanie<br>dodatkowych<br>ok. 40 miejsc<br>postojowych.<br>Ad. 2. Brak<br>uzasadnienia<br>zwiększenia<br>częstotliwości<br>sprzątania.<br>Kontrole nie<br>wykazały takiej<br>potrzeby. |
| 6. | 6 | Stanisław<br>Górniak                                   | Namalowanie pasów<br>rozdzielających miejsca<br>parkingowe                                                        | <b>Wniosek<br/>zrealizowano</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 7. | 8 | Jolanta<br>Okręglicka                                  | Prowadzenie pielęgnacji<br>zieleni, drzew i krzewów<br>zgodnie z ustawą o ochronie<br>przyrody.                   | Pielęgnacja<br>zieleni jest<br>prowadzona<br>zgodnie z                                                                                                                                                                                                                                                                           |



|    |                      |               |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|----------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                      |               |                                                                                                                                                                                                                           | aktualnymi przepisami i przez firmy specjalistyczne, mające długoletnie doświadczenie.                                                                                                                                                         |
| 8. | 11<br>pt.2 i<br>pt.3 | Paweł Boratyn | pt. 2. Zamontowanie szlabanów dróg wjazdowych za blokiem Siewna 21c.<br>pt. 3. Postawienie znaków ograniczenia prędkości na drodze z Siewnej w głąb osiedla w kierunku byłego żłobka                                      | ad. 2. Na zamontowanie szlabanów na terenach mienia wymagana jest uchwała W.Z. i odpowiednie środki finansowe.<br>ad.3. Wniosek zrealizowano. Jest to droga Miasta na której celem ograniczenia prędkości ustawiono znaki i progi zwalniające. |
| 9  | 14                   | Marcin Żiąber | pt.1. Komunikacja drogą mailową.<br>Otwarcie forum dla członków Spółdzielni.<br>pt.2. Likwidacja stanowiska administratora poprzez przeniesienie obowiązków na dozorców.<br>pt.3 Zmiana godzin pracy Spółdzielni w piątek | ad.1. Spółdzielnia odpowiada za stronę internetową i nie może brać odpowiedzialności za forum mieszkańców. Występuje też duże ryzyko naruszenia przepisów RODO. W takim przypadku                                                              |

|    |    |                   |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                      |
|----|----|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |                   |                                                                                      | wystąpiłaby konieczność zatrudnienia moderatora, który by usuwał obraźliwe maile.<br>ad.2 i 3 wnioski bezzasadne.                                                                                                    |
| 10 | 15 | Maria Siekierka   | Poprawienie komunikacji między komisją Techniczną R.N. a Działem Technicznym.        | Współpraca z Komisją Techniczną R.N. jest poprawna.                                                                                                                                                                  |
| 11 | 16 | Kazimierz Kosmala | Usunąć z miejsc parkingowych osiedla samochody – rupiecie, stojące 2-4 i więcej lat. | Występuje problem z uzyskaniem informacji o właścicielu pojazdu. Policja, Straż Miejska z uwagi na przepisy RODO nie udziela informacji o Właścicielu – jedynie potwierdza, czy zamieszkuje on w Naszej Spółdzielni. |
|    |    |                   |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                      |

Referując temat pan Jerzy Kiryk szczegółowo omówił sposób realizacji poszczególnych wniosków i uzasadnił powody nie zrealizowania niektórych z nich. Po przedstawieniu realizacji wniosków, pan Jerzy Kiryk przekazał kilka sugestii odnośnie sposobu wykorzystania części środków z nadwyżki finansowej za lata 2019, 2020 i 2021. Między innymi wskazał na możliwość wykonania nowych miejsc postojowych, konieczność naprawy chodników i zamknięcia szlabanami terenów stanowiącymi mienie Spółdzielni. Zasugerował też, że należałoby zastanowić się nad wykonaniem monitoringu oraz fotowoltaiki na dachu siedziby Spółdzielni

Na temat przedstawionego sposobu realizacji wniosków z WZ z 15.06.2019 r. zebrani nie zgłosili uwag.

## Ad 11.

Prezes Zarządu pan Michał Florek przedstawił propozycję dotyczącą wdrożenia systemu wspomagającego komunikację pomiędzy mieszkańcami, a Spółdzielnią. Jak podkreślił program taki funkcjonuje już w większości spółdzielni i cieszy się dużym zainteresowaniem użytkowników. Zarząd postanowił również w zasobach Spółdzielni wdrożyć ten system ze względu na ciągłe naciski ze strony lokatorów.

Każdy członek Spółdzielni poprzez ten system będzie miał na bieżąco dostęp do informacji o swoim koncie rozliczeniowym dotyczącym posiadanego lokalu, do bieżącego wymiaru opłat, rozliczeń wody, centralnego ogrzewania oraz wszystkich ogłoszeń publikowanych przez Spółdzielnię. Wyrażając chęć można być powiadamianym o różnych sprawach drogą mailową bądź esemesową o różnych ogłoszeniach. Dostęp do systemu będzie możliwy po zalogowaniu się na stronie internetowej Spółdzielni. Pan Prezes zapewnił, że udostępniane dane są poufne i będą zastrzeżone do wglądu tylko dla zalogowanych użytkowników. Ważne jest przy tym, że osoby zarejestrowane w systemie nie będą już otrzymywać informacji ze Spółdzielni w formie papierowej.

Miesięczny koszt takiego systemu to 13 zł brutto na budynek i przykładowo budynek liczący 50 mieszkań to koszt ok. 0,26 zł od każdego mieszkania.

Głos w tej sprawie zabrali przeciwnicy jak również zwolennicy przedstawionej propozycji.

Pani Małgorzata Cieplik (mandat 1676) jako przeciwniczka tej propozycji wystąpiła w imieniu osób starszych (emerytów), dla których wymieniony koszt będzie obciążeniem budżetów; a ponadto nie wszystkich ten system obejmie z powodu braku internetu. Stwierdziła, że adresatem tej propozycji powinni być młodzi mieszkańcy, którzy pracują i ich na to stać. Podniosła również problem kosztów wdrożenia i obsługi systemu.

Pan Bartłomiej Piotrowski (mandat 4144) poparł propozycję i przedstawił jakie korzyści można osiągnąć z wdrożenia przedstawionego systemu informatycznego. Przede wszystkim, obniży to koszty Spółdzielni poprzez likwidację papierologii i ułatwi mieszkańcom kontakt ze Spółdzielnią poprzez zdalne komunikowanie. Ze swej strony zadeklarował zorganizowanie darmowego szkolenia z podstaw internetu dla mieszkańców Spółdzielni.

Pan Ireneusz Lisiak (mandat 1178) odpowiadając pani Cieplik na temat kosztów obsługi systemu, wyjaśnił, że w Spółdzielni wszystkie informacje są umieszczone na nośnikach elektronicznych i przeniesienie informacji np. z księgowości na stronę internetową zamiast ich drukowania jest bardziej proste, a przede wszystkim tańsze. Ponadto pracownicy będą wykonywać tę pracę w ramach obowiązków służbowych.

Przewodniczący WZ postawił wniosek o zamknięcie dyskusji w sprawie punktu 11 porządku obrad. Wniosek został przyjęty jednogłośnie ( 35 głosów za, 0 – przeciw).

## **Ad 12.**

Przewodniczący WZ pan Ireneusz Lisiak zapowiedział przystąpienie do głosowania w sprawie uchwał przewidzianych w punkcie 12 porządku obrad. Przed poddaniem pod głosowanie projektu uchwał, Przewodniczący WZ każdorazowo odczytywał treść uchwały.

W wyniku głosowania Walne Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:

**a)**

### **Uchwała nr 2/2022**

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Prądnik Biały Wschód” w Krakowie  
z dnia 11 czerwca 2022r.

#### W sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie s92 pkt 3 Statutu Spółdzielni (stosunkiem głosów **36 za, 0 przeciw**) zatwierdza sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej.

**b)**

### **Uchwała nr 3/2022**

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Prądnik Biały Wschód” w Krakowie  
z dnia 11.06.2022r.

#### W sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie § 92 pkt 3 Statutu Spółdzielni (stosunkiem głosów **37 za, 0 przeciw**) zatwierdza sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2019.

### **Uchwała nr 4/2022**

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Prądnik Biały Wschód” w Krakowie

35  


z dnia 11.06.2022r.

W sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie § 92 pkt 3 Statutu Spółdzielni (stosunkiem głosów **34 za, 0 przeciw**) zatwierdza sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2020.

**Uchwała nr 5/2022**

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Prądnik Biały Wschód” w Krakowie  
z dnia 11.06.2022r.

W sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie § 92 pkt 3 Statutu Spółdzielni (stosunkiem głosów **37 za, 0 przeciw**) zatwierdza sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2021.

Ktoś z sali zapytał, dlaczego sprawozdanie Rady Nadzorczej zostało przedstawione łącznie za 3 lata, a sprawozdania Zarządu za każdy rok oddzielnie.

Radczyni prawna pani Bożena Ciembroniewicz wyjaśniła, iż wynika to z faktu, że sprawozdania z działalności Zarządu oraz sprawozdania finansowe Spółdzielnia jest zobowiązana składać do Krajowego Rejestru Sądowego odrębnie za każdy rok obrachunkowy, a sprawozdań Rady Nadzorczej się nie składa.

Po tym wyjaśnieniu Przewodniczący WZ przystąpił do dalszych głosowań.

c)

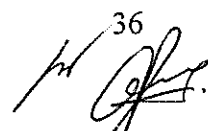
**Uchwała nr 6/2022**

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Prądnik Biały Wschód” w Krakowie  
z dnia 11.06.2022r.

W sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego za 2019 rok

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie § 92 pkt 3 Statutu Spółdzielni (stosunkiem głosów **35 za, 0 przeciw**) zatwierdza Sprawozdania Finansowe za rok 2019 obejmujące:

1. Wprowadzenie do sprawozdania.
2. Informacje dodatkowe i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

36  


3. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2019r., zamykający się sumą 20 654 593,88 zł.
4. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2019r. – 31.12.2019r. wykazujący zysk z pozostałej działalności gospodarczej (**nadwyżkę bilansową**) w kwocie **632 034,41 zł**, i wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi tj. nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie: 15 434,44 zł oraz nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 102 344,05 zł.

### **Uchwała nr 7/2022**

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Prądnik Biały Wschód” w Krakowie  
z dnia 11.06.2022r.

#### W sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego za 2020 rok

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie § 92 pkt 3 Statutu Spółdzielni (stosunkiem głosów **36 za, 0 przeciw**) zatwierdza Sprawozdania Finansowe za rok 2020 obejmujące:

1. Wprowadzenie do sprawozdania.
2. Informacje dodatkowe i objaśnienia do sprawozdania finansowego.
3. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2020r., zamykający się sumą 20 435 135,83 zł.
4. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2020r. – 31.12.2020r. wykazujący zysk z pozostałej działalności gospodarczej (**nadwyżkę bilansową**) w kwocie **594 629,86 zł**, i wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi tj. nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 81 973,69 zł oraz nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 29 411,13 zł.

### **Uchwała nr 8/2022**

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Prądnik Biały Wschód” w Krakowie  
z dnia 11.06.2022r.

#### W sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego za 2021 rok

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie § 92 pkt 3 Statutu Spółdzielni (stosunkiem głosów **37 za, 0 przeciw**) zatwierdza Sprawozdania Finansowe za rok 2021 obejmujące:

1. Wprowadzenie do sprawozdania.
2. Informacje dodatkowe i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

37  


3. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2021r., zamykający się sumą 20 914 035,50 zł.
4. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2020r. – 31.12.2020r. wykazujący zysk z pozostałej działalności gospodarczej (**nadwyżkę bilansową**) w **kwocie 477 659,68 zł**, i wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi tj. nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 93 457,61 zł oraz nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 19 352,15 zł.

d)

Zanim Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie uchwały w sprawie nadwyżki bilansowej oddał głos Główniej księgowej. Pani Dorota Paczut poinformowała, że Zarząd przygotował projekty trzech uchwał, które dotyczą przeznaczenia nadwyżki bilansowej dla każdego roku odrębnie, czyli za – 2019, 2020 i 2021 rok. Jeszcze raz przypomniała wysokość nadwyżki bilansowej za poszczególne lata: za rok 2019 – 632 034,41 zł, za rok 2020 – 594 629,86 zł, za rok 2021 – 477 659,68 zł, łącznie za trzy lata – 1 704 323,95 zł.

Przewodniczący WZ udzielił głosu członkom, którzy zgłosili się do zabrania głosu w tym punkcie.

Pani Genowefa Alf – poinformowała, że złożyła wniosek o wprowadzenie do projektu uchwał dotyczących nadwyżki bilansowej za lata 2019, 2020 i 2021 następujących punktów:

1. Nadwyżka bilansowa za rok 2019 – "przeznaczenie na fundusz remontowy mienia **ze szczególnym uwzględnieniem placów zabaw, szlabanów oraz dodatkowych miejsc postojowych**".
2. Nadwyżka bilansowa za rok 2020 – "przeznaczenie na fundusz remontowy mienia **ze szczególnym uwzględnieniem placów zabaw i ogrodzonego placu dla seniorów z urządzeniami do ćwiczeń**".
3. Nadwyżka bilansowa za rok 2020 – "przeznaczenie na fundusz remontowy mienia **ze szczególnym uwzględnieniem placów zabaw oraz dodatkowych miejsc postojowych**".

Popierając swój wniosek pani Alf zaapelowała do Zarządu i wskazała na konieczność zamknięcia szlabanami nie tylko wjazdu na ul. Siewną, lecz również enklawy ul. Pachońskiego, która w związku z budową linii tramwajowej może stać się miejscem parkingowym dla samochodów z zewnątrz. Może się zdarzyć, że kierowcy dojeżdżający spoza Krakowa, zechcą parkować na terenach należących do Spółdzielni, aby przesiąść się do tramwaju jadącego w kierunku centrum; a przecież koszty utrzymania pokrywają spółdzielcy.

Zwróciła również uwagę na konieczność uwzględnienia w uchwale przeznaczenie środków nadwyżki budżetowej na remont placu zabaw i utworzenie ogrodzonego placu dla seniorów z urządzeniami do ćwiczeń. Stwierdziła, że stan urządzeń na placu zabaw zagraża bezpieczeństwu dzieci, zwłaszcza, że ZDT dopuścił warunkowo do

użytkowania urządzeń tylko w bieżącym roku i w roku następnym istnieje groźba zamknięcia placu zabaw. Spółdzielnia odpowiada prawnie za sprawnie działające urządzenia, w związku z tym należy je wymienić.

Odnosnie placu dla seniorów, uważa, że z części terenów zielonych można wydzielić i ogrodzić plac z urządzeniami do ćwiczeń, jak to ma miejsce w innych osiedlach spółdzielczych, na potrzeby rekreacyjne dla osób starszych.

Pani Małgorzata Cieplik (mandat 1676) – poparła wniosek w części dotyczącej remontu mienia, zwłaszcza na poprawę dróg, chodników i miejsc postojowych.

Pani Maria Maryszczak (mandat 2823) – uważa, że w obliczu ciągle rosnących cen materiałów budowlanych, należy jak najszybciej i w pierwszej kolejności przystąpić do remontów dróg, chodników, montażu szlabanów i budowy dodatkowych miejsc postojowych. Dopiero po zbilansowaniu i wykonaniu tych prac, jeśli zostaną jakieś środki, zaproponowała, aby spożytkować je na pokrycie wydatków obciążających członków, tzn. na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w zakresie obciążających członków. Zaznaczyła, że pozwala na to art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 85 ust. 2 Statutu Spółdzielni.

Pan Wacław Suder (mandat 1897) – przypomniał, że jest wniosek o przeznaczenie nadwyżki bilansowej w 50% na finansowanie kosztów eksploatacji dla członków Spółdzielni i 50% na utrzymanie mienia, w tym remonty. Natomiast zaproponowane place dla seniorów, jego zdaniem powinny być finansowane przez Miasto.

Pani (z mandatem 3770) – uważa, że tworzenie placu dla seniorów jest zbędne. Jeśli chodzi o place zabaw, to jej zdaniem Spółdzielnia zaniedbała tę kwestię i nic nie robi. Zwróciła uwagę, że z placu zabaw korzystają nie tylko dzieci z osiedla, ale też z innych placówek (ze szkoły, z przedszkola) oraz dzieci mieszkańców ze wspólnot. Dlatego do uważa, że Spółdzielnia powinna uzyskać środki na utrzymanie placu zabaw ze wspólnot. Ponadto, w związku z przyjęciem do szkoły dzieci z Ukrainy, które również korzystają z placu zabaw, należałoby z tego tytułu pozyskać środki z Urzędu Miasta.

Pan (z mandatem 486) – poparł wniosek przedmówczynie odośnie partycypacji w kosztach utrzymania placu zabaw przez np. przedszkola, które korzystają z własności Spółdzielni.

Pan Bartłomiej Piotrowski (mandat 4144) – zaproponował, aby część środków z nadwyżki przeznaczyć na dodatkowe zwiększenie kompetencji Spółdzielni w zakresie nowoczesnego pozyskiwania środków finansowych i dla tego celu rozważyć dodatkowy etat.

Pani Małgorzata Cieplik (mandat 1676) – odniosła się do wniosku pana Sudera i uznała że tak zaproponowany podział nadwyżki (50/50 %), uszczupli środki na konieczne remonty, na które potrzeba w roku bieżącym ponad 1,2 mln.

Głos zabrała Radczyni prawna pani Ciembroniewicz w celu poinformowania, jakie wnioski wpłynęły w sprawie poprawki do uchwał proponowanych przez Zarząd dotyczące sposobu podziału nadwyżki bilansowej. Poinformowała, iż w terminie

przewidzianym w § 95 pkt 3 Statutu wpłynęły następujące wnioski:

1. wniosek o dofinansowanie kosztów eksploatacji dla członków w wysokości 50 % tej nadwyżki i 50% na utrzymanie mienia, w tym remonty i eksploatację; wniosek wpłynął 26 maja br.

2. wniosek podpisany przez 12 osób o dofinansowanie w 50 % kosztów eksploatacji dla członków i 50% na utrzymanie mienia, w tym remonty i eksploatację, wniosek wpłynął 30 maja br., przy czym na wniosku są odręcznie dopisane słowa: "zlikwidowanie stawki eksploatacyjnej za mienie z opłat czyszowych". Jest to niezrozumiałe, nie wiadomo o co chodzi, pominając fakt, że Walne Zgromadzenie nie jest uprawnione do podejmowania uchwał co do likwidacji, bądź nie, stawek opłat czyszowych.

Odnosnie zaproponowanego podziału nadwyżki 50% /50% pani Ciembroniewicz zwróciła uwagę na postanowienie Statutu § 126 ust. 2, który wyraźnie wskazuje, że "nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i zasila fundusze Spółdzielni", a nie koszty ponoszone przez Spółdzielnię. W tym miejscu Radczyni przytoczyła w całości przepis § 125 Statutu mówiący o tym, jakie Spółdzielnia tworzy fundusze, które mogą być zasilane z podziału nadwyżki bilansowej. Podkreśliła, że w żadnym z wymienionych w Statucie funduszy nie ma zapisu o przeznaczeniu zysku na dofinansowanie opłat eksploatacyjnych. Gdyby taka uchwała została podjęta może zostać zaskarżona, co w praktyce oznacza niemożność dysponowania nadwyżką do czasu ostatecznego wyroku sądu.

3. wniosek pani Genowefy Alf wcześniej przedstawiony przez wnioskodawczynię złożony został 6 czerwca br., zgodnie z przepisem § 95 ust. 3 Statutu jako poprawka do projektów uchwał Zarządu.

W związku z wyjaśnieniem Radczyni pani Maria Siekierka (mandat 1794) – złożyła ustne oświadczenie, że wycofuje wniosek, pod którym się podpisała odnosnie podziału nadwyżki na dofinansowanie kosztów eksploatacji dla członków w wysokości 50 % i 50% na utrzymanie mienia, natomiast popiera wniosek, który złożyła pani Maryszczak.

Radczyni prawna wyjaśniła, że pod wnioskiem podpisało się 12 osób, którzy go nie wycofali, w związku z tym należy wniosek przegłosować.

Przewodniczący WZ postawił pytanie "kto jest za przyjęciem wniosku, żeby zysk bilansowy przeznaczyć w 50% na pokrycie eksploatacji i w 50%" na remonty mienia, a następnie zarządził głosowanie.

Za przyjęciem wniosku oddano 6 głosów, 31 głosów przeciw; wniosek został odrzucony.

Przewodniczący WZ zwrócił się do pani Genowefy Alf, czy nadal podtrzymuje wniosek w sprawie złożonych poprawek do uchwał Zarządu dotyczących podziału nadwyżki bilansowej; pani Alf swój wniosek podtrzymała.

Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek pani Alf dotyczący podziału nadwyżki bilansowej za 2019 rok z przeznaczeniem na fundusz remontowy

40  


mienia, ze szczególnym uwzględnieniem placów zabaw, szlabanów oraz dodatkowych miejsc postojowych.

Za przyjęciem wniosku oddano 5 głosów, 22 głosy przeciw.

W związku z odrzuceniem wniosku, Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały Zarządu w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2019 rok w wysokości 632 034,41 zł na fundusz remontowy mienia Spółdzielni i poddał ją pod głosowanie.

### **Uchwała nr 9/2022**

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Prądnik Biały Wschód” w Krakowie  
z dnia 11.06.2022r.

#### W sprawie nadwyżki bilansowej

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie § 92 pkt 5 Statutu Spółdzielni przeznacza nadwyżkę bilansową za rok 2019 w wysokości **632 034,41 zł** – na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

Uchwała została podjęta większością głosów (36 głosów za, 1 – przeciw).

Z kolei Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek pani Alf dotyczący podziału nadwyżki bilansowej za 2020 rok przeznaczeniem na fundusz remontowy mienia, ze szczególnym uwzględnieniem placów zabaw i ogrodzonego placu dla seniorów z urządzeniami do ćwiczeń.

Wniosek nie został podjęty (5 głosów za, 28 – przeciw).

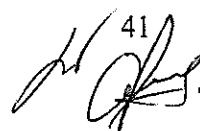
Wobec powyższego wyniku głosowania, Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie projekt uchwały Zarządu w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2020 rok w wysokości 594 629,86 zł. na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

### **Uchwała nr 10/2022**

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Prądnik Biały Wschód” w Krakowie  
z dnia 11.06.2022r.

#### W sprawie nadwyżki bilansowej

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie § 92 pkt 5 Statutu Spółdzielni przeznacza nadwyżkę bilansową za rok 2020 w wysokości **594 629,86 zł** – na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.



Uchwała została podjęta jednogłośnie (35 głosów za, 0 – przeciw).

Następnie Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek pani Alf dotyczący podziału nadwyżki bilansowej za 2021 rok z przeznaczeniem na fundusz remontowy mienia, ze szczególnym uwzględnieniem placów zabaw oraz dodatkowych miejsc postojowych.

Wniosek nie został podjęty ( 2 głosy za, 27 – przeciw).

Zatem Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały Zarządu w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2021 rok w wysokości 477 659,68 zł na fundusz remontowy mienia Spółdzielni i poddał ją pod głosowanie.

### **Uchwała nr 11/2022**

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Prądnik Biały Wschód” w Krakowie  
z dnia 11.06.2022r.

#### W sprawie nadwyżki bilansowej

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie § 92 pkt 5 Statutu Spółdzielni przeznacza nadwyżkę bilansową za rok 2021 w wysokości **477 659,68 zł** – na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

Uchwała została podjęta jednogłośnie (31 głosów za, 0 – przeciw).

e)

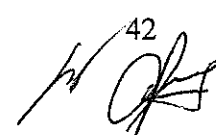
Przed poddaniem pod głosowanie projektu uchwały w sprawie najwyższej sumy zobowiązań, Przewodniczący WZ poinformował, że podjęcie przez Walne Zgromadzenie uchwały w tej sprawie wynika z zapisu Statutu Spółdzielni, lecz w żadnym razie nie upoważnia Zarządu do zaciągania kredytów.

Członek Zarządu pani Dorota Paczut poinformowała, że najwyższa suma zobowiązań jest to suma wszystkich planowanych wydatków, związanych z prowadzeniem bieżącej działalności Spółdzielni, takich jak: koszty eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych oraz koszty remontów. Dodatkowo wyjaśniła, że najwyższa suma zobowiązań oznacza maksymalną kwotę obrotów Spółdzielni w danym roku.

Po tym wyjaśnieniu Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie projekt uchwały, która została podjęta jednogłośnie.

### **Uchwała nr 12/2022**

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Prądnik Biały Wschód” w Krakowie

42  


z dnia 11.06.2022r.

W sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie § 92 pkt 7 Statutu Spółdzielni (stosunkiem głosów **31 za, 0 przeciw**) oznacza najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na kwotę 18 000 000,00 zł w skali roku.

f)

Przed przystąpieniem do głosowania w sprawie absolutorium dla członków Zarządu, Przewodniczący WZ odczytał rekomendację Rady Nadzorczej, która w swoim sprawozdaniu pozytywnie oceniła współpracę z Zarządem Spółdzielni i wnosi o udzielenie przez Walne Zgromadzenie Członków absolutorium członkom Zarządu.

W wyniku jawnego głosowania, nad każdą uchwałą odrębnie, Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium wszystkim członkom Zarządu podejmując następujące uchwały:

### **Uchwała nr 13/2022**

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Prądnik Biały Wschód” w Krakowie  
z dnia 11 czerwca 2022 r.

W sprawie udzielenia absolutorium

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie § 92 pkt 3 Statutu Spółdzielni (stosunkiem głosów **31 za, 0 przeciw**) udziela absolutorium **Członkowi Zarządu Pani Ewie Dobrowolskiej** za okres 01.01.2019r. – 31.03.2019r.

### **Uchwała nr 14 /2022**

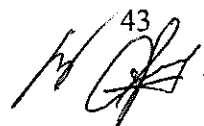
Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Prądnik Biały Wschód” w Krakowie  
z dnia 11 czerwca 2022 r.

W sprawie udzielenia absolutorium

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie § 92 pkt 3 Statutu Spółdzielni (stosunkiem głosów **34 za, 0 przeciw**) udziela absolutorium **Członkowi Zarządu Pani Dorocie Paczut** za okres 01.04.2019r. – 31.12.2021r.

### **Uchwała nr 15/2022**

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej

43  


„Prądnik Biały Wschód” w Krakowie  
z dnia 11 czerwca 2022 r.

W sprawie udzielenia absolutorium

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie § 92 pkt 3 Statutu Spółdzielni (stosunkiem głosów **33 za, 0 przeciw**) udziela absolutorium **Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Panu Jerzemu Kirykowi** za okres 01.01.2019r. – 31.12.2021r.

**Uchwała nr 16/2022**

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Prądnik Biały Wschód” w Krakowie  
z dnia 11 czerwca 2022 r.

W sprawie udzielenia absolutorium

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie § 92 pkt 3 Statutu Spółdzielni (stosunkiem głosów **37 za, 0 przeciw**) udziela absolutorium **Prezesowi Zarządu Panu Maciejowi Udzieli** za okres 01.01.2019r. – 31.12.2021r.

g)

**Uchwała nr 17/2022**

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Prądnik Biały Wschód” w Krakowie  
z dnia 11.06.2022r.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” (stosunkiem głosów **25 za, 7 przeciw**) wyraża zgodę na wdrożenie internetowego programu komunikacji ze Spółdzielnią.

**Ad 13.**

Informację na temat kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej przedstawił Prezes Zarządu pan Michał Florek.

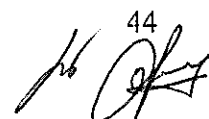
Tekst wystąpienia:

"

**I. Wstęp.**

Przedstawione poniżej kierunki rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej odzwierciedlają nasze cele statutowe i są kontynuacją kierunków wytyczonych na poprzednich Walnych Zgromadzeniach .

**II. Określenie celów i kierunków.**

44  


Kierunki działania Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód prezentowane w przedkładanej propozycji do akceptacji przez Walne Zgromadzenie odzwierciedlają potrzeby mieszkańców naszych nieruchomości. Podstawą opracowania obok obowiązujących aktów prawnych stanowił przyjęty przez Zarząd i Radę Nadzorczą na rok 2022 plan gospodarczo finansowy. Niewątpliwym oczekiwaniem Członków jest stabilizacja kosztów i opłat za lokale oraz wyrównywanie poziomu technicznego budynków.

Do głównych celów i zadań kierunkowych należą w szczególności:

- kontynuowanie polityki stabilnych opłat eksploatacyjnych.
- uzyskiwanie niższych cen od dostawców i podwykonawców.
- dążenie do dalszej racjonalizacji kosztów działania Spółdzielni.
- intensyfikowanie windykacji wszelkich należności Spółdzielni i zabieganie o zwiększenie skuteczności wykonania orzeczonych wobec dłużników wyroków sądowych.
- dbałość o zasoby mieszkaniowe Członków naszej Spółdzielni wraz z otaczającą ją infrastrukturą.

Najważniejsze informacje dotyczące pracy SMPBW będą przekazywane poprzez:

1. Coroczne spotkania z mieszkańcami.
2. Informator Spółdzielni Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód.
3. Stronę internetową Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie.

### **III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi**

Do głównych zadań kierunkowych zawartych w planie gospodarczym należą w szczególności:

- Dalsza poprawa bezpieczeństwa pożarowego w tym zamknięcie otworów pomiędzy klatką schodową, a korytarzem drzwiami przeciwpożarowymi o klasie EI 30 odporności ogniowej.
- Kontynuowanie działań zmierzających do dalszej racjonalizacji kosztów utrzymania i eksploatacji substancji mieszkaniowej. Dalszą poprawę gospodarki cieplnej w nieruchomościach poprzez uzupełnienie izolacji cieplnej w budynkach, docieplenia cokołów budynków i stropów piwnic.
- Likwidację rur azbestowych ze zsypów budynków wysokich
- Wymianę grzejników na klatkach schodowych i w suszarniach na płytowe z regulatorami temperatury i zapewnienie odpowiedniej optymalnej temperatury na klatkach schodowych.
- Kontynuację wymiany WLZ –instalacji elektrycznej.
- Wdrażanie oszczędnościowych rozwiązań technicznych, poprzez modernizację oświetlenia na oświetlenie ledowe wraz z czujkami ruchu.
- Kontynuację wymiany instalacji gazowej ze skręcanej na spawaną na odcinku kuchennym w mieszkaniach.

- Kontynuację kompleksowych remontów pokryć dachowych wraz z obróbkami blacharskimi, tynkami kominów, wywiewkami, włazami na dach i odgromem.
- Czyszczenie, wymiana pionów i poziomów instalacji kanalizacyjnej.
- Dalsza modernizacja elementów dźwigów po przeglądach UDT tj. kabin, drzwi szybowych, wymianę układów napędowych tradycyjnych na układy energooszczędne.
- Kontynuowanie prac remontowych mających na celu poprawę estetyki budynków, poprzez ułożenie płytek na klatkach schodowych, malowanie klatek schodowych, wiatrołapów i elewacji.
- Kontynuowanie dopłaty do wymiany stolarki okiennej.
- Dalszy monitoring przyjętych zasad gospodarki wodomierzowej i systemu rozliczania zużycia wody, w tym skoordynowania odczytów wodomierzy głównych z wodomierzami indywidualnymi, nie posiadającymi nakładki radiowej jak i przystosowanymi do odczytów radiowych.
- Podłączenie centralnej ciepłej wody do budynków mieszkalnych, co spowoduje zmniejszenie zagrożenia ze strony ewentualnego zatrucia tlenkiem węgla, oraz poprawi komfort mieszkania.
- Zintensyfikowanie procedur związanych z windykacją należności czynszowych.
- Poszukiwanie środków poza spółdzielczych w tym pochodzących z tzw białych certyfikatów czy Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

#### **IV. Gospodarka Zasobami Niemieszkalnymi**

Zasoby niemieszkalne to wszelkiego rodzaju tereny i budynki pozostałe będące w zasobach Spółdzielni, z których wg potrzeb korzystają mieszkańcy jak (parkingi, place zabaw, tereny zielone) oraz te które są wynajmowane osobom trzecim.

W tym zakresie działalność Spółdzielni będzie się koncentrowała na:

- Dbaniu o tereny stanowiące część nieruchomości wspólnej budynków i mienia.
- Remontach dróg, chodników i parkingów zarówno mienia wspólnego jak i należących do danej nieruchomości.
- Kontynuacji budowy miejsc postojowych.
- Dążenie do możliwości korzystania z miejsc postojowych tylko przez mieszkańców Spółdzielni, poprzez wprowadzenie identyfikatorów samochodowych jak również montażu szlabanów na wszystkich wjazdach na parkingi Spółdzielni, a tym samym wyeliminowanie korzystania z nich osób trzecich.
- Poprawie estetyki mienia Spółdzielni poprzez przeprowadzenie remontu i modernizacji małej architektury, przede wszystkim placów zabaw dla dzieci ze szczególnym uwzględnieniem elementu zachowania bezpieczeństwa, sukcesywną wymianą urządzeń zabawowych i doposażeniem w urządzenia sportowe dla osób dorosłych.

- Pielęgnacji zieleni, prześwietlaniu drzewostanu i dosadzaniu drzew i krzewów.
- Likwidacji – w miarę potrzeb i możliwości barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych.
- Intensyfikacji windykacji należności zadłużenia dzierżawców i najemców mienia Spółdzielni, ścisła kontrola rozliczeń oraz bieżąca windykacja na zasadach postępowania sądowego.

Zarząd poczyni starania aby wprowadzić powyższe kierunki jak i cele do realizacji poprzez:

14. Współpracę z Urzędem Miasta Krakowa i Radą Dzielnicy IV.

15. Współpracę ze spółkami i jednostkami miejskimi jak były ZDM, ZZM, MPEC, MPWiK czy MPO.

16. Zacieśnieniem dalszej współpracy z Policją i Strażą Miejską w zakresie poprawy bezpieczeństwa na terenach Spółdzielni.

## **V. Działalność społeczno-kulturalna**

Jak tylko sytuacja epidemiczna pozwoli to w dalszym ciągu działalność społeczno-kulturalna w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód realizowana będzie przez społeczny Klub Mieszkańców. Jednak w dalszym ciągu pragniemy by zakres jego działalności mógł być poszerzony o następującą działalność w zależności od zapotrzebowania:

- zajęcia plastyczne
- gry towarzyskie
- wycieczki
- spotkania tematyczne w tym zdrowotne dla osób starszych
- konkursy malarskie
- konkursy fotograficzne
- wykorzystanie na potrzeby mieszkańców zgromadzonych audiobuków w ramach projektu „latająca biblioteka”
- cykliczne spotkania z mieszkańcami / jak: andrzejki, opłatek, Dzień Kobiet, czy spotkanie wielkanocne, itp/
- imprezy z okazji Dnia Dziecka

Będziemy starali się zaangażować i zmotywować jeszcze bardziej mieszkańców w działalność Klubu Mieszkańców. Wszystkie powyższe planowane działania przyczynią się w sposób znaczący do pozytywnego postrzegania wizerunku Spółdzielni, promowania postaw dobrosąsiedzkich oraz większej integracji mieszkańców.

Wybór finansowania proponowanej działalności Klubu Mieszkańców będzie zależała od decyzji Rady Nadzorczej .

## **VI. Podsumowanie**

Przyjęte założenia pozwolą zrealizować planowane na 2022 rok przedsięwzięcia

47  


programowe oraz pozwolą bardziej zacieśnić więzi międzysąsiedzkie środowiska spółdzielczego.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód liczy na obiektywną ocenę i poparcie ich realizacji przez Szanownych Członków Spółdzielni raz współpracę, która umożliwi ich satysfakcjonującą realizację”.

Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej Spółdzielni i poddał ją pod głosowanie.

W wyniku głosowania WZ podjęło uchwałę o treści:

### **Uchwała nr 18/2022**

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Prądnik Biały Wschód” w Krakowie  
z dnia 11 czerwca 2022r.

W sprawie zatwierdzenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie § 92 pkt 1 Statutu Spółdzielni stosunkiem głosów **32 za, 0 przeciw**) zatwierdza kierunki rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej Spółdzielni przedstawione przez Zarząd.

### **Ad 14.**

Prezs Zarządu pan Michał Florek przedstawił wniosek Zarządu w sprawie zbycia trzech lokali stanowiących mienie Spółdzielni. Dwa z nich – przy ul. Mackiewicza 18/31 oraz przy ul. Mackiewicza 21/7 zostały przejęte po eksmisji, a lokal przy ul. Grażyny 9/47 /pracownia plastyczna/ oddał Spółdzielnia dotychczasowy najemca. Zgodnie ze Statutem, właściwym organem do podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości jest Walne Zgromadzenie.

Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż wnioskowanych lokali i poddał ją pod głosowanie.

Na podstawie wyników głosowania podjęto następującą uchwałę:

### **Uchwała nr 19/2022**

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Prądnik Biały Wschód” w Krakowie  
z dnia 11.06.2022r.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie § 92 pkt 6 Statutu Spółdzielni (stosunkiem

głosów **27 za, 0 przeciw**) wyraża zgodę na sprzedaż lokali stanowiących mienie Spółdzielni:  
Mackiewicza 18/31  
Mackiewicza 21/7  
Grażyny 9/47

### **Ad 15.**

Wychodząc naprzeciw licznym postulatom i wnioskom członków, Zarząd przedłożył projekt uchwały o wyrażenie zgody na zamknięcie terenów Spółdzielni poprzez montaż szlabanów, które zagwarantują mieszkańcom bloków Spółdzielni ograniczenie wjazdu osobom z poza Spółdzielni i blokowanie przez nich miejsc parkingowych przeznaczonych w planie zagospodarowania dla SM Prądnik Biały Wschód.

Przewodniczący WZ odczytał treść proponowanej uchwały i poddał ją pod głosowanie.

Na podstawie wyników głosowania Walne Zgromadzenie podjęło następującą uchwałę:

#### **Uchwała nr 20/2022**

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Prądnik Biały Wschód” w Krakowie  
z dnia 11.06.2022r.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” (stosunkiem głosów **34 za, 0 przeciw**) wyraża zgodę na zamknięcie szlabanami terenów stanowiącymi mienie Spółdzielni.

### **Ad 16.**

Sprawozdanie z pracy Komisji Wnioskowej złożyła Przewodnicząca Komisji pani Maria Peszkowska. Poinformowała, że w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia do Komisji wpłynęły 23 wnioski zgłoszone przez członków, a następnie odczytała ich treść.

Wniosek 1. Paweł Boratyn, nr mand. 3548 – wykonanie nakładki asfaltowej na parkingu Siewna 21c.

Wniosek 2. Paweł Boratyn, nr mand. 3548 – zamontowanie szlabanów do wjazdu pod blok Siewna 21c oraz parking za blokiem Siewna 21c.

Wniosek 3. Maria Peszkowska, nr mand. 1901 – wystąpienie przez Spółdzielnię do MPGO o udostępnienie nieodpłatnie około 20-30 budek lęgowych do zawieszenia na terenach Spółdzielni.

Wniosek 4. Małgorzata Cieplik, nr mand. 1676 – wystąpienie z prośbą w imieniu mieszkańców bloku o nasadzenie na mieniu drzewek ozdobnych niskich lub krzewów. (Mackiewicza 18, 20, Pachońskiego 30, 32, 32b, 34).

Wniosek 5. Felicja Rożdżyńska, nr mand. 804 – pielęgnacja zieleni (drzew, krzewów) na posesji Mackiewicza 21, szczególnie od strony marketu.

49  


Wniosek 6. Maria Peszkowska, nr mand. 1901 – postawienie pergol i obsadzenie zielonymi pnączami – w miejscach gdzie są ławki przy placu zabaw.

Wniosek 7 Henryk Stano, nr mand 1221 – zainstalowanie kamery monitorującej altanę śmietnikową zlokalizowaną między blokami 16 18 przy ul. Mackiewicza.

Wniosek 8. Paweł Boratyn, nr mand. 3548 – wystąpienie o ekspertyzę drzew iglastych na terenie Spółdzielni; wiele drzew m.innymi jodły zarażone szkodnikiem, igły brązowieją; dot. doboru oprysków i terminów ich realizacji.

Wniosek 9. Józef Kołkowski, nr mand.1005 – remont gruntowny chodnika- nakładki asfaltowej pomiędzy blokami przy ul. Imbramowska a blokiem ul. Narutowicz 20.

Wniosek 10. Maria Siekierka, nr mandatu 1794 – wyjaśnienie podstawy prawnej ubezpieczenia Zarządu i Rady Nadzorczej z kosztów Spółdzielni.

Wniosek 11. Barbara Perlikowska, nr mand 1764 – przedstawienie planów budowy drogi przejazdowej przez osiedle, w obszarze Siewna-Grażyny.

Wniosek 12. Ireneusz Lisiak, nr mand. 1178 – rozważenie możliwości ponownego uruchomienia działalności Klubu Mieszkańców.

Wniosek 13. Jolanta Okręglika, nr mand. 3111 – Komisja Techniczna RN skontroluje szczegółowo zasadność i prawidłowość wydanych środków z nadwyżki bilansowej na mieniu za lata 2019-2021, plus bieżąca kontrola.

Wniosek 14. Jolanta Okręglika, nr mand. 3111 – wnioskowanie , aby w następnych latach w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, przy punktach dot. podziału nadwyżki bilansowej podano wysokość nadwyżek oraz propozycji Zarządu dot. rozdysponowania jej kwoty.

Wniosek 15. Maria Siekierka, nr mand.1794 – przekazanie placów zabaw położonych na terenach w użytkowaniu wieczystym Sp-ni do administracji ZIKiT-u.

Wniosek 16. Bartłomiej Piotrowski, nr mand.4144 – zorganizowanie szkolenia lub konsultacje z zakresu pozyskiwania finansowania np. FUNDRISING, GROWDFUNDING.

Wniosek 17. Bartłomiej Piotrowski, nr mand.4144 – proponuję jednorazowe, darmowe zorganizowanie przeze mnie szkolenia ze wstępu do FUNDRISINGu, GROWDFUNDINGu.

Wniosek 18. Bartłomiej Piotrowski, nr mand.4144 – proponuje zorganizowanie przeze mnie darmowego szkolenia z podstaw internetu dla mieszkańców Sp-ni.

Wniosek 19. Bartłomiej Piotrowski, nr mand.4144 – wniosek o dodatkowy etat związany z pozyskiwaniem finansowania, np. Stanowisko FUNDRISINGu (zawodowe pozyskiwanie środków) lub stanowisko GROWDFUNDINGOWCA ( tłumo pozyskiwanie środków).

Wniosek 20. Małgorzata Skoczeń-Staniszevska,nr mand. 150 – uszczelnienie poprzez siatkę ogrodzenia placu zabaw w celu utrudnienia wejścia na plac zabaw wolnobiegającym zwierzętom.

Wniosek 21. Wacław Suder, nr mand.1897 – wydłużenie parkingu przy bloku 21A koło I klatki ul. Siewna.

Wniosek 22. Monika Rybicka, nr mand 4198 – zatkana rynna i zalewanie balkonu w czasie ulewnych deszczy ul. Siewna 21A/103 kl.X.

50  


Wniosek 23. Monika Rybicka, nr mand 4198 – malowanie okolicy okien kl. X ul. Siewna 21, po ulewnych deszczach i zalaniach klatki

Przewodnicząca Komisji przypomniała, że wnioski złożone na WZ nie są uchwałami i zostaną przekazane do Rady Nadzorczej, która zgodnie z przepisami Statutu Spółdzielni ma obowiązek w terminie 2 miesięcy rozpatrzyć je pod kątem możliwości ich realizacji.

*(Protokół Komisji Wnioskowej wraz z kartami wniosków członków stanowią załącznik do niniejszego protokołu i znajdują się w aktach Walnego Zgromadzenia).*

#### **Ad. 17.**

Przewodniczący WZ pan Ireneusz Lisiak poinformował o zrealizowaniu przyjętego porządku obrad, podziękował członkom za przybycie oraz Komisjom za ich wkład pracy w czasie obrad. Poinformował też, że jeśli zostanie zniesione zagrożenie epidemiologiczne, w ciągu 6 tygodni Zarząd jest zobowiązany zwołać następne Walne Zgromadzenie.

O godzinie 13,50 Przewodniczący WZ ogłosił zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód”.

Na tym protokół zakończono.

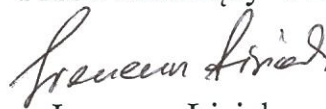
Protokołowała:

Alicja Smidowicz

Sekretarz WZ

  
Wacław Suder

Przewodniczący WZ

  
Ireneusz Lisiak