

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU ZA 2022R.

Spis treści:

1. Wstęp	str. 2
2. Zagadnienia organizacyjne Zarządu	str. 2
3. Ważniejsze wydarzenia i działania Zarządu	str. 3
4. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe	str. 4
5. Zatrudnienie i wskaźniki ekonomiczne	str. 6
6. Sprawy prawne i windykacja należności	str. 7
7. Zadłużenie lokali na 31.12.2022r.	str. 8
8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	str. 9
9. Remonty, konserwacja, przeglądy	str. 15
10. Działalność kulturalno-oświatowa	str. 18
11. Zakończenie	str. 18

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 za 2022 rok i jej sytuację ekonomiczno-finansową według stanu na dzień 31.12.2022r.

W 2022 roku Zarząd Spółdzielni realizował zadania określone w planie finansowym na 2022 rok uchwałami Rady Nadzorczej nr 126, 130 i 132 z sierpnia i września 2021 roku, jak również w planie gospodarczo-finansowym na 2022 rok zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 137 z października 2021 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 2022 rok Uchwałą nr 170 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 2022r 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 2022 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 2022r. Zarząd zgodnie z § 113 Statutu kierował bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz pracując w następującym składzie:

Maciej Udziela	- Prezes Zarządu	01.01.2022 - 23.03.2022
Michał Florek	- Prezes Zarządu	24.03.2022 - 31.12.2022
Jerzy Kiryk	- Z-ca Prezesa Zarządu	01.01.2022 - 31.12.2022
Dorota Paczut	- Członek Zarządu Główny Księgowy	01.01.2022 - 31.12.2022

3. Ważniejsze wydarzenia i działania Zarządu

W 2022 roku nastąpiła zmiana składu Zarządu spółdzielni. Po ośmiu latach pracy na stanowisku Prezesa Zarządu na emeryturę przeszedł Pan Maciej Udziela. Obowiązki Prezesa przejął Florek Michał wieloletni pracownik tutejszej Spółdzielni powołany Uchwałą Rady nr 161/RN-XI/2022 z dniem 24.03.2022 roku.

Zarząd odbył 45 posiedzeń i podjął 345 uchwał, które dotyczyły:

- spraw członkowskich (związanych z regulacjami praw do lokali mieszkalnych, przyjęcia oraz 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. Pierwszy raz po zniesieniu stanu pandemii zostały przeprowadzone zebrania z mieszkańcami, których głównym tematem były sprawy remontowe nieruchomości oraz pielęgnacja zieleni. Czwarty rok z kolei był prowadzony program centralnej ciepłej wody użytkowej. Rok 2022 był bardzo trudnym rokiem jeżeli chodzi o zarządzanie nieruchomościami ze względu na szereg zmian rządowych. Czas po pandemiczny i różne ograniczenia oraz regulacje wprowadzane w trybie natychmiastowym bardzo paraliżowały szereg prac Spółdzielni. Pomimo trudności dostosowaliśmy się do wszystkich regulacji zaproponowanych przez Rząd. Korekty opłat, które regulowała tarcza antyinflacyjna wprowadzaliśmy na bieżąco. Spółdzielnia złożyła odwołanie po wypowiedzeniu opłat za wieczyste użytkowanie przez Urząd Miasta Krakowa. Zarząd spółdzielni brał udział w negocjacjach dotyczących wysokości podatków. W kolegium odwoławczym wynegocjowaliśmy obniżkę za wieczyste użytkowanie o 20%, a nawet w przypadku działki nr 1181/21 (duży plac zabaw) o 25%. Spółdzielnia zawarła umowy z firmami kurierskimi na postawienie paczkomatów na terenach mienia, z których roczny przychód wynosi ok 50 000,00 zł. Odnosząc się do zmiany ustawy o efektywności energetycznej na uwagę zasługuje zmiana przepisów art. 45a wprowadzająca obowiązek montażu urządzeń do rozliczania kosztów C.O i C.W.U czyli ciepłomierzy, podzielników ciepła oraz montażu wodomierzy. Instalowanie urządzeń uwarunkowane zostało technicznymi możliwościami oraz opłacalnością stosowania. Zarządca budynku jest obowiązany rozliczać koszty ogrzewania oraz koszty ciepłej wody według indywidualnego zużycia w lokalach w budynkach wielolokalowych – przy stosowaniu odpowiednio ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy ciepłej wody. Natomiast rozliczanie kosztów ogrzewania według powierzchni może być stosowane wyłącznie w przypadku, kiedy stosowanie urządzeń jest technicznie niemożliwe lub jest nieopłacalne. Spółdzielnia zleciła wykonanie takiej oceny technicznej opłacalności montażu podzielników ciepła przez niezależnego projektanta. Wynika z niej, że w obecnym roku należy zamontować podzielniki ciepła na 10 budynkach. Całkowity obowiązek opomiarowania (30 budynków) należy wykonać do 2027 roku. Wobec tego Walne Zgromadzenie będzie musiało przegłosować sposób finansowania montażu podzielników ciepła. Ponadto Zarząd wprowadził e-kartotekę (MOL), aby usprawnić wymianę informacji pomiędzy lokatorami, a spółdzielnią z której aktywnie korzysta 400 osób i ciągle dołączają nowi użytkownicy. W zakresie uregulowań prawnych funkcjonowania Spółdzielni Zarząd

wprowadził nowy regulamin „monitoringu wizyjnego na terenie Spółdzielni”, który został przez Radę Nadzorczą zatwierdzony.

Przypominamy, że członkowie Zarządu w ramach swoich obowiązków i kompetencji przyjmują Członków Spółdzielni w ramach skarg i wniosków na dyżurach we wtorki w godz. 14⁰⁰ do 16⁰⁰. Do Spółdzielni w 2022 roku wpłynęło łącznie 3252 pisma, natomiast pism wychodzących było 3035. 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, które również zamieszczane są na stronie internetowej Spółdzielni, oraz na tablicach informacyjnych.

4. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

Liczba członków w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód na dzień 31.12.2022r. wynosiła 2264.

W 2022 roku skreślono z rejestru członków 56 osób w tym 17 członków w związku ze zgonem. Pozostali wystąpili ze Spółdzielni z powodu darowizny mieszkania, sprzedaży, dożywocia, zamiany lub zgonu współmałżonka.

W 2022 roku uzyskało członkostwo 55 osób w tym w drodze:

- darowizny 13 osób
- kupna 16 osób
- spadek 10 osób
- po śmierci współmałżonka 5 osób
- dożywocie 3 osoby
- członkostwo 8 osób

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 podejmuje uchwałę w tym zakresie. Z mocy prawa wszyscy członkowie, którzy wyzbywają się mieszkań, bez względu na rodzaj umowy, tracą członkostwo w Spółdzielni.

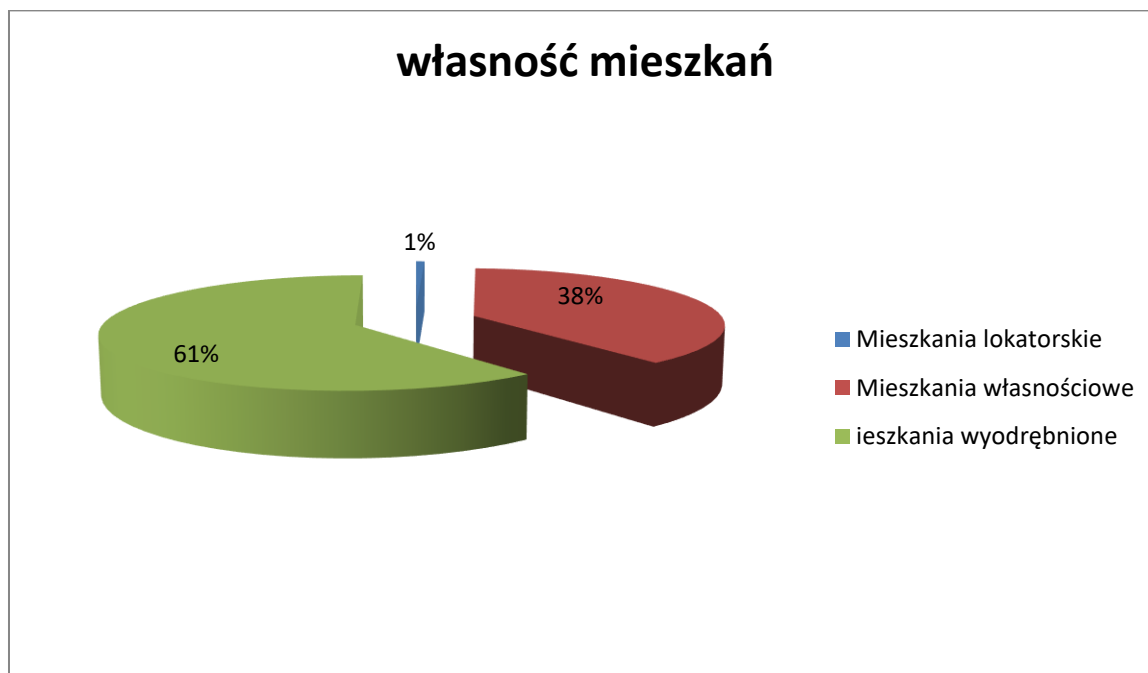
Na koniec 2022 roku w budynkach Spółdzielni było 2264 członków. Na 2040 lokali było:

- 1242 wyodrębnionych lokali mieszkalnych
- 785 spółdzielczych własnościowych mieszkań
- 13 spółdzielczych lokatorskich mieszkań (w tym 3 w najmie oraz 1 z wyrokiem eksmisyjnym)

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 powiadomienie 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
Bałycka 26	55	0	28	27
Narutowicza 20	105	1	33	71
Narutowicza 22	85	1	24	60
Imbramowska 1	48	0	26	22
Imbramowska 3	48	0	33	15
Imbramowska 5	48	1	16	31
Imbramowska 7	48	1	18	29
Turystyczna 5	48	0	15	33
Turystyczna 6	48	0	30	18
Grażyny 9	48	0	21	27
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	21	39
Mackiewicza 18	50	0	18	32
Mackiewicza 19	105	1	36	68
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	12	42
Siewna 21D	65	0	18	47
Siewna 23	105	0	45	60
Siewna 23A	95	0	42	53
Siewna 23B	55	1	17	37
Razem	2040	13	785	1242



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 2022 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 odczytów radiowych wodomierzy zimnej i ciepłej wody, rozliczanie śmieci, komisje stwierdzające wymianę okien i montaż nawiewników wraz ze sporządzeniem całej z tym związanej dokumentacji, wypełnianie wniosków do Zakładu Energetycznego o zwiększenie mocy po wykonaniu WLZ. Prowadzenie dokumentacji związanej z wydawaniem identyfikatorów na samochody, obsługą bram i szlabanów w tym wydawaniu pilotów i kodów dostępu na telefony komórkowe oraz reklamacje z tym związane. Analiza zadłużenia osób posiadających piloty i kody pod kątem blokowania dostępu do szlabanu co przekłada się na zmniejszenie zaległości czynszowych. 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 2022 roku wynik finansowy działalności gospodarczej wyniósł **2 989 476,00 zł netto**. Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) Spółdzielnia wykazała narastająco wynik ujemny w wysokości - **47 961,79 zł** na dwunastu nieruchomościach, natomiast na osiemnastu nieruchomościach wykazała narastająco wynik dodatni w wysokości **98 332,54 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) = 12,48 %

Rentowności netto = 16,48 %

Wskaźniki te są na bezpiecznym poziomie

b/ Wskaźniki płynności:

Finansowej I stopnia: = 1,77

Finansowej III stopnia = 1,62

Wskaźniki te są również na bezpiecznym poziomie.

Gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona była w 2022 roku w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o rachunkowości, prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Szersze przedstawienie działalności finansowej Spółdzielni za 2022 rok zostanie przedstawione w sprawozdaniu finansowym.

6. Sprawy prawne i windykacja należności

W 2022 roku obsługę prawną Spółdzielni prowadziła Kancelaria Radcy Prawnego Pani Bożeny Ciembroniewicz.

- w ubiegłym roku zostało wszczętych 13 nowych spraw sądowych, wszystkie o zapłatę należności za lokale mieszkalne. Nie we wszystkich sprawach wydane zostały nakazy zapłaty i nie wszystkie wydane są już prawomocne gdyż Sąd ma problemy z ich doręczeniem pozwanym. W takich przypadkach Sąd zobowiązuje Spółdzielnię do doręczania korespondencji za pośrednictwem Komornika. Jest to dosyć długi proces i nie zawsze skuteczny bo niektórzy dłużnicy nie zamieszkują bądź nie przebywają pod wskazanymi adresami i Spółdzielnia musi wnioskować do Komornika o poszukiwanie ich aktualnego miejsca zamieszkania. Z częścią dłużników Spółdzielnia zawarła ugody na spłatę zadłużenia w ratach, które są realizowane z różnym skutkiem.
- prowadzone postępowania o zapłatę dotyczą ogółem kilkudziesięciu dłużników, z których przeciwko niektórym prowadzonych jest dwie lub więcej spraw.
- 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 Komornika, a przeciwko skazanej Sąd postanowił o odbyciu zasądzonej kary pozbawienia wolności i osadził w areszcie na Montelupich w Krakowie. Z informacji Komornika wynika, że po wykonaniu przez rzeczoznawcę

majątkowego aktualizacji operatu szacunkowego będzie możliwe przeprowadzenie egzekucji w stosunku do całości nieruchomości, a nie jak dotychczas z udziału należącego do dłużniczki, gdyż do egzekucji przyłączył się Bank, posiadający w stosunku do właścicieli nieruchomości będących dłużnikami Banku zabezpieczenie hipoteczne

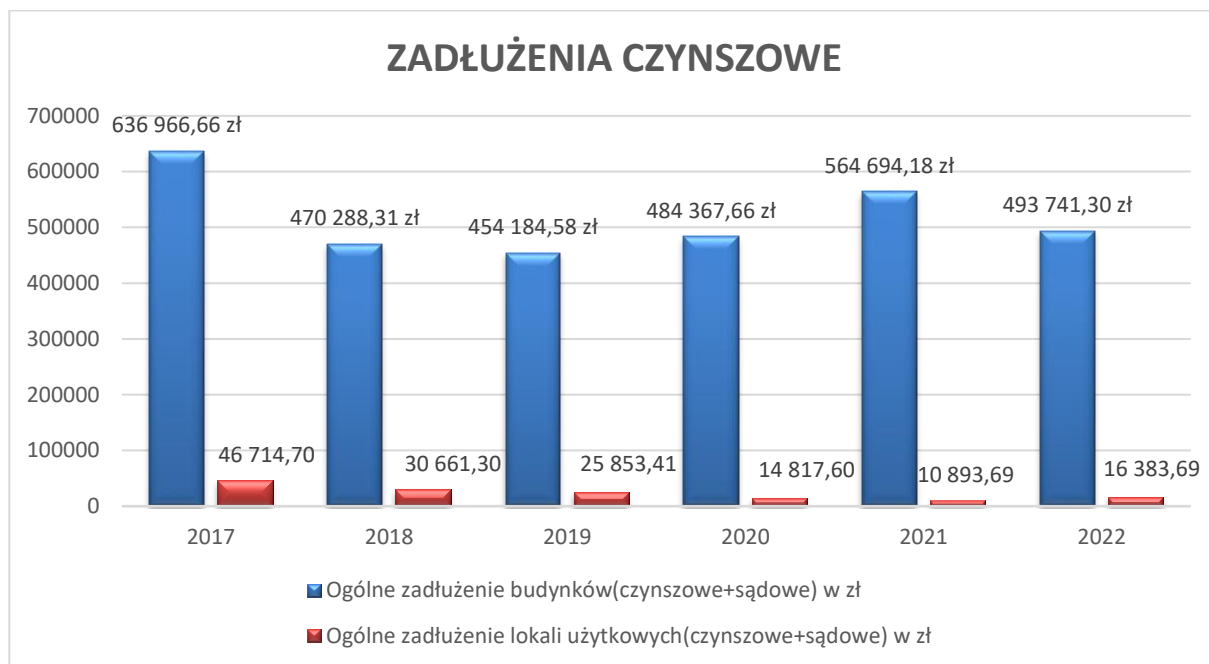
- w związku z zatwierdzonym Planem Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Siewna i aktualizacji opinii biegłego w postępowaniu przeciwko Spółdzielni o ustanowienie drogi koniecznej do nieruchomości Turystyczna 8 obniżone zostało pierwotnie ustalone przysługujące Spółdzielni wynagrodzenie.
- sprawa o zasiedzenie służebności gruntowej dot. drogi gminnej przed Przedszkolem jest w toku – w I instancji Sąd orzekł zgodnie z wnioskiem Spółdzielni jednakże Gmina złożyła od tego orzeczenia apelację – sprawa w toku.
- w związku z aktualizacją przez Gminę Kraków wysokości opłat za wieczyste użytkowanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, na skutek odwołań Spółdzielni odbyło się 12 rozpraw przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym i zawarte zostały z Gminą umowy ustalające wysokość opłat o 20% niższą.
- zakończyła się sprawa eksmisji z jednego lokalu, którego najemca otrzymał od Gminy lokal socjalny i opuścił zajmowane w Spółdzielni mieszkanie – zadłużenie z tego lokalu będzie możliwe do dochodzenia po ustaleniu aktualnego adresu zamieszkania dłużnika, którego to adresu Gmina nie chce ujawnić powołując się na RODO.
- ponadto kontynuowane były postępowania w sprawach wszczętych w latach poprzednich. Łącznie w ciągu 2022 roku prowadzonych było kilkadziesiąt spraw sądowych i egzekucyjnych (część spraw w ciągu roku została zakończona).

7. Zadłużenie lokali na 31.12.2022r.

- liczba zadłużonych lokali mieszkalnych	203
- saldo czynszowe zadłużenia	243 178,04 zł
- saldo sądowe	250 563,26 zł
- saldo czynszowe lokali użytkowych	16 383,69 zł
- saldo sądowe lokali użytkowych	- zł

W porównaniu z 2021r., saldo czynszowe zadłużenia mieszkań zmniejszyło się o **63 713,78 zł**, a saldo sądowe jest niższe o **7 239,10 zł**. Saldo czynszowe lokali użytkowych wzrosło o **5 490,00 zł**, a saldo sądowe lokali użytkowych wynosi **0 zł**. Podsumowując, zadłużenie roku 2022 uległo ono zmniejszeniu w porównaniu z rokiem 2021r., przyczynił się do tego między innymi montaż szlabanów na osiedlu i chęć posiadania pilotów. Zgodnie z przyjętym Regulaminem posiadania pilotów i kodów dostępu przez Radę Nadzorczą nie można posiadać zadłużenia czynszowego powyżej jednego miesiąca.

Kolejny rok z rzędu należy pochwalić mieszkańców budynku Grażyny 9 i Pachońskiego 32 i 32A gdzie zadłużenie na koniec 2022 roku wynosiło poniżej 1 tysiąca złotych, a także Turystyczną 5 i 6, Pachońskiego 32 i Siewną 21C. Zadłużenie naszej Spółdzielni przedstawia poniższy wykres.



8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Średni rzeczywisty koszt utrzymania 1 m² 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 2022 roku wyniósł w stawce 3,21 zł/m²/m-c.

Tabela zmian cen /netto/ zakupu i przesyłu mocy od MPEC od 2018 do końca 2022 roku

Data	Cena zakupu i przesyłu mocy w zł/MW/m-c
03.01.2018	8 766,93 zł
01.07.2018	8 727,01 zł
01.01.2019	8 998,39 zł
08.05.2019	9 317,45 zł
01.01.2020	9 496,96 zł
01.03.2020	9 550,31 zł
15.07.2020	10 260,94 zł
01.01.2021	10 366,68 zł
01.03.2021	10 600,85 zł
01.06.2021	11 051,77 zł
01.01.2022	11 294,94 zł
01.03.2022	11 439,48 zł
01.04.2022	11 490,74 zł
01.07.2022	11 801,75 zł
24.07.2022	11 899,66 zł
15.10.2022	13 413,04 zł

Wykres zmian cen zakupu i przesyłu mocy od MPEC od 2018 do 2022 roku

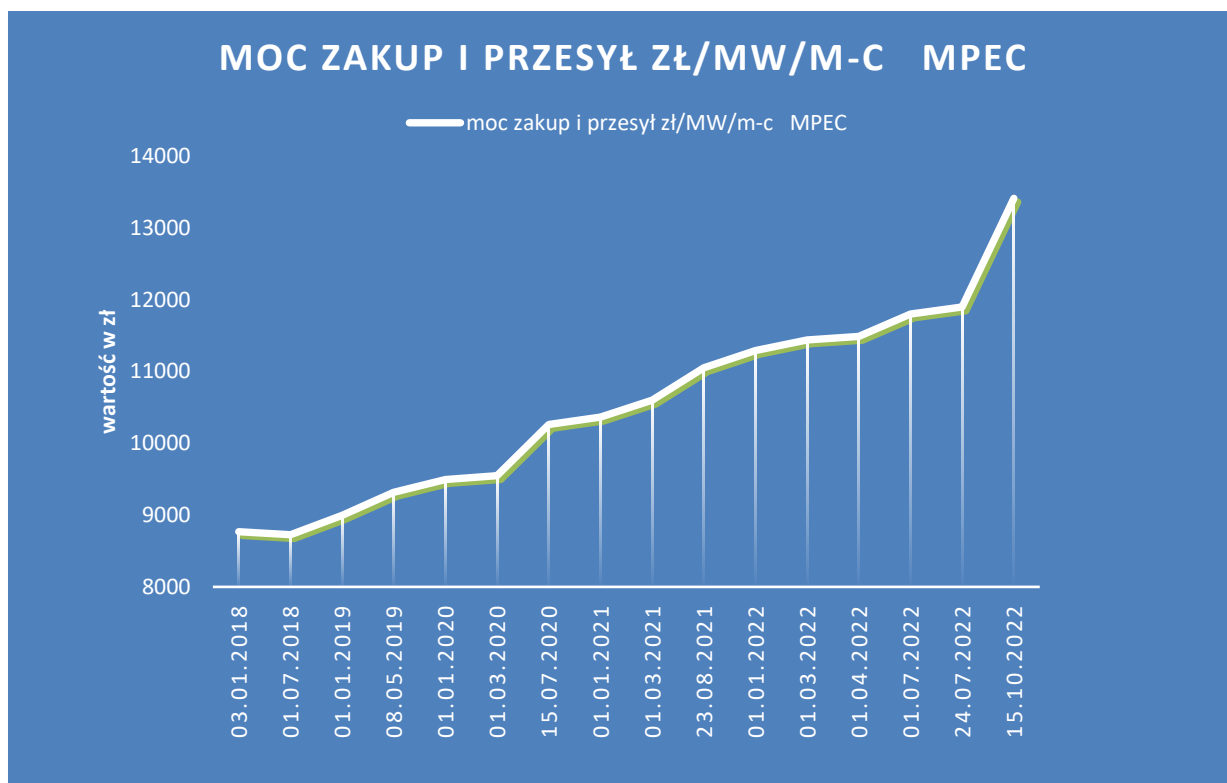


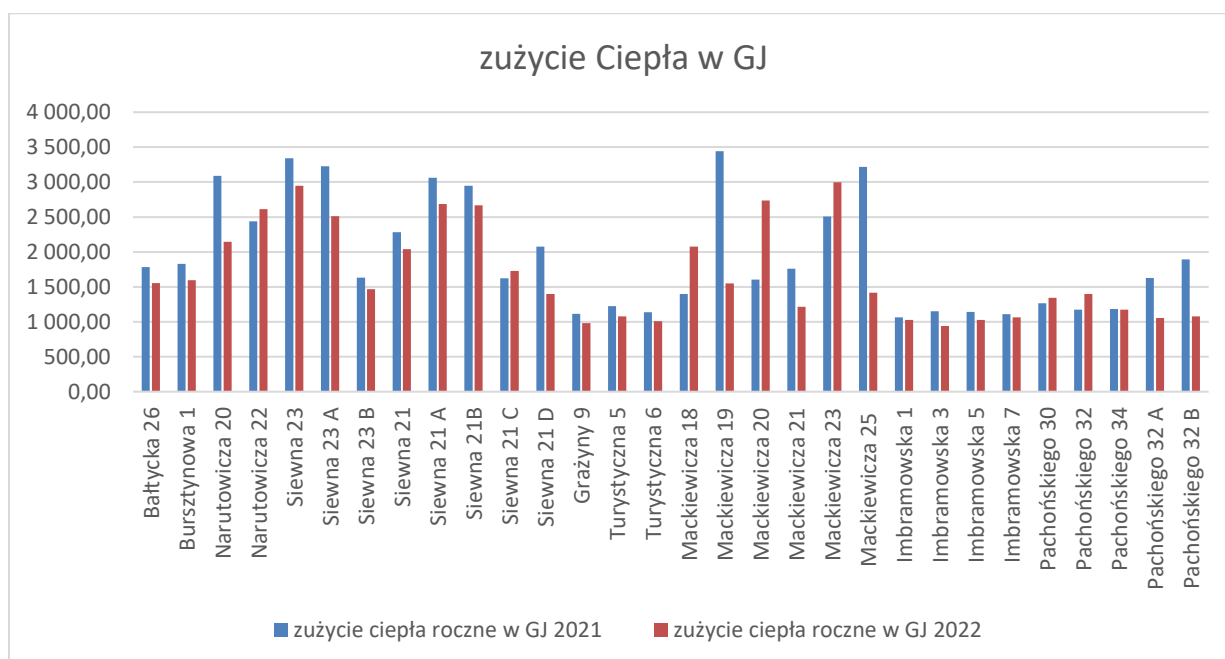
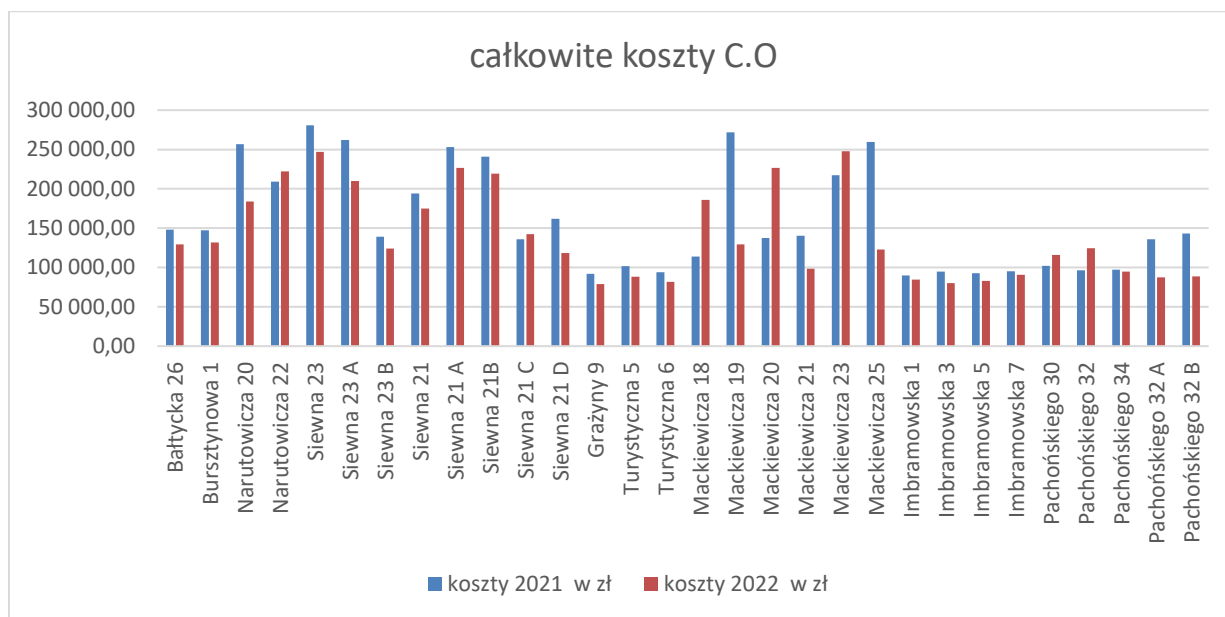
Tabela stawek c.o. (cena ciepła i nośnika ciepła MPEC) oraz średnia stawka c.o. obowiązująca w naszej Spółdzielni.

Data	Cena /netto/ ciepła zakup i przesył [zł/GJ]	Cena /netto/ nośnika ciepła zakup [zł/m ³]	Średnia stawka za c.o. opłacana w czynszu [zł/m ²]
03.01.2018	41,63 zł	11,55 zł	3,29 zł
01.07.2018	41,64 zł	11,55 zł	3,29 zł
01.01.2019	42,12 zł	12,54 zł	3,29 zł
08.05.2019	43,29 zł	13,33 zł	3,30 zł
01.01.2020	44,43 zł	13,17 zł	3,30 zł
01.03.2020	44,83 zł	13,46 zł	3,30 zł
15.07.2020	47,84 zł	15,34 zł	3,37 zł
01.01.2021	49,32 zł	15,44 zł	3,37 zł
01.03.2021	50,42 zł	15,49 zł	3,37 zł
01.06.2021	52,32 zł	16,71 zł	3,80 zł
01.01.2022	53,88 zł	16,82 zł	3,80 zł
01.03.2022	53,86 zł	16,85 zł	3,80 zł
01.04.2022	54,84 zł	17,00 zł	3,80 zł
01.07.2022	56,14 zł	17,85 zł	3,80 zł
24.07.2022	56,59 zł	17,85 zł	3,80 zł
15.10.2022	66,62 zł	24,81 zł	3,80 zł

W samym 2022 roku MPEC podniósł aż sześciokrotnie opłaty związane z zakupem, przesyłem oraz cenę nośnika ciepła. Spółdzielnia bazując na tarczy antyinflacyjnej, która obniżyła podatek VAT na ciepło o 18% nie była zmuszona do drastycznego podnoszenia stawek za centralne ogrzewanie. Pozwoliło to również wygenerować zwrot za centralne ogrzewanie dla mieszkańców na koniec 2022 roku.

Poniżej przedstawiamy tabelę i wykresy kosztów centralnego ogrzewania w budynkach w latach 2020 do 2022 oraz zużycie roczne ciepła wyrażone w GJ

Adres	Całkowite koszty centralnego ogrzewania			Zużycie roczne ciepła w GJ w latach			
	Koszty za sezon I-XII 2020	Koszty za sezon I-XII 2021	Koszty za sezon I-XII 2022	zużycie ciepła roczne w GJ 2020	zużycie GJ 2021 C.O.	Zużycie GJ 2022 C.O.	Różnica 2022 do 2021
Bałycka 26	127 763,35	148 401,21	129 409,59	1 635,50	1 784,20	1 553,20	-231,00
Bursztynowa 1	129 828,07	151 373,09	131 954,25	1 670,10	1 831,00	1 595,00	-236,00
Narutowicza 22	190 576,44	209 000,55	183 855,99	2 411,10	2 437,20	2 145,90	-291,30
Narutowicza 20	224 172,06	256 821,87	222 026,47	2 947,60	3 090,70	2 612,20	-478,50
Siewna 23	241 428,56	280 754,92	246 824,84	3 051,80	3 342,30	2 946,00	-396,30
Siewna 23 A	235 017,01	262 079,88	210 001,97	3 132,00	3 228,80	2 510,30	-718,50
Siewna 23 B	117 544,41	139 049,62	124 245,91	1 452,30	1 633,20	1 466,60	-166,60
Siewna 21	163 901,80	194 229,35	174 962,07	2 071,60	2 284,90	2 038,00	-246,90
Siewna 21 A	221 176,19	258 434,68	226 546,06	2 774,90	3 063,10	2 685,70	-377,40
Siewna 21B	209 202,22	244 101,58	219 161,25	2 684,50	2 945,30	2 665,40	-279,90
Siewna 21D	140 370,22	169 256,44	142 290,96	1 815,50	2 076,30	1 726,30	-350,00
Siewna 21 C	115 996,32	136 670,26	118 220,85	1 453,10	1 621,10	1 397,60	-223,50
Grażyny 9	77 768,51	92 060,83	82 823,70	1 013,80	1 113,80	983,00	-130,80
Turystyczna 5	91 784,31	101 895,72	91 126,45	1 221,00	1 225,30	1 078,00	-147,30
Turystyczna 6	80 460,91	93 794,41	84 399,24	1 057,90	1 138,10	1 007,60	-130,50
Mackiewicza 23	189 238,42	217 093,66	186 057,65	2 372,30	2 505,40	2 076,60	-428,80
Mackiewicza 21	121 431,16	146 319,21	129 178,05	1 548,70	1 762,70	1 548,10	-214,60
Mackiewicza 25	222 974,55	262 593,70	226 549,64	2 923,60	3 216,80	2 738,60	-478,20
Mackiewicza 18	97 291,27	113 788,63	100 770,17	1 297,10	1 399,60	1 217,00	-182,60
Mackiewicza 19	237 174,93	283 088,63	247 856,87	3 072,10	3 440,10	2 995,40	-444,70
Mackiewicza 20	118 211,74	137 708,30	123 662,84	1 495,30	1 604,60	1 417,00	-187,60
Imbramowska 5	74 993,65	94 311,28	85 622,04	956,80	1 139,80	1 028,20	-111,60
Imbramowska 1	76 786,96	89 806,23	80 232,87	987,20	1 064,90	939,30	-125,60
Imbramowska 3	78 162,55	94 710,89	85 576,03	1 015,70	1 151,70	1 028,60	-123,10
Imbramowska 7	80 290,97	95 258,34	90 820,77	1 004,40	1 110,80	1 064,50	-46,30
Pachońskiego 32 A	116 274,16	136 326,57	116 071,75	1 500,50	1 626,70	1 344,20	-282,50
Pachońskiego 32 B	126 102,13	153 860,93	124 396,85	1 631,80	1 894,90	1 400,40	-494,50
Pachońskiego 30	91 414,51	102 218,35	94 691,76	1 246,60	1 266,50	1 173,10	-93,40
Pachońskiego 32	85 443,88	96 463,57	87 267,29	1 138,80	1 172,20	1 055,10	-117,10
Pachońskiego 34	84 862,96	97 216,35	88 708,46	1 036,90	1 184,20	1 077,40	-106,80
Σ	4 167 644,22 zł	4 858 689,05 zł	4 255 312,64 zł	53 620,50 zł	58 356,20 zł	50 514,30 zł	-7 841,90 zł



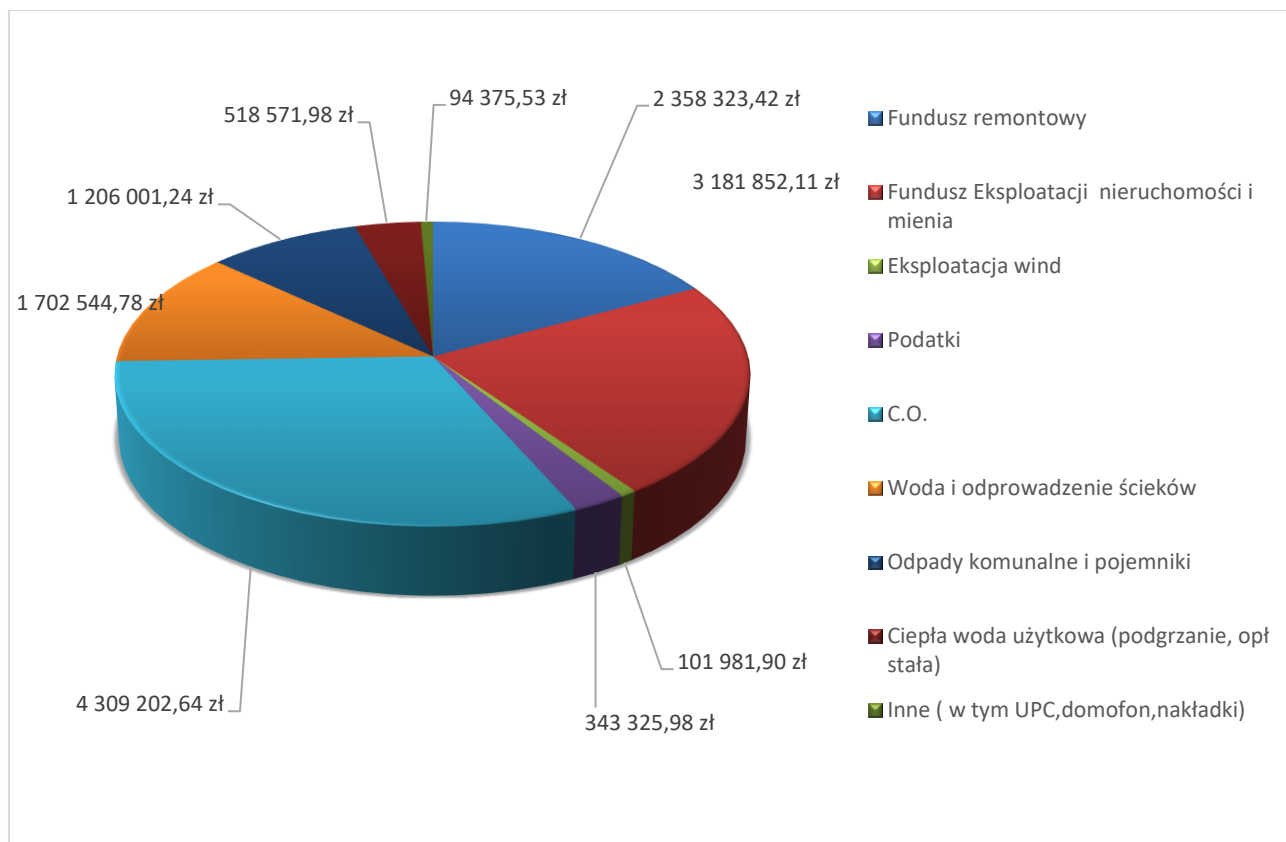
Jak można zauważyć na wykresie zużycie roczne ciepła w 2022 roku w porównaniu z 2021 było niższe.

Oplaty eksploatacyjne:

Średnia stawka eksploatacyjna 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości mieszkalnych i mienia za 2022 r wyniosła **2,37 zł/m²/m-c.**

Poniżej przedstawiono na wykresie strukturę kosztów w 2022 roku.

Struktura kosztów dotycząca lokali mieszkalnych w Spółdzielni w 2022 roku



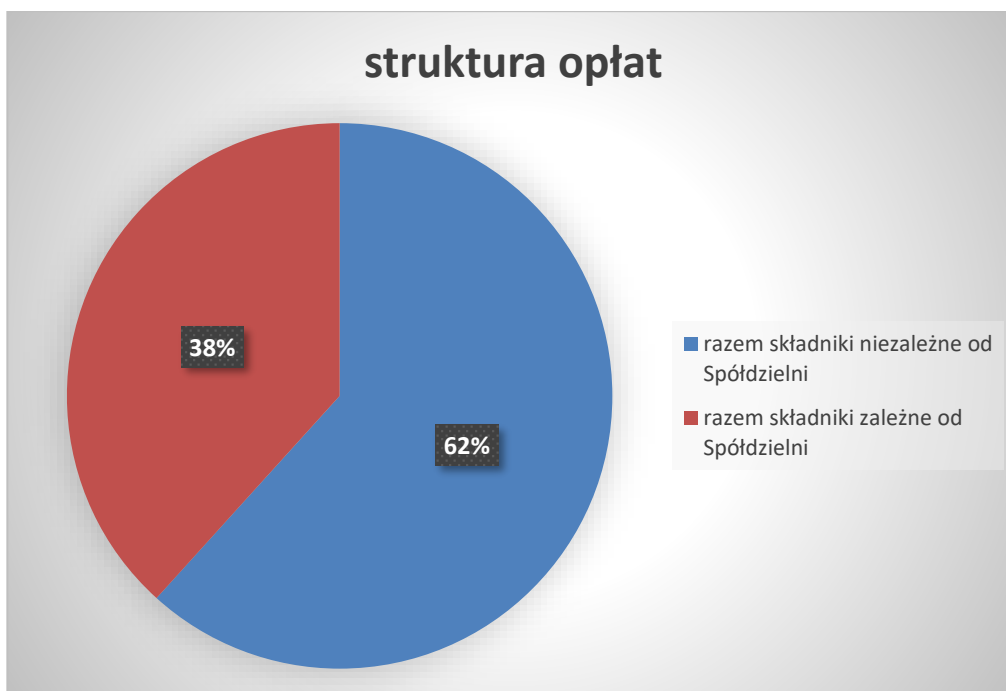
Poniżej przedstawiamy strukturę opłat składników zależnych jak i niezależnych od Spółdzielni w 2022 roku dla przykładowego mieszkania o powierzchni 50m² w budynku z windą przy następujących założeniach: rodzina 3 osobowa, rozliczenie wody wodomierz, dwie nakładki radiowe

Średnia stawka eksploatacyjna	2,18 zł/m ²
Opłata eksploatacyjna mienie	0,19 zł m ²
Średnia stawka funduszu remontowego	1,76 zł/m ²
Średnia opłata za windę	11,61 zł/os
Średnie zużycie wody	11,00 zł/m ³
Średnia stawka za centralne ogrzewanie	3,21 zł/m ²
Dwie nakładki radiowe	1,30 zł

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

eksploatacja nieruchomość	109,00
eksploatacja mienie	9,50
przeeglądy	2,57
winda	34,83
domofon-konserwacja	1,80
fundusz remontowy	88,00
nakładka radiowa	1,30
centralne ogrzewanie	160,50

woda i ścieki + wodomierz MPWiK (4m ³ /os)	132,00
podatki	13,00
odpady komunalne i pojemniki	81,00
TV-kablowa	8,10
Razem	641,60



kontrolę instalacji gazowej, wentylacyjnej jak i przewodów spalinowych we wszystkich nieruchomościach.

- I.** Łączna wartość wykonanych robót w 2022r. z funduszu remontowego nieruchomości wyodrębnionych wyniosła **1 213 179,77zł** natomiast z funduszu celowego **1 073 779,8zł** (ciepła woda).

Planowane remonty zostały kompletnie zrealizowane w 73% natomiast ok. 27% stanowią roboty, których zakończenie umowne było do 30 marca 2023r. i dotyczyło: malowania kl. schodowych Siewna 23b, układania płytek w bud. Siewna 21d i Narutowicza 22, Instalacji WLZ w bud. Pachońskiego 34.

II. Zestawienie wykonanych robót remontowych w 2022r.

1. Wymiana 1 x drzwi wejściowych Mackiewicza 25	6 941,16 zł
2. Balkony; remont pojedynczych balkonów w bud. Mackiewicza 18	13 359,43 zł
3. Malowanie klatki schodowej – Turystyczna 5 i 6 oraz Mackiewicza 23	364 460,00 zł
4. ułożenie płytek na klatkach schodowych w Bud. Narutowicza 22 i Siewna 21d.	
	186 333,34zł
5. Dofinansowanie do wymienionych okien	28 379,00 zł
6. Roboty brukarskie Mackiewicza 18	85 126,68 zł
7. Roboty elektryczne:	
a/uporzędowanie kabli na kl. schodowych w bud. Mackiewicza 23, Siewna 23b, Turystyczna 5 i 6	38 696,98 zł
b/ lampy LED na kl. schodowej Mackiewicza 21	12 000,00 zł
8. Remont korytarzy i schodów w piwnicach Mackiewicza 21	64 500,00 zł
9. Wymiana grzejników:	
Turystyczna 5 i 6, Mackiewicza 23 i Siewna 23b	33 320,00 zł
10. Remont kominów dach Bałtycka 26	33 480,11 zł
11. Wymiana poziomów wody zimnej Narutowicza 20	39 500,00 zł
12. Wymiana pionów kanalizacji Mackiewicza 25	91 000,00 zł
Wymiana fragmentu pionu kanalizacji Turystyczna 6	3 132,00 zł
13. Roboty awaryjne i inne nieprzewidziane (głównie wymiana odcinków kanalizacji fekalnej i deszczowej).	212 951,07 zł

Razem

1 213 179,77 zł

III. Fundusz celowy :

wydatki związane z ciepłą wodą użytkową w budynkach:

a/ z wykonaniem:

Mackiewicza 19, 25, Siewna 21a i 21c, , Pachońskiego 32, 32a i 32b , Siewna 23 i 23a.

b/ z dokumentacją :

Imbramowska 1, 3, 7, Grażyny 9, Pachońskiego 30,

razem na kwotę **1 073 779,80 zł**

IV. Wykonanie remontów na mieniu Spółdzielni zgodnie z Planem Remontów

razem za kwotę **1 064 204,44 zł.**

W tym:

roboty asfaltowe **575 422,04 zł.**, urządzenia na placach zabaw **198 690,00 zł.**, szlabany **139 840 zł.**, fotowoltaika ul. Grażyny 3 **72 490 zł**, chodniki **56 868,27 zł.**, i inne drobne roboty na kwotę **20 894,13 zł.**

V. Obowiązkowe przeglądy roczne w 2022r. :

- **gazowe** - należało wykonać w 1925 mieszkaniach gdyż w 127 jest brak gazu. Przegląd wykonano w **1 686 mieszkaniach** co stanowi **88%**, pozostałych 227 mieszkań nie miało przeglądu gazowego z uwagi na nie udostępnienie mieszkań, pomimo kilku krotnych powiadomień i wysłania pism z informacją o konieczności wykonania takiego przeglądu z podaniem nr telefonu do firmy wykonującej przeglądy.
- **kominiarskie** wykonano w **1913 mieszkaniach** co stanowi **96,5%** natomiast czyszczenie od strony dachu wyk. w **100%**. Mieszkań 72 nie udostępniono, pomimo kilku terminów i pism skierowanych do ich właścicieli.

VI. Pozostałe wydatki

1/ Sprzątanie :

nieruchomości budynkowych	602 756,04 zł
sprzątanie terenu mienia	223 656,72 zł

2/ Koszenie terenów zielonych;

a/. nieruchomości	65 543,75 zł
b/. mienia	30 028,67 zł

3/ Przycinanie żywopłotów

a/. nieruchomości	15 997,92 zł
b/. mienie	1 957,08 zł

4/ Wycinka i pielęgnacja drzew oraz nasadzenia

a/. nieruchomości	46 444,90 zł
b/. mienie	15 769,27 zł

Pielęgnacja krzewów

a/. nieruchomości	34 152,47 zł
b/. mienie	4 759,63 zł

Konserwacja elektryczna	102 398,71 zł
--------------------------------	---------------

materiały do konserwacji elektrycznej	12 589,46 zł
---------------------------------------	--------------

Konserwacja domofonów	44 092,28 zł
------------------------------	--------------

Konserwacja zestawów hydroforowych	4 905,16 zł
---	-------------

Konserwacja -klapy dymowe	11 024,90 zł
----------------------------------	--------------

Zlecenia w ramach eksploatacji :

a/ nieruchomości	48 277,59 zł
b/ mienie	11 796,18 zł
Konserwacja i pogotowie wodno- kanalizacyjne. i c.o.	361 644,86 zł
Materiały do wykonania konserwacji :	
a/ nieruchomości	70 769,97 zł
b/ mienie	5 573,04 zł

10. Działalność kulturalno-oświatowa

Z uwagi na koniec pandemii oraz problemy zdrowotne dotychczasowego koordynatora Klubu, Zarząd wraz z Radą Nadzorczą przeprowadził wybory na osobę mogącą poprowadzić Klub mieszkańców. Na nowego Koordynatora została wybrana Pani Anna Łomnicka – Przybyłowska, członek Naszej spółdzielni. Osoba pełna pasji, która już od pierwszego spotkania wdrożyła pierwsze pomysły ożywienia istniejącego Klubu. Ponadto przekazała Ona kilkadziesiąt pozycji książkowych uzupełniających Klubową bibliotekę z której może korzystać każdy członek Naszej Spółdzielni. Zarząd w ramach przydzielonych przez Radę środków pieniężnych stara się finansować działalność Klubu, jednak środki te są znikome wobec potrzeb, które zgłaszają członkowie. Na przełomie lat 2022/23 Klub otrzymał drugie życie, rekordowa ilość osób biorąca udział w prelekcjach czy wycieczkach uświadomiła Nam, że jest ogromne zapotrzebowanie na tego typu działalność, dlatego należy zastanowić się nad sposobem finansowania Naszego Klubu przeznaczając część środków z nadwyżki bilansowej. Możemy wspólnie stworzyć miejsce aktywności seniorów oraz młodzieży.

11. Zakończenie

Rok 2022 był 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 2022 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 2022 oraz osiągniętym wynikiem, pragniemy podkreślić, że podstawowym naszym zadaniem pozostaje utrzymanie zasobów w stanie gwarantującym 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 i XII kadencji, za współpracę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Z tego miejsca Zarząd również chciałby podziękować wszystkim pracownikom Spółdzielni za ich wkład i zaangażowanie w pracę 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.

Kraków 22.03.2022r.