

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU ZA 2023r.

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. 7
6. Sprawy prawne i windykacja należności	str. 8
7. Zadłużenie lokali na 31.12.2023r.	str. 9
8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	str. 10
9. Remonty, konserwacja, przeglądy	str. 16
10. Działalność kulturalno-oświatowa	str. 19
11. Zakończenie	str. 20

1. Wstęp

Szanowni Państwo, członkowie Naszej Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie realizując obowiązek wynikający z zapisów § 113 ust. 3 Statutu Spółdzielni przedkłada sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2023 rok obrazujące jej sytuację ekonomiczno-finansową według stanu na dzień 31.12.2023 roku.

Zarząd Spółdzielni realizował zadania określone w planie finansowym na 2023 rok uchwałami Rady Nadzorczej nr 199, 203 i 204 z sierpnia i września 2022 roku, jak również w planie gospodarczo-finansowym na 2023 rok zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 209 z października 2022 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 2023 rok Uchwałą nr 46 Rady Nadzorczej,
- realizację prac remontowych na mieniu Spółdzielni zgodnie z przyjętym planem remontów mienia Uchwałą 47,
- realizacja uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w 2022 roku w tym kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej,
- realizacja uwag i wniosków z zebrań mieszkańców na przełomie 2022 i 2023 roku
- bieżąca aktualizacja obowiązujących w Spółdzielni Regulaminów,
- sprawowanie kontroli nad sytuacją finansową Spółdzielni.

2. Zagadnienia organizacyjne Zarządu

Spółdzielnia Mieszkaniowa Prądnik Biały Wschód działała w 2023 roku 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 2023 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 2023r. Zarząd zgodnie z § 113 Statutu kierował bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz pracując w następującym składzie:

Michał Florek	- Prezes Zarządu	01.01.2023r. - 31.12.2023r.
Jerzy Kiryk	- Z-ca Prezesa Zarządu	01.01.2023r. - 31.12.2023r.
Dorota Paczut	- Członek Zarządu Główny Księgowy	01.01.2023r. - 31.12.2023r.

3. Ważniejsze wydarzenia i działania Zarządu

W 2023 roku Zarząd odbył 48 posiedzeń i podjął 455 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.

W dniach od 11 kwietnia do 31 lipca została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres 3 lat od 01.01.2020r. do 31.12.2022r. Lustracja nie wykazała żadnych uchybień czy nieprawidłowości całokształtu funkcjonowania Spółdzielni. Kompletny protokół z badania lustracyjnego dostępny jest na stronie Spółdzielni oraz w siedzibie biura. Lustrator poddał pod realizację trzy wnioski, które Spółdzielnia zrealizowała. Treść listu polustracyjnego odczytany zostanie na koniec sprawozdania Zarządu.

Zarząd brał czynny udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz w pracach Komisji Technicznej i Komisji Rewizyjnej, organizował zebrania z mieszkańcami, których głównym tematem były sprawy remontowe nieruchomości oraz pielęgnacja zieleni. Piąty rok z kolei prowadzony jest program centralnej ciepłej wody użytkowej. Na dzień dzisiejszy w zasobach Naszej spółdzielni podłączono 26 budynków do sieci miejskiej. W roku obecnym przewidujemy podłączenie ostatnich 4 budynków i zakończenie realizacji ciepłej wody użytkowej. Rok 2023 był rokiem szalejącej inflacji i wzrostu cen, szczególnie ciepła, energii elektrycznej i wody. Dzięki wprowadzeniu szeregu zmian rządowych Spółdzielnia dostosowała się do wszystkich obowiązujących regulacji, a korekty opłat, które regulowała tarcza antyinflacyjna wprowadzaliśmy na bieżąco. Spółdzielnia zawarła kolejne umowy z firmami kurierskimi na postawienie paczkomatów na terenach mienia, z których roczny przychód wynosi już ponad 100 000,00 zł. W ramach otrzymanego odszkodowania z tyt. przekazania działek pod tramwaj wykonano min. ogrodzenie terenu dzierżawionego pod plac manewrowy przy ulicy Pachonńskiego, co znacznie poprawiło estetykę tamtego miejsca. Doposażono nasze cztery place zabaw w nowe urządzenia zabawowe, a także zamontowano trzy betonowe stoły do gry w ping-ponga. Zamontowano instalację fotowoltaiczną na dachu budynku biura spółdzielni w skutek czego znacznie obniżyły się koszty energii elektrycznej, a także wykonano montaż instalacji na dwóch pierwszych budynkach mieszkalnych tj. Siewna 23A oraz Bałtycka 26.

Nadal prężnie działa Klub Mieszkańców przy Spółdzielni Mieszkaniowej, który w ramach cyklicznych czwartkowych spotkań oferuje spotkania z ciekawymi ludźmi, artystami, osobami niosącymi pomoc, organizowane są zabawy taneczne, spotkania świąteczne, wycieczki i wiele innych. Szerzej o działalności Klubu Mieszkańców oraz planach na przyszłość przedstawi Pani koordynator Klubu Ewa Warchał.

Zarówno w ubiegłym jak i w tym roku zorganizowany został piknik z okazji „Dnia dziecka”, na który środki finansowe pozyskane zostały z Rady Dzielnicy w wysokości 5 000 zł, a w tym roku wsparł Nas również MPEC kwotą 3 000 zł. Z tego miejsca pragnę podziękować Pani Administrator za zaangażowanie się w organizację „Dnia Dziecka”.

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 2023 roku wpłynęło łącznie 3657 pisma, natomiast pism wychodzących było 2542. 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. Na bieżąco również informacje dotyczące spółdzielni zamieszczane są na stronie internetowej oraz na tablicach informacyjnych.

W zakresie uregulowań prawnych funkcjonowania Spółdzielni Zarząd wprowadził zmiany w:

- Regulaminie Komisji Technicznej,
- Regulaminie instalowania i funkcjonowania monitoringu wizyjnego w zasobach Spółdzielni,
- Regulaminie rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej c.w.u,
- Regulaminie szczegółowych zasad rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków,
- Regulaminie wynagradzania członków Zarządu.

Zarząd wprowadził także aneksy do obowiązujących regulaminów:

- Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- Regulaminu pracy,

4. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

Liczba członków w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód na dzień 31.12.2023r. wynosiła 2258.

W 2023 roku skreślono z mocy prawa z rejestru członków 56 osób w tym:

- 28 członków w związku ze zgonem
- 28 członków w związku ze zbyciem lokalu

W 2023 roku uzyskało członkostwo 50 osób w tym w drodze:

darowizny	10 osób
sprzedaż	18 osób
spadek	22 osób

członkostwo w SM z mocy prawa	26 osoby
przyjęcie w poczet członków SM przez Zarząd- odrębna własność	24 osoby

Ponadto osoby niebędące członkami Spółdzielni zbyli lokale o statusie odrębnej własności w drodze:

darowizny	3 osoby
sprzedaż	12 osób
spadek	2 osoby

Z mocy prawa nabywcy spółdzielczych własnościowych praw do lokali uzyskują członkostwo z dniem nabycia lokalu.

Właściciele mieszkań wyodrębnionych decydują, czy chcą uzyskać członkostwo w Spółdzielni. Zainteresowani winni złożyć pisemną deklarację członkowską przystąpienia do Spółdzielni. Zarząd podejmuje uchwałę w tym zakresie.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa członkom, którzy zbywają lokale: o statusie spółdzielczego własnościowego prawa oraz o statusie odrębnej własności.

W roku 2023 dokonano 12 przekształceń praw do lokali w odrębną własność w tym:

- 4 lokale o statusie spółdzielczym lokatorskim
- 8 lokali o statusie spółdzielczym własnościowym

W zasobach Spółdzielni pozostaje 2040 lokali mieszkalnych w tym:

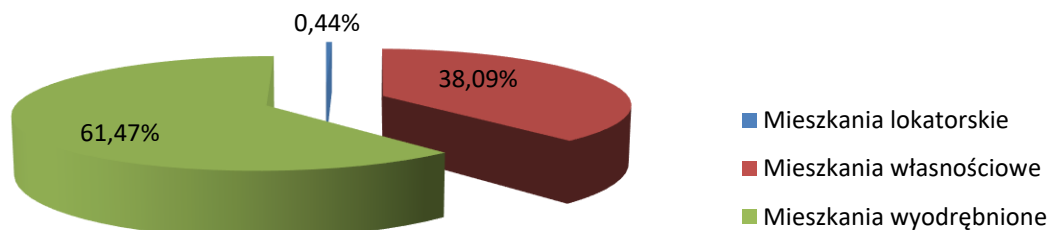
- 1254 wyodrębnionych mieszkań
- 777 spółdzielczych własnościowych mieszkań
- 9 spółdzielczych lokatorskich mieszkań
- 2 lokale w najmie

Poniższa tabela jak i wykres określa strukturę lokali w poszczególnych budynkach

adres budynku	liczba lokali	mieszkania spółdzielcze lokatorskie	mieszkania spółdzielcze własnościowe	mieszkania odrębna własność
Bursztynowa 1	55	0	21	34
Bałycka 26	55	0	28	27
Narutowicza 20	105	1	32	72
Narutowicza 22	85	1	24	60
Imbramowska 1	48	0	26	22
Imbramowska 3	48	0	32	16
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	20	28
Pachońskiego 30	48	0	20	28
Pachońskiego 32	48	0	19	29
Pachońskiego 34	48	1	13	34
Pachońskiego 32A	60	0	10	50
Pachońskiego 32B	60	0	21	39
Mackiewicza 18	50	0	18	32
Mackiewicza 19	105	0	36	69
Mackiewicza 20	70	0	32	38
Mackiewicza 21	55	0	18	37
Mackiewicza 23	100	0	44	56
Mackiewicza 25	100	1	35	64
Siewna 21	85	1	39	45
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	9	777	1254

własność 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 2023 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. Przeglądanie monitoringu 5 budynków oraz monitoringu szlabanów. 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.

W 2023 roku wynik finansowy działalności gospodarczej wyniósł **1 588 329,02 zł netto**. Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) Spółdzielnia wykazała narastająco wynik ujemny w wysokości - **80 109,54 zł** na dziewiętnastu nieruchomościach, natomiast na jedenastu nieruchomościach wykazała narastająco wynik dodatni w wysokości **78 272,62 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) = 6,88 %

Rentowności netto = 8,03 %

Wskaźniki te są na bezpiecznym poziomie

b/ Wskaźniki płynności:

Finansowej I stopnia: = 1,87

Finansowej III stopnia = 1,70

Wskaźniki te są również na bezpiecznym poziomie.

Gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona była w 2023 roku w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o rachunkowości, prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Szersze przedstawienie działalności finansowej Spółdzielni za 2023 rok zostanie przedstawione w sprawozdaniu finansowym.

6. Sprawy prawne i windykacja należności

W 2023 roku obsługę prawną Spółdzielni prowadziła Kancelaria Radcy Prawnego Bożeny Ciembroniewicz.

- W 2023 roku zostało wszczętych 6 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, przeciwko niektórym prowadzonych jest dwie lub więcej spraw.
- Część dłużników uregulowała należności po otrzymaniu sądowych nakazów zapłaty lub w wyniku egzekucji komorniczej.
- Odzyskane zostało mieszkanie po byłym członku Spółdzielni, wobec którego orzeczona była eksmisja z prawem do lokalu socjalnego, któremu Gmina przyznała taki lokal.
- Ostatecznie zakończone zostało trwające od kilku lat postępowanie egzekucyjne z prawa do lokalu i zasądzone należności zarówno zaległe będące w egzekucji jak i bieżące zostały przez Spółdzielnię odzyskane.
- 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 i osadził w areszcie na Montelupich w Krakowie. Z informacji Komornika wynika, że w najbliższym czasie, 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.
- 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. Sąd Apelacyjny nie wyznaczył jeszcze terminu posiedzenia.
- W 2022 r. zakończyła się sprawa eksmisji z jednego lokalu, którego najemca otrzymał od Gminy lokal socjalny i opuścił zajmowane w Spółdzielni mieszkanie, które Spółdzielnia

sprzedała, a w stosunku do zadłużenia lokalu za okres przed orzeczeniem eksmisji, którego nie pokryła Gmina, po ustaleniu aktualnego adresu dłużnika podjęto egzekucję komorniczą. Aktualnie egzekucja jest zawieszona gdyż dłużnik przebywa w Zakładzie Karnym.

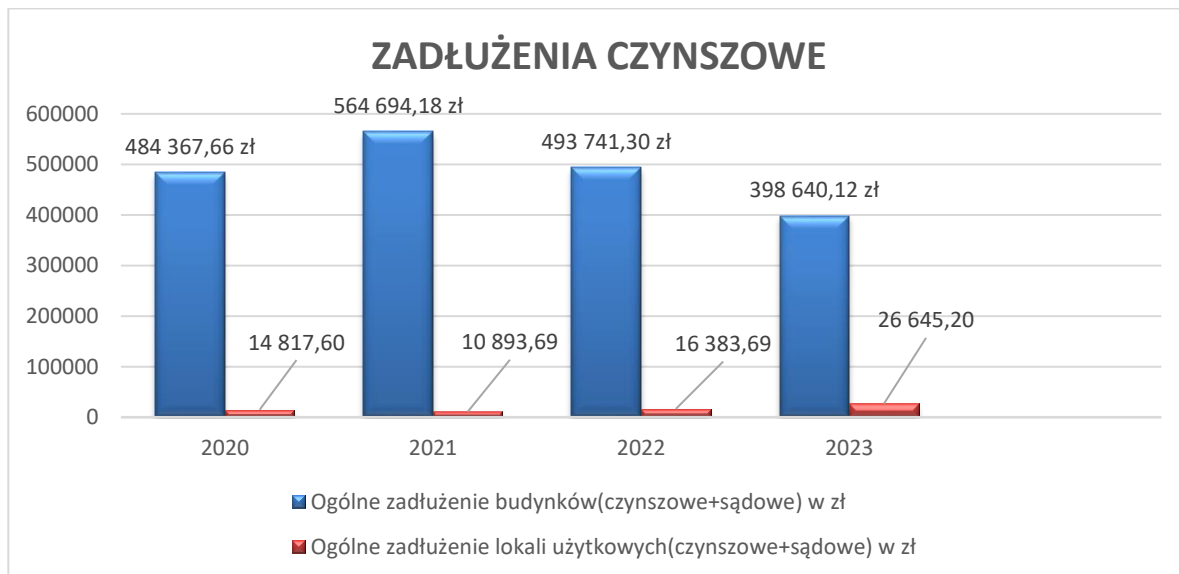
- Ponadto kontynuowane były postępowania w sprawach wszczętych w latach poprzednich. Łącznie w ciągu 2023 roku prowadzonych było kilkadziesiąt spraw sądowych i egzekucyjnych (część spraw w ciągu roku została zakończona).
- Stosownie do sugestii lustratora dokonano analizy prowadzonych od wielu lat windykacji, które nie przynosiły rezultatu, a jedynie generowały koszty związane z kolejnymi opłatami egzekucyjnymi na poszukiwanie majątku lub/i miejsca zamieszkania dłużników. Spółdzielnia składała też wnioski o zawieszenie egzekucji na czas poszukiwania majątku pozwalającego na zaspokojenie roszczeń ponosząc kolejne koszty. Jednakże sprawy te w efekcie były przez komornika umarzane jako bezskuteczne. Wobec tego zasadne było spisanie tych należności w koszty operacyjne Spółdzielni.

7. Zadłużenie lokali na 31.12.2023r.

- liczba zadłużonych lokali mieszkalnych	285
- saldo czynszowe zadłużenia	282 559,88 zł
- saldo sądowe	116 080,26 zł
- saldo czynszowe lokali użytkowych	26 645,20 zł
- saldo sądowe lokali użytkowych	- zł

W porównaniu z 2022r., saldo czynszowe zadłużenia mieszkań zwiększyło się o **39 381,84 zł**, a saldo sądowe jest niższe o **134 483,02 zł**. Saldo czynszowe lokali użytkowych wzrosło o **10 261,51 zł**, a saldo sądowe lokali użytkowych wynosi **0 zł**.

Należy pochwalić mieszkańców budynku Mackiewicza 18 i 21, a także Siewnej 21C gdzie zadłużenie na koniec 2023 roku wynosiło poniżej 1 tysiąca złotych. 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 wynosił w stawce 3,21 zł/m²/m-c, natomiast w roku 2023 4,50 zł/m²/m-c.

Tabela zmian cen /netto/ zakupu i przesyłu mocy od MPEC od 2020 do końca 2023 roku

Data	Cena zakupu i przesyłu mocy w zł/MW/m-c
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
01.01.2023	16 996,41 zł
13.01.2023	18 310 10 zł

01.05.2023	18 015,24 zł
26.05.2023	18 983,87 zł
03.11.2023	19 288,51 zł

Wykres zmian cen zakupu i przesyłu mocy od MPEC od 2020 do 2023 roku

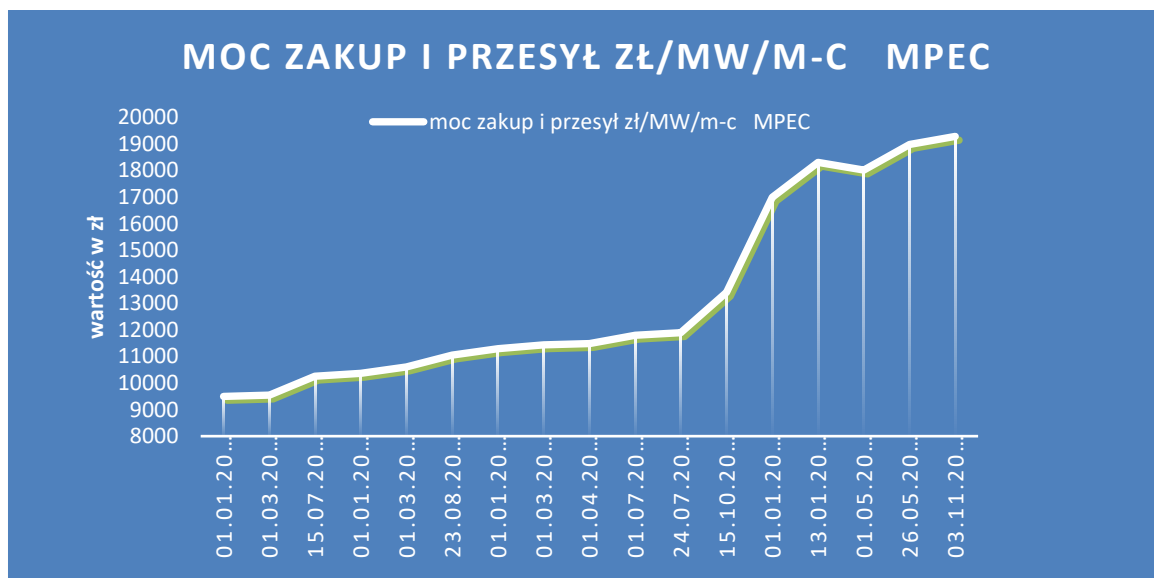


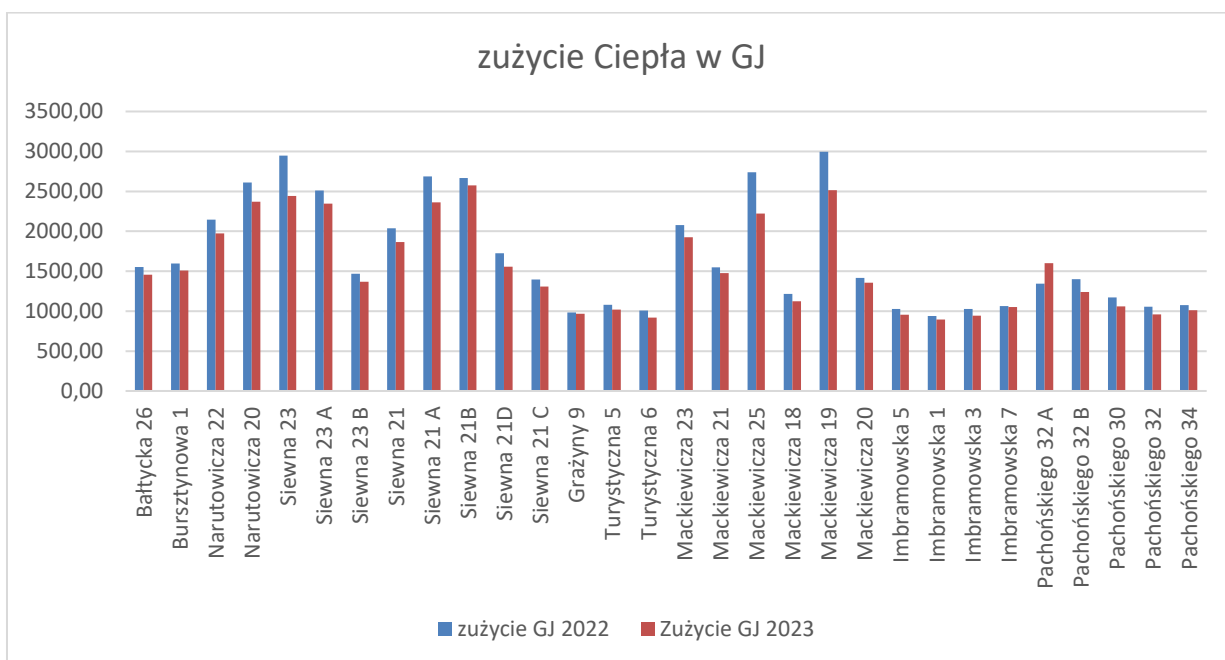
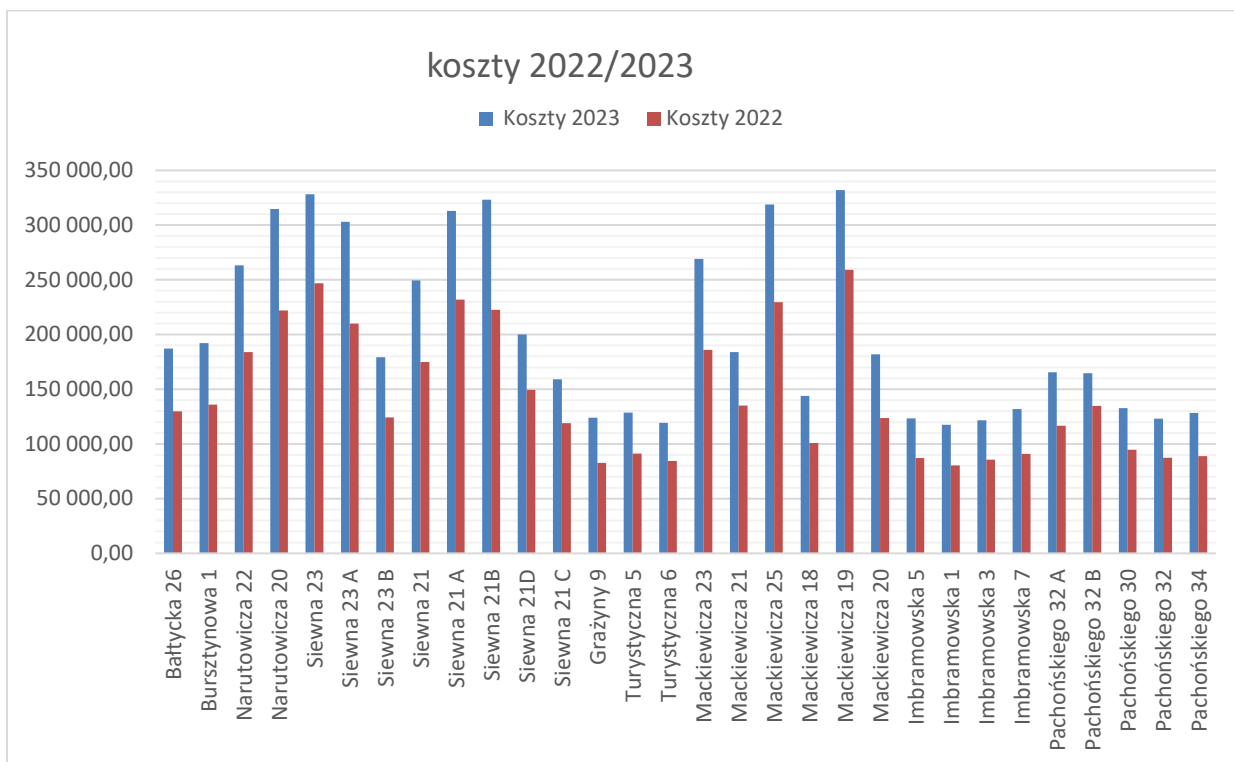
Tabela stawek c.o. (cena ciepła i nośnika ciepła MPEC) oraz średnia stawka c.o. obowiązująca w naszej Spółdzielni.

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
01.01.2023	80,05 zł	30,28 zł	4,50 zł
08.02.2023	75,28 zł	23,39 zł	4,50 zł

01.05.2023	84,13 zł	31,91 zł	4,50 zł
26.05.2023	88,78 zł	34,06 zł	4,50 zł
03.11.2023	88,48 zł	34,34 zł	4,50 zł

Poniżej przedstawiamy tabelę i wykresy kosztów centralnego ogrzewania w budynkach w latach 2020 do 2023 oraz zużycie roczne ciepła wyrażone w GJ

Adres	Koszty 2021	Koszty 2022	Koszty 2023	zużycie GJ 2021	Zużycie GJ 2022	Zużycie GJ 2023	Różnica 2022 do 2023
Bałycka 26	148 401,21 zł	129 873,30 zł	187 161,09 zł	1 784,20	1 553,20	1 456,70	-96,50
Bursztynowa 1	151 373,09 zł	135 974,84 zł	191 997,82 zł	1 831,00	1 595,00	1 509,20	-85,80
Narutowicza 22	209 000,55 zł	183 855,99 zł	263 187,32 zł	2 437,20	2 145,90	1 974,70	-171,20
Narutowicza 20	256 821,87 zł	222 026,47 zł	314 594,35 zł	3 090,70	2 612,20	2 368,50	-243,70
Siewna 23	280 754,92 zł	246 824,84 zł	328 140,35 zł	3 342,30	2 946,00	2 443,50	-502,50
Siewna 23 A	262 079,88 zł	210 001,97 zł	302 853,82 zł	3 228,80	2 510,30	2 345,30	-165,00
Siewna 23 B	139 049,62 zł	124 291,73 zł	179 113,59 zł	1 633,20	1 466,60	1 368,40	-98,20
Siewna 21	194 229,35 zł	174 962,07 zł	249 489,96 zł	2 284,90	2 038,00	1 864,80	-173,20
Siewna 21 A	258 434,68 zł	231 900,74 zł	313 034,92 zł	3 063,10	2 685,70	2 360,30	-325,40
Siewna 21 B	244 101,58 zł	222 563,23 zł	323 128,50 zł	2 945,30	2 665,40	2 573,70	-91,70
Siewna 21 D	169 256,44 zł	149 439,40 zł	200 062,08 zł	2 076,30	1 726,30	1 558,20	-168,10
Siewna 21 C	136 670,26 zł	119 117,11 zł	159 135,45 zł	1 621,10	1 397,60	1 307,20	-90,40
Grażyny 9	92 060,83 zł	82 823,70 zł	123 533,89 zł	1 113,80	983,00	967,70	-15,30
Turystyczna 5	101 895,72 zł	91 126,45 zł	128 175,79 zł	1 225,30	1 078,00	1 019,50	-58,50
Turystyczna 6	93 794,41 zł	84 399,24 zł	119 052,64 zł	1 138,10	1 007,60	920,70	-86,90
Mackiewicza 23	217 093,66 zł	186 057,65 zł	268 937,75 zł	2 505,40	2 076,60	1 925,00	-151,60
Mackiewicza 21	146 319,21 zł	135 035,76 zł	183 884,70 zł	1 762,70	1 548,10	1 474,80	-73,30
Mackiewicza 25	262 593,70 zł	229 669,74 zł	320 040,33 zł	3 216,80	2 738,60	2 221,63	-516,97
Mackiewicza 18	113 788,63 zł	100 770,17 zł	145 125,18 zł	1 399,60	1 217,00	1 122,77	-94,23
Mackiewicza 19	283 088,63 zł	259 017,70 zł	331 949,55 zł	3 440,10	2 995,40	2 512,90	-482,50
Mackiewicza 20	137 708,30 zł	123 662,84 zł	181 795,91 zł	1 604,60	1 417,00	1 356,50	-60,50
Imbramowska 5	94 311,28 zł	87 103,06 zł	123 314,32 zł	1 139,80	1 028,20	956,50	-71,70
Imbramowska 1	89 806,23 zł	80 232,87 zł	117 574,54 zł	1 064,90	939,30	894,20	-45,10
Imbramowska 3	94 710,89 zł	85 576,03 zł	121 223,89 zł	1 151,70	1 028,60	943,80	-84,80
Imbramowska 7	95 258,34 zł	90 820,77 zł	131 917,95 zł	1 110,80	1 064,50	1 049,90	-14,60
Pachońskiego 32 A	136 326,57 zł	116 534,32 zł	165 565,68 zł	1 626,70	1 344,20	1 599,70	255,50
Pachońskiego 32 B	153 860,93 zł	134 873,14 zł	164 533,95 zł	1 894,90	1 400,40	1 238,50	-161,90
Pachońskiego 30	102 218,35 zł	94 691,76 zł	132 814,27 zł	1 266,50	1 173,10	1 061,20	-111,90
Pachońskiego 32	96 463,57 zł	87 267,29 zł	123 199,96 zł	1 172,20	1 055,10	957,60	-97,50
Pachońskiego 34	97 216,35 zł	88 708,46 zł	128 354,98 zł	1 184,20	1 077,40	1 012,60	-64,80
Σ	4 858 689,05 zł	4 309 202,64 zł	6 022 894,53 zł	58 356,20	50 514,30	46 366,00	-4 148,30

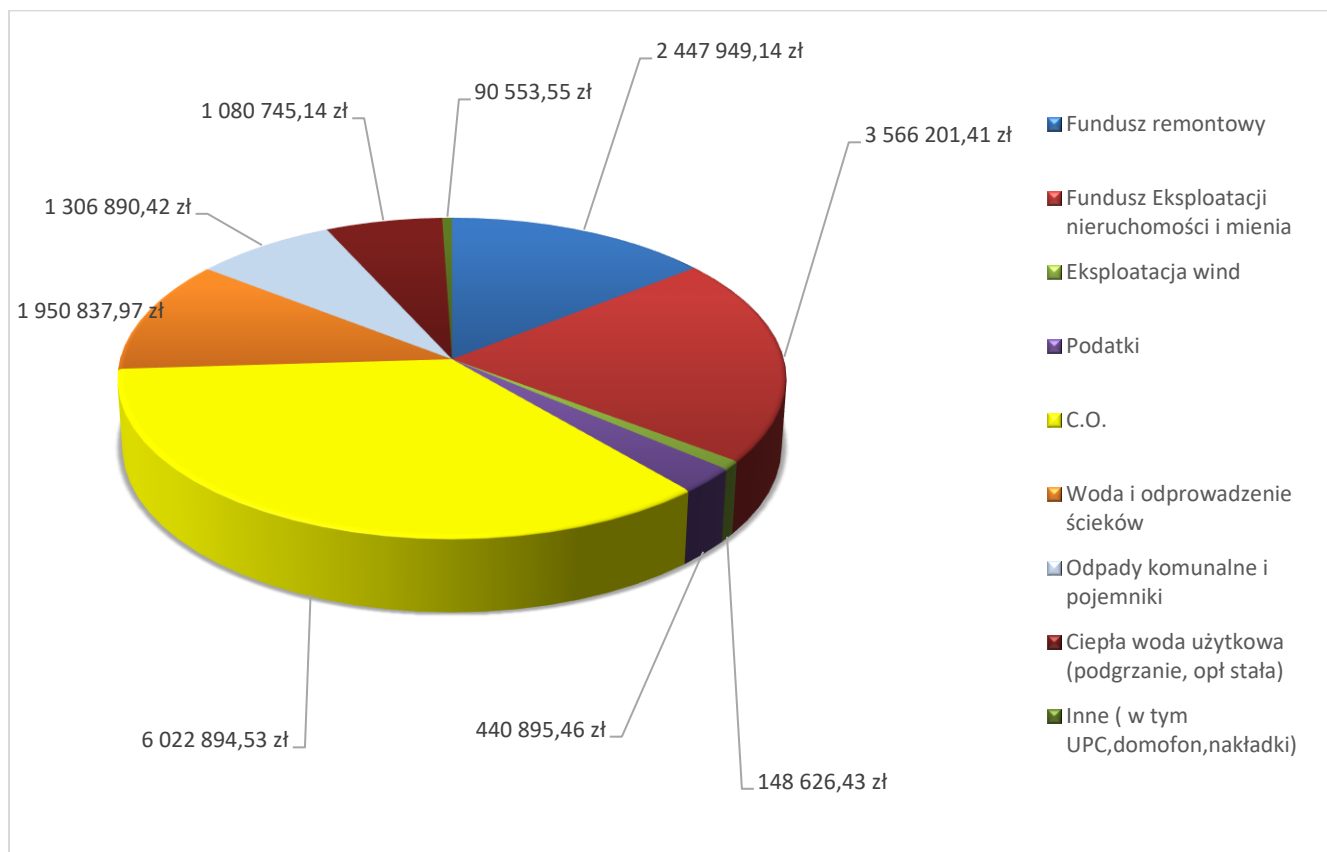


Jak można zauważyć na wykresie zużycie roczne ciepła w 2023 roku w porównaniu z 2022 było niższe.

Opłaty eksploatacyjne:

Średnia stawka eksploatacyjna 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości mieszkalnych i mienia za 2023 r wyniosła **2,66 zł/m²/m-c**. Dla porównania w roku 2022 średnia stawka wynosiła **2,37 zł/m²/m-c**

Struktura kosztów dotycząca lokali mieszkalnych w Spółdzielni w 2023 roku

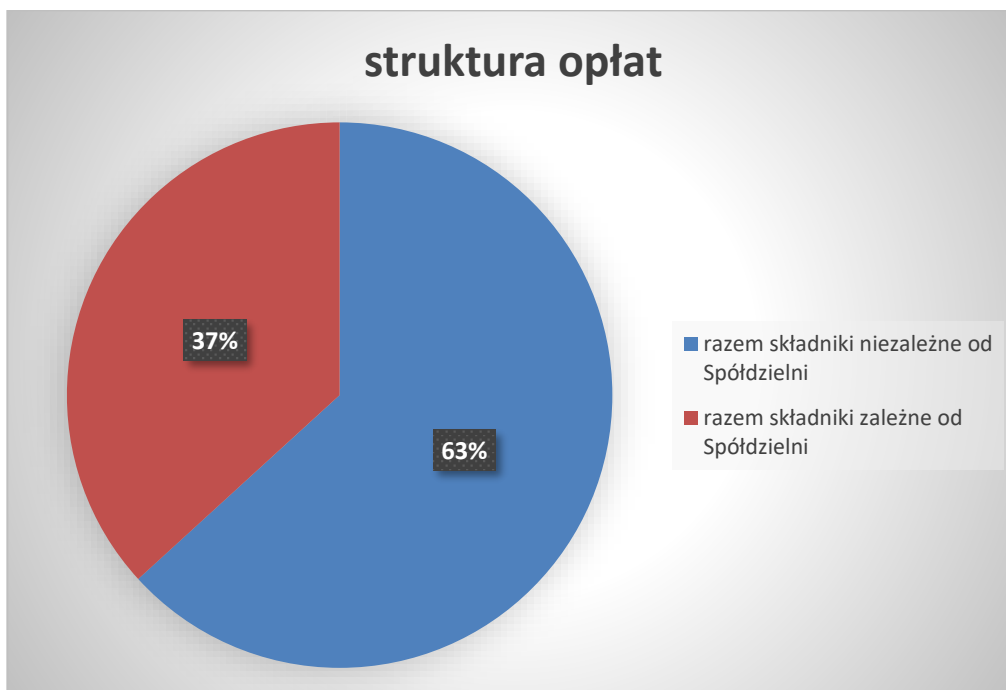


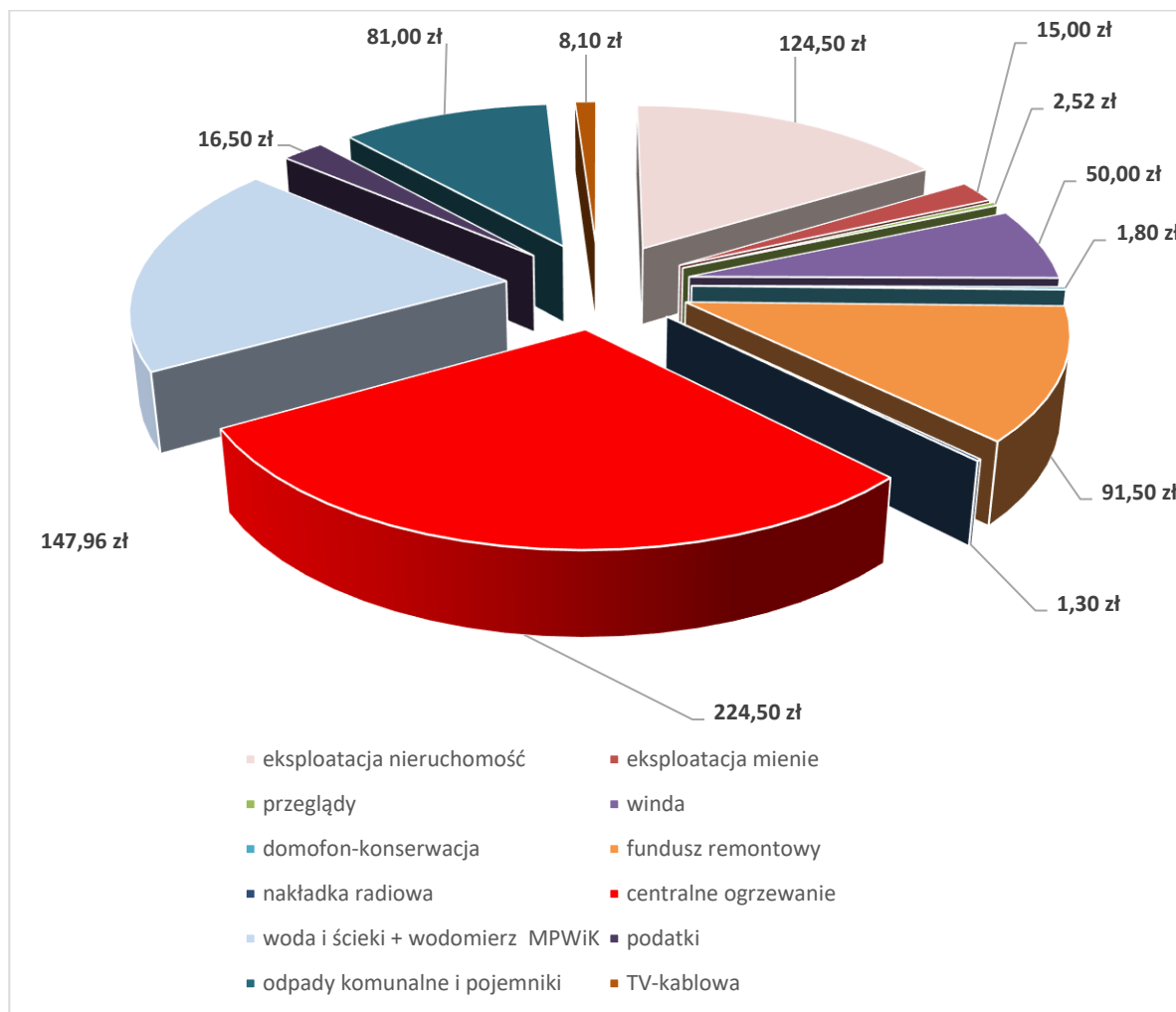
Poniżej przedstawiamy strukturę opłat składników zależnych jak i niezależnych od Spółdzielni w 2023 roku dla przykładowego mieszkania o powierzchni 50m² w budynku z windą przy następujących założeniach: rodzina 3 osobowa, rozliczenie wody - wodomierz, dwie nakładki radiowe:

Średnia stawka eksploatacyjna	2,43 zł/m ²
Opłata eksploatacyjna mienie	0,23 zł m ²
Średnia stawka funduszu remontowego	1,83 zł/m ²
Średnia opłata za windę	16,67 zł/os
Cena 1m ³ wody	12,33 zł/m ³
Średnia stawka za centralne ogrzewanie	4,49 zł/m ²
Dwie nakładki radiowe	1,30 zł

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

eksploatacja nieruchomości	121,50 zł
eksploatacja mienie	11,50 zł
przeeglądy	2,52 zł
winda	50,00 zł
domofon-konserwacja	1,80 zł
fundusz remontowy	91,50 zł
nakładka radiowa	1,30 zł
centralne ogrzewanie	224,50 zł
woda i ścieki + wodomierz MPWiK (4m ³ /os)	147,96 zł
podatki	16,50 zł
odpady komunalne i pojemniki	81,00 zł
TV-kablowa	8,10 zł
Razem	750,09 zł





Jak Państwo widzą na powyższym wykresie w 2023 roku 63% kosztów przypadających na mieszkanie jest niezależna od Spółdzielni, koszty te w stosunku do roku 2022 uległy zwiększeniu o 1%. Składniki czynszu zależne od Spółdzielni pozostają na tym samym poziomie w latach 2022/2023 i wynoszą 38%.

9. Remonty, konserwacja, przeglądy

Na koniec 2023 roku 26 nieruchomości z naszej Spółdzielni było już podłączonych do centralnej ciepłej wody użytkowej. Podstawą do opracowania planu remontów budynków mieszkalnych jak i infrastruktury osiedlowej na 2023 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 i prądu do wszystkich odbiorców.

W 2023 roku Spółdzielnia przyjęła 1060 zgłoszeń awaryjnych zarówno ogólnobudowlanych jak i instalacyjnych. Dodatkowo należy uwzględnić obowiązkowe kontrole instalacji gazowej, wentylacyjnej jak i przewodów spalinowych we wszystkich nieruchomościach.

- I.** Łączna wartość wykonanych robót w 2023r. z funduszu remontowego nieruchomości wyodrębnionych wyniosła **2 247 300,39 zł** (planowane na kwotę 2 685 497,59 zł) natomiast z funduszu celowego **1 643 178,00 zł** (ciepła woda).

Planowane remonty zostały kompletnie zrealizowane w 83,7% natomiast ok. 15% stanowią roboty, których zakończenie umowne było do 30 marca 2024r. i dotyczyło: malowania kl. schodowych 6-10 Mackiewicza 25 oraz instalacji WLZ w bud. Siewna 21. Plan CWU na 2023r. został zrealizowany w 97%, pozostałe 3% stanowią mieszkania nie podłączone.

II. Zestawienie wykonanych robót remontowych w 2023r.

1.	Remont dachów (wejście + śmietnik) Imbramowska 1 i 3	25 976,16 zł
2.	Monitoring Pachońskiego 30, 32, 34	20 277,53 zł
3.	Wymiana rury wody opadowej Mackiewicza 18	6 015,60 zł
4.	Remont windy ODA Turystyczna 5	9 916,99 zł
5.	WLZ Pachońskiego 34	232 538,07 zł
6.	Roboty brukarskie Mackiewicza 19 i 23, Narutowicza 20	368 445,64 zł
7.	Roboty elektryczne:	
a/	Uporządkowanie kabli na kl. schodowych Mackiewicza 21 i 25, Imbramowska 5	25 223,03 zł
b/	Fotowoltaika: Siewna 23A i Bałtycka 26	205 731,40 zł
8.	Wymiana grzejników na kl. schodowych Mackiewicza 21 i 25	
9.	Płytki na kl. Schodowych Narutowicza 22 i Siewna 21D	131 566,67 zł
10.	Remont elewacji wschodniej i północnej Pachońskiego 32A	176 241,20 zł
11.	Wymiana domofonu Bałtycka 26 kl. I i II	7 000,00 zł
12.	Malowanie kl. Schodowych : Siewna 23B, Mackiewicza 21i 25, Imbramowska 5 (parter do II piętra)	433 975,64 zł
13.	Wykonanie pionu CWU kuchni kl. I – Mackiewicza 18	8 250,00 zł
14.	Wymiana pionów kanalizacji i wody zimnej Pachońskiego 32B i Mackiewicza 18 oraz wymiana kanalizacji w posadzce w piwnicy Bursztynowa 1	216 168,14 zł
15.	Wykonanie studni z pompami w budynkach: Siewna 23B, Siewna 21A kl. 5, Pachońskiego 32A kl. II, V, VI	25 200,00 zł
16.	Remont pomieszczenia dla sprzątającego Narutowicza 20	6 500,00 zł
17.	Remont suszarni Siewna 21C kl. 3	3 780,00 zł
18.	Dopłaty do wymiany okien	24 299,00 zł
19.	Roboty awaryjne i inne nieprzewidziane (głównie wymiana odcinków kanalizacji fekalnej i deszczowej)	289 415,32 zł
	RAZEM	2 247 300,39 zł

III. Fundusz celowy :

- | | |
|--|------------------------|
| 1. Wydatki związane z wykonaniem ciepłej wody użytkowej w budynkach: Siewna 21C, Pachońskiego 30, Imbramowska1, Imbramowska 3, Imbramowska 7, Grażyny 9, Mackiewiczza 19, Siewna 21A, Pachońskiego 32B | 1 590 078,00 zł |
| 2. Dokumentacja dla potrzeb wykonania CWU: Turystyczna 5, Turystyczna 6, Bursztynowa 1, Siewna 21B | 53 100,00 zł |

IV. Wykonanie remontów na mieniu Spółdzielni zgodnie z Planem Remontów

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Roboty asfaltowe | 226 717,54 zł |
| 2. Roboty na placach zabaw + urządzenia | 27 758,70 zł |
| 3. Szlabany | 42 200,00 zł |
| 4. Roboty brukarskie | 76 599,05 zł |
| 5. Ogrodzenia | 43 713,48 zł |
| 6. Wymiana okien w pracowni | 6 250,00 zł |
| 7. Inne roboty awaryjne | 59 383,80 zł |
| RAZEM | 482 622,57 zł |

V. Obowiązkowe przeglądy roczne w 2023r. :

- **gazowe** - należało wykonać w 1852 mieszkaniach gdyż w 188 jest brak gazu. Przegląd wykonano w **1 573** mieszkaniach co stanowi 88%, pozostałych 279 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 **1934** mieszkaniach co stanowi **95%** natomiast czyszczenie od strony dachu wyk. w **100%**. Mieszkań 106 nie udostępniono, pomimo kilku terminów i pism skierowanych do ich właścicieli.

VI. Pozostałe wydatki:

- | | |
|---------------------------------------|----------------------|
| 1. Sprzątanie: | |
| a/ Nieruchomości budynkowe | 694 141,56 zł |
| b/ Sprzątanie terenu mienia | 252 646,32 zł |
| 2. Koszenie terenów zielonych: | |
| a/ Nieruchomości | 78 199,26 zł |
| b/ mienia | 35 740,83 zł |
| 3. Przycinanie żywopłotów: | |
| a/ Nieruchomości | 18 397,80 zł |
| b/ mienia | 2 250,84 zł |

4. Wycinka i pielęgnacja drzew oraz nasadzenia	
a/ <i>Nieruchomości</i>	58 992,71 zł
b/ <i>mienia</i>	19 182,56 zł
5. Pielęgnacja krzewów	
a/ <i>Nieruchomości</i>	40 429,70 zł
b/ <i>mienia</i>	10 342,14 zł
6. Konserwacja elektryczna	116 619,76 zł
7. Materiały do konserwacji elektrycznej	8 000,00 zł
8. Konserwacja domofonów	44 094,70 zł
9. Konserwacja zestawów hydroforowych	5 393,60 zł
10. Konserwacja klap dymowych	16 392,73 zł
11. Konserwacja i pogotowie wodno-kanalizacyjne i C.O.	361 637,88 zł
12. Materiały do wykonania konserwacji	
a/ <i>Nieruchomości</i>	71 136,64 zł
b/ <i>mienia</i>	23 702,77 zł
13. Zlecenia w ramach eksploatacji	
a/ <i>Nieruchomości</i>	29 763,16 zł
b/ <i>mienia</i>	24 146,74 zł

10. Działalność kulturalno-oświatowa

Z uwagi na sprawy osobiste z funkcji koordynatora Klubu Mieszkańców zrezygnować musiała wybrana w 2022 roku Pani Anna Łomnicka Przybyłowska. Działalność Klubu w tym czasie zapoczątkowała rozwój nowych kierunków tematycznych. Odbywały się spotkania ze Sztuką na TY, kreatywne tworzenie kosmetyków i ciekawostki o nich, a także prelekcję na tematy zdrowotne i rehabilitacyjne seniorów. Powstała biblioteka w której znajdują się kilkadziesiąt pozycji książkowych o różnej tematyce, pochodzących głównie z prywatnych zbiorów Pani Anny Łomnickiej Przybyłowskiej. Tradycyjnie odbywały się bardzo ciekawe wycieczki jak do Lipnicy Murowanej, gdzie odbywał się pokaz palm wielkanocnych czy do Tyńca, a także kilka w obrębie m. Krakowa. Zapoczątkowaliśmy również piknik z okazji „Dnia Dziecka”, który zorganizowany został na terenach naszej spółdzielni. W pomoc włączyła się Rada Dzielnicy IV Prądnik Biały, która sfinansowała dmuchane zjeżdżalnie dla dzieci, krakowskie MPO z materiałami edukacyjnymi i balonami wypełnionymi helem, straż pożarna z pokazem wozu strażackiego, Policja z pokazem sprzętu. Lokalne lokale gastronomiczne serwowały przekąski na ciepło, napoje, lody, frytki i popcorn. Z racji tego, że piknik cieszył się bardzo dużym powodzeniem i przychylnością ze strony mieszkańców zostanie on również zorganizowany w tym roku. W połowie 2023 roku na nowego Koordynatora została wybrana Pani Ewa Warchał, członek Naszej spółdzielni. Osoba również pełna pasji szczególnie kulinarnych, lubiąca podróże, która już od pierwszych dni prowadzenia działalności Klubu kontynuowała pomysły na spotkania tematyczne, spotkania pro zdrowotne, ciekawe wycieczki oraz promowanie sztuki. W dalszym ciągu będziemy realizować działalność Klubu poprzez spotkania z mieszkańcami, promowanie aktywności wśród młodzieży, namawiać do zaangażowania seniorów w nowe

pomysły związane z Klubem Mieszkańców. Zarząd Spółdzielni będzie starał się pozyskiwać dodatkowe środki z instytucji zewnętrznych promując w ten sposób działalność społeczno-kulturową.

11. Zakończenie

Rok 2023 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 2023 roku, można stwierdzić, że Spółdzielnia ma solidne i pewne podstawy do kontynuacji działalności w najbliższych latach. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra, na stabilnym poziomie, z zachowaniem płynności finansowej co potwierdza sprawozdanie finansowe i przedstawione w nim wskaźniki, a także odbyta lustracja za poprzednie 3 lata, która nie wniosła żadnych zastrzeżeń do funkcjonowania Spółdzielni. Na podstawie przedstawionego materiału dotyczącego działalności Spółdzielni PBW w roku 2023 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 22.03.2024r.