

# **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU ZA 2021R.**

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. 3
5. Zatrudnienie i wskaźniki ekonomiczne	str. 5
6. Sprawy prawne i windykacja należności	str. 6
7. Zadłużenie lokali na 31.12.2021r.	str. 7
8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	str. 8
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 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:

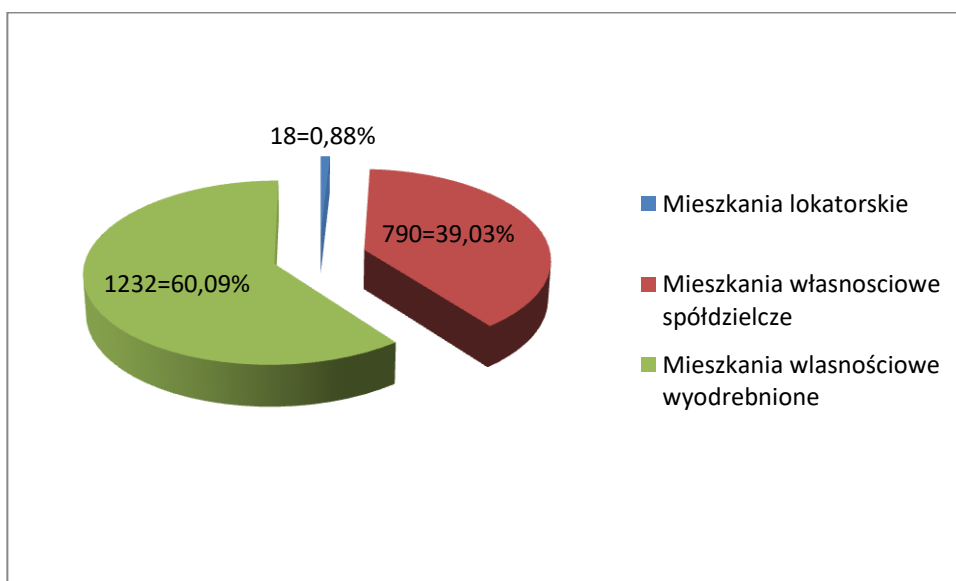
- 1232 wyodrębnionych lokali mieszkalnych
- 790 spółdzielczych własnościowych mieszkań
- 18 spółdzielczych lokatorskich mieszkań ( w tym 3 w najmie oraz 2 z wyrokami eksmisyjnymi)

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
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.

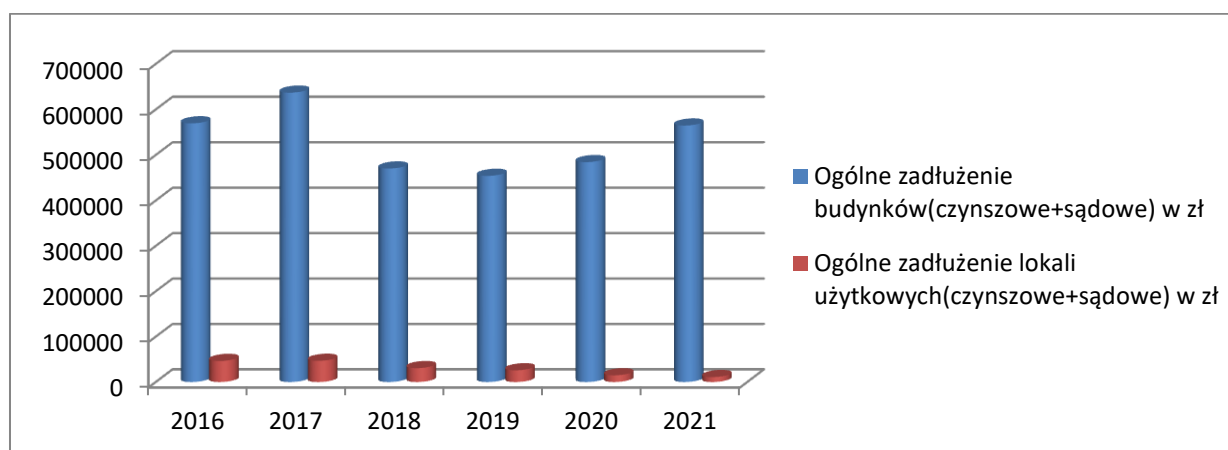
- nadal prowadzone jest postępowanie przeciwko Spółdzielni o ustanowienie drogi koniecznej ponieważ na skutek apelacji złożonej przez Spółdzielnię sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy. Sąd wyznaczył nowego biegłego do opracowania opinii.
- ostatecznie zakończone zostało 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 eksmisyjnych 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

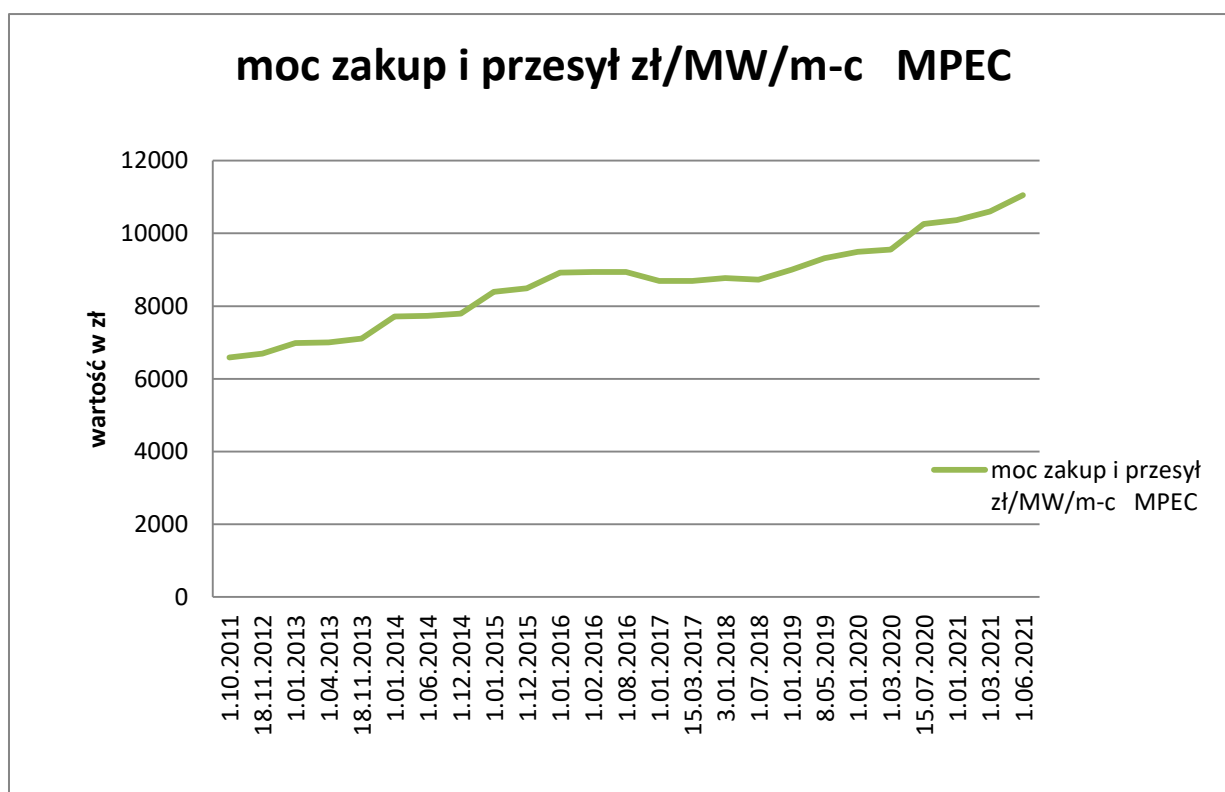


Tabela stawek c.o. (cena ciepła i nośnika ciepła MPEC) oraz średnia stawka c.o. obowiązująca w naszej Spółdzielni.

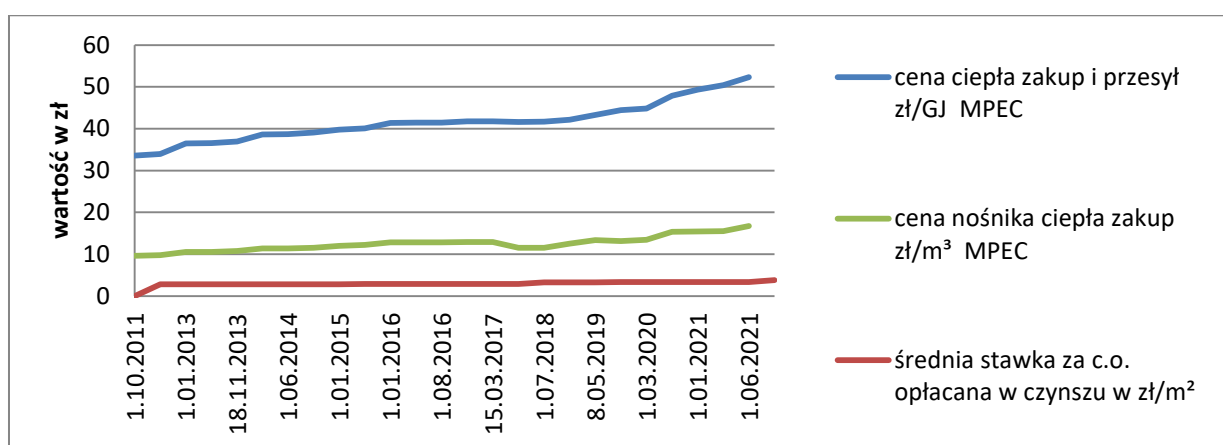
Data	Cena /netto/ ciepła zakup i przesył w zł/GJ	Cena /netto/ nośnika ciepła zakup w zł/m <sup>3</sup>	Średnia stawka za c.o. opłacana w czynszu w zł/m <sup>2</sup>
1.10.2011	33,55	9,6	2,78
18.11.2012	33,91	9,8	2,78
1.01.2013	36,48	10,56	2,78
1.04.2013	36,56	10,56	2,78
18.11.2013	36,96	10,76	2,78
1.01.2014	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.



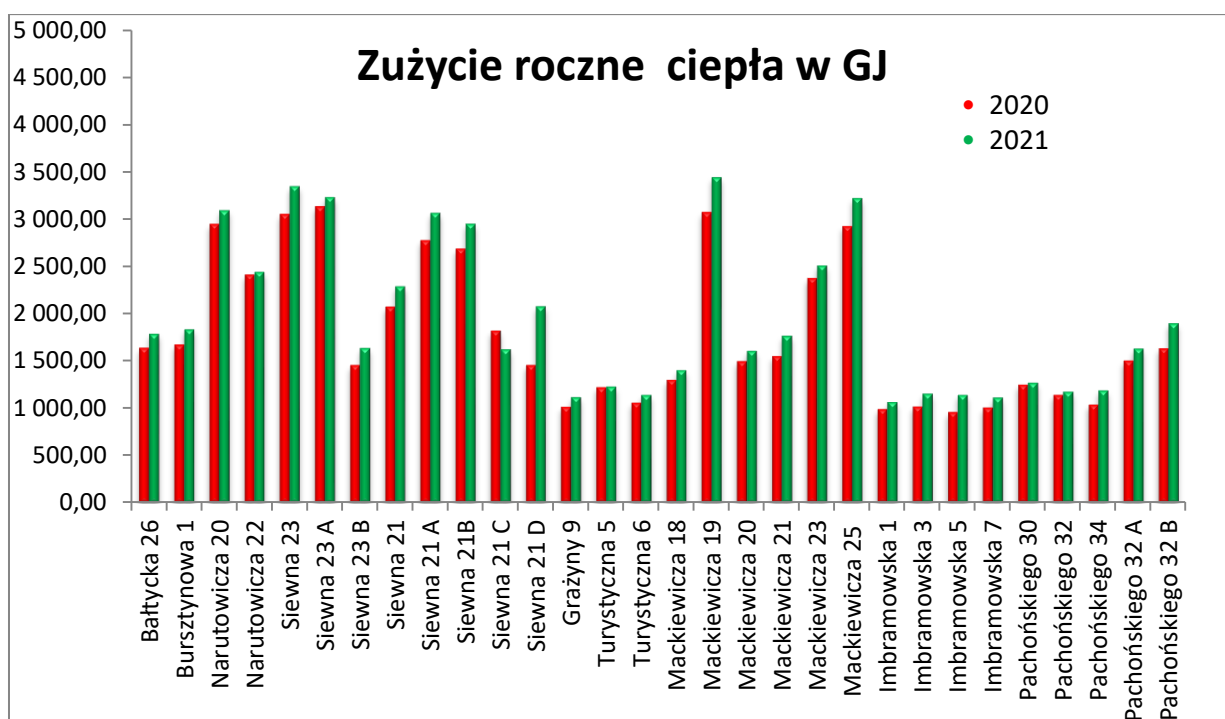
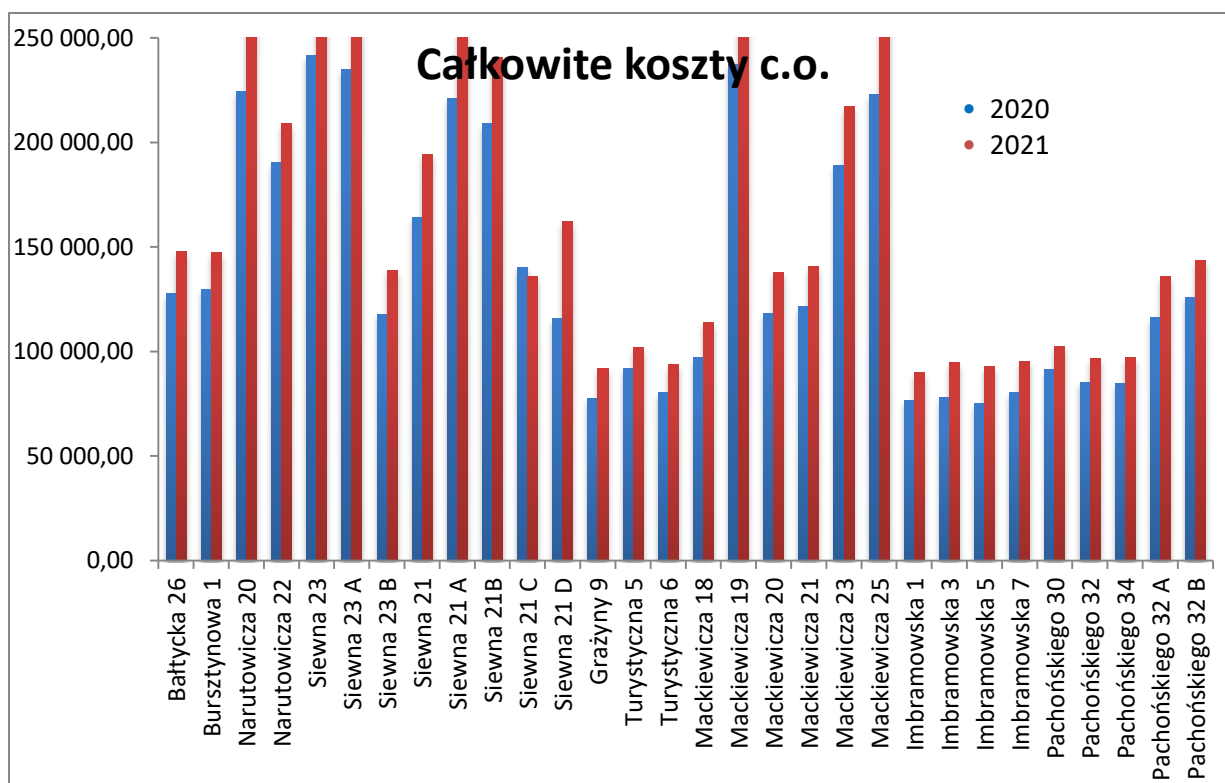
Poniżej przedstawiamy tabelę i wykresy kosztów centralnego ogrzewania w budynkach w latach 2019 do 2021 oraz zużycie roczne ciepła wyrażone w GJ

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

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

Adres	koszty 2019 w zł	koszty 2020 w zł	koszty 2021 w zł
Bałtycka 26	119 826,56	127 763,35	147 937,50
Bursztynowa 1	119 606,81	129 828,07	147 352,50
Narutowicza 20	217 029,71	224 172,06	256 821,87
Narutowicza 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
Mackiewicza 18	92 156,75	97 291,27	113 788,63
Mackiewicza 19	223 195,55	237 174,93	271 927,80
Mackiewicza 20	114 674,85	118 211,74	137 708,30
Mackiewicza 21	115 438,78	121 431,16	140 461,50
Mackiewicza 23	179 458,07	189 238,42	217 093,66
Mackiewicza 25	206 656,21	222 974,55	259 473,60
Imbramowska 1	72 915,18	76 786,96	89 806,23
Imbramowska 3	73 620,65	78 162,55	94 710,89
Imbramowska 5	72 357,98	74 993,65	92 830,26
Imbramowska 7	77 359,40	80 290,97	95 258,34
Pachońskiego 30	81 337,45	91 414,51	102 218,35
Pachońskiego 32	74 633,20	85 443,88	96 463,57
Pachońskiego 34	76 983,23	84 862,96	97 216,35
Pachońskiego 32 A	109 402,45	116 274,16	135 864,00
Pachońskiego 32 B	117 126,52	126 102,13	143 384,64
<b>Razem</b>	<b>3 883 488,63</b>	<b>4 167 644,22</b>	<b>4 804 799,05</b>

Adres	zużycie ciepła roczne w GJ 2019	zużycie ciepła roczne w GJ 2020	zużycie ciepła roczne w GJ 2021	Różnica 2021 do 2020
Bałtycka 26	1 654,00	1 635,50	1 784,20	148,70
Bursztynowa 1	1 650,70	1 670,10	1 831,00	160,90
Narutowicza 20	3 107,50	2 947,60	3 090,70	143,10
Narutowicza 22	2 611,00	2 411,10	2 437,20	26,10
Siewna 23	2 857,00	3 051,80	3 342,30	290,50
Siewna 23 A	2 860,00	3 132,00	3 228,80	96,80
Siewna 23 B	1 490,90	1 452,30	1 633,20	180,90
Siewna 21	2 174,20	2 071,60	2 284,90	213,30
Siewna 21 A	2 733,20	2 774,90	3 063,10	288,20
Siewna 21B	2 585,00	2 684,50	2 945,30	260,80
Siewna 21 C	1 340,80	1 815,50	1 621,10	-194,40
Siewna 21 D	1 865,70	1 453,10	2 076,30	623,20
Grażyny 9	1 014,80	1 013,80	1 113,80	100,00
Turystyczna 5	1 184,00	1 221,00	1 225,30	4,30
Turystyczna 6	1 086,20	1 057,90	1 138,10	80,20
Mackiewicza 18	1 330,50	1 297,10	1 399,60	102,50
Mackiewicza 19	3 124,90	3 072,10	3 440,10	368,00
Mackiewicza 20	1 586,10	1 495,30	1 604,60	109,30
Mackiewicza 21	1 597,60	1 548,70	1 762,70	214,00
Mackiewicza 23	2 441,20	2 372,30	2 505,40	133,10
Mackiewicza 25	2 910,40	2 923,60	3 216,80	293,20
Imbramowska 1	1 019,10	987,20	1 064,90	77,70
Imbramowska 3	1 035,50	1 015,70	1 151,70	136,00
Imbramowska 5	1 008,40	956,80	1 139,80	183,00
Imbramowska 7	1 058,00	1 004,40	1 110,80	106,40
Pachońskiego 30	1 118,10	1 246,60	1 266,50	19,90
Pachońskiego 32	1 067,40	1 138,80	1 172,20	33,40
Pachońskiego 34	1 081,00	1 036,90	1 184,20	147,30
Pachońskiego 32 A	1 525,50	1 500,50	1 626,70	126,20
Pachońskiego 32 B	1 595,50	1 631,80	1 894,90	263,10
<b>Razem</b>	<b>53 714,20</b>	<b>53 620,50</b>	<b>58 356,20</b>	<b>4 735,70</b>



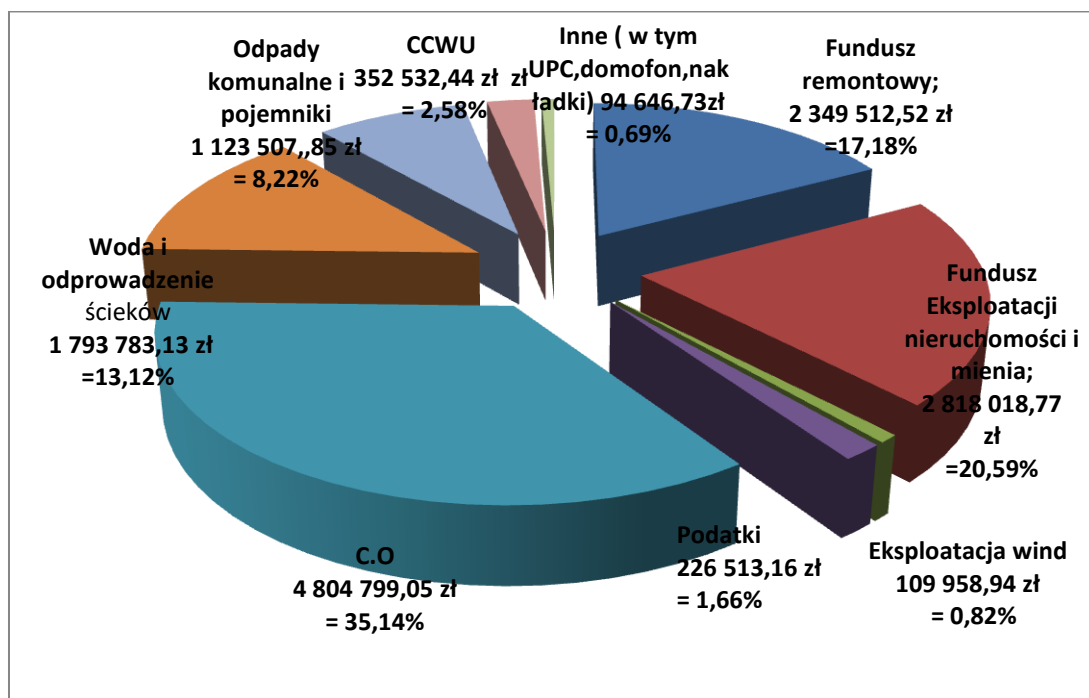
Jak można zauważyć na wykresie zużycie roczne ciepła w 2021 roku w porównaniu z 2020 było wyższe.

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.**

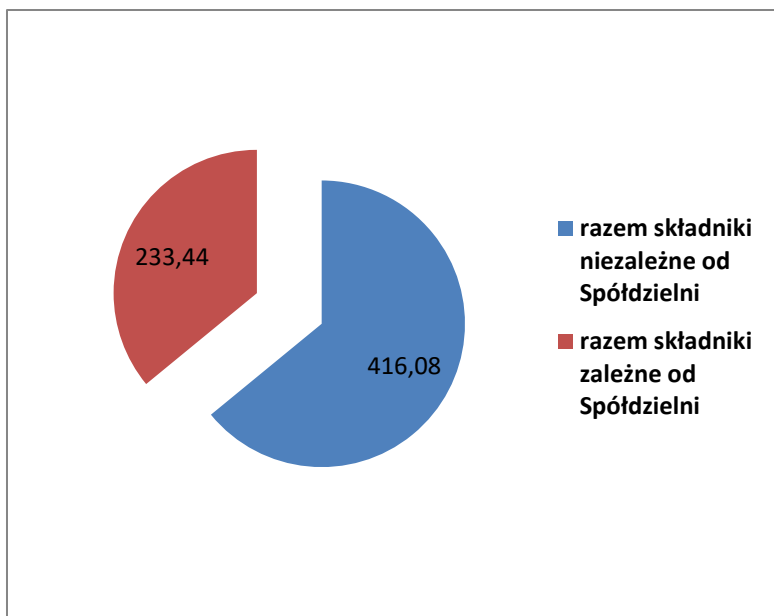
Poniżej przedstawiono na wykresie strukturę kosztów w 2021r

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



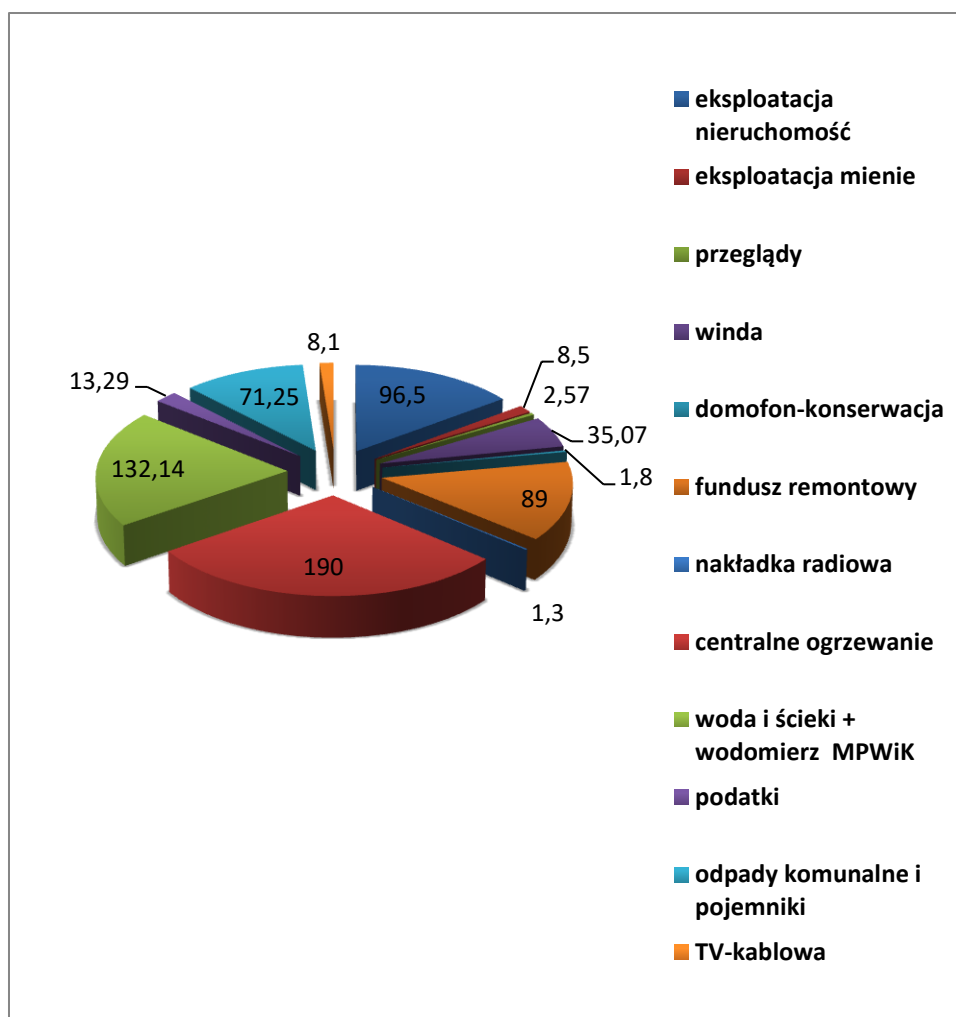
Poniżej przedstawiamy strukturę opłat składników zależnych jak i niezależnych od Spółdzielni w 2021 roku dla przykładowego mieszkania o powierzchni 50m<sup>2</sup> w budynku z windą przy następujących założeniach: rodzina 3 osobowa, rozliczenie wody wodomierz, dwie nakładki radiowe

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 nieruchomości	96,50
eksploatacja mienie	8,5
przeeglądy	2,57
winda	35,07
domofon-konserwacja	1,80
fundusz remontowy	89
nakładka radiowa	1,3
centralne ogrzewanie	190,00
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 przepawania 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 okres gwarancji zostały zatrzymane kaucje, od 5 – 10% jako zabezpieczenie należytego wykonania robót.

### ***Wykonane remonty w 2021r.***

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

**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**



<b>Wykonanie remontów na mieniu Spółdzielni</b> razem na kwotę	<b>4 420,00 zł</b>
w tym:	
a/. wymiana sterownika bramy parking Grażyny/Turystyczna	<b>1 960,00 zł</b>
b/. lik widacja zapadliska w drodze przy bud. Bursztynowa	<b>2 460,00 zł</b>

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

- ***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.
- ***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.
- **Usługi inne**
- ***Sprzątanie :***

nieruchomości budynkowych	<b>528 733,44 zł.</b>
sprzątanie terenu mienia	<b>196 190,04 zł.</b>
- ***Koszenie terenów zielonych;***

a/. nieruchomości	<b>60 725,32 zł.</b>
b/. mienia	<b>27 693,32 zł.</b>
- ***przycinanie żywopłotów***

a/. nieruchomości	<b>14 033,40 zł.</b>
b/. mienie	<b>1 716,60 zł.</b>
- ***Wycinka i pielęgnacja drzew oraz nasadzenia***

a/. nieruchomości	<b>32 100,20 zł.</b>
b/. mienie	<b>10 247,19 zł.</b>
- ***pielęgnacja krzewów***

a/. nieruchomości	<b>17 811,60 zł.</b>
b/. mienie	<b>2 641,02 zł.</b>
- ***konserwacja elektryczna*** **86 772 72 zł.**
- **materialy do konserwacji elektrycznej** **7 967,78 zł.**
- ***konserwacja domofonów*** **44 111,28 zł.**
- ***Konserwacja zestawów hydroforowych*** **4 905,16 zł.**
- ***Konserwacja – klapy dymowe*** **9 495,69 zł.**
- ***zlecenia w ramach eksploatacji :***

a/. nieruchomości	21 282,48 zł.
b/. mienie	9 105,39 zł
<b><i>konserwacja i pogotowie wodno- kan. i c.o.</i></b>	<b>306 473,64 zł.</b>
 <b><i>materiały do wykonania konserwacji :</i></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 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.

Kraków 22.03.2022r