

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU ZA 2020R.

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 31.12.2020r	str. 7
8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	str. 8
9. Remonty, konserwacja, przeglądy	str. 15
10. Działalność kulturalno-oświatowa	str. 19
11. Zakończenie	str. 19

Kraków 26.03.2021r



## 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 2020 roku i jej sytuacji ekonomiczno-finansowej według stanu na dzień 31.12.2020r.

W 2020 roku Zarząd Spółdzielni realizował zadania określone w planie finansowym na 2020 rok uchwałami Rady Nadzorczej nr 16 , 21 i 22 z sierpnia i września 2019 roku, jak również planie gospodarczo-finansowym na 2020 rok zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 24 z października 2019 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 2020 rok Uchwałą nr 64 Rady Nadzorczej
- realizacja uwag i wniosków z zebrań mieszkańców na przełomie 2019 i 2020 roku
- bieżąca aktualizacja obowiązujących w Spółdzielni Regulaminów
- ciągła kontrola nad sytuacją finansową Spółdzielni

## 2. Zagadnienia organizacyjne Zarządu

Spółdzielnia Mieszkaniowa Prądnik Biały Wschód działała w 2020r 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 2020 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 2020r. 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 31.12.2020r
Jerzy Kiryk	- Z-ca Prezesa Zarządu	od 1.01	do 31.12.2020r
Dorota Paczut	- Członek Zarządu Główny Księgowy	od 1.01	do 31.12.2020r

### 3. Ważniejsze wydarzenia i działania Zarządu

W 2020 roku Zarząd odbył 49 posiedzeń i podjął 300 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 2020/2021 roku. Drugi rok z kolei był prowadzony program centralnej ciepłej wody użytkowej.

W zakresie uregulowań prawnych funkcjonowania Spółdzielni Zarząd opracował nowy regulamin wydawania identyfikatorów dla mieszkańców na mieniu oraz nowy regulamin organizacyjny wraz ze strukturą organizacyjną, wprowadził także aneks do obowiązującego regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Nowe regulaminy jak również aneks, 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 2020 roku wpłynęło 3126 pism, natomiast pism wychodzących było 3409. 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 31.12.2020r wynosiła 2290, w tym 390 wspólnie zamieszkałych członków współmałżonków. W 2020 roku skreślono z rejestru członków 79 osób w tym 22 członków w związku ze zgonem. Pozostali wystąpili ze Spółdzielni z powodu darowizny mieszkania, sprzedaży, lub podziału majątku.

W 2020 roku uzyskało członkostwo 58 osób w tym w drodze:

- |                    |         |
|--------------------|---------|
| - darowizny        | 12 osób |
| - kupna            | 28 osób |
| - spadku           | 7 osób  |
| - podziału majątku | 3 osoby |
| - współmałżonkowie | 7 osób  |
| - dożywocie        | 1 osoba |

Zainteresowani muszą złożyć pisemna 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. W dalszym ciągu apelujemy by członkowie, którzy posiadają mieszkania wyodrębnione i dokonują darowizny

lub sprzedaży zgłaszali ten fakt w Spółdzielni, ponieważ kancelarie notarialne nie przesyłają aktów notarialnych w tych przypadkach.

Na koniec 2020 roku w budynkach Spółdzielni na 2040 lokali było:

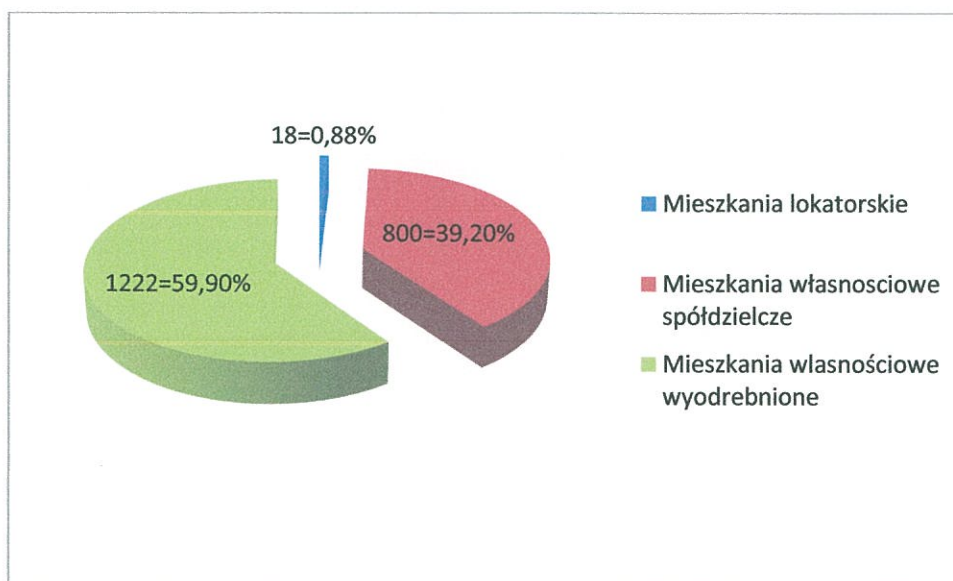
- 1222 wyodrębnionych lokali mieszkalnych
- 800 spółdzielczych własnościowych mieszkań
- 18 spółdzielczych lokatorskich mieszkań ( w tym 3 w najmie oraz 2 z wyrokami eksmisyjnymi)

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	35	13
Imbramowska 5	48	2	16	30
Imbramowska 7	48	2	18	28
Turystyczna 5	48	0	14	34
Turystyczna 6	48	0	30	18
Grażyny 9	48	0	22	26
Pachońskiego 30	48	0	22	26
Pachońskiego 32	48	0	19	29
Pachońskiego 34	48	2	13	33
Pachońskiego 32A	60	1	10	49
Pachońskiego 32B	60	0	24	36
Mackiewicza 18	50	1	17	32
Mackiewicza 19	105	1	39	65
Mackiewicza 20	70	0	33	37
Mackiewicza 21	55	1	19	35
Mackiewicza 23	100	0	45	55
Mackiewicza 25	100	1	37	62
Siewna 21	85	1	40	44
Siewna 21A	105	0	30	75
Siewna 21B	95	0	46	49
Siewna 21C	55	1	15	39
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	800	1222

## Struktura własności mieszkań



## 5. Zatrudnienie i wskaźniki ekonomiczne

W 2020 roku zatrudnienie w Spółdzielni zgodnie z zatwierdzoną strukturą organizacyjną przez Radę Nadzorczą wynosiło 13,5 etatu przy średnim zatrudnieniu 15 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 2020 roku wynik finansowy działalności gospodarczej wyniósł **594 629,86 zł netto**. Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) Spółdzielnia wykazała narastająco wynik ujemny w wysokości 55 661,04 zł na dziewięciu nieruchomościach, natomiast na dwudziestu jeden nieruchomościach wykazała narastająco wynik dodatni w wysokości 57 848,01 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) = 2,91 %

Rentowności netto = 4,21 %

Wskaźniki te są na bezpiecznym poziomie

b/ Wskaźniki płynności:

Finansowej I stopnia: = 1,80

Finansowej III stopnia = 1,61

Wskaźniki te są również na bezpiecznym poziomie.

Gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona była w 2020 roku w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o rachunkowości, prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Szersze przedstawienie działalności finansowej Spółdzielni za 2020 rok zostanie przedstawione w sprawozdaniu finansowym.

## 6. Sprawy prawne i windykacja należności

W 2020 roku obsługę prawną Spółdzielni prowadziła Kancelaria Radcy Prawnego Bożeny Ciembroniewicz. W ubiegłym roku zostało wszczętych 12 nowych spraw sądowych, wszystkie o zapłatę należności za lokale.

Ponadto kontynuowane były postępowania w sprawach wszczętych w latach poprzednich. Łącznie na koniec 2020 roku prowadzonych było 61 spraw sądowych i egzekucyjnych ( część spraw w ciągu roku została zakończona).

- prowadzone postępowania o zapłatę dotyczą ogółem 39 dłużników, z których przeciwko 11 prowadzonych jest dwie lub więcej spraw.
- w toczących się postępowaniach egzekucyjnych prowadzone są egzekucje z nieruchomości lub własnościowych praw do lokali , które są w toku.
- 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.
- od byłego Głównego księgowego, od którego w postępowaniu karnym zasądzono tytułem naprawienia szkody kwotę 50 000,00 zł kwota odszkodowania została wyegzekwowana w całości.
- 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.
- wszczęte przez Spółdzielnię postępowanie o dział spadku niezbędne dla prowadzenia egzekucji z prawa do lokalu mieszkalnego przysługującego dłużniczce zostało zakończone. Uzyskano kolejne tytuły wykonawcze również przeciwko synowi dłużniczki będącemu także spadkobiercą i dokonano zmiany wpisu w księdze wieczystej w zakresie własności lokalu co



pozwoli na prowadzenie egzekucji z prawa do tego lokalu. Złożono do Komornika wniosek o opis i oszacowanie lokalu.

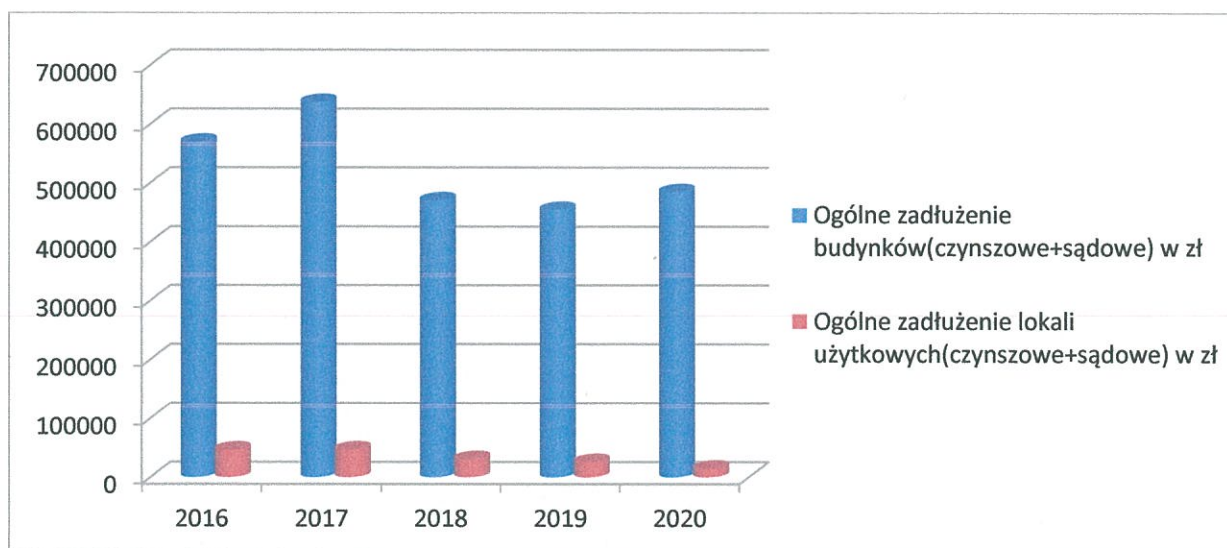
- odzyskano lokal mieszkalny po byłym członku Spółdzielni, któremu Sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego, a Gmina obowiązek ten zrealizowała. Lokal został sprzedany na przetargu i rozliczony z byłym członkiem.
- sprawa o zasiedzenie służebności gruntowej dot. Drogi gminnej przed Przedszkolem jest w toku.

## 7. Zadłużenie lokali na 31.12.2020r

- liczba zadłużonych lokali mieszkalnych	344
- saldo czynszowe zadłużenia	250 774,92 zł
- saldo sądowe	233 592,74 zł
- saldo czynszowe lokali użytkowych	14 817,60 zł
- saldo sądowe lokali użytkowych	- zł

W porównaniu z 2019r wzrosło o 63 zadłużonych lokali mieszkalnych, saldo czynszowe zadłużenia mieszkań zwiększyło się o 54 462,93 zł, saldo sądowe zmniejszyło się o 24 279,85 zł, saldo czynszowe lokali użytkowych zwiększyło się o 3 806,30 zł, a saldo sądowe lokali użytkowych zmniejszyło się o 14 842,11 zł. Podsumowując, zadłużenie roku 2020 uległo nieznacznemu zwiększeniu w porównaniu z rokiem 2019, a główną jego przyczyną była panująca pandemia.

W tym miejscu należy pochwalić mieszkańców budynku Grażyny 9, Bursztynowej 1 i Mackiewicza 21 gdzie zadłużenie na koniec 2020 roku zmalało do zera. 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.

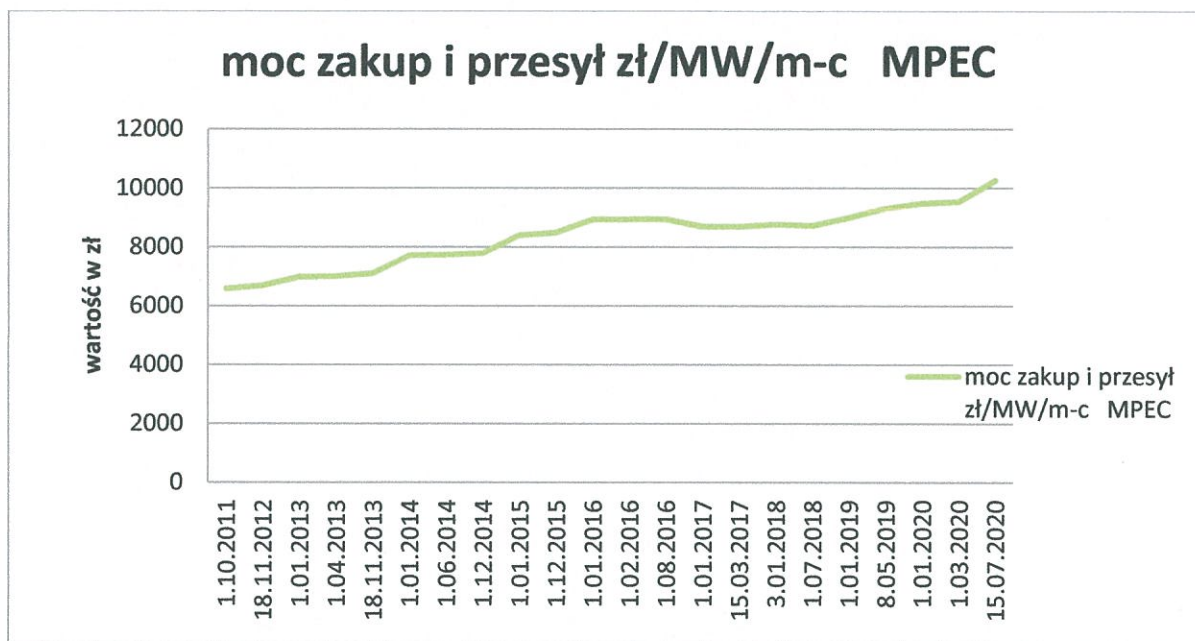
Przeciętny rzeczywisty koszt energii cieplnej i mocy zamówionej na koniec 2020 roku wyniósł w stawce 3,37 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

Tabela zmian cen /netto/ zakupu i przesyłu mocy od MPEC od 2011 do końca 2020 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



Wykres zmian cen zakupu i przesyłu mocy od MPEC od 2011 do 2020 roku



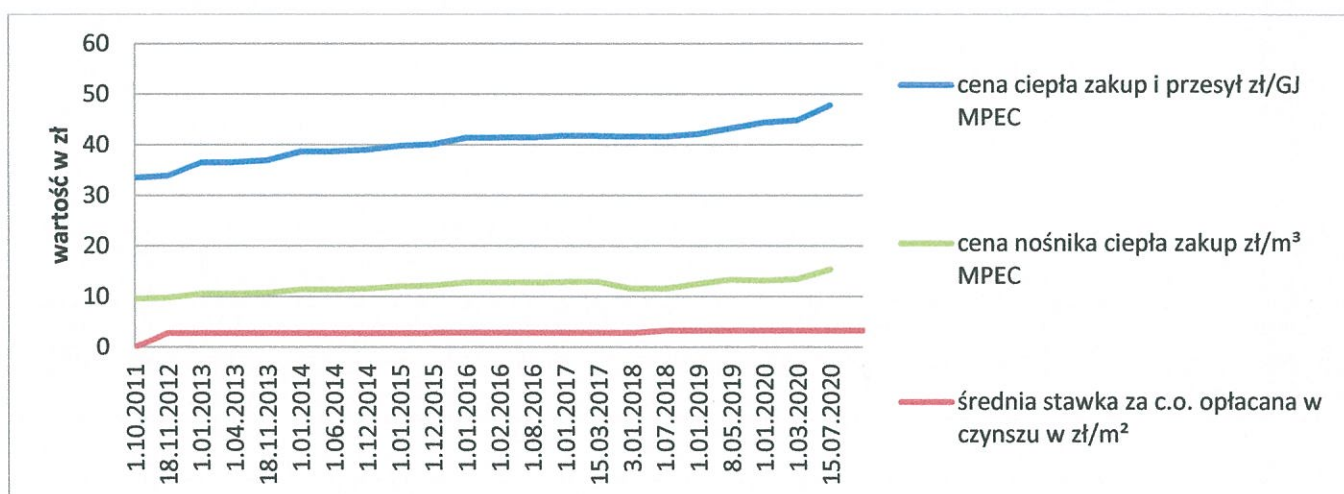
**Tabela stawek c.o. (cena ciepła i nośnika ciepła MPEC) oraz średnia stawka c.o. obowiązująca w naszej Spółdzielni.**

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

W okresie 10 lat stawka wzrosła o 59 groszy/m<sup>2</sup> co stanowi wzrost o 21,2 %

W samym 2020 roku MPEC podniósł aż trzykrotnie opłaty związane z zakupem, przesyłem oraz cenę nośnika ciepła. W związku z powyższym byliśmy zmuszeni od 1 września 2020 roku podnieść w 16 nieruchomościach stawki za centralne ogrzewanie. Średnia stawka w opłacie wyniosła na koniec 2020 roku 3,37 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 2018 do 2020 oraz zużycie roczne ciepła wyrażone w GJ

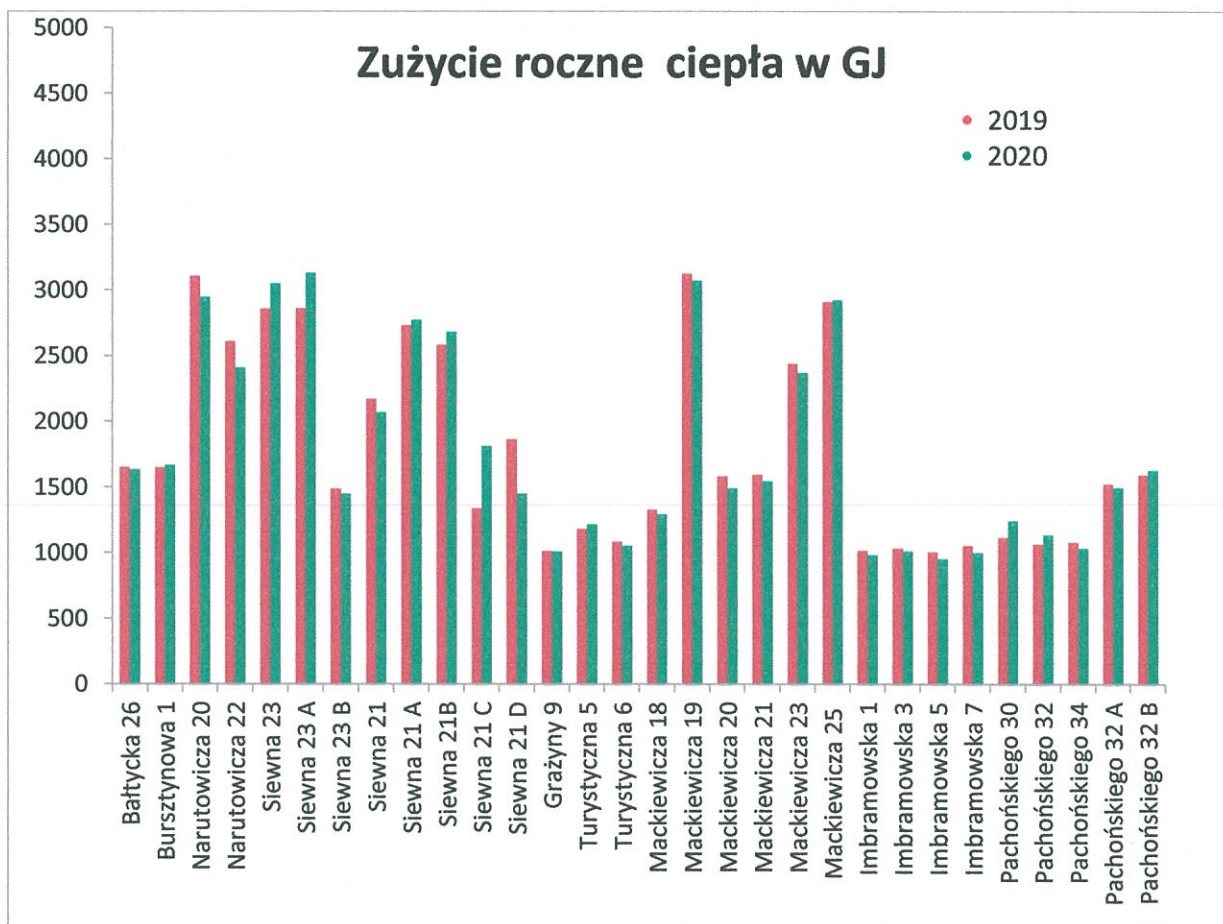
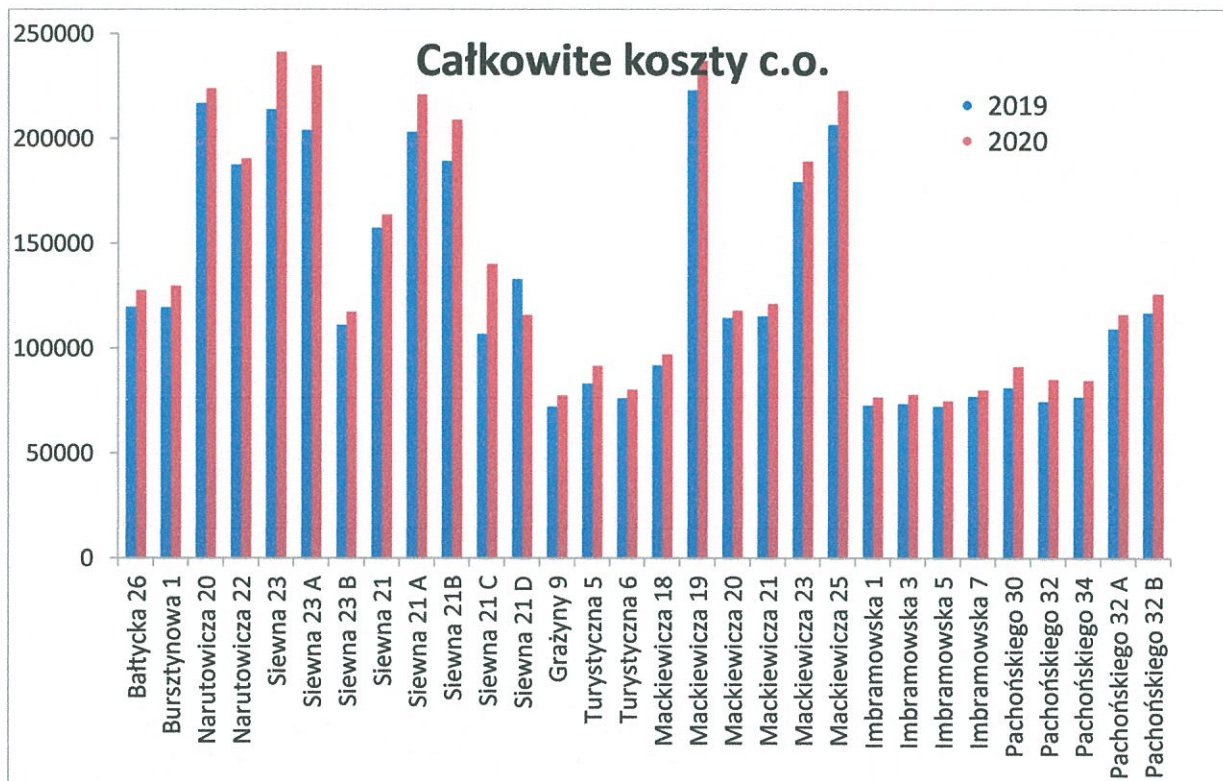
**Całkowite koszty centralnego  
ogrzewania za okres 2018 - 2020**

Adres	koszty 2018 w zł	koszty 2019 w zł	koszty 2020 w zł
Bałtycka 26	116090,38	119826,56	127763,35
Bursztynowa 1	119080,12	119606,81	129828,07
Narutowicza 20	212381,93	217029,71	224172,06
Narutowicza 22	176678,95	187641,56	190576,44
Siewna 23	221841,7	214166,42	241428,56
Siewna 23 A	194973,61	204327,63	235017,01
Siewna 23 B	111840,49	111289,31	117544,41
Siewna 21	155187,53	157649,84	163901,8
Siewna 21 A	200037,74	203394,48	221176,19
Siewna 21B	184683,19	189277,89	209202,22
Siewna 21 C	106290,86	106954,9	140370,22
Siewna 21 D	130706,67	133061,39	115996,32
Grażyny 9	69601,04	72304,41	77768,51
Turystyczna 5	81579,77	83405,37	91784,31
Turystyczna 6	76005,65	76236,08	80460,91
Mackiewicza 18	95959,47	92156,75	97291,27
Mackiewicza 19	214741,58	223195,55	237174,93
Mackiewicza 20	117008,02	114674,85	118211,74
Mackiewicza 21	111475,13	115438,78	121431,16
Mackiewicza 23	188573,14	179458,07	189238,42
Mackiewicza 25	198620,87	206656,21	222974,55
Imbramowska 1	74943,47	72915,18	76786,96
Imbramowska 3	75596,33	73620,65	78162,55
Imbramowska 5	76476,07	72357,98	74993,65
Imbramowska 7	81047,18	77359,4	80290,97
Pachońskiego 30	76993,46	81337,45	91414,51
Pachońskiego 32	70509,5	74633,2	85443,88
Pachońskiego 34	74105,5	76983,23	84862,96
Pachońskiego 32 A	98618,97	109402,45	116274,16
Pachońskiego 32 B	113010,25	117126,52	126102,13
<b>Razem</b>	<b>3824658,6</b>	<b>3883488,6</b>	<b>4167644,2</b>

**Zużycie roczne ciepła w GJ w latach 2018-2020**

Adres	zużycie ciepła roczne w GJ 2018	zużycie ciepła roczne w GJ 2019	zużycie ciepła roczne w GJ 2020	Różnica 2020 do 2019
Bałtycka 26	1652,7	1654	1635,50	-18,50
Bursztynowa 1	1711,1	1650,7	1670,10	19,40
Narutowicza 20	3141,7	3107,5	2947,60	-159,90
Narutowicza 22	2507,8	2611	2411,10	-199,90
Siewna 23	3136,3	2857	3051,80	194,80
Siewna 23 A	2800,8	2860	3132,00	272,00
Siewna 23 B	1568,9	1490,9	1452,30	-38,60
Siewna 21	2219,3	2174,2	2071,60	-102,60
Siewna 21 A	2791,2	2733,2	2774,90	41,70
Siewna 21B	2608,8	2585	2684,50	99,50
Siewna 21 C	1488,2	1340,8	1815,50	474,70
Siewna 21 D	1897,8	1865,7	1453,10	-412,60
Grażyny 9	1004,1	1014,8	1013,80	-1,00
Turystyczna 5	1199,6	1184	1221,00	37,00
Turystyczna 6	1125,8	1086,2	1057,90	-28,30
Mackiewicza 18	1459	1330,5	1297,10	-33,40
Mackiewicza 19	3091,7	3124,9	3072,10	-52,80
Mackiewicza 20	1699,2	1586,1	1495,30	-90,80
Mackiewicza 21	1589,4	1597,6	1548,70	-48,90
Mackiewicza 23	2725,1	2441,2	2372,30	-68,90
Mackiewicza 25	2877,1	2910,4	2923,60	13,20
Imbramowska 1	1101,6	1019,1	987,20	-31,90
Imbramowska 3	1115,8	1035,5	1015,70	-19,80
Imbramowska 5	1134,1	1008,4	956,80	-51,60
Imbramowska 7	1174,9	1058	1004,40	-53,60
Pachońskiego 30	1058,3	1118,1	1246,60	128,50
Pachońskiego 32	1028,4	1067,4	1138,80	71,40
Pachońskiego 34	1064,9	1081	1036,90	-44,10
Pachońskiego 32 A	1379,4	1525,5	1500,50	-25,00
Pachońskiego 32 B	1528,7	1595,5	1631,80	36,30
<b>Razem</b>	<b>54881,7</b>	<b>53714,2</b>	<b>53620,50</b>	<b>-93,70</b>





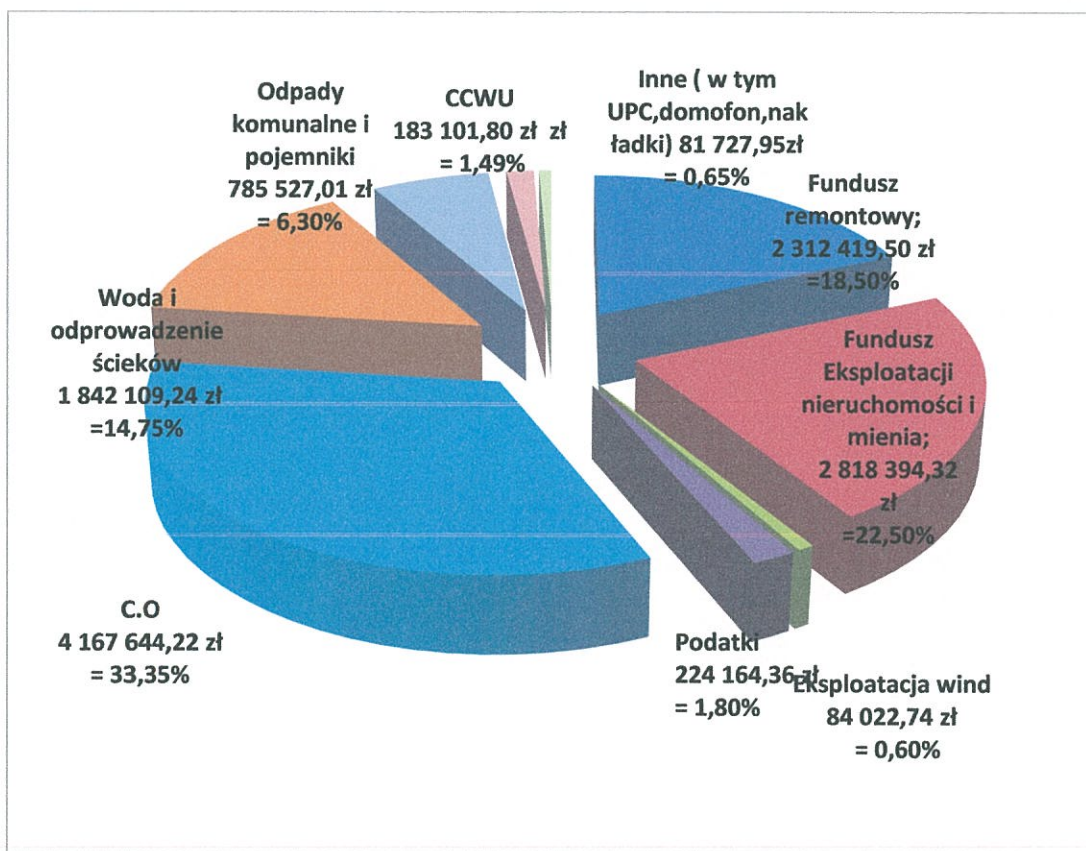
Jak można zauważyć na wykresie zużycie roczne ciepła w 2020 roku w porównaniu z 2019 było minimalnie niższe.

Opłaty eksploatacyjne:

Przeciętna stawka eksploatacyjna 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości mieszkalnych za 2020 r wyniósł **1,88 zł/m<sup>2</sup>/m-c.**

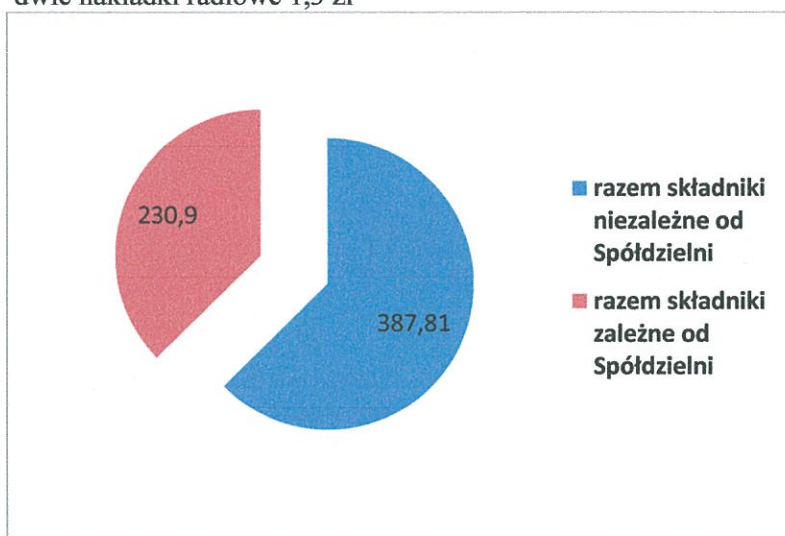
Poniżej przedstawiono na wykresie strukturę kosztów w 2020r

### Struktura kosztów dotycząca lokali mieszkalnych w Spółdzielni w 2020 roku



Poniżej przedstawiamy strukturę opłat składników zależnych jak i niezależnych od Spółdzielni w 2020 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

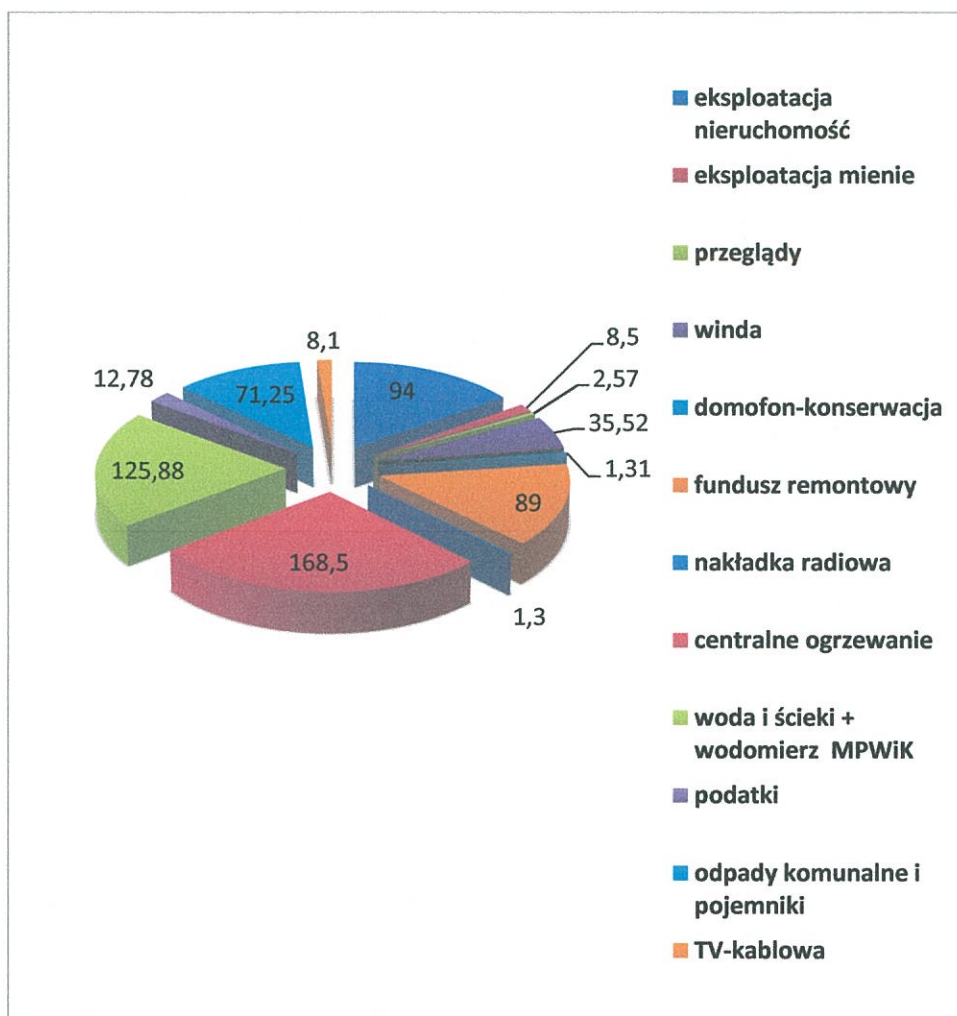
średnia stawka eksploatacyjna 1,88 zł/m<sup>2</sup>  
 średnia stawka funduszu remontowego 1,78 zł/m<sup>2</sup>  
 średnia opłata za windę 11,84 zł/osobę  
 zużycie wody przyjęto wg wskazań wod. 12 m<sup>3</sup> x 10,49 zł  
 opłata eksploatacja mienie 0,17 zł/m<sup>2</sup>  
 średnia stawka za centralne ogrzewanie 3,37 zł/m<sup>2</sup>  
 dwie nakładki radiowe 1,3 zł



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

eksploatacja nieruchomość	94
eksploatacja mienie	8,5
przeeglądy	2,57
winda	35,52
domofon-konserwacja	1,31
fundusz remontowy	89
nakładka radiowa	1,3
centralne ogrzewanie	168,5
woda i ścieki + wodomierz MPWiK	125,88
podatki	12,78
odpady komunalne i pojemniki	71,25
TV-kablowa	8,1
<b>Razem</b>	<b>618,71</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 2020 był szóstym rokiem gdzie te stawki eksploatacyjne odrębne dla każdej nieruchomości obowiązywały.

## 9. Remonty, konserwacja, przeglądy

Fundusz remontowy jest tworzony z miesięcznych odpisów na fundusz remontowy i planowany tak, aby zabezpieczał potrzeby remontowe każdej nieruchomości. Jak Państwo wiedzą dnia 23.04.2019 roku Spółdzielnia podpisała umowę z PGE Energia Ciepła S.A oddział nr 1 w Krakowie oraz Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Krakowie na dostawę centralnej ciepłej wody użytkowej do budynków Spółdzielni w latach 2019-2025. W ubiegłym roku w pięciu nieruchomościach, a mianowicie Mackiewiczza 18, Mackiewiczza 20,

Bałycka 26, Pachońskiego 34 i Narutowicza 22, została wykonana instalacja ciepłej wody. Podstawą do opracowania planu remontów budynków mieszkalnych jak i infrastruktury osiedlowej na 2020 rok były uwagi zgłaszane przez mieszkańców i użytkowników lokali na zebraniach, wnioski z rocznego przeglądu stanu technicznego zasobów przeprowadzonego przez służby techniczne jak i zalecenia wynikające z przeglądu pięcioletniego zgodnie z przepisami 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 2020 roku Spółdzielnia przyjęła 1014 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 2020r. wyniósł 2 092 106,11 zł ( w tym ciepła woda 1 206 947,08 zł)

Plan remontów został zrealizowany w 93,50 %.

Nie wykonano :

a/ WLZ – Siewna 21 z uwagi na wysokie koszty

b/ czyszczenie kanalizacji - Pachońskiego 34 z uwagi na konieczność rozebrania dachu z blachy i odbudowaniu wywiewek oraz w nieruchomości Bursztynowa 1 z uwagi na rozwinięcie pandemii

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 2020r.**

1. Windy MDA -generalny remont windy MDA Turystyczna 5 + drobne remonty  
innych wind, **179 124,00 zł.**
2. Wymiana pionów kanalizacji i wody zimnej wraz z zabudową szachtów w  
bud. Mackiewicza 18 kl.1-5 **113 285,71 zł.**
3. Wymiana grzejników na kl. schodowej Pachońskiego 30 **4 300,00 zł.**
4. Balkony; remont pojedynczych balkonów w bud. Mackiewicza 25 **5 472,36 zł.**
5. Klatki schodowe – remonty klatek schodowych (malowanie);  
Pachońskiego 30 i Imbramowska 1 – ostatni etap, **115 149,57 zł .**

6. Remonty elektryczne		21 044,00 zł.
w tym: a/ wymiana zabezpieczeń elektr. Imbramowska 5, b/ uporządkowanie kabli wraz założeniem puszek kontaktów dzwinkowych; Pachońskiego 30, Imbramowska 1, c/ Imbramowska 3 remont drzwiczek licznikowych parter -11 piętro.		
7. Wymiana instalacji gazowej na spawaną		2 710,13 zł.
8. Wyniesienie zaworów na korytarze piwnic wody zimnej; Imbramowska 1 i Narutowicza 20 kl.6-10 oraz wymiana pionów wody zimnej w bud. Mackiewicza 20	razem	87 333,36 zł.
9. Dofinansowanie do wymienionych		16 256,00 zł.
10. Czyszczenie kanalizacji :		42 572,95 zł.
11. Ułożenie płytek ; kl. 1-7 Siewna 21b i wejście Grażyny 9		129 966,55 zł.
12. Piwnice - remont posadzki Mackiewicza 23 kl. 1-10 i remont suszarni kl.VII Mackiewicza25		41 000,00 zł.
13. Roboty awaryjne i inne nieprzewidziane ( głównie wymiana odcinków kanalizacji fekalnej i deszczowej).		125 962,05 zł.
14. WLZ - zwrot udziału w kosztach wykonania WLZ Siewna 23 oraz koszty ogłoszonych przetargów dot. WLZ Siewna 21		982,35 zł.

**Fundusz celowy :** a/ wykonanie ciepłej wody użytkowej w budynkach:  
Mackiewicza 18, Mackiewicza 20, Siewna 21d, Siewna 21, Bałtycka 26,  
Pachońskiego 34, Narutowicza 22 i częściowo Narutowicza 20. b/ wykonanie  
dokumentacji cwu dla budynków : Mackiewicza 25, Imbramowska 5,  
Pachońskiego 32, 32a, , Siewna 23a,

razem koszty 1 206 947,08 zł.

**Wykonanie remontów na mieniu Spółdzielni** razem na kwotę 26 690,01 zł.

w tym:

a/. remont pomieszczeń biurowych 23 760,91 zł.

b/. awaryjne prace 2 930,00 zł.

( w tym: wymiana siłowników do bram Grażyny3 i na parking Grażyny/Turystyczna)

## **Obowiązkowe przeglądy roczne wykonane w 2020r.**

- **gazowe** - należało wykonać w 1968 mieszkaniach gdyż w 72 jest brak gazu. Przegląd wykonano w 1669 mieszkaniach (85%), pozostałych 299 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 1962 mieszkaniach co stanowi 96 % natomiast czyszczenie od strony dachu wyk. w 100%, 78 mieszkań nie udostępniono pomimo kilku terminów i pism skierowanych do właścicieli mieszkań.
- **Usługi inne**
- **Sprzątanie :**
  - nieruchomości budynkowych 528 733,44 zł.
  - sprzątanie terenu mienia 196 190,04 zł.
- **Koszenie terenów zielonych;**
  - a/. nieruchomości 60 723,84 zł.
  - b/. mienia 27 555,36 zł.
- **przycinanie żywopłotów**
  - a/. nieruchomości 14 033,40 zł.
  - b/. mienie 1 716,60 zł.
- **Wycinka i pielęgnacja drzew oraz nasadzenia**
  - a/. nieruchomości 44 999,10 zł.
  - b/. mienie 8 033,11 zł.
- **pielęgnacja krzewów**
  - a/. nieruchomości 18 935,74 zł.
  - b/. mienie 1 935,92 zł.
- **konserwacja elektryczna** 86 772 72 zł.
- **materiały do konserwacji elektrycznej** 5 860,74 zł.
- **konserwacja domofonów** 31 292,55 zł.
- **Konserwacja zestawów hydroforowych** 4 903,38 zł.
- **Konserwacja – klapy dymowe** 11 124,01 zł.
- **zlecenia w ramach eksploatacji :**
  - a/. nieruchomości 30 981,16 zł.
  - b/. mienie 11 477,08 zł.
- konserwacja i pogotowie wodno- kan. i c.o.** 306 457,20 zł.
- materiały do wykonania konserwacji :**
  - a/. w nieruchomościach budynkowych 30 885,90 zł.
  - b/. na mieniu( słupki ,znaki, farby i inne) 7 478,34 zł.

## 10. Działalność kulturalno-oświatowa

W ramach działalności kulturalno-oświatowej działał do końca marca w 2020 roku Klub Mieszkańców pod przewodnictwem koordynatora Pani Joanny Talar. Z uwagi na panującą pandemię odbyły się tylko 4 spotkania klubu.

## 11. Zakończenie

Rok 2020 był szóstym 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 2020 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 2020 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 26.03.2021r

Zastępca Prezesa Zarządu  
Kierownik GZM  
mgr inż. Jerzy Kiryk  
Upr. bud. MAP/0382/OWOK/12

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY  
KSIĘGOWY

Dorota Paczut

PREZES ZARZĄDU  
KIEROWNIK SPÓŁDZIELNI

inż. Maciej Udziela