

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU ZA 2019R.

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 31.12.2019r	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 26.03.2020r

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 2019 roku i jej sytuacji ekonomiczno-finansowej według stanu na dzień 31.12.2019r.

W 2019 roku Zarząd Spółdzielni realizował zadania określone w planie finansowym na 2019 rok uchwałami Rady Nadzorczej nr 127 , 131 i 132 z sierpnia i września 2018 roku, jak również planie gospodarczo-finansowym na 2019 rok zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 134 z października 2018 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 2019 rok Uchwałą nr 152 Rady Nadzorczej
- realizacja prac remontowych na mieniu Spółdzielni zgodnie z przyjętym planem na 2019 rok Uchwałami nr 145 i 11
- realizacja uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w 2019 roku w tym kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej
- realizacja uwag i wniosków z zebrań mieszkańców na przełomie 2018 i 2019 roku
- bieżąca aktualizacja obowiązujących w Spółdzielni Regulaminów
- ciągła kontrola nad sytuacją finansową Spółdzielni

2. Zagadnienia organizacyjne Zarządu

Spółdzielnia Mieszkaniowa Prądnik Biały Wschód działała w 2019r 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 2019 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 2019r. 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 31.12.2019r
Jerzy Kiryk	- Z-ca Prezesa Zarządu	od 1.01	do 31.12.2019r
Ewa Dobrowolska	- Członek Zarządu Główny Księgowy	od 1.01	do 31.03.2019r
Dorota Paczut	- Członek Zarządu Główny Księgowy	od 1.04	do 31.12.2019r

3. Ważniejsze wydarzenia i działania Zarządu

- W 2019 roku Zarząd odbył 48 posiedzeń i podjął 318 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. Organizował zebrania mieszkańców poszczególnych nieruchomości zarówno w sprawach wykonanych jak i planowanych remontów oraz w sprawach związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Zapoczątkowaliśmy program centralnej ciepłej wody użytkowej.

W zakresie uregulowań prawnych funkcjonowania Spółdzielni Zarząd opracował nowy regulamin rozliczania kosztów centralnej ciepłej wody użytkowej i regulamin funkcjonowania monitoringu wizyjnego w siedzibie Spółdzielni oraz tekst jednolity regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w SM PBW oraz wprowadził także aneksy do obowiązujących regulaminów, szczegółowych zasad rozliczania kosztów zużycia wody zimnej oraz odprowadzania ścieków w SM BPW oraz regulaminu organizacyjnego.

Nowe regulaminy jak również 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. 14⁰⁰ do 17⁰⁰. Do Spółdzielni w 2019 roku wpłynęło 3419 pism, natomiast pism wychodzących było 3330. 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. Oprócz tego podczas dorocznych spotkań z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości wymieniane były informacje odnośnie zamierzeń planów i działań Spółdzielni. Już po raz drugi mieszkańcy zorganizowali przy siedzibie Spółdzielni w miesiącu wrześniu tzw sprzedaż garażową która cieszy się coraz większą popularnością.

4. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

Liczba członków w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód na dzień 31.12.2019r wynosiła 2310, w tym 402 wspólnie zamieszkałych członków współmałżonków.

W 2019 roku skreślono z rejestru członków 58 osób w tym 14 członków w związku ze zgonem. Pozostali wystąpili ze Spółdzielni z powodu darowizny mieszkania, sprzedaży, lub zniesienia współwłasności.

W 2019 roku uzyskało członkostwo 60 osób w tym w drodze:

- darowizny	14 osób
- kupna	25 osób
- spadku	5 osób
- zniesienia współwłasności	1 osoba
- współmałżonkowie	14 osób
- licytacji komorniczej	1 osoba

Spółdzielnia w swoich zasobach posiada 2040 lokali mieszkalnych. 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. 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 2019 roku w budynkach Spółdzielni na 2040 lokali było:

- 1208 wyodrębnionych mieszkań
- 812 spółdzielczych własnościowych mieszkań
- 20 spółdzielcze lokatorskie mieszkania

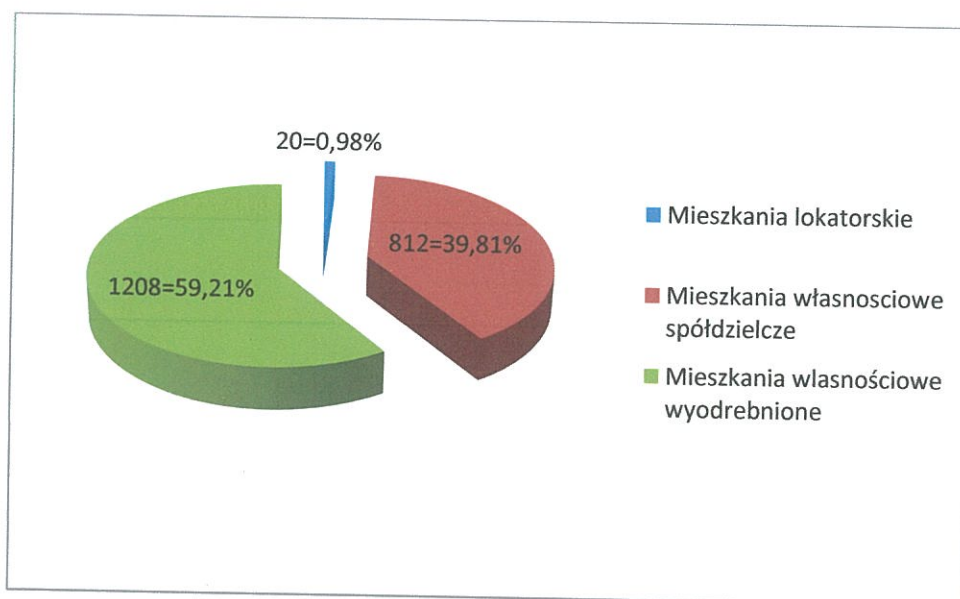
Zarząd kilkakrotnie zwracał się do członków o złożenie oświadczeń dotyczących osób zamieszkujących lokale w ramach aktualizacji danych celem prawidłowego naliczania opłat za ich używanie. **Przypominamy, że statutowym obowiązkiem członka jest pisemne powiadomienie Spółdzielni o ilości osób zamieszkujących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

Poniższa tabela jak i wykres określa strukturę lokali w poszczególnych budynkach

Adres budynku	Liczba lokali	Mieszkania lokatorskie	Mieszkania własnościowe	Mieszkania wyodrębnione
Bursztynowa 1	55	0	21	34
Bałtycka 26	55	0	28	27
Narutowicza 20	105	3	34	68
Narutowicza 22	85	2	25	58
Imbramowska 1	48	0	27	21
Imbramowska 3	48	0	35	13
Imbramowska 5	48	2	16	30
Imbramowska 7	48	2	20	26
Turystyczna 5	48	0	15	33
Turystyczna 6	48	1	30	17
Grażyny 9	48	0	22	26
Pachońskiego 30	48	0	24	24
Pachońskiego 32	48	0	19	29
Pachońskiego 34	48	2	14	32
Pachońskiego 32A	60	1	10	49
Pachońskiego 32B	60	0	24	36
Mackiewicza 18	50	1	17	32
Mackiewicza 19	105	1	38	66
Mackiewicza 20	70	0	34	36

Mackiewicza 21	55	1	20	34
Mackiewicza 23	100	0	45	55
Mackiewicza 25	100	1	38	61
Siewna 21	85	1	41	43
Siewna 21A	105	0	30	75
Siewna 21B	95	0	47	48
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	20	812	1208

Struktura własności mieszkań



5. Zatrudnienie i wskaźniki ekonomiczne

W 2019 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, w tym: rozliczanie radiowe odczytów wodomierzy zimnej i ciepłej wody, nasilenie komisji zalaniowych, 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

(Handwritten signatures and initials)

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 2019 roku wynik finansowy działalności gospodarczej wyniósł **632 034,41 zł netto**. Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) Spółdzielnia wykazała narastająco wynik ujemny w wysokości 89 745,37 zł na dziewiętnastu nieruchomościach, natomiast na jedenastu nieruchomościach wykazała narastająco wynik dodatni w wysokości 39 369,78 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) = 3,06 %

Rentowności netto = 4,88 %

Wskaźniki te są na bezpiecznym poziomie

b/ Wskaźniki płynności:

Finansowej I stopnia: = 1,64

Finansowej III stopnia = 1,44

Wskaźniki te są również na bezpiecznym poziomie.

Gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona była w 2019 roku w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o rachunkowości, prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Szersze przedstawienie działalności finansowej Spółdzielni za 2019 rok zostanie przedstawione w sprawozdaniu finansowym.

6. Sprawy prawne i windykacja należności

W 2019 roku obsługę prawną Spółdzielni prowadziła Kancelaria Radcy Prawnego Bożeny Ciembroniewicz. W ubiegłym roku zostało wszczętych 9 nowych spraw sądowych, w tym 7 spraw o zapłatę, jedna o eksmisję oraz jedna o zasiedzenie służebności gruntowej. W sprawach o zapłatę wydane zostały nakazy zapłaty, a w sprawie o eksmisję orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, co oznacza, że do czasu przydzielenia takiego lokalu przez Gminę będzie ona płaciła Spółdzielni należność za zajmowane bez tytułu prawnego mieszkanie. Sprawa o zasiedzenie służebności gruntowej jest w toku. Ponadto kontynuowane były postępowania w sprawach wszczętych w latach poprzednich. Łącznie na koniec 2019 roku prowadzonych było 53 sprawy sądowe i egzekucyjne (część spraw w ciągu roku została zakończona).

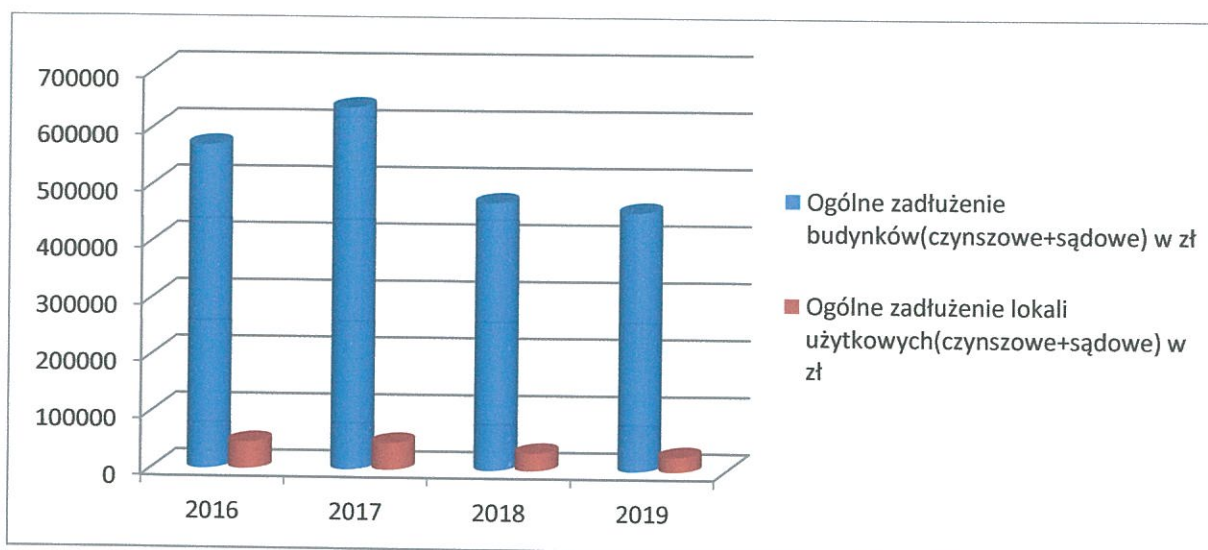
- prowadzone postępowania o zapłatę dotyczą ogółem 33 dłużników, z których przeciwko 11 prowadzonych jest dwie lub więcej spraw.
- w toczących się postępowaniach egzekucyjnych prowadzone są egzekucje z nieruchomości lub własnościowych praw do lokali, które są w toku.
- część dłużników uregulowała należności 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.
- Były Główny księgowy, od którego w postępowaniu karnym zasądzono tytułem naprawienia szkody kwotę 50 000,00 zł spłaca obecnie wraz z żoną na podstawie zawartej ze Spółdzielnią ugody pozostałe zadłużenie w ratach po 2500,00 zł miesięcznie począwszy od lutego 2019 roku.
- 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.
- Nadal toczy się wszczęte przez Spółdzielnię postępowanie o dział spadku niezbędne dla prowadzenia egzekucji z prawa do lokalu mieszkalnego przysługującego dłużnicze. Uzyskano tytuły wykonawcze również przeciwko synowi dłużniczki będącemu także spadkobiercą i podjęto działania w celu zmiany wpisu w księdze wieczystej w zakresie własności lokalu co pozwoli na prowadzenie egzekucji. Wszczęta została egzekucja z prawa do lokalu.

7. Zadłużenie lokali na 31.12.2019r

- liczba zadłużonych lokali mieszkalnych	281
- saldo czynszowe zadłużenia	196 311,99 zł
- saldo sądowe	257 872,59 zł
- saldo czynszowe lokali użytkowych	11 011,30 zł
- saldo sądowe lokali użytkowych	14 842,11 zł

W porównaniu z 2018r wzrosło o 14 zadłużonych lokali mieszkalnych, saldo czynszowe zadłużenia mieszkań zmniejszyło się o 11 528,21 zł, saldo sądowe zmniejszyło się o 4 575,52 zł, saldo czynszowe lokali użytkowych zmniejszyło się o 629,69 zł, a saldo sądowe lokali użytkowych zmniejszyło się o 4 178,20 zł. Podsumowując, zadłużenie roku 2019 uległo zmniejszeniu w porównaniu z rokiem 2018.

W tym miejscu należy pochwalić mieszkańców budynku Bursztynowa1 Imbramowska 1 oraz Siewna 21c gdzie zadłużenie na koniec 2019 roku w tych budynkach wyniosło średnio po około 1500,00 zł. 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 2019 roku wyniósł w stawce 3,30 zł/m²/m-c.

Tabela zmian cen /netto/ zakupu i przesyłu mocy od MPEC od 2011 do 2019 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

Wykres przedstawiający te zmiany cen /netto/ zakupu i przesyłu mocy od MPEC od 2011 do 2019 roku

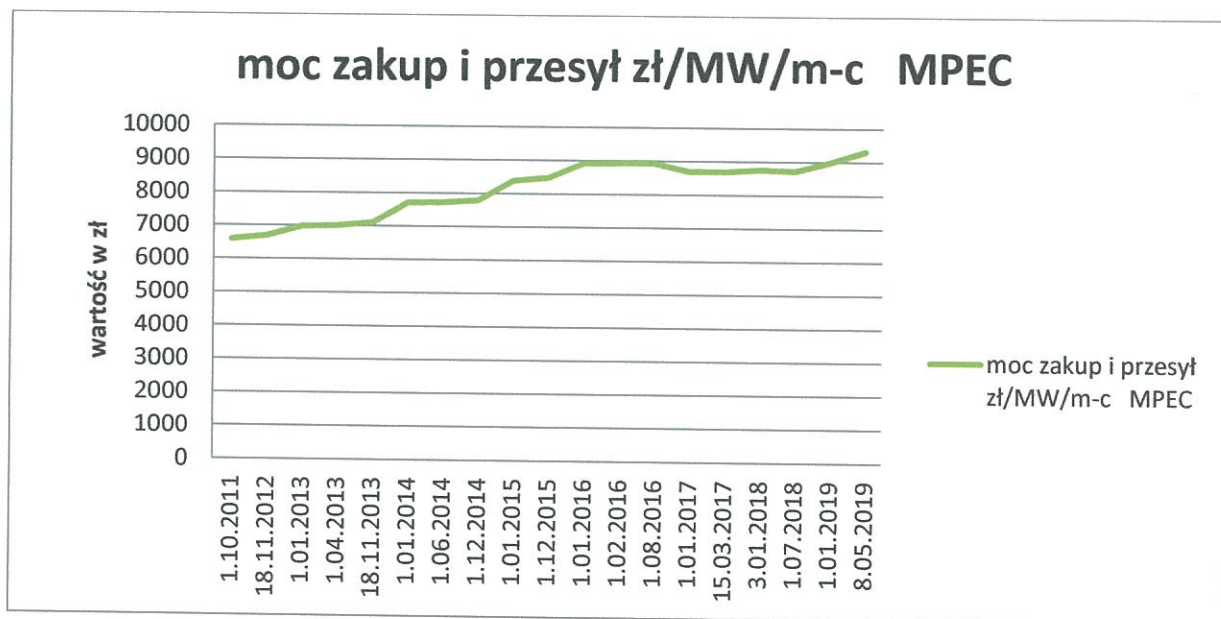
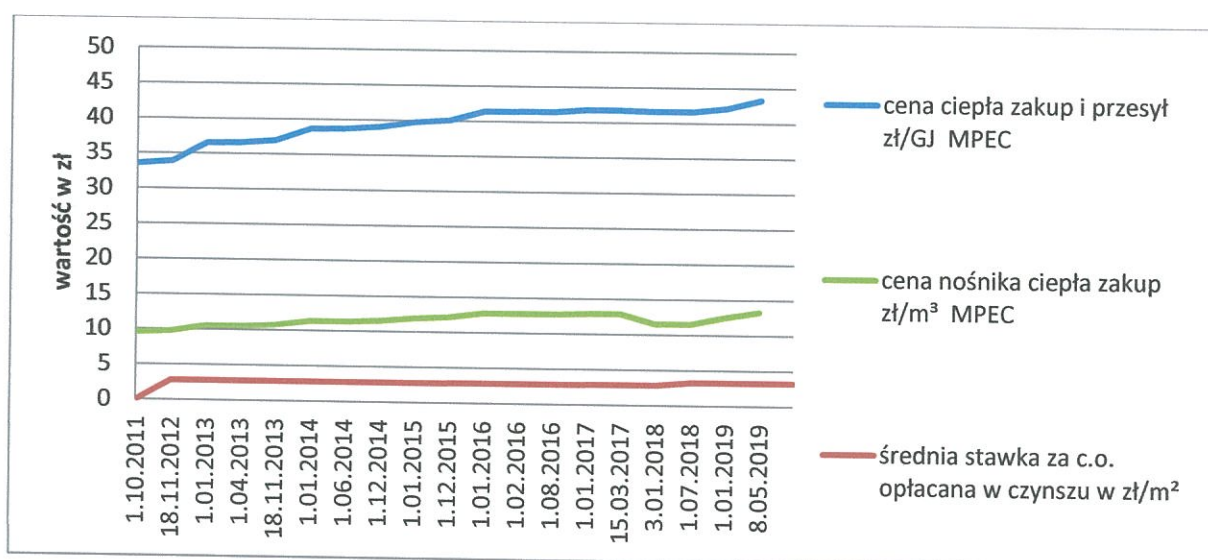


Tabela stawek c.o. (cena ciepła i nośnika ciepła MPEC) oraz średnia stawka c.o. obowiązująca w naszej Spółdzielni.

Data	Cena /netto/ ciepła zakup i przesył w zł/GJ	Cena /netto/ nośnika ciepła zakup w zł/m ³	Średnia stawka za c.o. opłacana w czynszu w zł/m ²
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

Od 1 lipca 2017 roku poza dwoma nieruchomościami (Siewna 21d i Siewna 23b w których od sierpnia podniesiono opłaty za c.o.) nie zachodziła konieczność zmiany opłat za centralne ogrzewanie gdzie średnia stawka w opłacie wyniosła 3,29 zł/m²/m-c, a od sierpnia 2019 roku 3,30 zł/m²/m-c. Poniżej przedstawiono na wykresie jak kształtują się te opłaty.



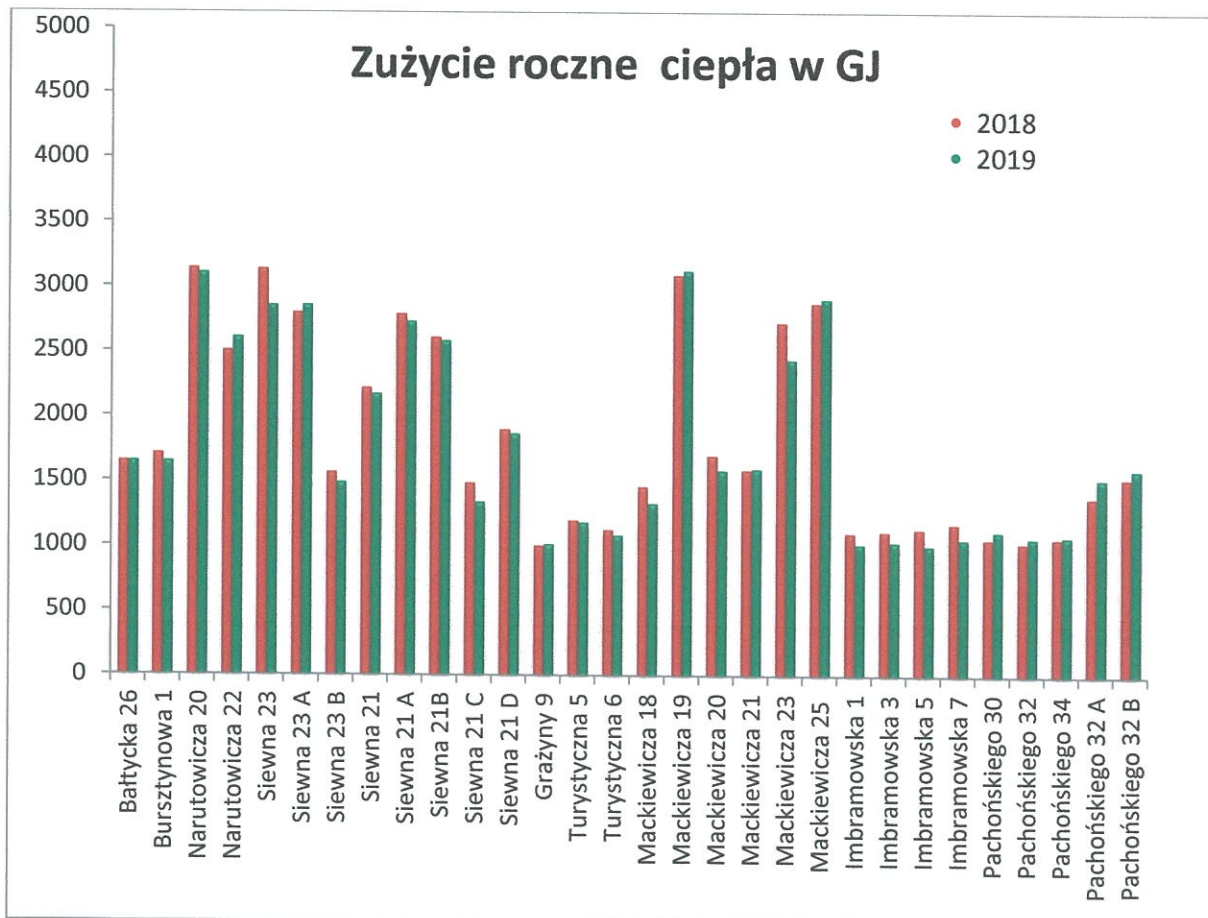
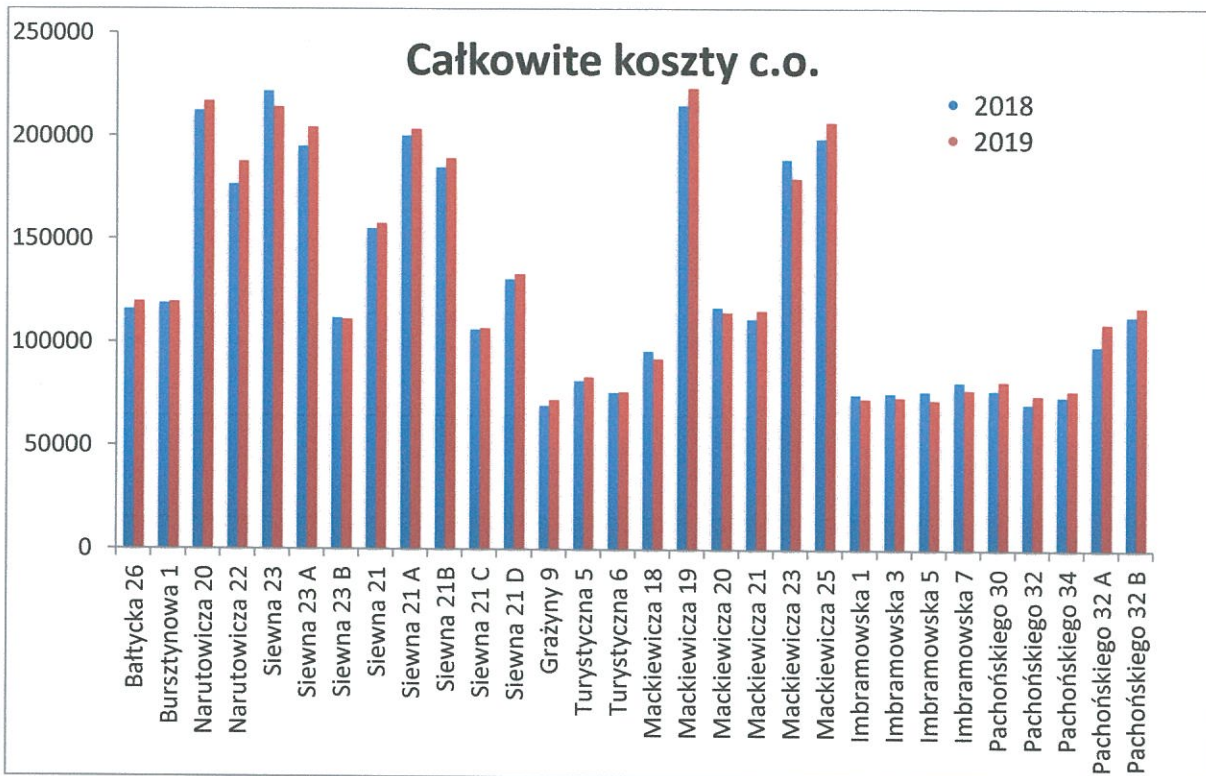
Poniżej przedstawiamy tabelę i wykresy kosztów centralnego ogrzewania w budynkach w latach 2017 do 2019 oraz zużycie roczne ciepła wyrażone w GJ

**Całkowite koszty centralnego ogrzewania
za okres 2017 - 2019**

Zużycie roczne ciepła w GJ w latach 2017-2019

Adres	koszty 2017w zł	koszty 2018w zł	koszty 2019 w zł
Bałtycka 26	124421,63	116090,38	119826,56
Bursztynowa 1	125717,10	119080,12	119606,81
Narutowicza 20	228440,21	212381,93	217029,71
Narutowicza 22	191876,93	176678,95	187641,56
Siewna 23	243053,91	221841,7	214166,42
Siewna 23 A	214761,59	194973,61	204327,63
Siewna 23 B	117650,11	111840,49	111289,31
Siewna 21	173638,32	155187,53	157649,84
Siewna 21 A	216415,38	200037,74	203394,48
Siewna 21B	208131,54	184683,19	189277,89
Siewna 21 C	115436,67	106290,86	106954,9
Siewna 21 D	128581,92	130706,67	133061,39
Grażyny 9	75268,98	69601,04	72304,41
Turystyczna 5	85876,48	81579,77	83405,37
Turystyczna 6	81789,67	76005,65	76236,08
Mackiewicza 18	103038,53	95959,47	92156,75
Mackiewicza 19	227568,43	214741,58	223195,55
Mackiewicza 20	127262,08	117008,02	114674,85
Mackiewicza 21	119916,71	111475,13	115438,78
Mackiewicza 23	196116,13	188573,14	179458,07
Mackiewicza 25	215761,84	198620,87	206656,21
Imbramowska 1	82931,92	74943,47	72915,18
Imbramowska 3	81254,08	75596,33	73620,65
Imbramowska 5	79516,31	76476,07	72357,98
Imbramowska 7	85961,04	81047,18	77359,4
Pachońskiego 30	85218,25	76993,46	81337,45
Pachońskiego 32	78870,74	70509,5	74633,2
Pachońskiego 34	82707,90	74105,5	76983,23
Pachońskiego 32 A	110208,50	98618,97	109402,45
Pachońskiego 32 B	122014,72	113010,25	117126,52
Razem	4129407,62	3824658,6	3883488,63

Adres	zużycie ciepła roczne w GJ 2017	zużycie ciepła roczne w GJ 2018	zużycie ciepła roczne w GJ 2019	Różnica 2019 do 2018
Bałtycka 26	1813	1652,7	1654	1,30
Bursztynowa 1	1837,9	1711,1	1650,7	-60,40
Narutowicza 20	3450,5	3141,7	3107,5	-34,20
Narutowicza 22	2801,3	2507,8	2611	103,20
Siewna 23	3545,9	3136,3	2857	-279,30
Siewna 23 A	3182,3	2800,8	2860	59,20
Siewna 23 B	1680,5	1568,9	1490,9	-78,00
Siewna 21	2575,7	2219,3	2174,2	-45,10
Siewna 21 A	3107,5	2791,2	2733,2	-58,00
Siewna 21B	3062	2608,8	2585	-23,80
Siewna 21 C	1665	1488,2	1340,8	-147,40
Siewna 21 D	1854,1	1897,8	1865,7	-32,10
Grażyny 9	1114,5	1004,1	1014,8	10,70
Turystyczna 5	1282,5	1199,6	1184	-15,60
Turystyczna 6	1237,5	1125,8	1086,2	-39,60
Mackiewicza 18	1595,1	1459	1330,5	-128,50
Mackiewicza 19	3337,3	3091,7	3124,9	33,20
Mackiewicza 20	1897	1699,2	1586,1	-113,10
Mackiewicza 21	1752,1	1589,4	1597,6	8,20
Mackiewicza 23	2869	2725,1	2441,2	-283,90
Mackiewicza 25	3171,3	2877,1	2910,4	33,30
Imbramowska 1	1256,5	1101,6	1019,1	-82,50
Imbramowska 3	1225,9	1115,8	1035,5	-80,30
Imbramowska 5	1193,2	1134,1	1008,4	-125,70
Imbramowska 7	1267,7	1174,9	1058	-116,90
Pachońskiego 30	1297,1	1058,3	1118,1	59,80
Pachońskiego 32	1173,4	1028,4	1067,4	39,00
Pachońskiego 34	1247,3	1064,9	1081	16,10
Pachońskiego 32 A	1603,9	1379,4	1525,5	146,10
Pachońskiego 32 B	1792,6	1528,7	1595,5	66,80
Razem	60890	54881,7	53714,2	-1167,50



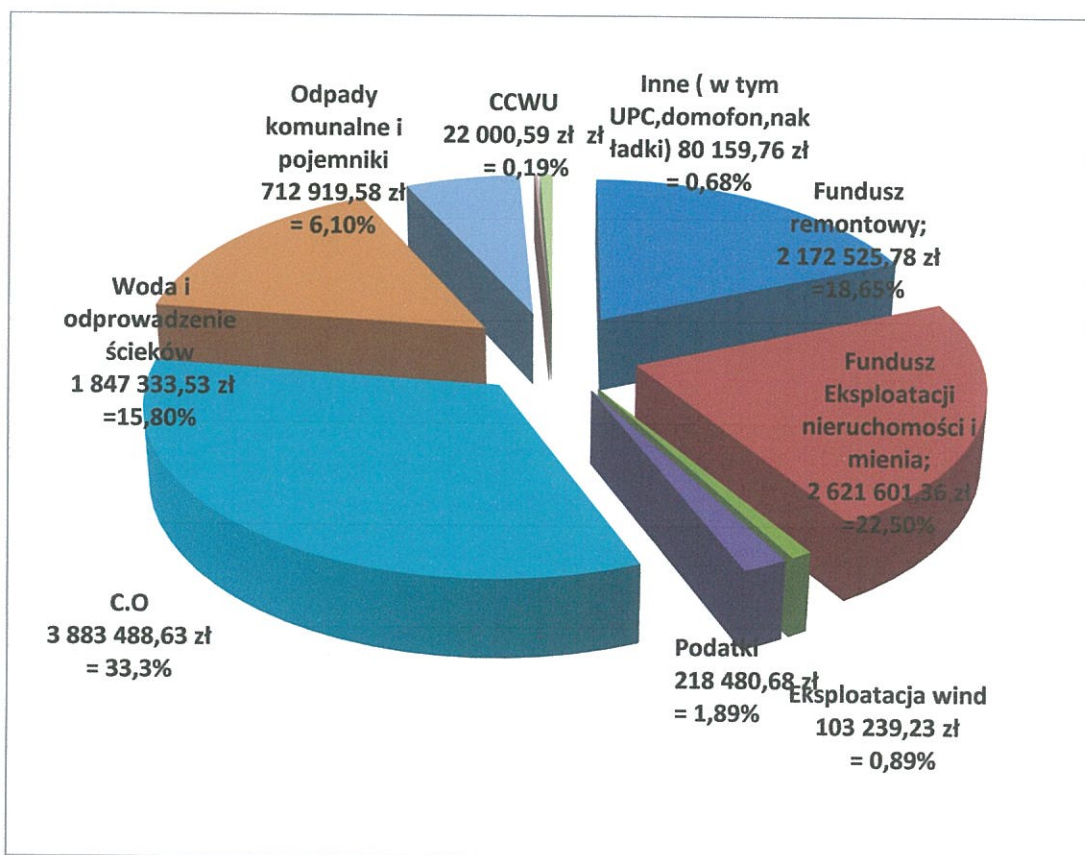
Jak można zauważyć na wykresie zużycie roczne ciepła w 2019 roku w porównaniu z 2018 było niższe i mieszkańcy otrzymali po rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania zwrot nadpłaty.

Opłaty eksploatacyjne:

Przeciętny rzeczywisty koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości mieszkalnych za 2019 r wyniósł **1,65 zł/m²/m-c.**

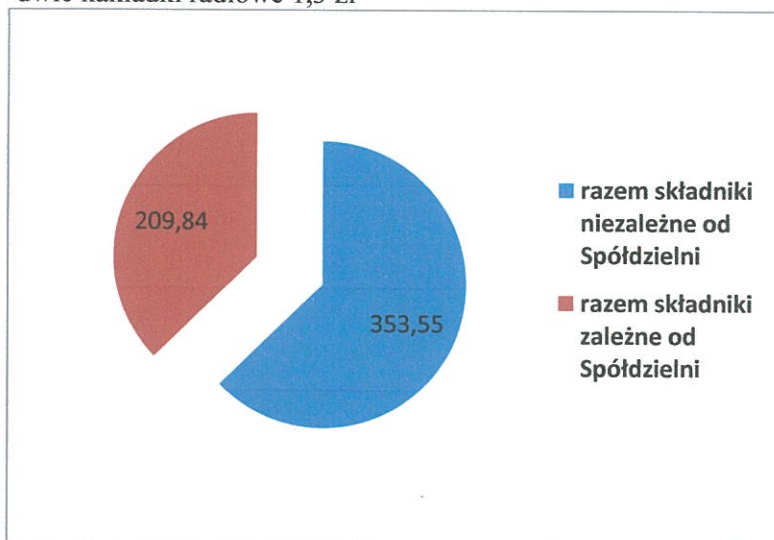
Poniżej przedstawiono na wykresie strukturę kosztów w 2019r

Struktura kosztów dotycząca lokali mieszkalnych w Spółdzielni w 2019 roku



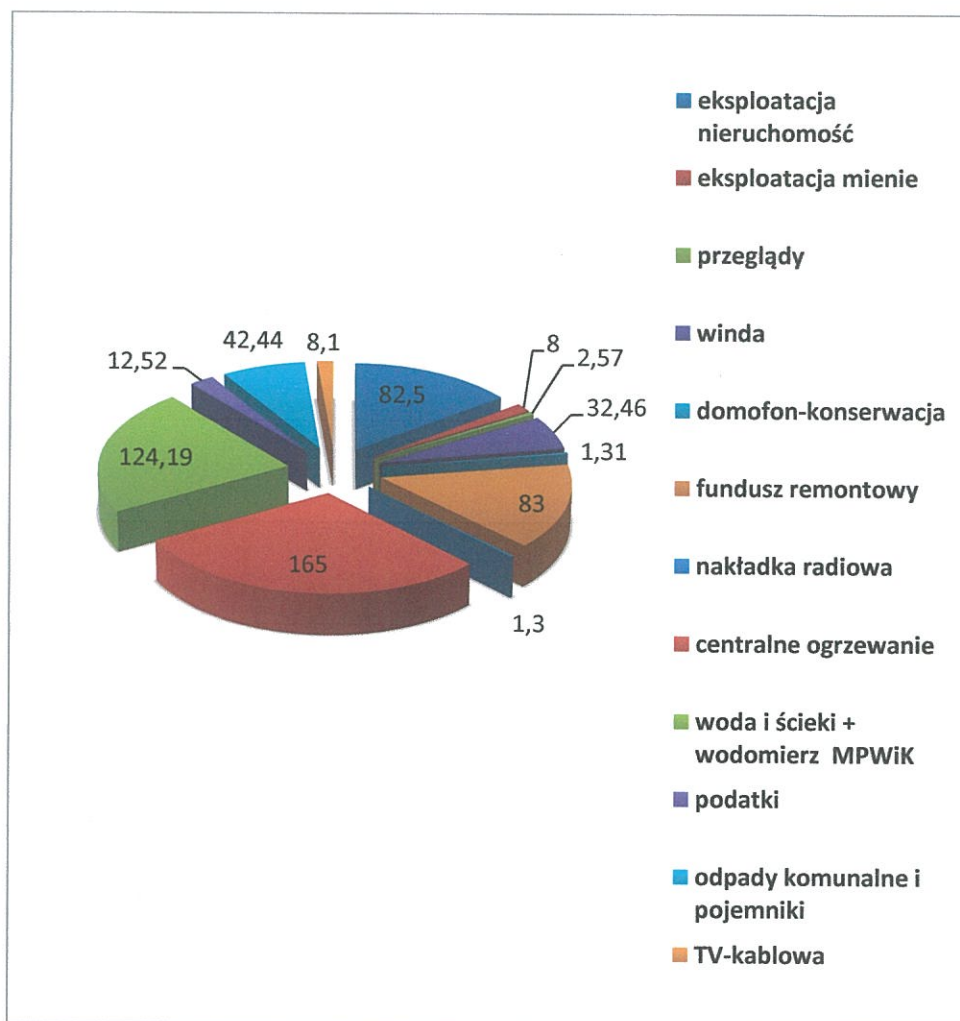
Poniżej przedstawiamy strukturę opłat składników zależnych jak i niezależnych od Spółdzielni w 2019 roku dla przykładowego mieszkania o powierzchni 50m² w budynku z windą przy następujących założeniach: rodzina 3 osobowa, rozliczenie wody wodomierz, dwie nakładki radiowe

średnia stawka eksploatacyjna 1,65 zł/m²
 średnia stawka funduszu remontowego 1,66 zł/m²
 średnia opłata za windę 10,82 zł/osobę
 zużycie wody przyjęto wg wskazań wod. 12 m³ x 10,34 zł
 opłata eksploatacja mienie 0,16 zł/m²
 średnia stawka za centralne ogrzewanie 3,30 zł/m²
 dwie nakładki radiowe 1,3 zł



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

eksploatacja nieruchomość	82,5
eksploatacja mienie	8
przeeglądy	2,57
winda	32,46
domofon-konserwacja	1,31
fundusz remontowy	83
nakładka radiowa	1,3
centralne ogrzewanie	165
woda i ścieki + wodomierz MPWiK	124,19
podatki	12,52
odpady komunalne i pojemniki	42,44
TV-kablowa	8,1
Razem	563,39



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 2019 był piątym 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. Zauważyliśmy od trzech lat pozytywną tendencję kilku nieruchomości, zwiększającą stawkę na fundusz remontowy co w efekcie poprawi stan techniczny budynku, i pozwoli w

przyszłości na wykonanie centralnej ciepłej wody. 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 ramach tej umowy każda nieruchomość, która wykona ciepłą wodę w terminie określonym w umowie otrzyma zwrot nakładów w wysokości 250 000,00 zł netto za 1 MW mocy projektowej instalacji (tj. maksymalnej mocy godzinowej) za 100% podłączonych mieszkań. W przypadku gdy nie wszystkie mieszkania zostaną podłączone do centralnej ciepłej wody użytkowej, nieruchomość otrzyma zwrot nakładów proporcjonalnie do ilości podłączonych lokali. W ubiegłym roku w czterech nieruchomościach, a mianowicie Siewna 21, Siewna 23b, Mackiewicza 21 i Mackiewicza 23 została wykonana instalacja ciepłej wody. Zarówno Zarząd Spółdzielni jak i Rada Nadzorcza wnikliwie analizują poszczególne wnioski w temacie zmiany stawki na fundusz remontowy biorąc pod uwagę potrzeby danej nieruchomości jak i jej stan faktyczny. Nie można jednak dopuścić do obniżenia stawki poniżej poziomu gwarantującego bezpieczeństwo danej nieruchomości i takiej zgody ze strony Zarządu nieruchomość nie otrzyma. Podstawą do opracowania planu remontów budynków mieszkalnych jak i infrastruktury osiedlowej na 2019 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 2019 roku Spółdzielnia przyjęła 1156 zgłoszeń awaryjnych zarówno ogólnobudowlanych jak i instalacyjnych. Dodatkowo należy uwzględnić obowiązkowe kontrole instalacji gazowej, wentylacyjnej jak i przewodów spalinowych we wszystkich nieruchomościach.

Wartość wykonanych remontów z funduszu remontowego wyodrębnionego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód za 2019r. wyniosła **2 373 986,40 zł** (w tym ciepła woda 1 027 694,22 zł)

Plan remontów został zrealizowany w 99 %.

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 2019r.

- | | | |
|------|--|----------------------------|
| I. | Nawiewniki : Siewna 23a (23 400 zł) zwrot za montaż | |
| | | Razem 1 440,00 zł |
| II. | Balkony : remont pojedynczych balkonów Imbramowska 3, Grażyny 9, Pachońskiego 30 | Razem 13 029,70 zł |
| III. | Cokoły : ocieplenie Pachońskiego 32b | Razem 81 989,55 zł |
| IV. | Windy MDA : generalny remont (Imbramowska 7, Turystyczna 5, Grażyny 9) + drobne naprawy | Razem 485 990,00 zł |
| V. | Elewacje : wymiana ocieplenia Pachońskiego 32a kl. 6 | Razem 96 245,78 zł |

- VI. **Klatki schodowe** : malowanie i płytki Narutowicza 20 kl. ,malowanie Imbramowska 1 piętro 2-7, Imbramowska 3 , Siewna 23a kl. 1-4, Siewna 21c (miejscowo) **Razem 266 199,79 zł**
- VII. **Wiatrolapy** : remont pokrycia dachów (Pachońskiego 34, Turystyczna 6) **Razem 7 500 zł**
- VIII. **Wymiana grzejników**: klatki schodowe Siewna 21b (28 325 zł) **Razem 13 000,00 zł**
- IX. **Remonty elektryczne**; WLZ wraz z oświetleniem led i drzwiczki gazowe Siewna 23 kl. 1-5, wymiana zabezpieczeń elektr. Pachońskiego 30, uporządkowanie kabli Siewna 23a kl. 1-4, wymiana kontaktów dzwonkowych Mackiewicza 19 **Razem 170 112,74 zł**
- X. **Wymiana instalacji gazowej na spawaną** : **Razem 9 669,63 zł**
- XI. **Wyniesienie zaworów na korytarze piwnic**; Pachońskiego 32 **Razem 21 000,00 zł**
- XII. **Dofinansowanie do wymienionych okien** : **Razem 34 069,00 zł**
- XIII. **Czyszczenie kanalizacji** ; drugi etap Pachońskiego 32b Mackiewicza 25 **Razem 27 753,93 zł**
- XIV. **Wymiana drzwiczek gazomierzy**: Mackiewicza 19 kl. 8-10 **Razem 8 326,80 zł**
- XV. **Wymiana rur żeliwnych** zewnętrzne odprowadzenie wody opadowej Pachońskiego 32b **Razem 6 901,74 zł**
- XVI. **Roboty awaryjne i inne nieprzewidziane**: (głównie wymiana odcinków kanalizacji fekalnej i deszczowej). **Razem 103 063,52 zł**
- XVII. **Fundusz celowy**: wykonanie ciepłej wody użytkowej w budynkach Mackiewicza 21, 23 , Siewna 21, 23b, wykonanie I etapu cwu Mackiewicza 18 i 20, oraz dokumentacji dla budynków Bałtycka 26, Siewna 21d, Pachońskiego 34, Narutowicza 20,22 **Razem 1 027 694,22 zł**

Wykonanie remontów na mieniu Spółdzielni **Razem na kwotę 673 129,45 zł**

W tym:

- | | | |
|---|--------------|----------------------|
| a/. roboty brukarskie – chodniki | Razem | 313 292,50 zł |
| b/. roboty asfaltowe - remonty dróg i chodników | Razem | 317 143,00 zł |
| c/. Remont na Grażyny 3 | Razem | 29 160,04 zł |
| d/. Progi zwalniające z oznakowaniem | Razem | 7 149,16 zł |
| e/. Awaryjne prace | Razem | 6 384,75 zł |
| (w tym: place zabaw, naprawa urządzeń i inne) | | |

Obowiązkowe przeglądy roczne wykonane w 2019r.

- **gazowe** - należało wykonać w 1993 mieszkaniach gdyż w 47 jest brak gazu. Przegląd wykonano w 1916 mieszkaniach (96,1%), pozostałych 77 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 1973 mieszkaniach co stanowi 96,7 % natomiast czyszczenie od strony dachu wyk. w 100%, 67 mieszkań nie udostępniono pomimo kilku terminów i pism skierowanych do właścicieli mieszkań.
- **Usługi inne**
- **Sprzątanie :**

nieruchomości budynkowych	Razem	472 082,40 zł.
sprzątanie terenu mienia	Razem	175 170,84 zł.
- **Koszenie terenów zielonych;**

a/. nieruchomości	Razem	54 597,80 zł.
b/. mienia	Razem	24 775,68 zł.
- **przycinanie żywopłotów**

a/. nieruchomości	Razem	12 529,56 zł.
b/. mienie	Razem	1 533,00 zł.
- **Wycinka i pielęgnacja drzew oraz nasadzenia**

a/. nieruchomości	Razem	43 099,62 zł.
b/. mienie	Razem	13 043,62 zł.
- **pielęgnacja krzewów**

a/. nieruchomości	Razem	22 391,61 zł.
b/. mienie	Razem	2 402,90 zł.
- **konserwacja elektryczna**

	Razem	75 448,61 zł.
--	-------	---------------
- **materiały do konserwacji elektrycznej**

	Łącznie	3 682,40 zł.
--	---------	--------------
- **konserwacja domofonów**

	Łącznie	30 040,68 zł.
--	---------	---------------
- **Konserwacja zestawów hydroforowych**

	Łącznie	4 902,12 zł.
--	---------	--------------
- **Konserwacja – klapy dymowe**

	Łącznie	9 633,43 zł.
--	---------	--------------
- **zlecenia w ramach eksploatacji :**

a/. nieruchomości	Razem	28 559,43 zł.
b/. mienie	Razem	7 505,51 zł.
konserwacja i pogotowie wodno- kan. i c.o.	Razem	266 479,18 zł.
- **materiały do wykonania konserwacji :**

a/. w nieruchomościach budynkowych	Razem	29 469,16 zł.
b/. na mieniu(słupki ,znaki, farby i inne)	Razem	18 195,49 zł.

10. Działalność kulturalno-oświatowa

W ramach działalności kulturalno-oświatowej działał w 2019 roku Klub Mieszkańców pod przewodnictwem koordynatora Śp. pana Wiesława Pyrza. W ramach prowadzonej działalności były w 2019r. realizowane liczne spotkania okolicznościowe w świetlicy Spółdzielni takie jak: badanie słuchu, wspólne śpiewanie kolęd, tłusty czwartek, Dzień Dziecka, Dzień Kobiet, jajko wielkanocne itp.

Spotkania Klubu często umilali swoimi występami muzycznymi Państwo Ciepeliowie. Na zorganizowanie w/w imprez wydatkowano w 2019 roku 2447,62 zł. Z tego miejsca Zarząd bardzo serdecznie dziękuje byłemu koordynatorowi Klubu Mieszkańców Śp. panu Wiesławowi Pyrzowi i całemu zespołowi, a szczególnie Paniom przygotowującym te spotkania za społeczny duży wkład pracy i zaangażowanie.

11. Zakończenie

Rok 2019 był piątym 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 2019 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 2019 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 X i 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 26.03.2020r

**CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY**
Dorota Paczus

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

**PREZES ZARZĄDU
KIEROWNIK SPÓŁDZIELNI**
inż. Maciej Udziela