

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PODWAWELSKA”
ZA 2019 R.**

Nazwa Spółdzielni	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podwawelska”
Siedziba/adres	30-334 Kraków ul. Komandosów 1
KRS	0000202171
Regon NIP	675-000-56-77
Telefon	Sekretariat 12-266-13-06 fax. 12-266-74-92
Email	sekretariat@smpodwawelska.pl
Witryna www.	www.smpodwawelska.pl

I. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE ZARZĄDU:

W okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. Zarząd pracował w następującym składzie:

Prezes Zarządu – Janusz Kawalec

V-ce Prezes - Główna Księgowa – Elżbieta Łapczyńska

V-ce Prezes ds. Technicznych – Rafał Gawron

W okresie sprawozdawczym Zarząd zgodnie z § 114 Statutu Spółdzielni kierował bieżącą działalnością Spółdzielni.

W tym czasie Zarząd odbył 36 posiedzeń, na których podjął 132 uchwały w sprawach związanych z zagadnieniami członkowsko – mieszkaniowymi, organizacyjnymi, remontowymi i finansowymi.

Ponadto Zarząd podejmował decyzje w sprawach samorządowych, terenowo – prawnych, windykacji należności czynszowych oraz bieżącej działalności Spółdzielni.

Uchwały Zarządu podejmowane były kolegialnie na podstawie obowiązujących przepisów, Statutu, Regulaminu Zarządu oraz regulaminów wewnętrznych.

Zarząd brał udział w pracach organów samorządowych Spółdzielni:

1-nym – Walnym Zgromadzeniu

14 – tu – posiedzeniach RN

14 – tu – posiedzeniach Prezydium RN

12 – tu – posiedzeniach Komisji Rewizyjnej

8 - miu – posiedzeniach Komisji Techniczno – Eksploatacyjnej i Infrastruktury Osiedla

Członkowie Zarządu w ramach swoich obowiązków i kompetencji przyjmowali Członków Spółdzielni na dyżurach we wtorki od godz. 15⁰⁰ do 17⁰⁰ i w czwartki od godz. 10⁰⁰ do 12⁰⁰.

W każdym zgłoszonym przypadku Zarząd podejmował odpowiednie działania.

Do Spółdzielni wpłynęło 6728 dokumentów, a dokumentów wychodzących było 841 oraz zostało rozesłanych 2340 ankiet, z których zwrócono 1350.

II. ZAGADNIENIA SAMORZĄDOWE

W dniu 15.06.2019 r. odbyło się Walne Zgromadzenia. Zarząd wraz z Radą Nadzorczą przeanalizował 65 wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu przez 39 osób. Do wnioskodawców Zarząd Spółdzielni wystosował odpowiedzi.

Zarząd opracował i przyjął:

- „ Instrukcję Obiegu Dokumentów Finansowo Księgowych”
- „ Regulamin Organizacyjny SM Podwawelska” – tekst jednolity
- „ Regulamin przeprowadzania ankiet w SM Podwawelska”

III. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Liczba Członków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 3719 w tym:

- 3696 z tyt. praw do lokali mieszkalnych,
- 23 z tyt. wyłącznego prawa do garażu.

W roku 2019:

- przyjęto w poczet członków 190 osób;
- wykreślono 154 osób.

Spółdzielnia prowadziła działalność w zakresie:

- regulacji praw do lokali z tytułu umów notarialnych: sprzedaży, darowizn itp. - spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz odrębnych własności,
- regulacji praw do lokali mieszkalnych po zgonach - spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz odrębnych własności,
- regulacji spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,
- realizacji wniosków Członków w sprawie ustanawiania odrębnej własności lokali, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami.

Na przestrzeni 2019 r. Spółdzielnia kontynuowała zawieranie w formie aktów notarialnych umów ustanawiających odrębną własność lokali i przeniesienia własności lokali na rzecz Członków Spółdzielni w dwóch Kancelariach Notarialnych Pana Andrzeja Ciby oraz Tadeusza Szeligi. Takich przekształceń lokali w 2019 roku dokonano 16. Ogółem do dnia 31.12.2019 roku przekształcono w odrębną własność 1974 lokali mieszkalnych i 25 garaży.

Łączna liczba mieszkań w Spółdzielni wynosi 3428 w tym 2 mieszkania połączone i 1 pracownia, a zatem ogólna liczba lokali mieszkalnych wynosi 3425, których struktura ze względu na rodzaj własności na dzień 31.12.2019 r. przedstawia się następująco:

- 15 (0,44%) - mieszkań lokatorskich,
- 2 (0,06%) - mieszkań zajmowanych bez tytułu prawnego,
- 1434 (41,87%) - mieszkań o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 1974 (57,63%) - mieszkań o statusie odrębnej własności,

IV. SPRAWY ORGANIZACYJNO – KADROWE

W Spółdzielni na koniec roku 2019 zatrudnionych było 20 osób. W ciągu roku nastąpiła wymiana pracowników na 16 stanowiskach pracy. Struktura zatrudnienia wynosi: 60 % osób z wyższym wykształceniem i 40 % osób z wykształceniem średnim.

V. REGULACJE STANÓW PRAWNYCH GRUNTÓW

Trwa postępowanie przed Sądem w zakresie ustanowienia służebności na drogę do działek w rejonie Słomiana 19, Słomiana 21.

VI. INWESTYCJE

W chwili obecnej nie przygotowuje się i nie prowadzi żadnych prac związanych z nowymi inwestycjami.

Przyjęto program docieplenia ścian szczytowych wszystkich budynków niskich, który właśnie jest realizowany.

VII. LOKALE UŻYTKOWE I DZIERŻAWY

W roku 2019 Spółdzielnia zawarła umowy na:

- lokale użytkowe – 1 szt.
- dzierżawę terenu – 1 szt.
- reklamę – 2 szt.
- pomieszczenia wspólnego użytku – 4 szt.

łącznie na pomieszczenia wspólnego użytku zawarto 216 umów oraz wydano 3 pozwolenia na krótkoterminowy handel obwoźny na terenie osiedla.

VIII. SPRAWY SPOŁECZNE

Przekazano książki do Miejskiej Biblioteki sfinansowane z funduszu społeczno-kulturalnego.

W dalszym ciągu występują konflikty w zakresie gospodarki zielenią.

IX. GOSPODARKA ZIELENIA, PLACE ZABAW

W roku 2019 nasadzono 23 drzew, takie jak: lipa drobnolistna, platan klonolistny, klon kulisty, wiśnia kulista, grab pospolity, robinia akacjowa. Wycięto 31 drzew – zgodnie z zezwalającymi decyzjami Wydziału Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta Krakowa. Usunięcie drzew dotyczyło egzemplarzy obumarłych i chorych, a także bezpośrednio zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia.

O czystość zieleńców dbali pracownicy firmy sprzątającej. Wygrabiają liście i gałęzie, przeprowadzają cięcia formujące – pielęgnacyjne krzewów, a także nasadzają nowe drzewa, krzewy i sadzonki żywopłotowe. Dwukrotnie przycinano także żywopłoty. Pielęgnację drzew (cięcia pielęgnacyjne i prześwietlające) powierzono specjalistycznym firmom, zajmującym się chirurgią drzew, które wykonywały prace zlecone przez Spółdzielnię. Ponadto w zakresie utrzymania zieleńców, w ramach podpisanej umowy z wykonawcą, wykonano trzykrotne koszenie trawy.

X. INFORMACJA DOTYCZĄCA DZIAŁAŃ W CELU ELIMINOWANIA PRZYCZYŃ ZALEWANIA PIWNIC BUDYNKÓW OSIEDLA

W wyniku wieloletnich interwencji naszej Spółdzielni MPWiK z początkiem 2018 r. przystąpiło do budowy sieci odciążającej źle funkcjonującej dotychczas sieci kanalizacyjną w rejonie ul. Komandosów.

Prace zostały zrealizowane w 2018 roku przez Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych „INKOP” Kraków ul. Komuny Paryskiej 5.

Wykonane prace mają na celu wspomoczenie pracy istniejącej kanalizacji ogólnospławnej, która funkcjonuje nieprawidłowo. W przypadku obfitych opadów deszczu sieć ze względu na bardzo małe przekroje i spadki, pracuje pod ciśnieniem i nie jest w stanie odebrać ścieków z naszego osiedla, co powoduje zalewanie piwnic budynków.

Ścieki odprowadzane są z ul. Komandosów dotychczasową siecią kanalizacyjną oraz nowymi odcinkami rurociągów ułożonymi w gruncie przy budynkach ul. Komandosów 5 i ul. Komandosów 17.

Zrealizowane prace nie wyeliminują w pełni problemów związanych z odprowadzeniem ścieków z ul. Komandosów. Z początkiem 2020 roku została rozpoczęta budowa nowej przepompowni ścieków przy rzece Wilga o większej przepustowości, która odbierze ścieki z naszego osiedla.

Są to kolejne prace, o które zabiegała nasza Spółdzielnia.

XI. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI W 2019 ROKU:

A. Stan zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w okresie sprawozdawczym przedstawiał się następująco:

- 39 budynków mieszkalnych;
- 3425 lokali o łącznej pow. użytkowej – 154.030,5 m²
- liczba mieszkańców 6277;
- 5 pawilonów handlowo – usługowych o łącznej pow. użytkowej – 10.703,5 m²
- Liczba lokali użytkowych 70 w tym w pawilonach wolnostojących 63
- Wielkość terenu pod lokalami użytkowymi 16.244,9 m² + garaże 6.867 m²
- Powierzchnia działek będących własnością Spółdzielni 151.989 m²
- Powierzchnia zabudowy 41.124,8 m²
- Powierzchnia dróg i chodników 35.901,3 m²
- Powierzchnia terenów zielonych 170.773,9 m²
- Ogólna powierzchnia terenu osiedla 247.800 m² (24,78 ha)
- Rok budowy osiedla: lata 60-te i 70-te i jeden budynek ul. Słomiana 1- 1999 r. oraz zespół garaży ul. Słomiana 26 – 2000 r.
- Technologia wielka płyta oraz wielki blok a także tradycyjna (rama H + ściany ceramiczne)

B. Prace konserwacyjne i remontowe realizowane były na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów:

- Plan Konserwacji – na kwotę 1 172 903 zł,
- Plan Remontów Obiektów Spółdzielni – na 9.058.735 zł.

W okresie 2019 r. na podstawie uchwał Rady Nadzorczej wprowadzono korekty w planach remontów z uwagi na potrzebę zwiększenia zakresu robót w celu usunięcia pilnych awarii.

C. Konserwacje

Plan Konserwacji na 2019 r. przewidywał wykonanie niezbędnych prac związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni dotyczących drobnych remontów, napraw i konserwacji wszystkich instalacji w budynkach, a także robót ślusarskich, szklarskich, naprawy urządzeń na placach zabaw oraz pełnienia dyżurów poza godzinami pracy Spółdzielni. Prace te wykonywane były przez zakład remontowy obsługujący osiedle w tym zakresie.

W ramach tego planu zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego wykonane zostały, jak co roku:

- przeglądy stanu technicznego budynków i obiektów na terenie osiedla,
- przeglądy instalacji gazu w budynkach w których znajduje się instalacja,
- przeglądy przewodów kominowych we wszystkich budynkach na osiedlu.
- kontrola skuteczności ochrony przeciwporażeniowej i pomiar stanu instalacji elektrycznej w pawilonach handlowo usługowych: Komandosów 1, Komandosów 21, Słomiana 17 oraz w budynkach mieszkalnych: Komandosów:3, 9, 14, 23,

D. W 2019 r. Spółdzielnia przeprowadziła n/w przetargi w celu wyłonienia wykonawców prac na:

1. ułożenie płytek gresowych na klatkach schodowych
2. wykonanie przeglądów przewodów kominowych,
3. remonty dźwigów,
4. wymiana ślusarki okiennej i drzwiowej,
5. wykonanie robót ogólnobudowlanych,
6. dobudowa wiatrołapów,
7. wymiana grzejników,
8. opracowanie dokumentacji projektowej modernizacji ciągów pieszo-jezdných,
9. remonty instalacji gazowej,
10. mycie i malowanie elewacji,
11. opracowanie dokumentacji projektowej na remont elewacji wraz z dociepleniem ścian,
12. opracowanie dokumentacji projektowej modernizacji instalacji elektrycznej,

E. Remonty bieżące w budynkach mieszkalnych osiedla

- Modernizacja instalacji gazowej

Wykonano remonty obejmujące wymianę instalacji gazu w n/w budynkach:

- Słomiana 2,4,6
- Komandosów 6 (uszczelnienie instalacji za pomocą polimerów)

- Wymiana stolarki okiennej w pomieszczeniach piwnic i drzwiowej (bramy wejściowe wewnętrzne)

Wymieniono okna w pomieszczeniach piwnic :

- Komandosów: 23AB,25B,27A,
- Słomiana 13B,21A,27B,
- Kapelanka 3A
- Wierzbowa 4

Wymieniono bramy wejściowe wewnętrzne w następujących budynkach:

- Komandosów: 2,4,10
- Słomiana 3,5,9,11,20CDE,24

- Remonty dźwigów

Wymieniono kabiny z drzwiami automatycznymi w budynkach:

- Komandosów 11 A
- Słomiana 27A
- Kapelanka 3B

oraz wykonano drobne prace naprawcze zalecane przez UDT lub wynikających z zaistniałych awarii.

- Remont altan śmietnikowych

- Komandosów 1,2,4,6,7,10,12,
- Słomiana 3,4,5,6,9,11,20,22,24

- Zakup i dostawa nowych altan śmietnikowych

- Komandosów 3,Wierzbowa 4
- Komandosów 19
- Słomiana 2,20

- Remont komór zsypanych

- Komandosów 9,11,14,16,23,25,27
- Słomiana 13,15,19,21,23,25,27

- Wygłuszenie i docieplenie sufitów nad stacją trafo

- Komandosów 14,16
- Słomiana 15,19, 27
- Kapelanka 5

- Wymiana włazów dachowych

- Komandosów 2,4,10
- Słomiana 3,5,9,11,20CDE,24

-Naprawa klap dymowych

- Komandosów 16AB
- Słomiana 19,21AB,23B,25B,27B
- Kapelanka 5A

- Dobudowa wiatrołapów do budynków

- Komandosów 17,19
- Słomiana 2,4,6

- Wymiana grzejników w piwnicach budynków :

- Komandosów 2,3,4,5,6,7,9,10,11,12,14,15,16,17,19,23,25,27
- Słomiana 2,3,4,5,6,9,11,13,15,19,20,21,22,23,24,25,27
- Kapelanka 3,5,11

- Mycie i malowanie elewacji

- Słomiana 4,20,22

- Remonty w przypadkach awaryjnych

Wykonano szereg miejscowych remontów w celu likwidacji zaistniałych awarii instalacji wod-kan-gaz i CO, rozdzielni elektrycznych, instalacji odgromowej, instalacji odpowietrzeń kanalizacji w przestrzeni stropodachów oraz remontów wynikających z zaleceń po przeglądach kominiarskich.

F. Remonty finansowane z centralnego funduszu remontowego w 2019 r.

- Remont nawierzchni jezdni w rejonie budynku Komandosów 16

- Modernizacja placu zabaw w rejonie budynków Komandosów 5-7

- Montaż ławek, stojaków rowerowych wraz z utwardzeniami terenu

- Montaż koszy na śmieci

- Remonty ciągów pieszych

- Remont tarasu Komandosów 17

- Dokumentacja projektowa

- Opracowanie dokumentacji projektowej modernizacji ciągów pieszo-jezdnych w rejonie budynków Komandosów 25-27 (kontynuacja prac w 2019 r.), Słomiana 19,21,23

- Montaż obiektów małej architektury na terenie osiedla:

- stojaki rowerowe – 83szt.,
- ławki wraz z utwardzeniem terenu –9 szt.,
- kosze na śmieci –6 szt.,

- Refundacja za wymianę stolarki w mieszkaniach

Spółdzielnia w dalszym ciągu refunduje część kosztów za wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach członków, zgodnie z obowiązującym Regulaminem. Wartość zrefundowanej 2019 roku stolarki wyniosła 12 551,39 zł

G. Remonty w garażach w 2019 r.

- ul. Słomiana 26

- Wymieniono uszkodzone płyty poliwęglanowe na części zadaszenia,
- Wykonano drobne naprawy konserwacyjne (elektryczne, ślusarskie, ogólnobudowlane różne).

- ul. Komandosów 2a

- Wykonano drobne naprawy konserwacyjne (elektryczne, ślusarskie, ogólnobudowlane różne).

H. Centralne ogrzewanie

Rozliczenie kosztów ogrzewania mieszkań wykonywane jest w oparciu o wskazania podzielników elektronicznych firmy Apator Powogaz.

Średni koszt ogrzewania budynków mieszkalnych osiedla za sezon 2018/2019 wyniósł 2,06 zł/m²/miesiąc.

XII. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ ZA ROK 2019 r.

Gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o rachunkowości, prawo spółdzielcze i ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych

Na sprawozdanie finansowe za rok sprawozdawczy 2019 składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę: 34.115.226,42 zł,
- rachunek zysków i strat zamykający się zyskiem netto 2.183.410,88 zł,
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego wraz z informacją dodatkową.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia wykazała:

- łączny wynik stanowiący nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie 117.002,98 zł,
Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, a przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym powodując ich bez wynikowe rozliczenie.
- Wynik finansowy netto z działalności gospodarczej oraz z innych tytułów, tj. z operacji finansowych, pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych w kwocie 2.183.410,88 zł. Zgodnie z zapisami Statutu Walne Zgromadzenie dokona podziału zysku netto Spółdzielni podejmując stosowną uchwałę.

Zarząd SM Podwawelska proponuje dokonać podziału zysku netto w następujący sposób:

- 1.368.968,00 zł przeznaczyć na zwiększenie Funduszu remontowego nieruchomości zgodnie z planem gospodarczo-finansowym na 2020 rok,
- 303.525,83 zł przeznaczyć na Fundusz remontowy centralny,
- 500.000,00 zł przeznaczyć na Fundusz zasobowy,
- 10.917,05 zł przeznaczyć na zasilenie Funduszu społeczno-kulturalnego.

Szczegółowe rozbiecie wyniku GZM za 2019 rok przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1.	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi			
a)	Eksploatacja podstawowa	6.972.090,16	6.988.865,81	-16.775,65
b)	Woda	3.100.362,79	2.979.595,69	120.767,10
c)	Wywóz nieczystości	1.060.524,60	1.061.969,19	-1.444,59
d)	TV kablowa	53.292,00	53.292,00	0,00
e)	Domofony	61.532,31	61.532,31	0,00
f)	Eksploatacja dźwigów	162.857,13	176.623,45	-13.766,32
g)	Garaże	130.416,58	104.609,41	25.807,17
h)	Pożytki	4.376,32	1.394,51	2.981,81
i)	Podatek od pożytków		566,54	-566,54
	Razem GZM	11.545.451,89	11.428.448,91	117.002,98

ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE

Istotnym specyficznym dla mieszkalnictwa zakresem działalności jest windykacja zaległości czynszowych.

Kształtowanie się zadłużeń czynszowych w roku sprawozdawczym w porównaniu z rokiem 2018 przedstawia poniższa tabela:

Treść	Stan na dzień 31 grudnia roku:		% kol.3 : kol.2
	2018	2019	
1	2	3	4
Zadłużenia ogółem, w tym:	1.459.487	1.456.503	99,80
- lokale mieszkalne	847.526	687.614	81,13
- lokale użytkowe	611.961	768.889	125,64

Porównanie zadłużeń czynszowych lokali mieszkalnych wg okresu przeterminowania na 31 grudnia 2019 i 2018r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2018 r.		Na dzień 31.12.2019 r.	
	Ilość	Kwota w zł	Ilość	Kwota w zł
1	2	3	4	5
Do 1 miesiąca	823	86.898	786	91.057
1 – 2 miesięcy	128	75.495	139	81.790
2 – 3 miesięcy	48	48.036	46	48.954
3 – 4 miesiące	27	42.437	15	22.614
4 – 5 miesięcy	18	36.037	15	26.784
5 – 6 miesięcy	11	20.993	7	17.737
ponad 6 miesięcy	19	81.315	17	80.254
Zaległości – byli najemcy	17	159.314	16	138.163
Zaległości oddane do Sądu	4	15.323	7	17.031
Zaległości zasądzone	33	281.678	72	163.230
O G Ó Ł E M:		847.526		687.614

Z powyższej tabeli wynika, że zaległości lokali mieszkalnych na koniec 2019 r. zmniejszyły się w stosunku do stanu na koniec 2018 r. o 159.912 zł- spadek o ponad 18%. Wskaźnik zadłużenia wyniósł 4%.

W 2019 roku odzyskaliśmy wierzytelności z kilkunastu wysoko zadłużonych lokali mieszkalnych na łączną kwotę 169 tys. zł.

W ciągu roku skierowano do sądu 21 pozwów o zapłatę. Systematycznie wysyłano wezwania do zapłaty celem ściągnięcia zaległości i uniknięcia dochodzenia wierzytelności na drodze sądowej. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni wyrażał zgodę na rozłożenie zaległości na raty.

Korzystny wpływ na obniżenie zaległości czynszowych ma możliwość uzyskania dodatków mieszkaniowych z Urzędu Miasta na częściowe pokrycie opłat czynszowych dla rodzin o niskich dochodach. Dodatki te, przyznawane na okres 6 miesięcy, przekazywane są na konto Spółdzielni. W 2019 r. kwota z tytułu przyznanych dodatków wyniosła 33.881,87 zł.

Zaległości czynszowe lokali użytkowych

Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2018		Na dzień 31.12.2019	
	Ilość	Kwota w zł	Ilość	Kwota w zł
1	2	3	4	5
Do 1 miesiąca	45	21.785	41	29.874
1 – 2 miesięcy	21	38.190	18	141.610
2 – 3 miesięcy	6	24.819	8	38.680
3 – 4 miesiące	4	18.007	10	30.652
4 – 5 miesięcy	1	1.404	-	-
5 – 6 miesięcy	4	27.132	1	237
ponad 6 miesięcy	1	78	-	-
odsetki od zaległości bieżących	-	5.823	-	7.189
zaległości byłych najemców	-	9.241	-	1.031
odsetki byli najemcy	-	1.109	-	1.922
zaległości oddane do Sądu	-	-	-	67.311
zaległości zasądzone	-	401.779	-	387.927
Odsetki od spraw sądowych (zasądzone wyrokiem)	-	38.579	-	38.579
Koszty sądowe (zasądzone wyrokiem)	-	24.017	-	23.877
O G Ó Ł E M:	-	611.961	-	768.889

Z przedstawionej tabeli wynika, że kwota zadłużeń na dzień 31.12.2019 r. w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego zwiększyła się 157 tys. zł. Wzrost zadłużenia wynika głównie ze zwłoki w zapłacie jednego z najemców, który czynsz zapłacił dopiero w styczniu 2020 r. W/w saldo przeterminowanych należności obejmuje przede wszystkim zaległość byłego najemcy lokalu przy Słomianej 17 w wysokości 366 tys. zł. Najemca ten, od kwietnia 2016 roku do 08 marca 2017 r. zajmował lokal bez tytułu prawnego (bezumownie), stąd tak wysokie zadłużenie, które za okres bezprawnego zajmowania lokalu liczone było w podwójnej wysokości czynszu należnego w czasie obowiązywania umowy najmu. Wobec dłużnika wszczęto u komornika egzekucję z prawa do nieruchomości, istnieje wysokie prawdopodobieństwo odzyskania całej zaległości.

Należności od obecnych najemców (bez uwzględnienia zadłużenia byłych najemców) wyniosły na 31.12.2019 r. 248.242 zł.

Spółdzielnia na bieżąco monitoruje dłużników i czyni wszelkie przewidziane prawem działania zmierzające do odzyskania przeterminowanych wierzytelności.

FUNDUSZ REMONTOWY

Źródła akumulacji środków zgromadzonych na funduszu remontowym ogółem oraz sposób ich wykorzystania przedstawia poniższa tabela:

(w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy	Wydatki
1.	Bilans Otwarcia na 01.01.2019 r.	6.059.077	
2	Odpis na fundusz remontowy w tym na: - remonty bieżące 3.280.911 zł - - mienie 18.498 zł	3.299.409	
3	Nadwyżka bilansowa zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia, w tym: - nieruchomości: 1.362.096 zł - fundusz centralny* 1.017.010 zł	2.379.106	
4	Pożytki zasilające fundusz remontowy	22.243	
5	Remont dźwigów osobowych		320.593
6	Remont instalacji gazowej		426.628
7	Remonty śmietników		846.917
8	Wymiana grzejników w pomieszczeniach wspólnych		193.492
9	Dobudowa wiatrołapów do budynków		1.209.456
10	Roboty ogólnobudowlane różne		47.504
11	Ułożenie płytek na klatkach schodowych		219.763
12	Refundacja kosztów za wymianę stolarki przez lokatorów		12.551
13	Remonty brukarskie		391.841
14	Usunięcie glonów i malowanie elewacji		293.786
15	Wymiana bram wew.		244.080
16	Oznakowanie dróg wew.		791
17	Nieprzewidziane awarie i prace różne		438.497
18	Prace remontowe na placach zabaw		46.151
19	Remont urządzeń na działkach wspólnych		71.086
RAZEM wpływy bez BO/wydatki		5.700.758	4.763.136
Saldo na 31.12.2019 rok		6.996.699	

Przedstawione wpływy i wydatki dotyczą funduszu centralnego i remontów bieżących nieruchomości.

Prowadzenie oszczędnej gospodarki remontowej i umiejętne negocjowanie postępowań przetargowych pozwoliło na zgromadzenie znacznych środków pieniężnych funduszu wynoszących na 31.12.2019 r. 6.996.699 zł.

W sprawozdaniu finansowym w informacji dodatkowej przedstawiono salda funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości - 34 nieruchomości wykazało salda dodatnie na łączną kwotę 5.677.271 zł, natomiast w 4 nieruchomościach stan funduszu remontowego był ujemny i wyniósł 224.292 zł.

Saldo centralnego funduszu remontowego na dzień bilansowy wyniosło 1.543.720 zł.

ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Lp.	Treść	Zatrudnienie	Fundusz płac (w zł)	
			osobowy	bezosobowy
1.	Plan	21,25	1.169.000	78.100
2.	Wykonanie	19,80	1.056.084	95.911
3.	% wykonania planu		90,34	122,81

Kondycja finansowa Spółdzielni jest dobra i stabilna. Spółdzielnia nie korzysta z kredytów, swoje zobowiązania reguluje terminowo, posiada wolne środki pieniężne, które pomnaża poprzez lokowanie na oprocentowanych rachunkach bankowych. Rentowność sprzedaży netto (z pozostałej działalności) za 2019 rok wyniosła 67,4%, wskaźnik bieżącej płynności wyniósł 1,6 co oznacza, iż kształtuje się znacznie powyżej minimalnej wielkości progowej.

XIII.ZAMIERZENIA NA NAJBLIŻSZE LATA

Zamierzeniem Spółdzielni na najbliższe lata jest:

- realizacja Planów Konserwacji i Remontów;
- dążenie do budowy dodatkowych miejsc postojowych ze szczególnym uwzględnieniem nowych stanowisk dla osób niepełnosprawnych;
- kontynuacja działań zmierzających do wyegzekwowania od MPWiK wykonania ustalonych prac w celu eliminowania przyczyn zalewania wodą piwnic budynków i działań przeciwpowodziowych;
- działanie mające na celu przestrzeganie przez właścicieli samochodów ustalonych zasad parkowania pojazdów na parkingach i drogach wewnętrznych osiedla oraz wzmocnienie czynności Spółdzielni w sprawie egzekwowania przez Straż Miejską i Policję przypadków łamania ustalonych zasad parkowania;
- wymiana bram wejściowych do klatek schodowych;
- wymianę domofonów z analogowych na cyfrowe (elektroniczne) - kontynuacja;
- modernizacja dzwignów osobowych - kontynuacja;
- likwidacja barier dla niepełnosprawnych - kontynuacja;
- modernizacja oświetlenia części wspólnych nieruchomości;
- modernizacja oświetlenia dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i terenów zielonych,
- kompleksowe prace termomodernizacyjne budynków mieszkalnych i usługowych,
- wykonanie zasilania budynków w centralną ciepłą wodę użytkową,
- montaż instalacji fotowoltaicznych,
- modernizacja placów zabaw,
- renowacja terenów rekreacyjnych,
- wydzielenie miejsc na wybiegi dla psów,
- renowacja zieleni.

Kraków, dnia 31.03.2020 r.

Zarząd SM „Podwawelska”

WICEPREZES ZARZĄDU ds. Technicznych
inż. Rafał Gawron

WICEPREZES ZARZĄDU ds. Księgowy
Eżbieta Łanczyńska

PREZES ZARZĄDU
mgr Jacek Kawalec