



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PODWAWELSKA”  
ZA 2020 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 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. Zarząd pracował w następującym składzie:

Prezes Zarządu – Janusz Kawalec

V-ce Prezes - Główna Księgowa – Elżbieta Łapczyńska do 30.09.2020r.

V-ce Prezes - Główny Księgowy – Roman Węglarz od 01.11.2020r

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 34 posiedzeń, na których podjął 129 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 – głosowaniu na piśmie uchwał Walnego Zgromadzenia

11 – tu – posiedzeniach RN

11 – tu – posiedzeniach Prezydium RN

3 – posiedzeniach Komisji Rewizyjnej

3 – posiedzeniach Komisji Techniczno – Eksploatacyjnej i Infrastruktury Osiedla

Członkowie Zarządu w ramach swoich obowiązków i kompetencji przyjmowali Członków Spółdzielni na dyżurach we wtorki od godz. 15<sup>00</sup> do 17<sup>00</sup> i w czwartki od godz. 10<sup>00</sup> do 12<sup>00</sup>.

W każdym zgłoszonym przypadku Zarząd podejmował odpowiednie działania.

Do Spółdzielni wpłynęło 5025 dokumentów, a dokumentów wychodzących było 1131.

**II. ZAGADNIENIA SAMORZĄDOWE**

W dniu 15.09.2020r. odbyło się głosowanie na piśmie Uchwał Walnego Zgromadzenia. Sporządzono protokół w formie aktu notarialnego.

### **III. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE**

Liczba Członków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” na dzień 31.12.2020 r. wynosiła 3718 w tym:

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

W roku 2020:

- przyjęto w poczet członków 191 osób;
- wykreślono 192 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 2020 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 2020 roku dokonano 13. Ogółem do dnia 31.12.2020 roku przekształcono w odrębną własność 1987 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 31.12.2020 r. przedstawia się następująco:

- 15 ( 0,44%) - mieszkań lokatorskich,
- 2 (0,06%) - mieszkań zajmowanych bez tytułu prawnego,
- 1421 (41,45%) - mieszkań o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 1987 (58,05%) - mieszkań o statusie odrębnej własności,

### **IV. SPRAWY ORGANIZACYJNO – KADROWE**

W Spółdzielni na koniec roku 2020 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 2020 Spółdzielnia zawarła umowy na:

- lokale użytkowe – 2 szt.
- dzierżawę terenu – 2 szt.
- reklamę – 2 szt.
- pomieszczenia wspólnego użytku – 3 szt.

Łącznie na pomieszczenia wspólnego użytku zawarto 216 umów oraz wydano 4 pozwolenia na krótkoterminowy handel obwoźny na terenie osiedla.

## **VIII. SPRAWY SPOŁECZNE**

Komisja Społeczna odbyła w 2020 r. 3 posiedzenia, na których rozpatrzono 5 wniosków i przyznano pomoc 4 osobom.

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

W dalszym ciągu występują konflikty w zakresie gospodarki zielenią.

## **IX. GOSPODARKA ZIELENIĄ, PLACE ZABAW**

W roku 2020 nasadzono 25 drzew, takie jak: lipa drobnolistna, lipa srebrzysta, grab pospolity, grab kolumnowy, płatan klonolistny, grab ozdobny, wiśnia osobliwa, wiśnia piłkowana, klon pospolity, robinia akacjowa, śliwa ozdobna, katalpa ozdobna. Wycięto 10 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 zieleni 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 zieleni, w ramach podpisanej umowy z wykonawcą, wykonano trzykrotne koszenie trawy.

## **INFORMACJA DOTYCZĄCA DZIAŁAŃ W CELU ELIMINOWANIA PRZYCZYN ZALEWANIA PIWNIC BUDYNKÓW OSIEDLA**

Z początkiem 2020 roku została rozpoczęta budowa nowej przepompowni ścieków przy rzece Wilga o większej przepustowości, która odbierze ścieki z naszego osiedla. W chwili obecnej przepompownia jest ukończona, trwają sprawy formalne dotyczące przejęcia przepompowni przez MPWIK Kraków.

## **X. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI W 2020 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 m<sup>2</sup>
- liczba mieszkańców 6277;
- 5 pawilonów handlowo – usługowych o łącznej pow. użytkowej – 10.703,5 m<sup>2</sup>
- Liczba lokali użytkowych 70 w tym w pawilonach wolnostojących 63
- Wielkość terenu pod lokalami użytkowymi 16.244,9 m<sup>2</sup> + garaże 6.867 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia działek będących własnością Spółdzielni 151.989 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia zabudowy 41.124,8 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia dróg i chodników 35.901,3 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia terenów zielonych 170.773,9 m<sup>2</sup>
- Ogólna powierzchnia terenu osiedla 247.800 m<sup>2</sup> (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 1 529 705 zł,
- Plan Remontów Obiektów Spółdzielni – na 9.556.809 zł.

W okresie 2020 r. na podstawie uchwał Rady Nadzorczej wprowadzono korekty w planach remontów.

### **C. Konserwacje**

Plan Konserwacji na 2020 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 2020 r. Spółdzielnia przeprowadziła n/w przetargi w celu wyłonienia wykonawców prac na:**

- a. ułożenie płytek gresowych na klatkach schodowych;
- b. wymiana stolarki drzwiowej oraz okiennej;

- c. remonty dźwigów;
- d. mycie i malowanie elewacji;
- e. remont pokrycia dachu budynku przy ul. Kapelanka 3;
- f. remont balkonów w budynkach przy ul. Słomiana 4,6;
- g. docieplenie ścian szczytowych;
- h. remont elewacji pawilonu handlowego przy ul. Słomianej 17;
- i. remont nawierzchni jezdni i miejsc postojowych przy ul. Słomianej 19-23 oraz Komandosów 25-27;
- j. opracowanie dokumentacji projektowej wraz z uzgodnieniami MPEC na wykonanie instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej w budynkach wysokich;
- k. czyszczenie pionów instalacji kanalizacyjnej;
- l. wymiana domofonów analogowych na cyfrowe;
- m. wymiana oświetlenia klatek schodowych na oświetlenie z czujnikiem ruchu;
- n. wymiana, montaż nowych opraw oświetlenia lamp parkowych, ulicznych, elewacyjnych;
- o. remont WLZ w pawilonie handlowym Słomiana 17

#### **E. Remonty bieżące w budynkach mieszkalnych osiedla**

##### **- Wymiana drzwi do piwnic**

- Komandosów 2,4,6
- Komandosów 20

##### **- Położenie płytek gresowych**

- Komandosów: 2,3,4,10,11,12,14,16,23,
- Słomiana 3,9,23,

##### **- Wymiana włazów dachowych:**

- Komandosów 2,3,4,5,6,7,12,15,19
- Słomiana 4,5,9,11,20,24

##### **- Docieplenie ścian szczytowych**

- Komandosów 2,3,4,5,6,7,10,12,15,17,19
- Słomiana 2,3,4,5,6,9,11,20,22,24

##### **- Montaż lamp typu LED na elewacjach budynków**

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

##### **- Remonty suszarni**

- Komandosów 2 J, 4 ACK,9B,25A

##### **- Wymiana oświetlenia klatek schodowych na oświetlenie z czujnikiem ruchu**

- Komandosów 2,3,4,5,6,7,9,10,11,16,17,19,25,27
- Słomiana 1,3,5,9,13,15,19,20,22,25,27

- Kapelanka 3,5
  - Wierzbowa 4
- Naprawa opasek wokół budynków etap I
    - Komandosów 2,3,4,5,6,7,9,12,14,15,23,25,
    - Słomiana 9,13,21,22,24,25,
    - Wierzbowa 4
  - Wykonanie zadaszeń nad wejściami do budynku
    - Komandosów 3,5,7
  - Opracowanie dokumentacji związanej z zalewaniem piwnic
    - Komandosów 3,5,7,9,11
  - Czyszczenie pionów instalacji kanalizacyjnej
    - Komandosów 3,4,6,7,9,11,
    - Słomiana 13,21,22,24,
  - Wymiana domofonu analogowego na cyfrowy
    - Komandosów 4CDJ,7DF,10ACEG,
    - Słomiana 3C,9BCFG,13A,15A,21A,27A
  - Wykonanie dokumentacji projektowej na wykonanie instalacji ccwu
    - Komandosów 9,11,14,16,23,25,27
    - Słomiana 13,15,19,20,23,25,27
  - Czyszczenie i malowanie elewacji
    - Słomiana 5,11
  - Wymiana stolarki drzwiowej
    - Komandosów 11,14,16,23,
    - Słomiana 23
  - Remont dźwigu oraz resurs dźwigów
    - Słomiana 19A,Słomiana 21 AB, Kapelanka 3,5
    - Komandosów 9,11,14,16,23,25,27,Słomiana 13,15,19,21,23,25,27,Kapelanka 5AB
  - Wymiana konstrukcji siatek na balkonach ppoż na metalowe
    - Komandosów 9,11,14,23,25,
    - Słomiana 13,15,21,27
    - Kapelanka 3,5
  - Remont instalacji kanalizacji zewnętrznej i deszczowej
    - Komandosów 25,27
  - Remont balkonów
    - Słomiana 4,6

- Malowanie altany śmietnikowej , remont murków Słomiana 1
- Wykonanie wylewki w piwnicy i odmalowanie korytarzy piwnicznych Słomiana 11
- Remont pokrycia dachu Kapelanka 3 B

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 2020 r.**

- - Remont nawierzchni jezdni w rejonie budynku Komandosów 25,27, Słomiana 19,21,23
- Modernizacja placu zabaw w rejonie budynków Komandosów 5-7
- Montaż ławek, stojaków rowerowych wraz z utwardzeniami terenu
- Montaż koszy na śmieci
- Remonty chodników ciągów pieszych
- Remont tarasu Komandosów 17
- Opracowanie dokumentacji projektowej na remont nawierzchni Komandosów 14
- Wymiana i montaż nowych opraw oświetlenia lamp parkowych, ulicznych, elewacyjnych na oprawy LED
- Dostosowania miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych do obowiązujących przepisów
- Wykonanie dokumentacji związanej z organizacją ruchu i prawidłowym oznakowaniem dróg wewnętrznych
- Wykonanie nowych miejsc postojowych koło budynków wysokich – Słomiana 13
- Wykonanie wybiegu dla psów
  
- Remont nawierzchni jezdni w rejonie budynku Komandosów 25,27, Słomiana 19,21,23
- Modernizacja placu zabaw w rejonie budynków Komandosów 5-7
- Montaż ławek, stojaków rowerowych wraz z utwardzeniami terenu
- Montaż koszy na śmieci
- Remonty chodników ciągów pieszych
- Remont tarasu Komandosów 17
- Opracowanie dokumentacji projektowej na remont nawierzchni Komandosów 14
- Wymiana i montaż nowych opraw oświetlenia lamp parkowych, ulicznych, elewacyjnych na oprawy LED
- Dostosowania miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych do obowiązujących przepisów
- Wykonanie dokumentacji związanej z organizacją ruchu i prawidłowym oznakowaniem dróg wewnętrznych
- Wykonanie nowych miejsc postojowych koło budynków wysokich – Słomiana 13
- Wykonanie wybiegu dla psów
- Montaż obiektów małej architektury na terenie osiedla:
  - stojaki rowerowe – 83 szt.,
  - ławki wraz z utwardzeniem terenu – 13szt.,
  - kosze na śmieci – 19 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 2020 roku stolarki wyniosła                      zł.

#### G. Remonty w garażach w 2019 r.

##### - ul. Słomiana 26

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

##### - ul. Komandosów 2a

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

#### H. Remonty w lokalach usługowych

- Remont elewacji pawilonu handlowego Słomiana 17
- Remont WLZ pawilonu handlowego Słomiana 17

#### I. 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 2019/2020 wyniósł 2,12 zł/m<sup>2</sup>/miesiąc.

### XI. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ ZA ROK 2020 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 2020 składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę: **28.676.683,97zł**,
- rachunek zysków i strat zamykający się zyskiem netto **2.044.155,97zł**,
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego wraz z informacją dodatkową.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia wykazała:

- stratę - nadwyżkę kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie **323.917,32 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 **2.044.156,59zł**. 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:

- 1.374.993,03 zł przeznaczyć na zwiększenie Funduszu remontowego nieruchomości zgodnie z planem gospodarczo-finansowym na 2020 rok,
- 318.663,56 zł przeznaczyć na Fundusz remontowy centralny,
- 340.000,00 zł przeznaczyć na Fundusz zasobowy,
- 10.500,00zł zł przeznaczyć na zasilenie Funduszu społeczno-kulturalnego.

Szczegółowe rozbiecie wyniku GZM za 2020 rok przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1.	<b>Gospodarka zasobami mieszkaniowymi</b>			
a)	Eksploatacja podstawowa	7.127.989,24	7.362.959,13	-234.969,89
b)	Woda	2.967.258,41	2.985.773,10	-18.514,69
c)	Wywóz nieczystości	1.157.203,65	1.174.236,89	-17.033,24
d)	TV kablowa	50.016,00	50.016,00	0,00
e)	Domofony	68.498,98	68.498,98	0,00
f)	Eksploatacja dźwigów	165.850,15	224.378,53	-58.528,38
g)	Garaże	116.669,04	115.712,96	956,08
h)	Pożytki	6.380,15	1.228,55	5.151,60
i)	Podatek od pożytków		978,80	-978,80
	<b>Razem GZM</b>	<b>11.659.865.62</b>	<b>11.983.782,94</b>	<b>-323.917.32</b>

#### ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE

Istotnym specyficznym dla mieszkalnictwa zakresem działalności jest windykacja zaległości czynszowych.

Kształtowanie się zadłużeń czynszowych w roku sprawozdawczym w porównaniu z rokiem 2019 przedstawia poniższa tabela:

Treść	Stan na dzień 31 grudnia roku:		% kol.3 : kol.2
	2019	2020	
1	2	3	4
Zadłużenia ogółem, w tym:	1.456.503	1.255.105	86,17
- lokale mieszkalne	687.614	671.482	97,65
- lokale użytkowe	768.889	583.623	75,90

Porównanie zadłużeń czynszowych lokali mieszkalnych wg okresu przeterminowania na 31 grudnia 2020 i 2019r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2019 r.		Na dzień 31.12.2020 r.	
	Ilość	Kwota w zł	Ilość	Kwota w zł
1	2	3	4	5
Do 1 miesiąca	786	91.057	1060	105.586
1 – 2 miesięcy	139	81.790	127	76.918
2 – 3 miesięcy	46	48.954	36	35.960
3 – 4 miesiące	15	22.614	19	23.073
4 – 5 miesięcy	15	26.784	6	11.680

5 – 6 miesięcy	7	17.737	9	24.264
ponad 6 miesięcy	17	80.254	7	38.677
Zaległości – byli najemcy	16	138.163	14	127.713
Zaległości oddane do Sądu	7	17.031	4	13.668
Zaległości zasądzone	72	163.230	52	213.943
<b>O G Ó Ł E M:</b>		<b>687.614</b>		<b>671.482</b>

Z powyższej tabeli wynika, że zaległości lokali mieszkalnych na koniec 2020 r. zmniejszyły się w stosunku do stanu na koniec 2019 r. o 16.132 zł- spadek o ponad 2%. Wskaźnik zadłużenia wyniósł 4%.

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.

#### Zaległości czynszowe lokali użytkowych

Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2019		Na dzień 31.12.2020	
	Ilość	Kwota w zł	Ilość	Kwota w zł
1	2	3	4	5
Do 1 miesiąca	41	29.874	77	31.697
1 – 2 miesięcy	18	141.610	15	25.144
2 – 3 miesięcy	8	38.680	11	38.986
3 – 4 miesiące	10	30.652	5	9.385
4 – 5 miesięcy	-	-	-	-
5 – 6 miesięcy	1	237	-	-
ponad 6 miesięcy		-	1	32.967
odsetki od zaległości bieżących	-	7.189		3.470
zaległości byłych najemców	-	1.031	-	1.046
odsetki byli najemcy	-	1.922	-	512
zaległości oddane do Sądu	-	67.311	-	
zaległości zasądzone	-	387.927	-	383.184
Odsetki od spraw sądowych (zasądzone wyrokiem)	-	38.579	-	38.644
Koszty sądowe (zasądzone wyrokiem)	-	23.877	-	22.569
<b>O G Ó Ł E M:</b>	-	<b>768.889</b>	-	<b>583.623</b>

Z przedstawionej tabeli wynika, że kwota zadłużeń na dzień 31.12.2020 r. w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego zmniejszył się o 185tys. zł.

Należności od obecnych najemców (bez uwzględnienia zadłużenia byłych najemców) wyniosły na 31.12.2020 r. 141.649 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.	<b>Bilans Otwarcia na 01.01.2020 r.</b>	6 996 699,65	
2	Odpis na fundusz remontowy w tym na: - remonty bieżące                     3.262.122 zł - - mienie                                 21.558 zł	3.283.679	
3	Nadwyżka bilansowa zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia, w tym: - nieruchomości:                     1.368.968 zł - fundusz centralny*                 303.526 zł	1.672.494	
4	Remont dźwigów osobowych		609.454
5	Roboty elektryczne		392.605
6	Remont instalacji gazowej		8.104
7	Remonty loggii i balkonów		591.430
8	Roboty dekarские		161.040
9	Roboty brukarskie		1.662.857
10	Remonty śmietników		704.001
11	Remonty ogólnobudowlane różne		127.687
12	Wykonanie oznakowania dróg wewnętrznych		30.996
13	Remont instalacji wewn. Kanalizacyjnej i wodnej		552.525
14	Dobudowa wiatrołapów do budynku		717.523
15	Ekspertyzy, orzeczenia techniczne i opinie różne		136.901
16	Nieprzewidziane awarie i prace różne		870.708
17	Zabezpieczenie środków finansowych na awarie		40.117
18	Refundacja kosztów za wymianę stolarki przez lokatorów		17.153
19	Prace remontowe na placach zabaw		34.403
20	Remont urządzeń na działkach wspólnych		152.914
21	Ułożenie płytek na klatkach schodowych		1.038.051
22	Usunięcie glonów i malowanie elewacji		169.560
23	Wykonanie budowy miejsc parkingowych		23.701
24	Remont elewacji i dociepleń budynków		1.883.403
25	Wymiana okien na klatkach schodowych		4.158
26	Wymiana bram wewnętrznych		227.075

27	Montaż i naprawa szlabanów na terenie SM		149.032
<b>RAZEM wpływy bez BO/wydatki</b>		<b>4.956.173</b>	<b>10.305.398</b>
<b>Saldo na 31.12.2020 rok</b>		<b>1.647.475</b>	

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

Duża ilość prac wykonanych z funduszu remontowego ( 10.305.398 zł) znacznie uszczupliła saldo środków pieniężnych funduszu wynoszące na 31.12.2020 r. 1.647.475 zł.

#### ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Lp.	Treść	Zatrudnienie	Fundusz płac ( w zł)	
			osobowy	bezosobowy
1.	Plan	19,00	1.250.830	90.800
2.	Wykonanie	19,80	1.093.882	86.830
3.	% wykonania planu		87,50	95,60

Kondycja finansowa Spółdzielni jest dobra i stabilna. Spółdzielnia nie korzysta z kredytów, swoje zobowiązania reguluje terminowo, posiada wolne środki pieniężne, które lokuje na oprocentowanych rachunkach bankowych.

#### 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;
- modernizacja dźwigów osobowych - kontynuacja;
- likwidacja barier dla niepełnosprawnych - kontynuacja;
- kompleksowe prace termomodernizacyjne budynków mieszkalnych i usługowych,
- wykonanie instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej w budynkach mieszkalnych,
- montaż instalacji fotowoltaicznych,
- modernizacja placów zabaw,
- renowacja terenów rekreacyjnych,
- renowacja zieleni.

Zarząd SM „Podwawelska”

Kraków, dnia 31.03.2020 r.