

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PODWAWELSKA”
ZA 2022 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 01.01.2022 r. do 31.12.2023 r. Zarząd pracował w następującym składzie:

Prezes Zarządu - oddelegowany członek Rady Nadzorczej Piotr Kaproń

- od 04.01.2022 do 13.06.2022r.

Prezes Zarządu – Radosław Żołubak od 13.06.2022r. – do nadal

V-ce Prezes - Główny Księgowy – Roman Węglarz

V-ce Prezes ds. Technicznych – Rafał Gawron do 01.01.2022r.

V-ce Prezes ds. Technicznych – oddelegowany członek Rady Nadzorczej Paweł Piekarczyk

– od 04.01.2022r. do 01.04.2022r.

V-ce Prezes ds. Technicznych – Władysław Białończyk od 01.04.2022r. do nadal

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

W tym czasie Zarząd odbył 53 posiedzenia, na których podjął 102 uchwały w sprawach związanych z zagadnieniami członkowsko – mieszkaniowymi, organizacyjnymi, remontowymi i finansowymi.

Ponadto Zarząd podejmował decyzje w sprawach samorządowych, terenowo – prawnych, windykacji należności opłat 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

15 – tu – posiedzeniach RN

12 – tu – posiedzeniach Prezydium RN


8 – posiedzeniach Komisji Rewizyjnej


9 – 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 4866 dokumentów, a dokumentów wychodzących było 1110.

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Radosław Żołubak

1 WICEPREZES ZARZĄDU ds. Technicznych

inż. Władysław Białończyk

WICEPREZES ZARZĄDU Główny Księgowy

Roman Węglarz

II. ZAGADNIENIA SAMORZĄDOWE

W dniu 29.09.2022r. 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 31.12.2022 r. wynosiła 3705 w tym:

- 3683 z tyt. praw do lokali mieszkalnych,
- 22 z tyt. wyłącznego prawa do garażu.

W roku 2022:

- przyjęto w poczet członków 129 osób;
- wykreślono 128 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 2022r. Spółdzielnia kontynuowała zawieranie w formie aktów notarialnych umów ustanawiających odrębną własność lokali i przeniesienia własności lokali na rzecz Członków Spółdzielni w Kancelarii Notarialnej Pana Andrzeja Ciby. Takich przekształceń lokali w 2022 roku dokonano 7. Jedno mieszkanie zostało przekształcone na odrębną własność postanowieniem sądu. Ogółem do dnia 31.12.2022 roku przekształcono w odrębną własność 2005 lokali mieszkalnych i 25 garaży.

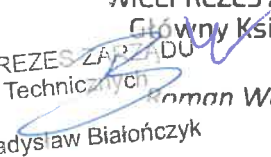
Łączna liczba mieszkań w Spółdzielni wynosi 3428 w tym 2 mieszkania połączone i 1 pracownia, a zatem ogólna liczba lokali mieszkalnych wynosi 3425, których struktura ze względu na rodzaj własności na dzień 31.12.2022 r. przedstawia się następująco:

- 11 (0,32%) - mieszkań lokatorskich,
- 2 (0,06%) - mieszkań zajmowanych bez tytułu prawnego,
- 1407 (41,08%) - mieszkań o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 2005 (58,54%) - mieszkań o statusie odrębnej własności,

IV. SPRAWY ORGANIZACYJNO – KADROWE

W Spółdzielni na koniec roku 2022 zatrudnionych było 19 osób. Struktura zatrudnienia wynosi: 60 % osób z wyższym wykształceniem i 40 % osób z wykształceniem średnim.


mgr inż. Radosław Żotubak


WICEPREZES ZARZĄDU
Główny Księgowy
2 WICEPREZES ZARZĄDU
ds. Technicznych
Roman Wealarz
inż. Władysław Białończyk

V. REGULACJE STANÓW PRAWNYCH GRUNTÓW

Trwa postępowanie przed Sądem w zakresie ustanowienia służebności na drogi koniecznej przez teren znajdujący się w zasobach Spółdzielni (sygn. akt I Ns 138/21/P).

Wyjaśniamy także przed sądem stan prawny dróg ul. Komandosów (numer działki 225/3) , ul' Słomiana (numer działki 214/1, oraz ul. Szwedzka (numer działki 213/2)

VI. INWESTYCJE

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

W dniu 29.09.2022r. Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na zaciągnięcie przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” pożyczki celowej / dotacji (z możliwością umorzenia części kapitału) w instytucjach bankowych lub ze środków Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Krakowie dla realizacji instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej w zasobach Spółdzielni. Całkowita wysokość zaciągniętych zobowiązań na realizację instalacji c.w.u. w 36 budynkach na okres realizacji całości inwestycji wynosić będzie maksymalnie kwotę 16 830 000 zł.

VII. LOKALE UŻYTKOWE I DZIERŻAWY

W roku 2022 Spółdzielnia zawarła umowy na:

- lokale użytkowe – 6 szt.
- dzierżawę terenu – 9 szt.
- reklamę – 0 szt.
- pomieszczenia wspólnego użytku – 1 szt.

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

VIII. SPRAWY SPOŁECZNE

Przekazano środki na zakup książek do Miejskiej Biblioteki sfinansowane z funduszu społeczno-kulturalnego.

IX. GOSPODARKA ZIELENIĄ, PLACE ZABAW

W roku 2022 nasadzono 16 drzew, takie jak: lipa drobnolistna, grab kolumnowy, platan klonolistny, wiśnia piłkowana, klon pospolity. Wycięto 14 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.

PREZES ZARZĄDU 3
mgr inż. Radosław Żołubak

WICEPREZES ZARZĄDU
ds. Technicznych
inż. Władysław Białończyk

WICEPREZES ZARZĄDU
Główny Księgowy

Roman Wealarz

O czystość zieleńców dbali pracownicy firmy sprzątającej. Wygrabiano liście i sprzątno gałęzie. Firma pełniąca usługi związane z pielęgnacją zieleni przeprowadzała cięcia formujące – pielęgnacyjne krzewów, a także nasadzała nowe drzewa i sadzonki żywopłotowe. Dwukrotnie przycinano także żywopłoty. Przeprowadzono także pielęgnację drzew (cięcia pielęgnacyjne i prześwietlające) . Ponadto w zakresie utrzymania zieleńców, w ramach podpisanej umowy z wykonawcą, wykonano trzykrotne koszenie trawy.

W lipcu 2022 r. w wyniku nawałnicy i huraganowego wiatru doszło do wyłomów i wykrotów 71 drzew, które musiały zostać usunięte zgodnie z protokołem z oględzin w terenie Inspektora ref. ochrony zieleni Wydziału Kształtowania Środowiska UMK.

X. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI W 2022 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 obiektów Spółdzielni – na kwotę 1.804.361,00 zł.
- Plan remontów bieżących obiektów Spółdzielni – na kwotę 5.979.323,90 zł.

W okresie 2022 roku na podstawie uchwał Rady Nadzorczej wprowadzono korekty w planach remontów.

C. Konserwacje

Plan Konserwacji na 2022 przewidywał wykonanie niezbędnych prac związanych z eksploatacją zasobów SM "Podwawelska" dotyczących drobnych remontów, napraw i konserwacji wszystkich instalacji w budynkach, a także robót ślusarskich, szklarskich, naprawy

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. *Radostaw* Żołubak

4
WICEPREZES ZARZĄDU ds. Technicznych
WICEPREZES ZARZĄDU Główny Księgowy
inż. *Władysław* Białończyk *Roman* Wealarz

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,
- przeglądy i pomiary instalacji elektrycznych budynków (według harmonogramu realizacji prac).

D. W 2022 r. Spółdzielnia przeprowadziła n/w przetargi w celu wyłonienia wykonawców prac na:

- usunięcie glonów oraz malowanie elewacji,
- remonty instalacji odgromowej,
- wykonanie wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej,
- remont instalacji elektrycznej WLZ pawilonu handlowo-usługowego ,
- remont elewacji wraz z wykonaniem instalacji odgromowej pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Komandosów 21,
- opracowanie dokumentacji projektowej remontu elewacji i instalacji WLZ pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Kapelanka 11,
- wymiana lamp orientacyjnych i lamp oświetlenia klatek schodowych na oświetlenie z czujnikiem ruchu,
- pierwotny montaż wodomierzy z możliwością odczytów radiowych na instalacji zimnej wody,
- wykonywanie usług kominiarskich: sprawdzenie stanu technicznego i czyszczenie przewodów kominowych.

E. Remonty bieżące w budynkach mieszkalnych osiedla

▪ **Remonty wylewek w korytarzach piwnicznych:**

Komandosów 2, 3, 7, 10,
Słomiana 11, 13, 22, 25,

▪ **Remont instalacji odgromowej**

Komandosów 5, 9, 11, 14, 15, 16, 19,
Słomiana 3, 5, 19, 20, 22, 23,

▪ **Wymiana lamp orientacyjnych**

Komandosów 12, 15

▪ **Wymiana oświetlenia klatek schodowych**

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Radosław Żołubak

5

WICEPREZES ZARZĄDU ds. Technicznych
inż. Władysław Białończyk
WICEPREZES ZARZĄDU Główny Księgowy
Roman Wealarz

Komandosów 14, 23,
Słomiana 21B, 24

▪ **Wykonanie inwentaryzacji instalacji elektrycznej i niskoprądowej części wspólnych**

Komandosów: 11, 16, 17, 23, 27,
Słomiana: 2, 4, 6, 15, 27

▪ **Wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej:**

Kapelanka 3

▪ **Opomiarowanie zimnej wody w mieszkaniach – montaż wodomierzy**

(prace zlecono w grudniu 2022, zakończono w lutym 2023):

Słomiana 27

Kapelanka 3

▪ **Czyszczenie pionów instalacji kanalizacyjnej / wymiana wywiewek kanalizacyjnych**

Komandosów 5, 6, 10, 12, 14, 17, 23, 25, 27,

Słomiana 3, 5, 9, 11, 15, 22, 24

▪ **Ocieplenie kominów między stropami**

Komandosów 2, 3 A-E, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 19, 23, 25, 27,

Słomiana 2, 3, 4, 5, 9, 13, 15, 19, 21, 22, 23, 25, 27

Wierzbowa 4

▪ **Remont opaski przy budynku**

Komandosów 10, 12, 17

Słomiana 3

▪ **Czyszczenie i malowanie elewacji**

Komandosów 2 (ściana północna), 3 (ściana północna),

Słomiana 1 (ściany szczytowe)

▪ **Remont ciągu pieszego – pochylni**

Słomiana 1

▪ **Remont balkonów - etapy**

Komandosów 11 – 1pion

Słomiana 2 – 2 piony,

Słomiana 4 – 2 piony,

Słomiana 6 – 2 piony,

▪ **Remonty (naprawy) dźwigów**


mgr inż. Radosław Żolubal

WICEPREZES ZARZĄDU
Główny Księgowy

6 WICEPREZES ZARZĄDU
ds. Technicznych


Roman Wealarz

inż. Władysław Białończyk

Komandosów 25 kl. B
Słomiana 23 kl. A
Słomiana 25 kl. A
Słomiana 27 kl. A

▪ **Wymiana drzwi wejściowych do piwnic**

Słomiana 9,

▪ **Opracowanie dokumentacji na wykonanie instalacji CCWU**

Słomiana 11, 20, 22, 24,
Wierzbowa 4

F. Remonty finansowane z centralnego funduszu remontowego w 2022 r.

▪ **Remont chodnika**

Słomiana 19-21

▪ **Rewitalizacja terenów asfaltowych w zielone**

Słomiana 22-24

▪ **Przebudowa nieczynnej piaskownicy na klomb**

Słomiana 4-6

▪ **Dostosowanie miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych**

Komandosów 2,3.
Słomiana 23

▪ **Montaż obiektów małej architektury (stojaki rowerowe, kosze na śmieci)**

Teren SM "Podwawelska"

▪ **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 2022 roku stolarki wyniosła 19.860,64 zł.

G. Remonty w lokalach użytkowych

▪ **Remont instalacji WLZ**

Komandosów 21

▪ **Remont instalacji odgromowej wraz z remontem elewacji (ściana północna i ściany szczytowe)**

WICEPREZES ZARZĄDU
Główny Księgowy

Roman Wealarz

7

WICEPREZES ZARZĄDU
ds. Technicznych

inż. Władysław Białończyk

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Radosław Żołubak

Komandosów 21

- Opracowanie dokumentacji projektowej remontu elewacji i instalacji WLZ Kapelanka 11
- Remonty w lokalach własnych Komandosów 1 (administracja)

I. Centralne ogrzewanie

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

XI. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ ZA ROK 2022 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 2022 składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę: **32.848.169,64 zł**,
- rachunek zysków i strat zamykający się zyskiem netto **1.879.860,64zł**,
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego wraz z informacją dodatkową.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia wykazała:

- stratę - nadwyżkę kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie **123.868,27 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 **1.879.860,64zł**. 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:

- **1.382.847,00 zł** przeznaczyć na zwiększenie Funduszu remontowego nieruchomości zgodnie z planem gospodarczo-finansowym na 2023 rok,
- **267.013,64 zł** przeznaczyć na Fundusz remontowy centralny,
- **220.000,00 zł** przeznaczyć na Fundusz zasobowy,
- **10.000,00zł** przeznaczyć na zasilenie Funduszu społeczno-kulturalnego.

WICEPREZES ZARZĄDU
Główny Księgowy

Roman Węglarz

WICEPREZES ZARZĄDU
8 ds. Technicznych

inż. Władysław Białonczyk

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Radosław Żołubak

Szczegółowe rozbitcie wyniku GZM za 2022 rok przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1.	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi			
a)	Eksploatacja podstawowa	8.164.843,37	8.274.350,21	-109.506,84
b)	Abonament za wodomierze	5.524,68	5.524,68	0,00
c)	Woda	2.888.538,67	2.888.538,67	0,00
d)	Wywóz nieczystości, opł.pojemniki	1.741.059,83	1.748.531,63	-7.471,80
e)	TV kablowa	43.074,00	43.074,68	0,00
f)	Domofony	41.034,00	42.501,58	-1.467,58
g)	Eksploatacja dźwigów	189.162,35	183.396,05	5.766,30
h)	Garáže	125.156,22	141.410,61	-16.254,39
i)	Pożytki	8.258,68	2.004,29	6.254,39
	Podatek od pożytków		1188,35	-1.188,35
	Razem GZM	13.206.651,80	13.329.331,72	-123.868,27

ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE

Istotnym specyficznym dla mieszkalnictwa zakresem działalności jest windykacja zaległości czynszowych.

Kształtowanie się zadłużeń czynszowych w roku sprawozdawczym w porównaniu z rokiem 2022 przedstawia poniższa tabela:

Treść	Stan na dzień 31 grudnia roku:		% kol.3 : kol.2
	2021	2022	
1	2	3	4
Zadłużenia ogółem, w tym:	1.456.088	1.511.435	103,80
- lokale mieszkalne	714.574	728.916	102,00
- lokale użytkowe	741.514	782.519	105,53

Porównanie zadłużeń czynszowych lokali mieszkalnych wg okresu przeterminowania na 31 grudnia 2021 i 2022r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2021 r.		Na dzień 31.12.2022 r.	
	Ilość	Kwota w zł	Ilość	Kwota w zł
1	2	3	4	5
Do 1 miesiąca	884	101.889	782	104.511
1 – 2 miesięcy	137	85.544	98	67.790
2 – 3 miesięcy	57	62.362	47	62.047
3 – 4 miesięcy	29	45.378	29	50.083
4 – 5 miesięcy	9	17.677	9	20.288
5 – 6 miesięcy	11	27.191	1	5.202
ponad 6 miesięcy	13	48.245	11	48.272
Zaległości – byli najemcy	13	123.892	16	165.179

mgr inż. Radosław Żołubak

9

WICEPREZES ZARZĄDU
ds. Technicznych
inż. Władysław Białończyk

WICEPREZES ZARZĄDU
Główny Księgowy

Roman Weglarz

Zaległości oddane do Sądu	3	4.757	4	12.668
Zaległości zasądzone	52	197.639	52	192.876
O G Ó Ł E M:		714.574		728.916

Z powyższej tabeli wynika, że zaległości lokali mieszkalnych na koniec 2022 r. zwiększyły się w stosunku do stanu na koniec 2021 r. o 2%.

W ciągu roku 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 31.12.2021		Na dzień 31.12.2022	
	Ilość	Kwota w zł	Ilość	Kwota w zł
1	2	3	4	5
Do 1 miesiąca	78	27.293	82	26.336
1 – 2 miesiący	18	155.454	22	168.951
2 – 3 miesiący	8	28.773	12	30.059
3 – 4 miesiące	2	16.600	4	21.027
4 – 5 miesiący	-	-	1	660
5 – 6 miesiący	2	2.200	2	40.389
ponad 6 miesiący	3	58.555	4	33.925
odsetki od zaległości bieżących	-	7.625		18.593
zaległości byłych najemców	-	5	-	610
odsetki byli najemcy	-	412	-	0
zaległości oddane do Sądu	-	-	-	
zaległości zasądzone	-	383.383	-	380.713
Odsetki od spraw sądowych (zasądzone wyrokiem)	-	38.812	-	38.812
Koszty sądowe (zasądzone wyrokiem)	-	22.402	-	22.444
O G Ó Ł E M:	-	741.514	-	782.519

Z przedstawionej tabeli wynika, że kwota zadłużeń na dzień 31.12.2022 r. w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego zwiększyły się o 41tys. zł.

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

FUNDUSZ REMONTOWY

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Radosław Żołubak
10

WICEPREZES ZARZĄDU
Główny Księgowy
ds. technicznych
inż. Władysław Białończyk
Roman Węglarz

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 01.01.2022 r.	2.625.196,40	
2	Odpis na fundusz remontowy w tym na: - remonty bieżące 3.237.650,93 - mienie 55.877,85	3.293.528,78	
3	Nadwyżka bilansowa zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia, w tym: -nieruchomości: 1.377.621,00 -fundusz centralny 342.142,52	1.719.763,52	
4	Przychody z tyt. umowy C.W.U.	28.900,00	
5	Remont dźwigów osobowych		96.837,08
6	Roboty elektryczne		476.000,47
7	Remonty loggii i balkonów		249.867,91
8	Roboty brukarskie		30.961,63
9	Remonty ogólnobudowlane różne		431.943,29
10	Wykonanie oznakowania dróg wewnętrznych		823,39
11	Remont instalacji wewn. Kanalizacyjnej i wodnej		413.971,82
12	Ekspertyzy, orzeczenia techniczne i opinie różne		204.620,70
13	Nieprzewidziane awarie i prace różne		423.840,13
14	Malowanie klatek schodowych w budynkach		32.778,00
15	Refundacja kosztów za wymianę stolarki przez lokatorów		18.481,88
16	Prace remontowe na placach zabaw i terenach ziel.		49.709,08
17	Modernizacja i remont kominów		476.981,41
18	Remont urządzeń na działkach wspólnych		21.331,75
19	Usunięcie glonów o malowanie elewacji		366.950,22
20	Ułożenie płytek na klatkach schodowych		
21	Wykonanie budowy miejsc parkingowych		8068,80
22	Wymiana bram wewnętrznych		20.217,00
23	Montaż i naprawa szlabanów na terenie SM		68.610,91
24	Instalacja Centralnej Ciepłej Wody Użytkowej		269.958,00
25			
RAZEM wpływy bez BO/wydatki		5.042.192,30	3.661.953,47
Saldo na 31.12.2022 rok		4.005.435,23	

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

WICEPREZES ZARZĄDU
Główny Księgowy
WICEPREZES ZARZĄDU
11 ds. technicznych Roman Wealarz PREZES ZARZĄDU
inż. Władysław Białończyk
mgr inż. Radosław Żołubaj

Duża ilość prac wykonanych z funduszu remontowego (3.661.953,47 zł) nie uszczupliła środków na funduszu . Saldo środków pieniężnych funduszu wyniosło na 31.12.2022 r. 4.005.435,23 zł.

ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Lp.	Treść	Zatrudnienie	Fundusz płac (w zł)	
			osobowy	bezosobowy
1.	Plan	19,00	1.658.000	104.200
2.	Wykonanie	18,30	1.416.832	138.169
3.	% wykonania planu	96,3	85,50	132,6

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. Wyjątkiem będzie pożyczka z Funduszu Ochrony Środowiska, którą Spółdzielnia w roku 2023 otrzyma. Dzięki temu dofinansowaniu okres instalacji ciepłej wody użytkowej znacznie się skróci.

XIII.ZAMIERZENIA NA NAJBLIŻSZE LATA

Zamierzeniem Spółdzielni na najbliższe lata jest:

- realizacja Planów Konserwacji i Remontów;
- wykonanie instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej we wszystkich budynkach mieszkalnych;
- realizacja monitoringu wizyjnego na terenie osiedla;
- 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;
- modernizacja dźwigów osobowych - kontynuacja;
- likwidacja barier dla niepełnosprawnych - kontynuacja;
- kompleksowe prace termomodernizacyjne budynków usługowych,
- montaż instalacji fotowoltaicznych,
- modernizacja placów zabaw,
- renowacja terenów rekreacyjnych,
- renowacja zieleni.

Zarząd SM „Podwawelska”

Kraków, dnia 31.03.2023 r.

ZARZĄDU
Przewodniczący Zarządu
mgr inż. Radosław Żołubak
WICEPREZES ZARZĄDU ds. Technicznych
inż. Władysław Białończyk