

Informacja o działalności Spółdzielni w 2022 roku

Podstawowe informacje o Spółdzielni

Szanowni Spółdzielcy.

Spółdzielnia działa w oparciu o ustawę Prawo spółdzielcze, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statut Spółdzielni.

Statut Spółdzielni - to podstawowy dokument regulujący zasady działalności Spółdzielni. Ostatnia zmiana statutu miała miejsce na Walnym Zgromadzeniu w dniu 1 czerwca 2018 roku. Uwzględniał on obowiązujące na ten dzień przepisy prawa. W dniu 9 listopada 2018 roku statut został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia Wydział XI Gospodarczy KRS.

W 2022 roku Zarząd kierował i reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz w składzie:

Pan inż. Józef Michura	Prezes Zarządu
Pan mgr Piotr Majak	Wiceprezes Zarządu
Pani mgr Barbara Mościcka	Członek Zarządu

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na realizacji zadań wynikających z rocznego planu finansowego, planu remontowego, a także innych zadań wynikających bezpośrednio z obowiązujących przepisów prawa, w tym ustaw, zwłaszcza tych, które nakazywały wykonawstwo określonych czynności.

Ponadto Członkowie Zarządu przygotowywali i przedstawiali do akceptacji Radzie Nadzorczej i jej Komisjom analizy, sprawozdania, regulaminy i inne materiały dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz, podejmując wszelkie decyzje niezastrzeżone dla innych organów Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni w 2022 roku odbył 62 protokołowane posiedzenia. Tematami posiedzeń było rozpatrywanie pism i wniosków kierowanych do Zarządu przez Członków Spółdzielni oraz sprawy bieżącej obsługi zasobów, w tym:

- sprawy członkowsko-mieszkaniowe, w tym przyjęcia w poczet członków oraz skreślenia z rejestru Członków Spółdzielni,
- sprawy zadłużeń w opłatach za lokale, w tym rozpatrywanie wniosków o przesunięcie terminu spłaty zadłużenia lub rozłożenia zadłużenia na raty,
- gospodarka lokalami użytkowymi i terenami Spółdzielni,
- realizacja planu remontowego,
- bieżąca analiza, monitoring, ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

Zatrudnienie w Spółdzielni wynosi 47 etatów.

Spółdzielnia administruje i zarządza:

- 76 budynkami mieszkalnymi zlokalizowanymi w różnych dzielnicach Krakowa,
- 6 pawilonami handlowo-usługowymi,
- 107 garażami.

Zasoby mieszkaniowe w naszej Spółdzielni charakteryzują się zróżnicowanym wiekiem oraz formą architektoniczną. Przeważają budynki niskie 4-piętrowe, które stanowią 83% zasobów, natomiast budynki wysokie 10-piętrowe stanowią 17% ogółu zasobów.

W zasobach Spółdzielni znajdują się grunty własne i grunty w wieczystym użytkowaniu.

Spółdzielnia zarządza 3262 mieszkaniami i 107 garażami o łącznej powierzchni 142.202 m², w tym:

- 24 mieszkaniami lokatorskimi,
- 1694 mieszkaniami własnościowymi,
- 1544 mieszkaniami stanowiącymi odrębną własność,
- 40 garaży stanowiących odrębną własność,
- 67 garaży własnościowych.

W 2022 roku Spółdzielnia ustanowiła i przeniosła na rzecz osób uprawnionych prawo odrębnej własności do 30 lokali mieszkalnych, w tym do 28 lokali o statusie własnościowego prawa, 2 lokale o statusie lokatorskiego prawa oraz 1 garażu o statusie własnościowego prawa. Przenoszenie własności odrębnej mieszkań na lokatorów powoduje, że zmniejsza się majątek Spółdzielni.

Spółdzielnia wynajmuje lokale użytkowe na działalność handlowo-usługową. 85 lokali jest własnością Spółdzielni, natomiast 2 posiadają status własnościowego prawa do lokalu. Powierzchnia lokali użytkowych wynosi 7663 m².

W zasobach Spółdzielni znajdują się zarówno lokale pełnowartościowe, jak i pomieszczenia piwniczne o niższym standardzie.

Dochód z lokali użytkowych stanowi jedno z głównych źródeł nadwyżki bilansowej do podziału na Walnym Zgromadzeniu.

Majątek Spółdzielni w 2022 roku ubezpieczony był w Towarzystwie Ubezpieczeniowym „UNIQA”. Polisa obejmowała szeroki zakres ubezpieczenia, w tym wandalizm np. graffiti czyli napisy i rysunki na elewacjach budynków. Graffiti stanowi duży problem dla Spółdzielni, ponieważ pomimo podejmowanych działań i zgłaszania udokumentowanych graffiti na policję, nie udało się jak do tej pory ustalić żadnego ze sprawców i w związku z tym poszczególne sprawy są umarzane.

Sprawy członkowskie

Na koniec roku w zasobach naszej Spółdzielni prawa członkowskie posiadało 3489 osób. Liczba członków Spółdzielni w stosunku do ubiegłego roku utrzymała się na podobnym poziomie.

Aktualnie w naszej Spółdzielni mamy trzy podstawowe grupy podmiotów:

- pierwszą grupę stanowią członkowie, którzy posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź garażu lub spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- drugą grupę stanowią właściciele, członkowie Spółdzielni, którzy posiadają prawo odrębnej własności do zajmowanych lokali mieszkalnych i garaży,
- trzecią grupę stanowią właściciele bez członkostwa, czyli osoby posiadające odrębną własność lokalu lub garażu bez przynależności do grona członków Spółdzielni.

Nadmienić należy, iż od dnia 9 września 2017 r. tj. od wejścia w życie Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo Spółdzielcze, osoby uzyskujące członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej nie mają obowiązku wnoszenia wpisowego i udziałów członkowskich, zarówno gdy uzyskują członkostwo z mocy prawa, oraz gdy przysługuje im spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu, jak i poprzez złożenie „Deklaracji przystąpienia do Spółdzielni”, gdy przysługuje im prawo odrębnej własności do lokalu.

Uchwały dotyczące lat 2019, 2020 i 2021.

Podstawowe uchwały, a mianowicie:

- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni,
- zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej,
- zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- zatwierdzenie podziału nadwyżki bilansowej,

za lata 2019, 2020 i 2021 w których nie można było organizować Walnych Zgromadzeń z powodu obostrzeń pandemicznych, podjęto w zorganizowanym w dniu 15 listopada 2022 r. Głosowaniu na Piśmie, spełniającym zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze wymóg ważności podjęcia jak na Walnym Zgromadzeniu.

Podjęto też uchwały:

- przyjęcie wniosków z lustracji Spółdzielni za lata 2016 – 2018,
- w sprawie zbycia lub rozwiązania prawa wieczystego użytkowania działki przy ul. Malawskiego.

Sytuacja finansowa

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

Spółdzielnia w 2022 roku była w dobrej kondycji finansowej, terminowo regulowała wszystkie zobowiązania, nie korzystała z żadnych kredytów bankowych i pożyczek.

Zarząd jednak w związku z rosnącym zainteresowaniem doprowadzeniem centralnej ciepłej wody użytkowej do poszczególnych budynków rozważa możliwość zaciągania kredytów lub pożyczek na określony cel. Zastąpienie piecyków gazowych instalacją centralnej ciepłej wody użytkowej możliwe jest w budynkach do których już jest lub w najbliższej przyszłości doprowadzona będzie sieć wysokich parametrów przez MPEC. W chwili obecnej Spółdzielnia posiada projekt centralnej ciepłej wody dla budynków ul. Prądyńskiego 12, 14, 16 oraz ul. Senatorskiej 25. Po rozstrzygnięciu ogłoszonego przetargu mieszkańcom zostaną przedstawione warunki montażu oraz finansowania kosztów. Wykonanie przedsięwzięcia może zostać sfinansowane środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym, kredytem lub pożyczką. Rozważana jest również jednorazowa spłata ze środków własnych właścicieli mieszkań.

Zaciągnięcie kredytu lub pożyczki uzależnione będzie od wyrażenia zgody przez Walne Zgromadzenie na zaciąganie zobowiązań. Zarząd Spółdzielni proponuje Uchwałę, która niezbędna jest do rozpoczęcia działań mających na celu uzyskanie kredytu lub pożyczki. Konieczna będzie też zgoda właścicieli mieszkań danego budynku.

Oplaty z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz funduszu remontowego

Spółdzielnia prowadzi ewidencję przychodów i kosztów dla każdego budynku oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Wyniki poszczególnych nieruchomości zależą od bardzo wielu czynników w tym m.in. od: ponoszonych kosztów remontów, napraw, konserwacji, utrzymania terenów zielonych, utrzymania zimowego, gdzie np. w 2022 roku Spółdzielnia poniosła nieplanowane i nie występujące w poprzednich latach, koszty usunięcia nawisów śnieżnych i sopli oraz likwidacji powstałych w tym czasie przecieków. Dodatkowo w ostatnich okresach wpływ na zwiększone koszty ma bardzo wysoka inflacja oraz zmiany wynagrodzenia minimalnego i stawki godzinowej przekładające się na wysokość kosztów usług świadczonych przez firmy zewnętrzne. Zapowiadane zmiany na ten i 2024 rok nie napawają optymizmem.

Spółdzielnia zatem poszukuje możliwości pozyskania środków zarówno dla nieruchomości, jak i zwiększenie przychodów z pozostałej działalności Spółdzielni. W wyniku działania Uchwały Krajobrazowej Spółdzielnia została pozbawiona przychodów z tablic reklamowych i dlatego poszukuje możliwości pozyskania innych przychodów w tym m.in. z tytułu dzierżawy terenu pod paczkomaty.

W związku z różnymi potrzebami budynków w zakresie remontów zostały wprowadzone zróżnicowane stawki z tytułu funduszu remontowego. Będą one urealniane przy zatwierdzaniu planów remontowych na kolejne lata.

Kolejnym krokiem będzie wprowadzenie w roku 2023 indywidualnych stawek eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości budynkowych. Obecnie są analizowane i zostaną ustalone dla każdej nieruchomości budynkowej indywidualnie.

Centralne ogrzewanie

Koszty ogrzewania mieszkań od lat stanowią najwyższą pozycję w kosztach eksploatacji. Opłaty z tego tytułu w całości przekazywane są do MPEC S.A. w Krakowie, Spółdzielnia jest tylko pośrednikiem w ich pobieraniu. Podstawą rozliczenia kosztów ciepła danego budynku są koszty stałe i zmienne poniesione przez mieszkańców budynku, których podstawą są wystawione faktury przez MPEC S.A. Zaznaczyć w tym miejscu należy, że duży wpływ na koszty ciepła ma zastosowana stawka VAT. Do dnia 31.01.2022 roku stawka VAT w przypadku ciepła wynosiła 23%, w okresie od 01.02.2022 roku do 31.12. 2022 roku została obniżona do wysokości 5%. Od dnia 01.01.2023 roku stawka podatku VAT dla ciepła wynosi ponownie 23%. W sprawie przywrócenia stawki 5% Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum” poparła Apel Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w sprawie potrzeby skorzystania z możliwości jaką dają przepisy prawa Unii Europejskiej tj. maksymalnego obniżenia cen energii do 5% VAT z obecnej stawki 23%, kierując poparcie na adres Komisji Praw Człowieka, Samorządności i Petycji Senatu RP oraz na adres Ministerstwa Klimatu i Środowiska.

Dostawa wody

Kolejną znaczącą pozycją w opłatach są opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków. Opłaty z tego tytułu w całości przekazywane są do Wodociągów Miasta Krakowa S.A. Spółdzielnia w tym przypadku również jest tylko pośrednikiem w ich pobieraniu.

Spółdzielnia od 2017 roku do końca czerwca 2020 roku realizowała program opomiarowania zużycia wody finansowany z funduszu remontowego mienia Spółdzielni. Celem tego opomiarowania było ujednoclenie systemu rozliczania zużycia wody w całych zasobach Spółdzielni. Niestety pomimo prowadzenia programu przez ten okres, nie wszyscy właściciele skorzystali z tej możliwości. Zdecydowanie zalecamy montaż wodomierzy, gdyż ich brak działa na niekorzyść tych właścicieli.

Gospodarka remontowa

Działalność remontowa Spółdzielni ma na celu przede wszystkim zapobieganie procesom degradacji zasobów mieszkaniowych oraz utrzymanie nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym. Obiekty zarządzane przez Spółdzielnię spełniają warunki bezpiecznego ich użytkowania.

Spółdzielnia realizowała prace remontowe ujęte w planie remontowym. W 2022 roku Spółdzielnia skupiła się na wymianach Wewnętrznych Linii Zasilających (WLZ). Kolejnym ważnym dla mieszkańców remontem było malowanie klatek schodowych oraz wymiana drzwi wejściowych. Sukcesywnie wymieniane są również dźwigi osobowe finansowane z funduszu remontowego dźwigów. W ramach posiadanych funduszy na remonty Spółdzielnia stara się podnieść standard posiadanych zasobów mieszkaniowych.

Utrzymanie bieżącej obsługi zasobów Spółdzielni

Nad utrzymaniem sprawności technicznej infrastruktury zasobów mieszkaniowych i bieżącym zapewnieniem ciągłości dostarczanych mediów, pracy urządzeń dźwigowych, instalacji technicznych, czuwały firmy posiadające stosowane umowy na prowadzenie wybranych prac.

W 2022 roku prowadzono konserwację w zakresie:

- 1) instalacji: gazowej, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody użytkowej, wodno–kanalizacyjnej, elektrycznej, domofonowej.
- 2) ogólnobudowlanym,
- 3) dźwigów osobowych,
- 4) prowadzono pogotowie awaryjne.

Prowadzono też bieżące utrzymanie zieleni niskiej i wysokiej na terenach przynależnych do budynków Spółdzielni.

Główne założenia działalności Spółdzielni na rok 2023 i lata następne

W ramach poprawy warunków zamieszkiwania, podnoszenia warunków bezpieczeństwa oraz poprawienia komunikacji wewnątrzspółdzielczej zamierzamy:

- kontynuować wymianę Wewnętrznych Linii Zasilania (WLZ) wraz z instalacją inteligentnego oświetlenia w budynkach Spółdzielni,
- kontynuować zastąpienie piecyków gazowych instalacją centralnej ciepłej wody użytkowej w budynkach do których już jest lub w najbliższej przyszłości doprowadzona będzie sieć wysokich parametrów przez MPEC. Wykonanie przedsięwzięcia uzależnione będzie od posiadanych środków finansowych na funduszu remontowym, jednorazowej spłaty przez mieszkańców lub zaciągnięcia kredytu lub pożyczki,
- kontynuować zwiększenie zakresu informacji kierowanych do mieszkańców poprzez system informatyczny stosowany w Spółdzielni oraz stronę internetową Spółdzielni,

- kontynuować wprowadzanie indywidualnych stawek na fundusz remontowy w zależności od potrzeb remontowych budynku,
- wprowadzić indywidualne stawki opłat eksploatacyjnych dla każdego budynku,
- rozważyć możliwość wybudowania siedziby Spółdzielni w związku ze wzrastającymi kosztami wynajmu pomieszczeń w dotychczasowej lokalizacji.

Podsumowanie

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie występują żadne zagrożenia w poszczególnych segmentach jej działalności. W pełni zabezpieczone są środki finansowe na bieżącą działalność i realizację planowanych działań mających na celu utrzymanie substancji mieszkaniowej we właściwym stanie technicznym.

Wydatki ponoszone na eksploatację przez ostatnie lata wzrastają, dlatego Zarząd będzie podejmował działania, aby nie dopuścić do ich nadmiernego zwiększenia.

Działania oszczędnościowe, przy jednoczesnej racjonalizacji kosztów i wydatków są zadaniem Zarządu na 2023 rok i na następne lata.

Wszystkie materiały i sprawozdania dotyczące podsumowania 2022 roku zostaną umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni