

## **Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie w 2021 roku**

Rok 2021 był kolejnym bardzo trudnym okresem w działalności Spółdzielni, ze względu na panującą w kraju pandemię koronawirusa i związane z tym obostrzenia i trudności, nie mniej Spółdzielnia, jej komórki i wydziały pracowały normalnie. Spółdzielnia wykonywała jej zobowiązania wynikające z ustaw i postanowień statutu. Dopełniła wszystkich wymaganych prawem formalności wynikających z obowiązków sprawozdawczych, fiskalnych, zarządczych i organizacyjnych.

W roku 2021 Zarząd pracował w składzie:

**Prezes Zarządu: Marek Górnisiewicz**

**Zastępca Prezesa Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych: Andrzej Miś**

**Członek Zarządu - Główny Księgowy: Krystyna Cholewa**

1. W 2021 r. Zarząd odbył 40 posiedzeń, podjął 345 uchwał i 413 decyzji. Komplet protokołów z posiedzeń znajduje się w Dziale Organizacyjnym oraz na stronie internetowej Spółdzielni w postaci, którą dopuszczają przepisy o ochronie danych osobowych.

Najliczniejsze i najważniejsze z podjętych uchwał dotyczyły:

- a) spraw członkowskich (przyjęcia w poczet członków, skreślenia z rejestru członków),
- b) wynajmu lokali użytkowych,
- c) przyjęcia analiz ekonomiczno-finansowych za poszczególne okresy sprawozdawcze,
- d) przyjęcia planu finansowego na 2021 rok,
- e) ustalenia stawek za użytkowanie mieszkań, garaży, zaliczek na c.o., wodę,
- f) zawierania umów na usługi świadczone przez firmy na rzecz Spółdzielni,
- g) uchwalenia regulaminów,
- h) remontów budynków i ich otoczenia,
- i) zatwierdzenia przetargów na roboty wykonywane w zasobach,
- j) windykacji zadłużeń.

2. Według stanu na dzień 31.12.2021 r. SM "Ugorek" liczyła 5102 członków.

Zasoby Spółdzielni kształtowały się następująco:

wyszczególnienie	Jedn. miary	Stan na dzień 31.12.2021r.
Liczba bud. mieszkalnych	ilość	58
Liczba mieszkań ogółem	ilość	4593
w tym:-lokatorskie	ilość	27
własnościowe	ilość	2379

odrębna własność	ilość	2162
najem	ilość	9
bez tyt. prawnego	ilość	16
Powierzchnia zasobów ogółem	m <sup>2</sup>	212 046,25
w tym:-lokali mieszkalnych	m <sup>2</sup>	199 085,90
-lokali użytkowych	m <sup>2</sup>	12 963,25

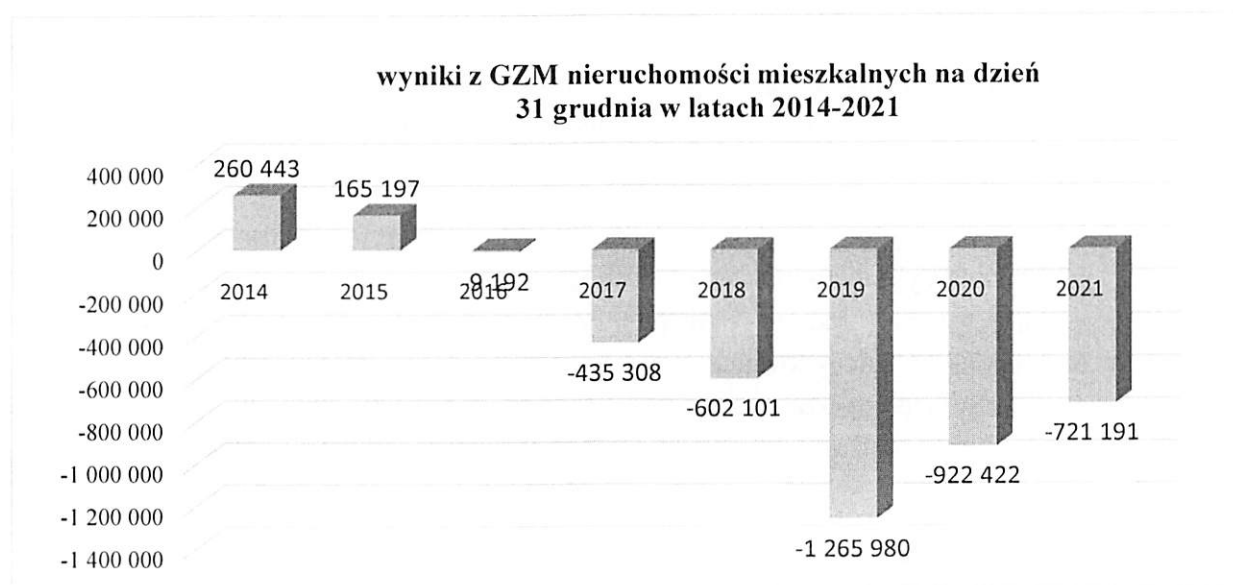
3. Wyniki spółdzielni za 2021 r. na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności gospodarczej w sposób syntetyczny przedstawia tabela.

lp.	wyszczególnienie	przychody	koszty	wynik 2021	plan 2021	wynik 2020
1	2	3	4	5	6	7
	<b>Gospodarka zasobami mieszkaniowymi</b>					
1	eksploatacja nieruchomości mieszkalne	15 012 327	15 826 015	-813 688	-1 287 099	-922 422
2	inne przychody nieruchomości mieszkalne	114 193	21 696	92 497	0	0
3	C.O. budynki mieszkalne	7 304 336	7 304 336	0	0	0
4	centralna ciepła woda użytkowa	1 248 426	1 248 426	0	0	0
5	inne przychody garaże	900	171	729	0	0
6	eksploatacja garaże	90 319	71 655	18 664	27 599	18 506
<b>I.</b>	<b>razem GZM</b>	<b>23 770 501</b>	<b>24 472 299</b>	<b>-701 798</b>	<b>-1 259 500</b>	<b>-903 916</b>
	<b>Pozostała działalność</b>					
7	Eksploatacja lokale użytkowe	4 013 238	2 607 824	1 405 414	1 677 977	1 530 845
8	Baza	3 113 050	2 643 108	469 942	319 817	384 885
9	przychody i koszty finansowe	22 529	5	22 524	600	43 061
10	pozostałe przychody i koszty operacyjne	233 150	102 437	130 713	8 000	207 191
11	zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi	52 650	18 638	34 012	34 949	34 506
12	Pomieszczenia na potrzeby spółdzielni		6 789	-6 789	-6 110	-5 898
	razem	7 434 617	5 378 801	2 055 816	2 035 232	2 194 589
<b>II.</b>	<b>wynik na pozostałej działalności</b>	<b>7 434 617</b>	<b>5 378 801</b>	<b>2 055 816</b>	<b>2 035 232</b>	<b>2 194 589</b>

Kraków 26.05.2022r

lp.	wyszczególnienie	przychody	koszty	wynik 2021	plan 2021	wynik 2020
1	2	3	4	5	6	7
	podatek dochodowy		337 539	337 539		
	<b>wynik netto</b>	<b>7 434 617</b>	<b>5 716 340</b>	<b>1 718 277</b>		<b>1 849 126</b>

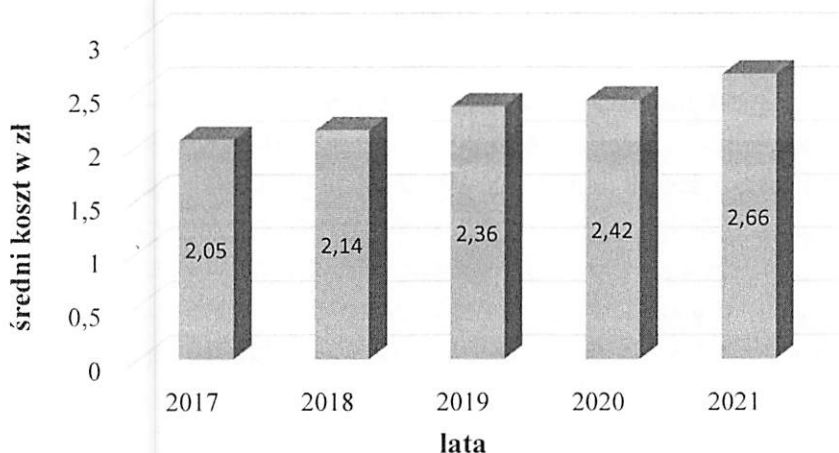
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi za 2021 r. w skali całej spółdzielni, czyli z uwzględnieniem garaży zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości 701.798 zł. Rozliczenie następuje według poszczególnych nieruchomości mieszkalnych i garaży. Na pozostałej działalności uzyskano nadwyżkę bilansową w wysokości 2.055.816 zł brutto. Do dyspozycji Walnego Zgromadzenia członków spółdzielni postawiona zostanie kwota netto w wysokości 1.718.277 zł, po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych. Zarząd Spółdzielni będzie kierował wnioskiem do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie nadwyżki na działalność statutową spółdzielni.
- Na nieruchomościach mieszkalnych ustalono za 2021 r. nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 721.191 zł. Kwota ta uwzględnia wszystkie koszty i przychody związane z mediami nieruchomości mieszkalnych. Od 2020 r. Zarząd systematycznie składa wnioski do Rady Nadzorczej o zmianę stawek eksploatacyjnych w oparciu o uzyskane wyniki. Stąd też konsekwencją zmian stawek są wyniki poszczególnych nieruchomości. Na wykresie przedstawiono wyniki nieruchomości mieszkalnych na przestrzeni ostatnich lat w ujęciu syntetycznym.



- Zgodnie z obowiązującym Prawem energetycznym i regulaminem spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania oraz centralnej ciepłej wody użytkowej zostały rozliczone na poszczególne budynki mieszkalne. W związku z tym nie mają wpływu na ostateczny wynik nieruchomości mieszkalnych. Przeciętny koszt energii cieplnej zamówionej i dostarczonej w 2021 r. wyniósł 3,06 zł/m<sup>2</sup>/mies. Różnica w kwocie 244.642 zł została zwrócona mieszkańcom poszczególnych budynków. Zwrot dotyczył 48 budynków, pozostałe 10 budynków zostało obciążone dodatkowymi opłatami w powodu wyższych kosztów C.O. w stosunku do wniesionych zaliczek. Średni koszt centralnego ogrzewania jest wyższy niż w 2020 r. o blisko 17%.
- Przeciętny koszt utrzymania 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w 2021 r. wyniósł 2,66 zł/m-c.

- 2017 r. 2,05 zł/m<sup>2</sup>/m-c
- 2018 r. 2,14 zł/m<sup>2</sup>/m-c
- 2019 r. 2,36 zł/m<sup>2</sup>/m-c
- 2020 r. 2,42 zł/m<sup>2</sup>/m-c

średni koszt eksploatacji podstawowej w latach 2017-2021



4. Zgodnie z obowiązującą Ustawą z dnia 07-07-1994 r. Prawo Budowlane we wrześniu 2021 r. dokonano przeglądu technicznego zasobów spółdzielni z uwzględnieniem stanu technicznego instalacji wewnętrznych. Konstrukcja budynków jest nienaruszona, a ich stan techniczny wraz z instalacjami wewnętrznymi gwarantuje bezpieczne ich użytkowanie.

Realizacja planu remontowego Spółdzielni w roku 2021 to przede wszystkim kontynuacja programu ciepłej wody użytkowej. Wykonano instalację w 5 budynkach, a ogólna ilość podłączonych mieszkań to 526. Kontynuowano również remonty wewnętrznych linii zasilających. Realizacja tych dwóch zamierzeń w obrębie bloku zdecydowanie podnosi jego komfort, bezpieczeństwo i funkcjonalność. Również realizowano prace związane z kompleksowym remontem balkonów i logii w zasobach spółdzielni. Wszelkie prace wykonywane były z użyciem sprawdzonych już materiałów i stosowanej technologii.

W roku 2021 na terenie spółdzielni wykonano ostatni już etap remontu chodników i placów, zastępując chodniki z płyt betonowych kostką brukową.

Służby Spółdzielni dołożą wszelkich starań, aby w dalszym ciągu utrzymywać jej zasoby w należyтым stanie technicznym i użytkowym.

5. Zarząd wyraża podziękowanie wszystkim mieszkańcom, którzy w trosce o dobro i mienie Spółdzielni oraz jej prawidłową gospodarkę informowali zarząd i służby spółdzielni o dostrzeganych problemach, dzięki czemu na bieżąco można było usuwać zgłaszane niedociągnięcia. Dziękujemy serdecznie Radzie

Nadzorczej Spółdzielni, Samorządom Mieszkańców poszczególnych budynków za owocną współpracę w minionym roku, licząc na nią również w roku 2022.

6. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” przedstawia proponowane kierunki działania spółdzielni w 2022 roku i latach następnych, które będą przedmiotem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

Kierunki działalności gospodarczej w 2022 roku to kontynuacja zadań założonych i zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w latach poprzednich, oraz wprowadzanie nowych kierunków rozwoju

i poprawy warunków mieszkania jej członków w ramach których proponujemy:

- dalsza poprawa bezpieczeństwa mieszkańców poprzez zacieśnianie współpracy ze służbami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i wspólne zwalczanie zdarzeń szkodliwych i niebezpiecznych;
- wdrażanie monitoringu wizyjnego na obiektach, gdzie jest to najbardziej konieczne i niezbędne ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców;
- remonty balkonów budynków ze szczególnym uwzględnieniem tych sytuacji, gdzie niezbędne są remonty kompleksowe;
- remonty jezdni i chodników wewnątrz osiedlowych, remonty pawilonów handlowo-usługowych;
- likwidacja barier architektonicznych;
- uporządkowanie instalacji teletechnicznych w budynkach;
- prowadzenie prac związanych z wymianą i udoskonaleniem wewnętrznych instalacji elektrycznych w budynkach;
- prace związane z wprowadzaniem bezpiecznej instalacji elektrycznej w piwnicach budynków mieszkalnych;
- prowadzenie szeregu prac z zakresu naprawy, czyszczenia i udrażniania instalacji wodno-kanalizacyjnej i fragmentów sieci należących do spółdzielni mających na celu poprawę jej działania i zabezpieczenie przed niespodziewanymi awariami;
- prace związane z izolacją ścian fundamentowych w celu wyeliminowania przecieków wód gruntowych do piwnic budynków;
- realizacja programu centralnej ciepłej wody użytkowej w zasobach spółdzielni zgodnie z umową kompleksową podpisaną pomiędzy Spółdzielnią, MPEC i PGE;
- zagospodarowanie działki przy ul. Młyńskiej Bocznej 11;
- ciągłe prace związane z pielęgnacją zieleni na terenach należących do Spółdzielni;
- wdrażanie działań mających na celu polepszenie warunków życia seniorów ze szczególnym uwzględnieniem pobudzenia ich aktywności w życiu społecznym poprzez uchwalenie funduszu na działalność społeczno-wychowawczą;
- działania na forum lokalnym dzielnicy oraz miasta Krakowa dla ochrony i reprezentowania interesów naszych mieszkańców;

- wdrażanie nowych pomysłów w zakresie rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni;
- aktywne szkolenie kadry pracowniczej;
- zachowanie ciągłej płynności finansowej oraz utrzymanie rezerw finansowych na sytuacje nadzwyczajne.

Główny Księgowy  
Członek Zarządu SM "UGOREK"  
mgr Krystyna Cholewa

PREZES ZARZĄDU  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ UGOREK

mgr inż. Marek Gornisiewicz

Prezesa Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”  
d/s Techniczno-Exploatacyjnych

mgr inż. Andrzej Miś