

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie w 2022 roku

Rok 2022 był rokiem działalności Spółdzielni w którym pierwsza połowa roku tak jak w latach poprzednich wiązała się z szeregiem trudności i obostrzeń związanych z panującą w kraju pandemią koronawirusa, nie mniej Spółdzielnia, jej komórki i wydziały pracowały przez cały rok 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 2022 Zarząd pracował w składzie:

Prezes Zarządu: Marek Górniewicz

Zastępca Prezesa Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych: Andrzej Miś

Członek Zarządu - Główny Księgowy: Krystyna Cholewa

1. W 2022 r. Zarząd odbył 37 posiedzeń i podjął 302 uchwały i decyzje. 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 2022 rok,
- e) ustalenia stawek za użytkowanie mieszkań, garaży, zaliczek na c.o., c.w.u.,
- 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.

Według stanu na dzień 31.12.2022 SM "Ugorek" liczyła 5221 członków.

Zasoby Spółdzielni kształtowały się następująco:

Treść	Jedn. miary	Stan na dzień 31.12.2022r.
Liczba bud. mieszkalnych	szt.	58
Liczba mieszkań ogółem	szt.	4593
w tym:-lokatorski	szt.	26
własnościowe	szt.	2355
odrębna własność	szt.	2189
najem	szt.	9
bez tyt. prawnego	szt.	14

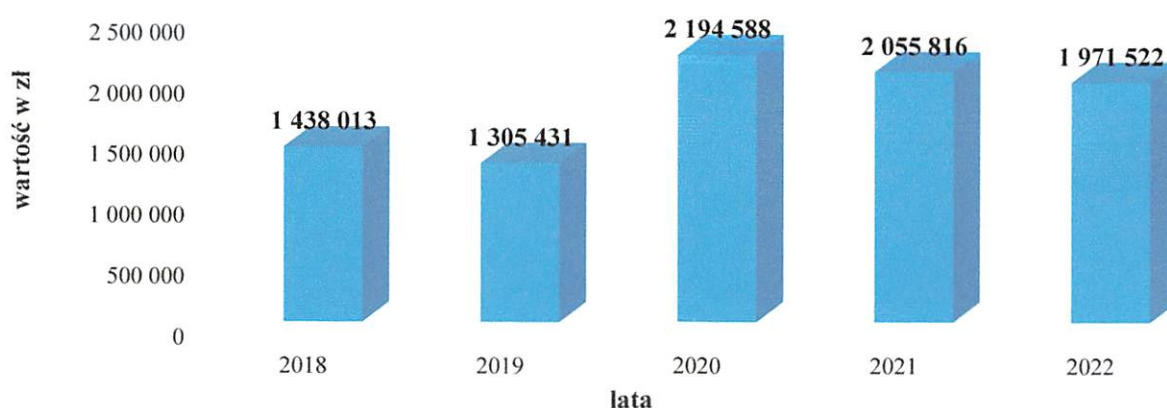
Treść	Jedn. miary	Stan na dzień 31.12.2022r.
Powierzchnia zasobów ogółem	m ²	212 046,25
w tym:-lokali mieszkalnych	m ²	199 083,00
lokali użytkowych	m ²	12 963,25

Wyniki spółdzielni za 2022r. na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności gospodarczej w sposób syntetyczny przedstawia tabela.

lp.	wyszczególnienie	przychody	koszty	wynik 2022	plan 2022	wynik 2021
1	2	3	4	5	6	7
	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi					
1	eksploatacja nieruchomości mieszkalne	15 950 354	17 041 616	-1 091 262	-878 868	-813 688
2	inne przychody nieruchomości mieszkalne					92 497
3	C.O. budynki mieszkalne	6 547 254	6 547 254	0	0	0
4	centralna ciepła woda użytkowa	1 527 324	1 527 324	0	0	0
5	inne przychody garaże					729
6	eksploatacja garaże	90 318	77 319	12 999	17 279	18 666
I.	razem GZM	24 115 250	25 193 513	-1 078 263	-861 589	-701 796
	Pozostała działalność					
7	Eksploatacja lokale użytkowe	4 370 171	2 840 673	1 529 498	1 688 084	1 405 414
8	Baza	3 315 850	2 965 743	350 107	195 104	469 942
9	przychody i koszty finansowe	39 303	15	39 288	10 000	22 524
10	pozostałe przychody i koszty operacyjne	163 096	147 728	15 368	6 000	130 713
11	zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi	66 096	21 572	44 524	32 832	34 012
12	koszty dodatkowych pomieszczeń		7 263	-7 263	-6 090	-6 789
	razem	7 954 516	5 982 994	1 971 522	1 925 930	2 055 816

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni za 2022 r. w skali całej spółdzielni, czyli z uwzględnieniem garaży zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości 1.078.263zł. Rozliczenie następuje według poszczególnych nieruchomości mieszkalnych i garaży. Na pozostałej działalności uzyskano nadwyżkę bilansową w wysokości 1.971.522zł brutto. Do dyspozycji Walnego Zgromadzenia członków spółdzielni postawiona zostanie kwota netto, po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych. Zarząd Spółdzielni będzie kierował wnioskiem do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie nadwyżki na działalność statutową spółdzielni czyli eksploatację nieruchomości mieszkalnych i fundusz remontowy.

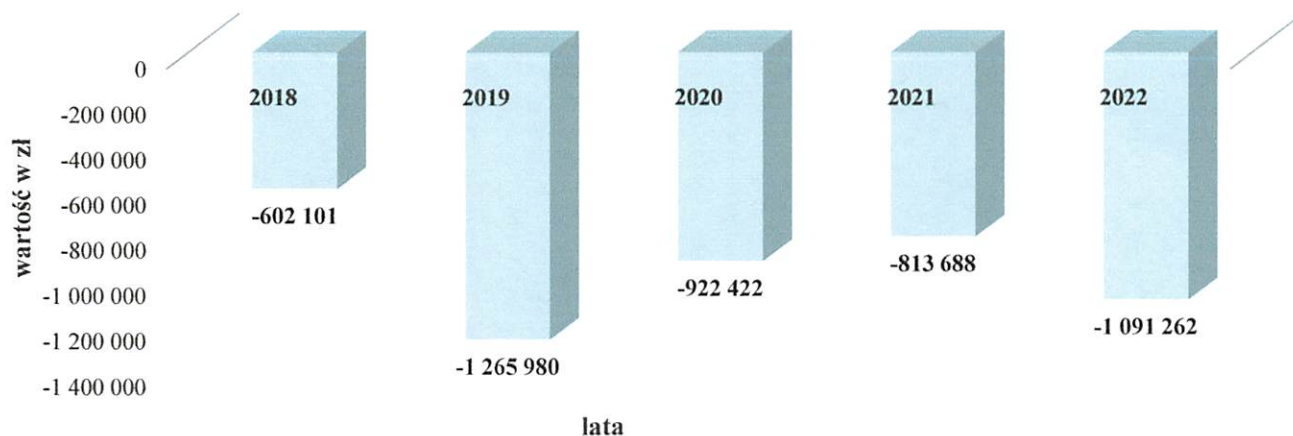
nadwyżki bilansowe brutto w latach 2018-2022



Źródłem nadwyżek bilansowych są przede wszystkim przychody z lokali użytkowych, przychody z zarządzania Bazą przy ul. Powstańców 50 oraz wspólnotami mieszkaniowymi. Działania Zarządu spółdzielni zmierzają do zabezpieczenia nadwyżek bilansowych na porównywalnym poziomie, poprzez systematyczne zmiany opłat czynszowych dla najemców lokali użytkowych.

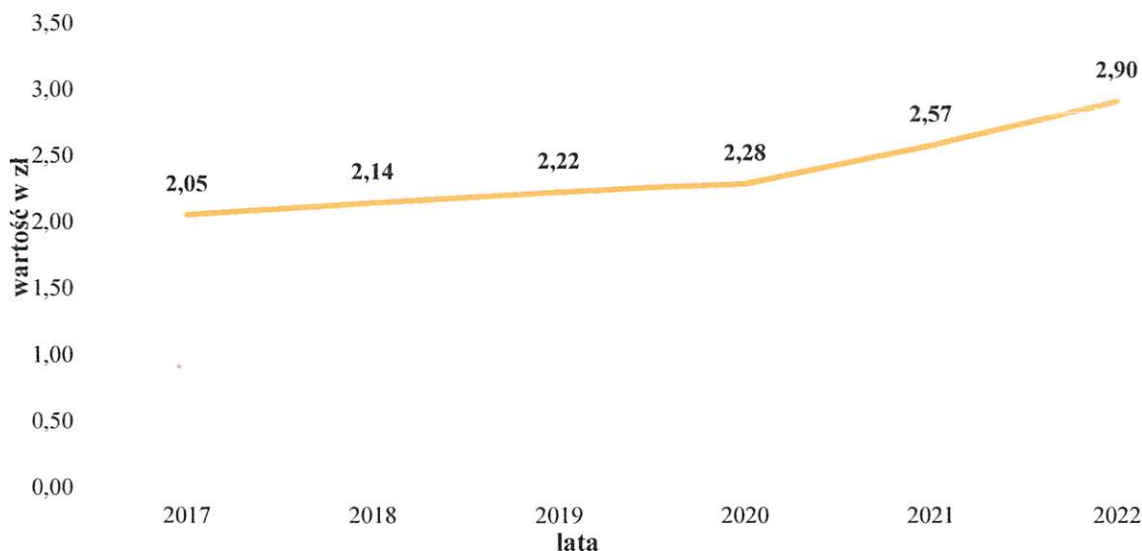
2. Na nieruchomościach mieszkalnych ustalono za 2022 r. nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 1.091.262 zł. Kwota ta uwzględnia wszystkie koszty i przychody związane z mediami nieruchomości mieszkalnych.

wynik z GZM -nieruchomości mieszkalne w latach 2018-2022



3. 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 ostateczne wyniki nieruchomości mieszkalnych. Przeciętny koszt energii ciepłej zamówionej i dostarczonej w 2022 r. wyniósł 2,74 zł/m²/mies. Różnica w kwocie 1.516.434zł została zwrócona mieszkańcom poszczególnych budynków. Zwrot dotyczył wszystkich budynków. Średni koszt centralnego ogrzewania był niższy niż w porównywalnym okresie roku ubiegłego o około 11%. Przy porównywalnym zużyciu koszty były niższe od zaliczek z powodu obniżenia w 2022r stawek Vat z 23% do 8% i 5% na dostawę energii ciepłej.
4. Przeciętny koszt utrzymania 1m² powierzchni użytkowej mieszkania w 2022 r. wyniósł 2,74 zł/mies.
 - 2017r 2,05 zł/m²/m-c
 - 2018r 2,14 zł/m²/m-c
 - 2019r 2,22zł/m²/m-c
 - 2020r 2,28zł/ m²/m-c
 - 2021r 2,57zł/ m²/m-c

**średni koszt utrzymania 1m² powierzchni użytkowej mieszkań na dzień
31 grudnia w latach 2017-2022**



Systematyczny wzrost kosztów zależnych i niezależnych od spółdzielni związanych z utrzymaniem nieruchomości mieszkalnych wpływa na wzrost przeciętnego kosztu utrzymania 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, jednocześnie kształtując wynik na nieruchomościach mieszkalnych w zakresie eksploatacji podstawowej.

W związku z tym konieczne są systematyczne korekty stawek eksploatacyjnych i pokrywanie powstających niedoborów.

Obciążeniem wyników z GZM w zakresie nieruchomości mieszkalnych są wyniki na zużyciu wody i odprowadzeniu ścieków oraz eksploatacji dźwigów.

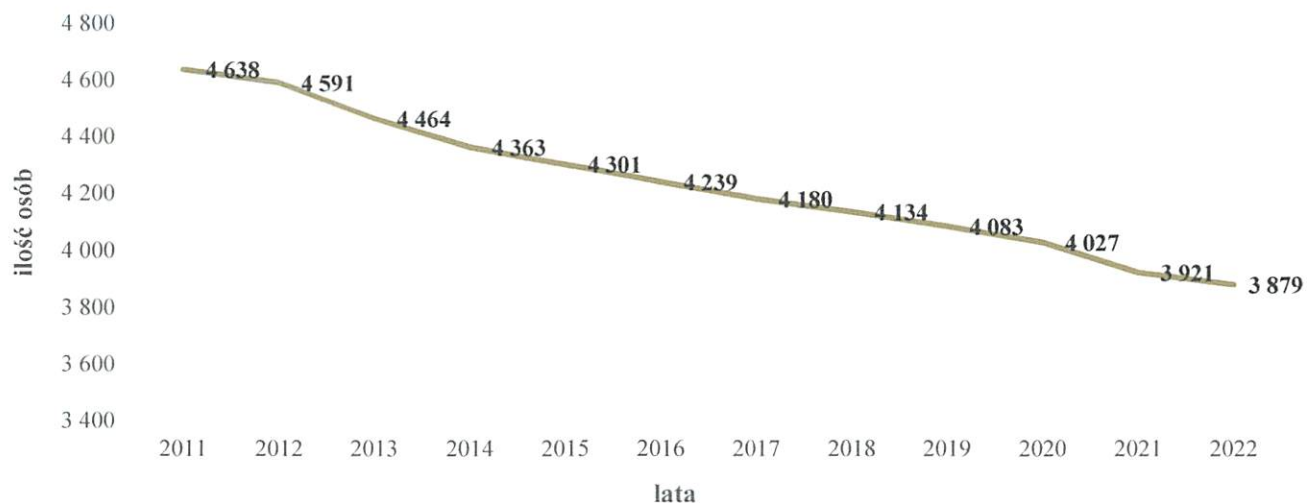
W wyniku rozliczenia zużycia wody powstał niedobór w wysokości prawie 154 tysięcy zł, porównywalny z rokiem poprzednim 2021. W skali całej spółdzielni stanowi to 5,28%.

Wprowadzona zmiana do regulaminu rozliczeń zużycia wody i odprowadzenia ścieków, obowiązująca od 1 stycznia 2023r spowoduje pokrywanie powstających niedoborów bezpośrednio przez mieszkańców proporcjonalnie do zużycia poszczególnych mieszkań.

W przypadku niedoboru na eksploatacji dźwigów zmiana jednostki rozliczeniowej wymaga zmian w statucie. Naliczanie opłat eksploatacyjnych za dźwigi uzależnione jest od ilości osób zgłaszanych przez mieszkańców jako zamieszkujące. Liczba ta systematycznie spada co prezentuje tabela i wykres.

lp.	rok	średnia liczba osób	średni koszt
1	2	3	4
1	2011	4 638	5,42
2	2012	4 591	5,69
3	2013	4 464	5,78
4	2014	4 363	5,69
5	2015	4 301	5,95
6	2016	4 239	5,93
7	2017	4 180	6,33
8	2018	4 134	6,05
9	2019	4 083	6,66
10	2020	4 027	8,70
11	2021	3 921	7,30
12	2022	3 879	8,11

średnia liczba osób stanowiąca podstawę naliczeń opłat z tytułu eksploatacji dźwigów

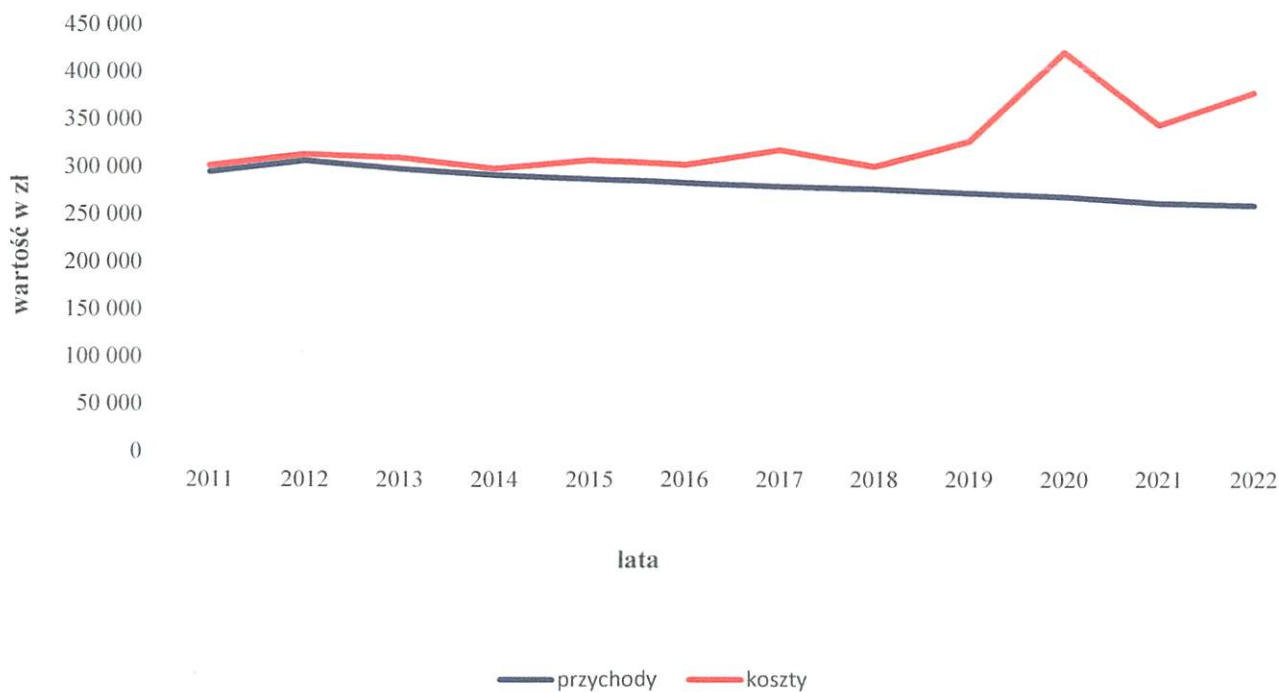


W sytuacji, gdy z roku na rok spada ilość osób zgłaszanych jako zamieszkujące, które stanowią podstawę do naliczania opłat najbardziej słuszym rozwiązaniem byłoby włączenie kosztów dźwigów do kosztów eksploatacji podstawowej. Gdyby została zastosowana taka jednostka rozliczeniowa, czyli m² powierzchni użytkowej nieruchomości, wówczas średni koszt eksploatacji dźwigów ustalony na podstawie wykonania 2022r wynosiłby 0,26zł/m²/m-c.

Spadek ilości osób zgłaszanych jako zamieszkujące powoduje obniżanie się przychodów z tytułu eksploatacji dźwigów.

Wykres przedstawia wyraźny spadek przychodów przy kosztach utrzymujących się na porównywalnym poziomie od 2011r z wyjątkiem 2020r, kiedy powstał obowiązek wykonania obowiązkowych rewersów dźwigów.

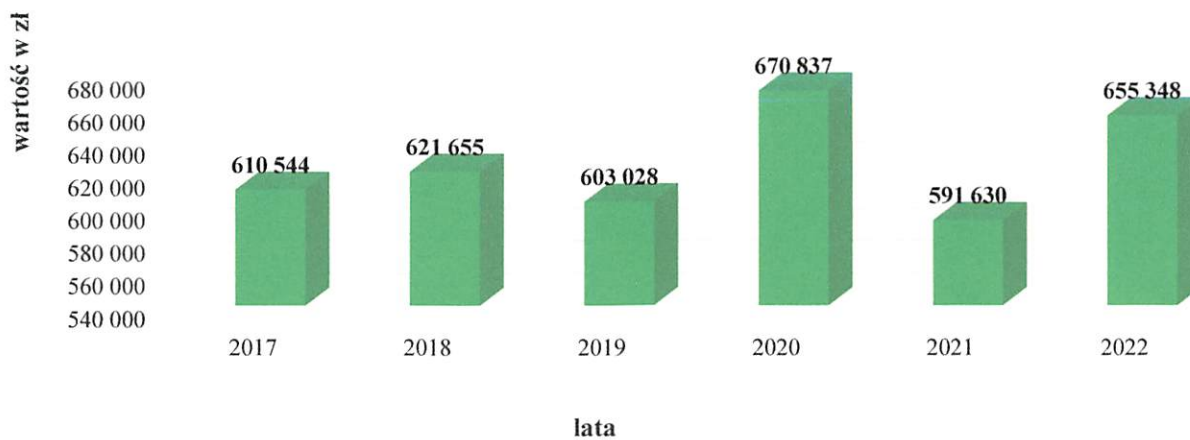
przychody i koszty z tytułu eksploatacji dźwigów lata 2011-2022



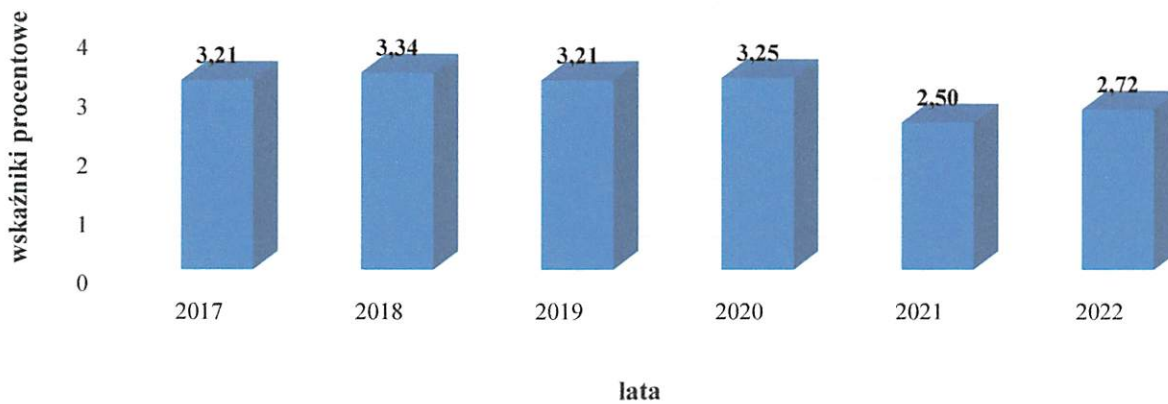
Zadłużenia

Widoczny jest nominalny wzrost zadłużeń, wynikający ze wzrostu wysokości opłat, natomiast wskaźniki procentowe zadłużeń ustalone w stosunku do naliczeń rocznych nie wykazują wzrostu.

zadłużenia bieżące lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia w latach 2017-2022



procentowe wskaźniki zadłużeń bieżących lokali mieszkalnych do naliczeń rocznych w latach 2017-2022



zadłużenia łączne lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia w latach 2017-2022



procentowe wskaźniki łącznych zadłużeń lokali mieszkalnych do naliczeń rocznych na dzień 31 grudnia w latach 2017-2022



**zadłużenia łączne lokali użytkowych na dzień 31 grudnia
w latach 2017-2022**



W łącznej kwocie zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych, zadłużenia z tytułu postępowań sądowych i komorniczych stanowią kwoty:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
mieszkania	250 972	189 671	213 543	202 708	307 598	264 931
lokale użytkowe	102 290	52 567	48 865	48 865	61 217	40 665
razem	353 262	242 238	262 408	251 573	368 815	305 596

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Ugorek" w ramach realizacji uchwalonego planu remontowego w roku 2022 podjęła następujące działania:

- w ramach realizacji programu CCWU podłączono 7 bloków z ogólną liczbą 491 wewnętrznych instalacji w mieszkaniach. Powyższe prace zdecydowanie podwyższają komfort, bezpieczeństwo i funkcjonalność miejsca zamieszkania
- kontynuowano prace związane z remontem kapitalnym balkonów. Podczas tych prac wykonano nieistniejącą izolację poziomą balkonów. Brak powyższej w głównej mierze przyczyniał się do występowania przecieków, odspojeń tynków i wykładzin.
- zakończono prace związane z uporządkowaniem i modernizacją instalacji wody wysokiej. Działania powyższe uporządkowały i wyeliminowały duże wahania i różnice w ilości wody użytkowanej w budynkach wysokich.
- kontynuowano prace instalacyjne związane ze spawaniem instalacji gazowych. Roboty prowadzone są w pierwszej kolejności w budynkach gdzie priorytetem jest wyniesienie gazowych układów pomiarowych wraz z zaworami poza mieszkanie. Zdecydowanie poprawia to stan bezpieczeństwa mieszkańców.
- sukcesywnie trwają prace związane z modernizacją układów zasilających mieszkania. Wykonano nowe podłączenia wewnętrznych linii zasilających. Umożliwia to mieszkańca możliwość korzystania z większych mocy urządzeń wewnątrz mieszkania i dodatkowo zwiększa bezpieczeństwo.

- wykonano prace remontowe zmierzające do podniesienia standardu pomieszczeń użytkowych, które spółdzielnia oferuje w wynajmie.
- wykonano w ramach uchwalonego planu remontowego wszelkie prace, które utrzymują zasoby w należyłym stanie gwarantującym należyte i bezpieczne ich użytkowanie.

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

Kraków 11.05.2023 r.

Główny Księgowy
Członek Zarządu SM "UGOREK"
mgr Krystyna Cholewa

Z-ca Prezesa
Spółdzielni Mieszkaniowej "UGOREK"
d/s Techniczno-Eksploatacyjnych
mgr inż. Andrzej Miś

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ UGOREK
mgr inż. Marek Gornisiewicz