

Nowy regulamin

Informujemy, że Rada Nadzorcza w dniu 22.04.2024 r. uchwaliła stworzony wspólnie z Zarządem Spółdzielni „Regulamin określający zasady montażu szlabanów i bram oraz sposób ich finansowania”.

Regulamin dotyczy istniejących już szlabanów i bram w nieruchomościach Spółdzielni, oraz określa warunki montażu kolejnych nowych szlabanów i bram. Zgodnie z § 3, ust. 2 i 6, kosztami zakupu i montażu zostaną obciążone osoby którym przysługuje tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości, a na utrzymanie i konserwację szlabanów i bram zostanie ustalona stawka eksploatacyjna.

Regulamin znajduje się na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce Regulaminy.

Informacja o działalności Spółdzielni w 2023 roku

Podstawowe informacje o Spółdzielni

Działalność Spółdzielni prowadzona jest na podstawie postanowień zawartych w ustawach: o spółdzielniach mieszkaniowych, prawie spółdzielczym, prawo budowlane i prawo energetyczne oraz przepisach wewnętrznych zawartych w statucie Spółdzielni, regulaminach i planie finansowo-ekonomicznym 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 2023 r. 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 Zarządu Spółdzielni koncentrowała się przede wszystkim na zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi i majątkiem Spółdzielni, dążeniem do uzyskania właściwych wskaźników ekonomicznych celem utrzymania stabilnej sytuacji finansowej. Ponadto Zarząd realizował zadania wynikające z rocznego planu finansowo-ekonomicznego, planu remontowego, a także wynikające bezpośrednio z obowiązujących przepisów prawa, w tym ustaw, zwłaszcza tych, które nakazywały wykonawstwo określonych czynności.

Zarząd Spółdzielni

Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni, reprezentuje ją na zewnątrz, podejmując wszelkiego rodzaju czynności i decyzje niezastrzeżone dla innych organów Spółdzielni.

Tematykę posiedzeń określały plany pracy i realizacja zadań wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni związanej z zarządzaniem zasobami. W 2023 r. Zarząd Spółdzielni 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 45 etatów.

Mając na uwadze dobro wszystkich członków i mieszkańców, Zarząd na swoich posiedzeniach zajmował się także zagadnieniami dotyczącymi rozwiązywania bieżących problemów związanych z poprawą warunków i bezpieczeństwem zamieszkiwania. Stałym punktem posiedzeń Zarządu jest rozpatrywanie pism i wniosków kierowanych do Zarządu Spółdzielni przez jej Członków.

Ponadto Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej, przedstawiając sprawozdania, bieżące analizy kosztów działalności, kwartalną ocenę wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni, a także inne materiały o które występowała Rada Nadzorcza, a wynikające z bieżącego nadzoru Rady lub z planu pracy.

Kontrole zewnętrzne

W 2023 r. działalność Spółdzielni była kontrolowana przez następujące zewnętrzne organy:

1. firmę DNA Rachunkowości Renata Agacińska - niezależny biegły rewident, która dokonała kontroli sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni.

Zgodnie ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta - sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie zawiera także stwierdzenie, iż nie występują żadne zagrożenia dla kontynuowania działalności Spółdzielni w roku następnym.

2. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, który dokonał lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2019-2022.

List polustracyjny zawiera stwierdzenie, że ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie była dobra, umożliwiła terminowe regulowanie wszelkich zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów.

Na tle ustaleń zawartych w protokole z lustracji oraz oceny listu polustracyjnego Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP poddał pod rozagę podjęcie następujących działań:

1. Ze względu na odległe daty uchwalenia niektórych regulaminów należy dokonać analizy ich treści w celu dostosowania zapisów do postanowień aktualnie obowiązującego stanu prawnego i zmienionego statutu oraz uchwalić brakujące regulaminy wymienione w statucie.
2. Zapewnić pełną realizację zasad określonych w art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez zróżnicowanie stawek opłat od lokali mieszkalnych, co umożliwi dostosowanie stawek tych opłat w poszczególnych nieruchomościach do przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości oraz opracowywać plany finansowe dla poszczególnych nieruchomości.
3. Podjąć czynności związane z przeprowadzeniem analizy technicznej wykonalności i opłacalności koniecznych warunków montażu systemu podzielników kosztów centralnego ogrzewania lub braku jego możliwości w poszczególnych budynkach.

Wnioski te będą przedmiotem uchwały Walnego Zgromadzenia.

W każdy poniedziałek miesiąca w godz. od 15⁰⁰ do 17⁰⁰ Członkowie Zarządu pełnili w siedzibie Spółdzielni dyżury przyjmując interwencje i skargi od mieszkańców.

W 2023 roku kontynuowano opracowywanie i wydawanie kwartalnika Krakowskie Wiadomości Spółdzielcze, w którym przedstawiane są najważniejsze sprawy dotyczące bieżącej działalności.

Zasoby Spółdzielni

Spółdzielnia administruje i zarządza:

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

Zasoby mieszkaniowe w 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 3263 mieszkaniami i 107 garażami o łącznej powierzchni 142.232,62 m², w tym:

- 22 mieszkania lokatorskie,
- 1653 mieszkania własnościowe,
- 1588 mieszkań stanowiących odrębną własność,
- 40 garaży stanowiących odrębną własność,
- 67 garaży własnościowych.

W 2023 roku Spółdzielnia ustanowiła i przeniosła na rzecz osób uprawnionych prawo odrębnej własności do 44 lokali mieszkalnych, w tym do 42 lokali o statusie własnościowego prawa, 2 lokale o statusie lokatorskiego prawa.

Przenoszenie własności odrębnej mieszkań na lokatorów powoduje, że zmniejsza się majątek Spółdzielni.

Majątek Spółdzielni tj.: budynki, pawilony, garaże, hydrofornie, wyposażenie pomieszczeń technicznych oraz biur, urządzenia ogólnego zastosowania ubezpieczone były 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.

Lokale użytkowe

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.

W 2023 r. 12 najemców wypowiedziało umowy najmu, z czego ponownie 11 lokali zostało wynajętych. Ogłoszenia o wynajmie lokali umieszczane są na witrynach lokali, na stronie internetowej Spółdzielni oraz zgłaszane do pośrednictw nieruchomości niepobierających prowizji. Dochód z najmu lokali użytkowych stanowi jedno z głównych źródeł nadwyżki bilansowej do podziału na Walnym Zgromadzeniu, dlatego ważną kwestią jest też jest naliczanie i egzekwowanie zaległości czynszowych, a w przypadku opóźnień naliczane są odsetki.

Sprawy członkowskie

Działania Działu Członkowskiego skupione są na obsłudze interesantów, w tym wydawaniu wszelkiego rodzaju zaświadczeń oraz weryfikacji danych osobowych.

Na koniec roku w zasobach naszej Spółdzielni prawa członkowskie posiadało 3484 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, 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.

Sytuacja finansowa Spółdzielni

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni. Spółdzielnia w 2023 roku była w dobrej kondycji finansowej, terminowo regulowała wszystkie zobowiązania, nie korzystała z żadnych kredytów bankowych i pożyczek.

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. Rok 2023 był kolejnym rokiem, w którym Spółdzielnia poniosła koszty usuwania nawisów śnieżnych i sopli oraz likwidacji powstałych w związku z tym 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 w 2024 roku nie napawają optymizmem.

Spółdzielnia zatem poszukuje możliwości pozyskania środków zarówno dla nieruchomości, jak i zwiększenia 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 było wprowadzenie od października 2023 r. indywidualnych stawek eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości budynkowych.

Wysokość opłaty za utrzymanie lokali została ustalona zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, w oparciu o poniesione i planowane koszty ponoszone przez daną nieruchomość. Na wysokość stawek eksploatacyjnych wpływ mają zmieniające się niezależnie od Spółdzielni warunki i czynniki otoczenia gospodarczego, w którym funkcjonuje Spółdzielnia, w tym:

- wzrost kosztów pracy – poprzez wzrost wynagrodzenia minimalnego w przyszłym roku,
- wzrost cen paliw i transportu, a także wyższych kosztów robót i materiałów budowlanych.

To wszystko ma niestety bezpośrednie przełożenie na wzrost opłat za lokale w naszych zasobach. Stawki te będą również analizowane i w razie potrzeby na bieżąco zmieniane.

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. Stawka podatku VAT dla ciepła wynosi 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 i odprowadzenie ścieków

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 ujednocnienie systemu rozliczania zużycia wody w całych zasobach Spółdzielni. Niestety pomimo prowadzenia programu przez ten okres, nie wszyscy właściciele skorzystali z możliwości założenia licznika wody.

Gospodarka funduszem remontowym

Działalność remontowa Spółdzielni ma na celu przede wszystkim zapobieganie procesom degradacji zasobów mieszkaniowych. Obiekty zarządzane przez Spółdzielnię spełniają warunki bezpiecznego ich użytkowania.

Zakres prac koniecznych do realizacji wynikał z przeprowadzonych przeglądów budynków i instalacji, wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz wniosków i oczekiwań zgłoszonych przez mieszkańców.

Zakres potrzebnych do wykonania robót remontowych, jest na ogół kilkakrotnie większy od tego, który może być sfinansowany z posiadanych na funduszu remontowym środków. Dlatego też plan rzeczowy remontów tworzony jest bardzo starannie, z uwzględnieniem określonych priorytetów pierwszeństwa wykonania poszczególnych robót, przy założeniu zapewnienia pełnego bezpieczeństwa użytkowania obiektów, urządzeń i infrastruktury otoczenia, oraz zachowaniu chociażby ich podstawowych walorów estetycznych.

Konieczne jest też wykonywanie pewnego zakresu corocznych lub kilkuletnich przeglądów i badań, szczególnie instalacji gazowych, elektrycznych i przewodów kominowych, a w ich następstwie określonych robót remontowych i konserwacyjnych, dla spełnienia wymogów prawa budowlanego nakazującego wykonywać te przeglądy i badania.

Plan remontowy na 2023 rok został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2023 w dniu 31 stycznia 2023 roku w zakresie rzeczowo-finansowym na kwotę 4.028.000,00 zł. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 60/2023 w dniu 12 czerwca 2023 roku dokonano korekty planu. Korekta planu obejmowała uaktualnienie kwot zadań po dokonanych przetargu, a także ujęcie w planie remontowym dodatkowych prac, dzięki zaoszczędzonym środkom uzyskanym podczas negocjacji przetargowych z oferentami robót. Kwota planu remontowego przyjętego na 2023 r nie uległa zmianie.

W 2023 roku Spółdzielnia skupiła się na wymianach Wewnętrznych Linii Zasilających (WLZ). Kolejnymi ważnymi dla mieszkańców remontami były remonty dróg, chodników, przebudowa kominów, malowanie klatek schodowych, docieplenia stropodachów, wymiana drzwi wejściowych, wykonanie inteligentnego oświetlenia, wymiana legalizacyjna wodomierzy. Sukcesywnie wymieniane są również dźwigi osobowe finansowane z funduszu remontowego dźwigów. W ramach posiadanych funduszy na remonty Spółdzielnia stara się podnieść standard życia swoich mieszkańców.

Zarząd w związku z rosnącym zainteresowaniem doprowadzeniem centralnej ciepłej wody użytkowej do poszczególnych budynków informuje, że zastąpienie piecyków gazowych instalacją centralnej ciepłej wody użytkowej możliwe jest wyłącznie w budynkach, do których już jest lub w najbliższej przyszłości doprowadzona będzie sieć wysokich parametrów przez MPEC. W 2023 roku Spółdzielnia wprowadziła ciepłą wodę do budynków ul. Prądyńskiego 12, 14, 16 oraz do budynku ul. Senatorska 25.

Przedsięwzięcia zostały sfinansowane środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym.

Eksploatacja

Ważnym elementem działań eksploatacyjnych jest zachowanie właściwego stanu sanitarno-porządkowego na terenie naszych zasobów poprzez utrzymanie w należytej czystości posesji, terenów zielonych, chodników, ciągów pieszych i jezdnych, korytarzy piwnicznych oraz pomieszczeń ogólnego użytku.

W 2023 roku wykonaliśmy w wielu miejscach renowację trawników oraz posadzone zostały drzewa i krzewy w miejsce wyciętych starych drzew, które zagrażały bezpieczeństwu mieszkańców. Prowadzone były cięcia pielęgnacyjne polegające na usuwaniu gałęzi, które obumarły, były nadłamane lub niszczyły elewację.

Od wielu lat problemem jest składowanie przez mieszkańców różnego rodzaju rzeczy przy altanach śmietnikowych, a także mebli po przeprowadzanych remontach na korytarzach piwnicznych, w suszarniach i wózkowniach. Spółdzielnia na bieżąco zleca wywóz odpadów składowanych przy śmietnikach.

Utrzymanie bieżącej obsługi zasobów spółdzielni – konserwacja

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 2023 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 2024 i lata następne

W ramach poprawy warunków zamieszkiwania, podnoszenia warunków bezpieczeństwa oraz poprawienia komunikacji wewnątrzspółdzielczej Zarząd Spółdzielni zamierza:

- kontynuować wymianę Wewnętrznych Linii Zasilających (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,
- kontynuować zwiększenie zakresu informacji kierowanych do mieszkańców poprzez system informatyczny stosowany w Spółdzielni, stronę internetową Spółdzielni oraz aplikację mobilną,
- kontynuować wymianę legalizacyjną wodomierzy oraz podejmować działania zmierzające do całkowitego opomiarowania zużycia wody,
- podejmować działania zmierzające do całkowitego opomiarowania zużycia ciepła poprzez założenie podzielników ciepła,
- kontynuować termomodernizację budynków poprzez docieplenia stropodachów i wymianę drzwi wejściowych w budynkach.

Podsumowanie

Analizując sytuację naszej Spółdzielni na przestrzeni minionego roku należy zauważyć, że rok 2023 zamykamy pozytywnym wynikiem finansowym, pomimo występowania niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na bieżącą działalność Spółdzielni.

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 2024 rok i na następne lata.

Zarząd Spółdzielni