

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ENERGETYK”
W KRAKOWIE**

ZA OKRES 01.01.2022– 31.12.2022

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Energetyk” w Krakowie działa na podstawie:

1. ustawy z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. ustawy z dnia 16.09.1982 – Prawo spółdzielcze,
3. ustawy z dnia 21.06.2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego,
4. ustawy z dnia 24.06.1994 o własności lokali,
5. innych ustaw oraz postanowień Statutu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w dniu 04.06.2018 zarejestrowanego w Sądzie Rejonowym dla Krakowa śródmieścia Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16.07.2018r

Działalność Spółdzielni prowadzona jest od 10.02.1995r na podstawie wpisu dokonanego do Rejestru Spółdzielni pod numerem S-679/A w Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Wydział VI Gospodarczy- Rejestrowy. W dniu 11.09.2003r dokonano rejestracji w Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000171871.

Do kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni oraz do reprezentowania jej na zewnątrz na mocy § 85 Statutu powołano Zarząd, który w okresie 01.01.2022 – 31.12.2022 działał w następującym składzie:

Stanisław Kozień – Prezes Zarządu (na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 18/2008 z dnia 09.07.2008) - w związku z rezygnacją z funkcji Prezesa oraz wypowiedzeniem umowy o pracę pełniący funkcję do dnia 30.06.2022.

Agata Kulik – Prezes Zarządu (na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 6/2022/RN z dnia 08.06.2022) pełniąca funkcję od dnia 01.07.2022.

Andrzej Kokozka – Członek Zarządu (nieetatowy Członek Zarządu na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 1/95/Rn z 26.01.1995)

Adam Rażny – Członek Zarządu (nieetatowy Członek Zarządu na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 6/2020/RN z 23.09.2020)

Spółdzielnia na dzień 31.12.2022 liczyła 696 członków.

W skład zasobów wchodzi 12 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 536 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 29.187,19m² mieszkań 2 pawilony handlowo – usługowe oraz budynek biurowy w którym znajduje się siedziba Spółdzielni.

W oparciu o przepisy wynikające z uchylecia art. 90 i art.90a ustawy z dnia 31.03.2020 o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem Covid-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz innych ustaw, które wydłużyły m.in. termin na zwołanie walnego zgromadzenia o 6 tygodni od dnia odwołania stanu epidemii albo stanu zagrożenia epidemicznego oraz kadencje rad nadzorczych wobec uchwalenia ustawy z dnia 9 czerwca 2022 o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych, podjęto decyzję o zwołaniu walnego zgromadzenia w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego tj. nie później niż do dnia 30 czerwca 2023.

W roku 2022 osiągnięto wynik finansowy brutto (zysk brutto) w wysokości 21.889,02zł
podatek dochodowy od osób prawnych 26.892,00zł
wynik finansowy netto – 5.002,98zł

z czego:

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi - nadwyżka kosztów nad przychodami -229.307,28zł

Nadwyżka Bilansowa – zysk 224.304,30zł

Spółdzielnia na dzień 31.12.2022 posiadała środki pieniężne w wysokości 2.466.841,32zł

Liczby te wskazują na dobry stan finansowo – gospodarczy Spółdzielni i na ich podstawie można stwierdzić, że nie ma zagrożenia dla dalszego funkcjonowania Spółdzielni, w dającej się przewidzieć przyszłości.

WYNIKI na DZIAŁALNOŚCI w okresie I - XII/ 2022

| | PRZYCHODY | KOSZTY | WYNIK |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|
| Eksploatacja podstawowa | 1 320 722,42 | 1 531 413,72 | -210 691,30 |
| C.O. + C.C.W. | 1 322 824,49 | 1 327 973,47 | -5 148,98 |
| Woda i kanalizacja | 461 967,67 | 481 979,91 | -20 012,24 |
| Wywóz nieczystości | 354 017,46 | 357 299,38 | -3 281,92 |
| Dźwigi | 41 963,25 | 52 678,35 | -10 715,10 |
| Azart | 2 625,00 | 2 625,00 | 0,00 |
| Domofon | 9 608,64 | 9 610,68 | -2,04 |
| Pożytki | 385 819,39 | 178 418,91 | 207 400,48 |
| Przychody / koszty finansowe | 60 373,05 | 109,93 | 60 263,12 |
| Pozost. przych. / koszty operac. | 5 877,00 | 1 800,00 | 4 077,00 |
| Straty / zyski nadzwyczajne | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wynik brutto na działalności | 3 965 798,37 | 3 943 909,35 | 21 889,02 |
| Podatek dochodowy od osób prawnych | | | 26 892,00 |
| Wynik netto na działalności | | | -5 002,98 |

z czego:

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

-229 307,28

NADWYŻKA BILANSOWA

224 304,30

-5 002,98

| | 1.01.2022 | 2022 | 31.12.2022 |
|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Heila 10/Heila 12 | -24 028,88 | -25 957,43 | -49 986,31 |
| Al.Pokoju 87/Al.Pokoju 89 | -81 625,13 | -44 592,40 | -126 217,53 |
| Lasówka 40/Lasówka 44 | -112 396,68 | -72 395,01 | -184 791,69 |
| Centralna 38a | -45 558,25 | -48 982,74 | -94 540,99 |
| Śląska 8a/Lubelska 18b | -8 367,11 | -17 046,92 | -25 414,03 |
| Łanowa 43c | -8 415,48 | -15 918,06 | -24 333,54 |
| Mitery 3 | -10 152,95 | -2 502,91 | -12 655,86 |
| Śląska 10 | -4 362,52 | -1 911,81 | -6 274,33 |
| Stan rezerw GZM | -294 907,00 | -229 307,28 | -524 214,28 |

Uwagi:

Nadwyżka bilansowa z 2019 roku

204 803,05

Nadwyżka bilansowa z 2020 roku

199 272,77

Nadwyżka bilansowa z 2021 roku

180 888,38

FUNDUSZ REMONTOWY za okres I - XII . 2022

| | Stan na 01.01.2021 | KOSZTY | NALICZENIA | Stan na 31.12.2022 |
|--|-----------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|
| Heila 10, Heila 12 | 89 380,41 | 2 229,84 | 47 990,40 | 135 140,97 |
| Heila 10, Heila 12-wodomierze | -5 441,81 | 0,00 | 1 240,80 | -4 201,01 |
| Al.Pokoju 87, Al. Pokoju 89 | 38 243,56 | 56 417,79 | 90 448,68 | 72 274,45 |
| Al.Pokoju 87, Al. Pokoju 89-wodomierze | -2 385,25 | 0,00 | 1 353,60 | -1 031,65 |
| Lasówka 40, Lasówka 44 | -75 403,24 | 180 391,44 | 214 273,97 | -41 520,71 |
| Lasówka 40, Lasówka 44 -wodomierze | -685,58 | 0,00 | 9 051,00 | 8 365,42 |
| Centralna 38 A | 3 380,54 | 210 348,67 | 78 352,56 | -128 615,57 |
| Centralna 38 A-wodomierze | -9 583,10 | 0,00 | 5 498,88 | -4 084,22 |
| Śląska 8a, Lubelska 18b | 49 403,63 | 955,80 | 40 024,80 | 88 472,63 |
| Śląska 8a, Lubelska 18b-wodomierze | -1 029,03 | 0,00 | 214,32 | -814,71 |
| Lanowa 43 C | -21 047,87 | 1 404,66 | 28 301,40 | 5 848,87 |
| Lanowa 43 C - wodomierze | -143,89 | 0,00 | 1 932,00 | 1 788,11 |
| Mitery 3 | 39 415,58 | 0,00 | 8 756,40 | 48 171,98 |
| Mitery 3-wodomierze | -504,61 | 0,00 | 101,52 | -403,09 |
| Śląska 10 | -9 877,28 | 324,00 | 2 563,68 | -7 637,60 |
| Śląska 10-wodomierze | -22,62 | 0,00 | 0,00 | -22,62 |
| RAZEM: | 93 699,44 | 452 072,20 | 530 104,01 | 171 731,25 |
| | | | Fundusz remontowy Sp-ni | 330 042,27 |
| | | | Razem: | 501 773,52 |

| | |
|--|------------|
| Fundusz remontowy S-ni na 31.12.2021 r. | 393 704,92 |
| Roboty remontowe-ogloszenie | -155,90 |
| Remont chodnika-Lasówka 42 | -63 506,75 |
| Fundusz remontowy Sp-ni na 31.12.2022 r. | 330 042,27 |

WYKONANIE PLANU FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA 2022

| L.p. | Nieruchomość | Rodzaj robót planowanych na 2022 rok | zakres robót | Wartość szacunkowa robót | WYKONANIE |
|------|------------------------------------|---|--------------------|--------------------------|----------------------|
| 1. | ul. Lasówka 40, ul. Lasówka 44 | wymiana bram wejściowych do budynków | 2 budynki | 75 000,00 zł | 63 504,00 zł |
| | | wymiana grzejników na klatkach i przejściach X piętra | 2 budynki | 42 000,00 zł | 40 876,68 zł |
| | | wymiana zaworów podpionowych na cwu | 2 budynki | 17 000,00 zł | 16 110,90 zł |
| | | remont chodnika wzdłuż drogi + utwardzenie terenu przy drodze | | 40 000,00 zł | 33 364,05 zł |
| | | wymiana części poziomej kanalizacji | Lasówka 44 kl.I | 4 659,44 zł | 4 659,44 zł |
| | | Razem | | 178 659,44 zł | 158 515,07 zł |
| 2. | Al. Pokoju 87, Al. Pokoju 89 | wymiana poziomej kanalizacyjnej | Al. Pokoju 89 kl.I | 19 000,00 zł | 18 807,60 zł |
| | | remont chodników | al. Pokoju 87 | 36 000,00 zł | 34 998,51 zł |
| | | Razem | | 55 000,00 zł | 53 806,11 zł |
| 3. | ul. Centralna 38a | II etap remontu klatek schodowych | 3 klatki | 210 000,00 zł | 206 776,64 zł |
| | | Razem | | 210 000,00 zł | 206 776,64 zł |
| 4. | ul. Heila 10, ul. Heila 12 | wymiana części poziomej kanalizacyjnej | Heila 12 kl. III | 2 000,00 zł | 1 918,80 zł |
| | | Razem | | 2 000,00 zł | 1 918,80 zł |
| 5. | ul. Śląska 8a, ul. Lubelska 18b | Razem | | 0,00 zł | 0,00 zł |
| 6. | ul. Śląska 10 | Razem | | 0,00 zł | 0,00 zł |
| 7. | ul. Mityry 3 | Razem | | 0,00 zł | 0,00 zł |
| 8. | ul. Łanowa 43c | Razem | | 0,00 zł | 0,00 zł |
| 9. | OGÓŁEM: | | | 445 659,44 zł | 421 016,62 zł |

REZERWA FUNDUSZU REMONTOWEGO

na awarie i nieprzewidziane remonty

25 000,00 zł 20 054,91 zł

OGÓŁEM:

470 659,44 zł 441 071,53 zł

Remont chodników przy pawilonie Lasówka 42

z funduszu remontowego Spółdzielni

70 000,00 zł 63 506,75 zł

Dbając o właściwy stan techniczny budynków i wychodząc naprzeciw oczekiwaniu mieszkańców Spółdzielnia corocznie przeznaczana na prace remontowe znaczne środki finansowe.

W roku 2022 wykonano remonty na łączną kwotę 504.578,28zł

Zarząd w okresie 01.01.2022 – 31.12.2022 na wniosek Prezesa Zarządu zebrał się na 38 posiedzeniach, w celu omówienia i załatwienia bieżących spraw Spółdzielni.

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów.

W ramach tych kompetencji Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w okresie sprawozdawczym podejmował następujące decyzje:

- a. w sprawie przyjęcia nowych członków Spółdzielni – 11 uchwał
- b. w sprawie zgody na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych – 3 uchwały
- c. w sprawie zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych i CO dla lokali użytkowych – 3 uchwały
- d. w sprawie ustalenia współczynnika do wyliczenia zaliczki na centralne ogrzewanie dla ul. Lasówka 40,44 – 1 uchwała

Na posiedzeniach Zarządu omawiane były plany finansowe Spółdzielni na rok 2022 oraz wyniki finansowe półroczne i roczne.

Złożono propozycję podziału zysku na pozostałej działalności za rok 2021 do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

Na bieżąco Zarząd monitorował sprawy zaległości czynszowych. Rozpatrywano wnioski o rozłożenie zaległości na raty lub prolongatę terminu spłaty zadłużenia. Udzielano pełnomocnictw procesowych radcy prawnemu, do reprezentowania przez Sądem, w sprawach o odzyskanie zaległości czynszowych.

Podejmowano decyzję o skierowaniu spraw na drogę postępowania sądowego oraz egzekucji komorniczej.

Dwukrotnie w okresie sprawozdawczym Zarząd złożył sprawozdanie Radzie Nadzorczej z podjętych działań windykacyjnych.

Złożono odwołanie do SKO od decyzji Wydziału Skarbu Miasta UMK w sprawie podwyższenia opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania działek nr 149/3, 149/5, 149/4 obr.18 Podgórze.

Zapoznano się i przyjęto Protokół z lustracji ustawowej za lata 2018 – 2020 przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie.

Podejmowano na bieżąco decyzje odnośnie dostosowania wysokości stawek opłat niezależnych od Spółdzielni do poziomu ponoszonych kosztów

Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Rozpatrywano bieżące wnioski i skargi mieszkańców.

Kraków 17.04.2023

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ENERGETYK” w Krakowie
31-587 Kraków, ul. Ciepłownicza 14
tel. 12 307-28-05 tel./fax 12 686-10-99
NIP 675 10-00-506

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ENERGETYK”

CZŁONEK ZARZĄDU


Adam Raźny

CZŁONEK ZARZĄDU


Andrzej Kokoszka

PREZES ZARZĄDU


Agata Kulik