

II. SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „GRZEGÓRZKI” w Krakowie z działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12. 2021 r.

A. Dane informacyjne.

1. Podstawowe dane o Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia liczyła 1088 członków (w ciągu roku zmniejszenie o 2), w tym 1080 osób fizycznych i 8 osób prawnych. Różnica w ilości członków w porównaniu do roku poprzedniego wynika z przyjęcia 25 osób w oparciu o znowelizowaną ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz skreślenia 27 osób, których członkostwo ustało z powodu zbycia lokalu lub zgonu. Do końca 2021 roku Zarząd podpisał 1003 aktów notarialnych ustanawiających prawo odrębnej własności, w tym dla lokali mieszkalnych 757 (8 aktów notarialnych w 2021r). i 246 dla lokali o innym przeznaczeniu (6 aktów notarialnych w 2021r.)

2. Organy Spółdzielni.

W maju 2018 roku na Walnym Zgromadzeniu została wybrana Rada Nadzorcza na kadencję w latach 2018 – 2021, w skład której wchodzi:

1. Małgorzata Malaga - przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Tadeusz Ślusarz - wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
3. Maria Jaglarz - sekretarz Rady Nadzorczej
4. Bronisława Łyczak - przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
5. Jerzy Czesak - członek Komisji Rewizyjnej
6. Piotr Konik - przewodniczący Komisji Eksploatacyjnej
7. Jadwiga Łukaszewska - członek Komisji Eksploatacyjnej

Zgodnie z obowiązującymi przepisami wprowadzonymi Ustawą z dnia 31 marca 2020r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, tj. artykułem 90 a wyżej wskazanej ustawy „ w przypadku gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90.”.

W 2021 r. Zarząd Spółdzielni składał się z dwóch członków tj.

1. Prezes Zarządu Spółdzielni - Kierownik Spółdzielni – 1 etat
- mgr Jolanta Chlebek, licencja zawodowa zarządcy nieruchomości Nr 18433
2. Zastępca Prezesa Zarządu - Zastępca Kierownika Spółdzielni - Główny Księgowy -1 etat
- mgr Joanna Stefańska (od 01.04.2020 r.)

3. **Zatrudnienie**

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni w 2021 roku wynosiło 10,9 etatów, tj. 11 osób na koniec grudnia, w tym 6 pracowników umysłowych i 5 pracowników pozostałych.

B. Sytuacja finansowa Spółdzielni.

1. Łączna kwota zobowiązań krótkoterminowych wymagalnych do 1 roku na koniec grudnia 2021 r. wyniosła **1 180 746,28 zł**.

Wartość należności krótkoterminowych w tym okresie wyniosła **281 098,55 zł**, a środków finansowych **1 619 065,09 zł**.

Porównanie tych wartości wskazuje pełne pokrycie istniejących zobowiązań, co oznacza dobrą i stabilną sytuację finansową Spółdzielni.

Zobowiązania krótkoterminowe Spółdzielni wynikały z zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych , zobowiązań z tytułu rozrachunków z dostawcami usług i budżetem z terminem płatności w 2022 r., rozliczeń z tytułu kaucji gwarancyjnych do zwrotu w 2022 r., rozliczeń z mieszkańcami z innych tytułów.

Wolne środki są blokowane na rachunku oszczędnościowym i w razie konieczności wykorzystywane do pokrywania zobowiązań.

2. Spółdzielnia podsumowała 2021 rok w sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z obowiązującymi przepisami . Bilans zamknął się wartością aktywów i pasywów w kwocie 31 516 775,17 zł, a wynik roku 2021 wg Rachunku zysków i strat wyniósł na podstawowej działalności plus 26 373,69 zł netto, na pozostałej działalności plus 16 210,84 zł netto, razem plus 42584,53 zł. netto

Szczegółowe dane dotyczące bilansu oraz rachunku zysków i strat Spółdzielni na koniec 2021 r. wraz z oceną gospodarki finansowej Spółdzielni będą zawarte w Raporcie z lustracji SM „Grzegórzki” za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r. , który będzie do wglądu w biurze Spółdzielni, po zakończeniu lustracji, która prowadzona jest w okresie 21.03.2022r-27.06.2022r., w siedzibie Spółdzielni.

3. Wyniki Spółdzielni w 2021 roku - realizacja planu gospodarczego.

Plan gospodarczy na 2021 r. został przyjęty Uchwałą nr 60/ R /2021 z dnia 25.01.2021 r.

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grzegórzki” w Krakowie .

Realizacja planu gospodarczego w 2021 roku po zamknięciu roku i sporządzeniu Sprawozdania finansowego kształtuje się następująco:

3.1. Fundusz płac na 2021 rok obliczono dla 12,75 etatów określonych w projekcie schematu organizacyjnego będącego załącznikiem do projektu planu gospodarczego na 2021 rok w wysokości 969 600 zł.

Wszystkie usługi niezwiązane bezpośrednio z obsługą mieszkańców, jak sprzątanie, większe roboty remontowe i nadzór nad ich realizacją są zlecane firmom zewnętrznym.

Fundusz płac ogółem został wykonany w wysokości 875 503,81 zł tj. 90,3 % w stosunku do planu, w tym:

- osobowy fundusz płac w kwocie 735 291,60 zł, tj. 90,6 % planu,
- bezosobowy fundusz płac w kwocie 7 669,00zł, tj. 95,9 % planu z przeznaczeniem na:
 - prace związane z rozliczeniem CO i CWU za rok 2021 – kwota 2.700,00 zł brutto
 - wykonanie wkładek do zamków GERDa dla Budynku Fiołkowa 12 oraz wiat śmietnikowych dla os. Pszona oraz Fiołkowa – kwota 453,00 zł. brutto
 - opróżnienie korytarzy piwnicznych z zalegających przedmiotów poremontowych wystawionych przez mieszkańców budynku przy al. Pokoju 27B – kwota 236,00 zł. brutto
 - sprzątanie piwnic w budynkach Fiołkowa 4, Pszona 4, opróżnienie piwnic z zalegających przedmiotów w budynku Pszona 22-kwota 294,00 zł. brutto
 - czyszczenie piwnic po zalaniach z instalacji sanitarnych Pszona 4- kwota 1 058,00 zł. brutto (koszty te zostały zwrócone przez ubezpieczyciela)
 - uporządkowanie piwnic po zalaniach , wyniesienie zalanych przedmiotów z korytarzy piwnicznych Nuskiewicza 4,6-kwota 342,00 zł. brutto
 - prace remontowe (ułożenie płytek) wykonane w ramach przebudowy węzła cieplnego w budynku Fiołkowa 12 – kwota 2350,00 zł. brutto
 - oczyszczenie rabaty z korzeni i samosiejek po usunięciu winobluszczu przy budynku al. Pokoju 27a -kwota 236,00 zł.
 - ZUS w kwocie 132 543,21 zł, tj. 88,6 % planu

3.2. Koszty Zarządu i Administracji na 2021 rok zostały zaplanowane w kwocie 1 237 084,00 zł i są rozliczane do powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości. Wykonanie w 2021 r. wyniosło 1 130 953,35 zł, tj. 91,4 % do planu.

Na koszty Zarządu i Administracji składają się następujące pozycje:

- osobowy fundusz płac z ZUS oraz bezosobowy fundusz płac z ZUS – 875 503,81zł
- świadczenia na rzecz pracowników (badania lekarskie, odzież ochronna, szkolenia bhp i specjalistyczne dla konserwatorów) –22 055,49 zł,
- amortyzacja –14 220,11 zł
- usługi telekomunikacji –6 309,18 zł,
- usługi pocztowe – 1 292,30 zł,
- zakup materiałów biurowych – 9 293,40zł,
- usługi informatyczne – 41 713,92 zł,
- koszty obsługi prawnej – 24 140,00 zł.
- prenumerata wydawnictw, ogłoszenia o przetargach –708,43 zł
- składki do KRS i Związku Rewizyjnego –2 200,00zł,
- prowizje bankowe – 3 340,35 zł,
- koszty organów statutowych– 57 293,29 zł,
- szkolenia podatkowe, księgowo, kadrowe, ZUS – 4 946,98 zł,
- usługi komunalne: śmieci, energia el., ogrzewanie, woda, monitoring –15 223,60 zł,
- ubezpieczenie sprzętu komputerowego , elektronarzędzi, obowiązkowe ubezpieczenia O.C.–2 437,46 zł,
- konserwacja, przeglądy , drobne naprawy sprzętu komputerowego i kserokopiarek – 4 482,58 zł,
- sprzątanie biur – 11 160,72 zł,
- pozostałe koszty (podatek od nieruchomości, opłaty skarbowe, opłaty za wieczyste użytkowanie, opłaty za przedłużenie podpisów elektronicznych, opłaty za utrzymanie strony internetowej, przegląd gaśnic, opłaty sądowe do KRS) –34 631,73 zł.

3.3. Plan eksploatacji na 2021 rok został określony na 1 861 086 zł (załącznik do uchwały nr 60/R/2021 z 25.01.2021 r. Rady Nadzorczej).

Na dzień 31.12.2021 r. koszty eksploatacji wyniosły 1 844 833,70 zł , przy wykonaniu kosztów na poziomie 99,1%. Przychody z eksploatacji wyniosły 1 863 621,23 zł. przy wykonaniu przychodów na poziomie 100,1%. Wynik na eksploatacji za 2021r. jest dodatni i wynosi plus 18 787,53 zł.

Poniższe zestawienie przedstawia wyniki na eksploatacji na poszczególnych nieruchomościach w 2021 r. oraz wyniki narastająco na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na 31.12.2021r.

Wynik na eksploatacji w 2021r.

W nawiasach podano wynik narastający na GZM na 31.12.2021r.

(po uwzględnieniu wyniku na eksploatacji za 2021r.)

1. Bobrowskiego 15	minus	1 557,84 zł,	(minus 6 654,24 zł.)
2. Bobrowskiego 17	minus	5 388,82 zł,	(plus 7 924,52 zł.)
3. Al. Pokoju 27A i 27B	plus	269,60 zł,	(minus 15 623,74 zł.)
4. Pszona 2-41	plus	36 826,92 zł,	(minus 49 062,87 zł.)
5. Pszona 1	plus	16 ,07zł,	(minus 2 056,76 zł.)
6. Pszona 3	plus	937,36 zł	(minus 2 394,79 zł.)
7. Pszona 5	plus	71,79 zł,	(minus 1 700,67 zł.)
6. Fiołkowa 4-10	minus	14 113,13 zł,	(plus 28 513,58 z ł.)
7. Fiołkowa 12	minus	359,26 zł,	(minus 2 448,67 zł.)
8. Fr. Nullo 8	minus	6 069,97 zł,	(plus 6 984,83 zł.)
9. Nuszkievicza	plus	8 154,81 zł,	(minus 10 270 ,36 zł.)
Razem	plus	18 787,53 zł	(minus 46 799,17 zł.)

Koszty pokrywane ze stawki eksploatacyjnej wynikają z usług i robót niezbędnych do wykonania w celu utrzymania zasobów Spółdzielni w należytym stanie oraz zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków zamieszkania (czystość, bezpieczeństwo, sprawne instalacje, urządzenia, itp.).

Zdarzają się też koszty, które Spółdzielnia musi ponieść ze względu na usuwanie skutków awarii, zaleceń pokontrolnych, czy sytuacji epidemicznej.

Na bieżące koszty eksploatacji składają się :

- amortyzacja środków trwałych,
- koszty zakupu materiałów dla potrzeb bieżącej konserwacji zasobów mieszkaniowych, narzędzia i przyrządy dla konserwatorów.
- koszty ubezpieczenia majątku Spółdzielni (zasobów mieszkaniowych),
- koszty usług obcych (sprzątanie, pielęgnacja zieleni, czyszczenie kanalizacji, deratyzacja, dezynsekcja, czyszczenie dachów, montaż słupków i progów ograniczających prędkość na drogach wewnętrznych, transport piasku, mycie pojemników na odpady, koszt najmu pojemników na odpady, drobne naprawy, konserwacja domofonów),
- koszty energii elektrycznej pokrywane ze stawki eksploatacyjnej (oświetlenie terenów zewnętrznych, klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku),
- koszty obowiązkowych przeglądów wynikających z prawa budowlanego (przeglądy kominiarskie, elektryczne, gazowe), specjalistycznych przeglądów pogwarancyjnych infrastruktury zewnętrznej (szlabany, bramy garażowe, bramy parkingowe).
- koszty zarządu i administracji (omówione w punkcie 3.2)
- pozostałe koszty (wydruk książeczek czynszowych, koszt wody zużytej na potrzeby zasobów, koszt zakupu modułów radiowych do zdalnego odczytu wodomierzy).

W ramach bieżącej konserwacji finansowanej ze stawki eksploatacyjnej realizowanej w całości przez grupę konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni, jak co roku wykonywane były następujące roboty:

- czyszczenie koryt zlewowych, czyszczaków,
- konserwacja tablic elektrycznych, samozamykaczy,
- przeglądy wymiennikowni c.o., czyszczenie filtrów, regulacja nastawów,
- kontrola i regulacja zestawów podwyższonego ciśnienia w hydroforniach,
- czyszczenie sond, filtrów,
- czyszczenie poziomów kanalizacyjnych,
- kontrola stanu drożności studzienek kanalizacji sanitarnej.
- przygotowanie do sezonu wiosenno-letniego placów zabaw dla dzieci.

Zakres tych robót jest każdorazowo określany bieżącymi potrzebami i możliwościami wykonawczymi sił własnych, a ich koszt to wartość zużytych materiałów i specjalistycznego sprzętu

Każdy nieprzewidziany, a niezbędny wydatek (wynikający np. z awarii lub odgórnych przepisów) powoduje zwiększenie poniesionych kosztów.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a zwłaszcza Art. 62 Ustawy Prawo Budowlane w 2021 r. przeprowadzono następujące przeglądy :

- coroczne komisyjne przeglądy techniczne wszystkich budynków w zasobach Spółdzielni
- coroczne przeglądy techniczne przewodów kominowych
- coroczne badanie szczelności instalacji gazowej w budynkach z taką instalacją
- w zespołach garażowych Fiołkowa 4, 10 dokonano przeglądu instalacji i detekcji gazów
- coroczne przeglądy dźwigów przez Urząd Dozoru Technicznego.
- pomiary elektryczne dźwigów

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Łączne zadłużenie lokali mieszkalnych, użytkowych i kwot zasądzonych w poszczególnych nieruchomościach na koniec grudnia 2021 roku z uwzględnieniem wyników rozliczeń

mediów kształtowało się następująco:

	31.12.2021 r.	
ul. Bobrowskiego 15	11 217,50 zł tj.	4,58 zł/m ²
ul. Bobrowskiego 17	11 665,39 zł tj.	3,56 zł/m ²
Al. Pokoju 27 A i 27 B	24 230,15 zł tj.	4,87 zł/m ²
ul. Pszona 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,41	68 560,35 zł tj.	2,69 zł/m ²
ul. Pszona 1	210,60 zł tj.	0,31 zł/m ²
ul. Pszona 3	2 395,26 zł.tj.	4,39 zł/m ²
ul. Pszona 5	5 833,65 zł. tj.	11 ,87 zł./m ²
ul. Fiołkowa 4,6,8,10	112 889,24 zł tj.	3,95 zł/m ²
ul. Fiołkowa 12	36 398,72 zł tj.	13,46 zł/m ²
ul. Nuskiewiczza4,6	18 895,29 zł tj.	4,70 zł/m ²
ul. Fr. Nullo 8	8 443,15 zł. tj.	6,16 zł./m ²
Razem zadłużenie w Spółdzielni	300 739,30 zł tj.	4,03 zł/m²

W 2021 roku zostało wysłanych 244 wezwań do zapłaty, 76 wezwań przedsądowych, a do sądu skierowaliśmy 7 spraw na łączną kwotę 17 859,45 zł.,

Kwota roszczeń spornych objętych prawomocnymi sądowymi nakazami zapłaty na koniec 2021 roku wyniosła 37 206,92 zł. i dotyczyła 9 nakazów.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych (łącznie z nakazami sądowymi) zwiększyło się w stosunku do roku 2020r. na wszystkich nieruchomościach z wyjątkiem nieruchomości Pszona 1 .

Zadłużenie to obejmuje wynik rozliczenia mediów na dzień 31.12.2021r. z terminem płatności do 28.02.2022r i 31.03.2022r.(dot. nieruchomości Bobrowskiego 15,17, al. Pokoju 27a,b)

3.4. Wartość kosztów rozliczanych poza stawką eksploatacyjną (tj. zimnej wody, centralnego ogrzewania , ciepłej wody użytkowej, podatku od nieruchomości , wieczystego użytkowania- dot. Pszona 1,3,5 , energii elektrycznej do ogrzewania klatek- osiedle Pszona, wywozu nieczystości, monitoringu- osiedle Fiołkowa, opłat za dźwigi osobowe- dot. budynków przy ul. Fiołkowej 4,8,10, Bobrowskiego 17, Fr. Nullo 8) na koniec 2021r. wynosiła 4 601 368,52 zł, co oznacza wykonanie planu na poziomie 101,4 % .

Wynik na w/w pozycjach za 2021r. był dodatni i wynosił plus 5 353,49 zł.

Jest to ostateczny wynik po rozliczeniu mediów, które zostały wykonane na podstawie odczytów na dzień 31 grudnia 2021 roku.

Wyniki na opłatach pokrywanych poza stawką eksploatacyjną poszczególnych nieruchomości kształtowały się następująco:

1. Bobrowskiego 15	minus	181,37 zł,
2. Bobrowskiego 17	plus	2 801,78 zł,
3. Al. Pokoju 27A i 27B	plus	31,89 zł,
4. Pszona 2,4,8,10,12,14,16,18,20,22,41	minus	265,34 zł,
5. Pszona 1	plus	410,39 zł,
6. Pszona 3	plus	21,64 zł
7. Pszona 5	plus	48,05 zł,
8. Fiołkowa 4-10	plus	298,82 zł,
9. Fiołkowa 12	minus	349,51 zł,
10. Fr. Nullo 8	plus	2 641,93 zł,
11. Nuskiewiczza	minus	104,79 zł,
Razem	plus	5 353,49 zł

3.5. Stan funduszu remontowego na 31.12.2021 r. w całej Spółdzielni wynosił +331 938,21 zł, w tym na poszczególnych nieruchomościach wynosi jak w tabeli poniżej:

L.P.	NIERUCHOMOŚĆ	B.O. 01.01.2021	ZMNIJSZENIA 01-12/2021	ZWIĘKSZENIA ZA 01-12/2021	SALDO NA 31.12.2021 (3-4+5)
1	2	3	4	5	6
1.	BOBROWSKIEGO 15	- 7 201,84	24 096,36	48 913,86	17 615,66
2.	BOBROWSKIEGO 17	173 654,24	253 052,15	98 340,00	18 942,09
3.	AL.POKOJU 27A,27B	75 447,93	74 727,88	66 423,36	67 143,41
4.	PSZONA 2-41	456 106,10	578 772,81	470 200,94	347 534,23
5.	PSZONA 1	12 361,09	9 869,98	6 229,77	8 720,88
6.	PSZONA 3	- 12 648,74	519,34	4 987,16	- 8 180,92
7.	PSZONA 5	- 17 681,45	571,57	4 451,27	- 13 801,75
8.	FIOŁKOWA 4,6,8,10	34 685,05	423 764,33	410 573,31	21 494,03
9.	FIOŁKOWA 12	12 416,69	58 222,11	18 790,10	- 27 015,32
10.	NUSZKIEWICZA 4,6	85 060,97	244 269,72	41 452,89	- 117 755,86
11.	F. NULLO 8	11 767,95	286,31	5 760,12	17 241,76
	RAZEM	823 967,99	1 668 152,56	1 176 122,78	331 938,21

Ogółem wartość robót remontowych zaplanowanych do wykonania w 2021 roku wynosiła 1 540 870 zł . łącznie z planowaną wymianą dźwigu w budynku przy ul. Bobrowskiego 17 oraz planowanym remontem części dachu na budynkach Pszona 4,14 , Nuskiewiczza 6
Ostateczna wartość robót remontowych zrealizowana w 2021 r. wyniosła 1 668 152,56 zł ,
Wpływy na fundusz remontowy wyniosły w 2021r. 1 176 122,78 zł
Saldo funduszu remontowego na 31.12.2021 r. wyniosło 331 938,21 zł.
Ujemne salda wystąpiły na nieruchomościach Pszona 3, Pszona 5, Fiołkowa 12, Nuskiewiczza 4,6 .

W ramach planu robót remontowo-budowlanych do realizacji w 2021 roku Spółdzielnia wykonała następujące roboty:

1. Al. Pokoju

- budynek 27A

- mieszkania 2 szt. – docieplenie styku stropu i ścian (wykonanie nawiertów i wstrzyknięcie pianki)
- remont części elewacji - renowacja tynków
- klatka III - wymiana rynny, krycie daszku nad wiatrołapem, podniesienie kostki przed wejściem do klatki schodowej

- budynek 27B

- mieszkanie 1 szt. – likwidacja zacieku z dachu
- mieszkanie 1 szt. – remont płyty balkonu

2. ul. Bobrowskiego 15

- podniesienie zapadniętej opaski przed boczną klatką
- podniesienie zapadniętego chodnika
- mieszkanie 1 szt. – likwidacja zacieku
- wymiana drzwi wejściowych do lokalu usługowego spółdzielni
- mieszkanie 1 szt. – naprawa sufitu balkonu po zaciekach
- mieszkanie 1 szt. – likwidacja zacieku z dachu
- klatka I – likwidacja zacieku z dachu, wymiana progu w drzwiach wejściowych, wymiana zaworów podpionowych
- mieszkanie 1 szt. – remont płyty balkonu

3. ul. Bobrowskiego 17

- wymiana lamp przed wejściem do dźwigów na mocniejsze
- wymiana dźwigu osobowo-towarowego
- malowanie klatki schodowej przy windach oraz wiatrołapu i klatki schodowej parteru
- wymiana instalacji odgromowej na dachu budynku
- remont części elewacji – renowacja tynków
- remont części dachu
- korytarz – malowanie ściany po zacieku

4. ul. Pszona

- remont lamp parkowych (wymiana osprzętu słupów i żarówek)
- demontaż spalonej wiaty śmietnikowej przy budynku 41, wykonanie płyty pod wiatę śmietnikową, postawienie nowej wiaty,
- ogrodzenie placów na wielkie gabaryty 3 szt.
- usuwanie skutków podtopień, które nastąpiły po ulewnych deszczach,
- naprawa tynków na kominach budynków 8,12,14,18,20,22,41
- montaż zestawu na placu zabaw oraz montaż kamery w ramach ochrony przez dewastacją

budynek 4

- remontu części dachu
- mieszkanie 1 szt. – uszczelnienie dachu przy kominie, lukarnii i ogniomurze oraz uszczelnienie konstrukcji więźby folią paroprzepuszczalną i ułożenie nowej izolacji termicznej
- klatka II – korytarz piwniczny, wózkownia, suszarnia: skucie tynków do wys. około 50 cm , wykonanie nowych tynków, malowanie po wcześniejszym przeprowadzeniu dezynfekcji preparatami grzybobójczymi , wykonanie porogu do komórki piwnicznej.
- pomieszczenie gospodarcze - montaż zaworu zwrotnego na odpływie w celu ochrony przed powstaniem cofki z kanalizacji

budynek 8

- klatka I – naprawa daszku nad wejściem do klatki
- klatka II – malowanie fragmentu elewacji
- mieszkania 3 szt. – likwidacja zacieku z dachu
- mieszkanie 1 szt. – uzupełnienie obróbki blacharskiej nad filarem balkonu
- remont fragmentu dachu

budynek 12

- mieszkania 2 szt. – likwidacja zacieku z dachu
- mieszkanie 1 szt. – docieplenie daszku nad mieszkaniem
- klatka VI – montaż urwanej rury spustowej
- klatka III – naprawa rozszczelnionej rynny
- klatka VII – malowanie lamperii

budynek 14

- wymiana ofasowań balkonu
- remont części dachu
- klatki I i II – malowanie pomieszczeń piwnicznych

budynek 18

- mieszkanie 1 szt.–remont części balkonu (wymiana ofasowań blacharskich, ułożenie zdemontowanych płytek),
- mieszkania 2 szt. – likwidacja zacieku z dachu do mieszkania
- kl.V – wymiana rynny , poprawki malarskie kl. schodowej
- mieszkanie 1 szt. – montaż nasady kominowej
- klatka VI – uzupełnienie posadzki w piwnicy
- klatka IV – malowanie lamperii
- mieszkanie 1 szt. – montaż poręczy przy schodach na klatce schodowej

- montaż rusztowania w celu przeprowadzenia prac remontowych w trzech mieszkaniach tj. remontu ofasowania balkonu, naprawy pokrycia dachowego oraz naprawy rynny w klatce V

budynek 20

- garaż 1 szt. – podniesienie kostki na wjeździe do garażu
- kl.VIII – przełożenie obalonych krawężników przy murze oporowym na wjeździe do garażu- kl.VI – likwidacja zacieku na klatkę schodową,
- podniesienie opaski przy wiatrołapie,
- mieszkanie 1szt. – uszczelnienie dachu wokół kominów,
- mieszkanie 1 szt. – montaż rotowentu,
- mieszkania 5 szt. – wymiana oranżerii
- mieszkanie 1 szt. – likwidacja zacieku z dachu
- klatka VI – malowanie wiatrołapu po zaciekach
- mieszkanie 1 szt. - remont balkonu
- klatka VI – podniesienie opaski przy budynku
- montaż rusztowania i wymiana rynien klatka II i III od strony patio

budynek 22

- klatka II – podniesienie zapadniętej kostki przed wejściem do klatki schodowej
- mieszkanie 1szt. – naprawa murku balkonowego
- mieszkanie 1 szt. – likwidacja zacieku z dachu
- suszarnia - wykonanie nowych tynków w miejscach, w których zostały skute po zalaniach oraz malowanie całego pomieszczenia
- klatki I i II – malowanie korytarzy piwnicznych

budynek 41

- klatka VII, piwnica – wymiana dwóch punktów świetlnych na ledowe z czujnikiem ruchu
- mieszkanie 1 szt. – uszczelnienie daszku nad mieszkaniem
- montaż ofasowań blacharskich czapek kominowych – 2 szt.
- klatka IV – podniesienie kostki przed wejściem do klatki schodowej

5. ul. Pszona 1

- lokal 1 szt. – likwidacja zacieku z dachu
- wymiana orynnowania : rynien i rur spustowych

6. ul. Fiołkowa

- utwardzenie, ogrodzenie i oznakowanie placów na wielkie gabaryty 4 szt.
- przebudowa wiaty śmietnikowej na skarpie: wykonanie fundamentu betonowego pod budowę wiaty śmietnikowej wraz ze schodami prowadzącymi do wiaty i podjazdem dla wózków i kontenerów,
- wymiana zapadniętego odcinka kanalizacji sanitarnej przy studni ściekowej w rejonie kl.I budynku 10
- naprawa ogrodzenia przy śmietnikach
- transformator – naprawa dachu uszkodzonego przez samochód
- remonty balkonów mieszkań
- wymiana słupa oświetlenia ulicznego
- montaż dodatkowych radiolinii do otwierania szlabanów oraz bram wjazdowych do garaży
- wykonanie monitoringu TV pionu kanalizacji sanitarnej

budynek 4

- klatka III – układanie posadzki terakotowej i malowanie wymiennikowi
- klatka VII – malowanie wymiennikowi
- naprawa/wymiana uszkodzonej części kanalizacji sanitarnej
- mieszkanie 1szt. – wymiana ofasowań blacharskich balkonu
- garaże – uszczelnienie płyty stropowej garaży podziemnych,
- klatka II i VIII – wymiana lin nośnych dźwigów wraz z kołami ciernymi
- klatka VIII – dźwig wymiana i kalibracja głowicy PRS(wymiana oświetlenia, przycisków, rolek drzwi), naprawa podstumentu pod wyciągarke
- dźwigi – bieżące naprawy
- uszczelnienie przejść rur kanalizacyjnych przez ściany fundamentowe poprzez iniekcję żywicą oraz położenie izolacji – 4 szt.

- mieszkanie 1 szt. — remont płyty balkonu
- mieszkanie 1 szt. — remont płyty balkonu, czyszczenie i malowanie barierki balkonowych
- mieszkanie 1 szt. – uszczelnienie wokół ofasowania balkonu
- uszczelnienie płyty stropowej garażu podziemnego
- klatka I – likwidacja zacieku z daszku do wiatrołapu
- 5 piwnic - uszczelnienie styków ściany i płyty dennej metodą iniekcji na długości 12,5mb
- uszczelnienie przejść rur kanalizacyjnych przez ściany fundamentowe poprzez iniekcję-4 szt.
- czyszczenie koryt zlewowanych
- osadzanie drzwi do piwnicy
- klatka VI – regeneracja zespołu napędowego dźwigu
- garaż poziom górny – naprawa bramy wjazdowej
- klatka VII - usunięcie nieszczelności na instalacji zimnej wody
- klatka II dźwig – wymiana zamka drzwi szybowych
- klatka III dźwig – wymiana koła zamachowego wyciągarki i wentylatora

budynek 6

- klatka II – malowanie wymiennikowi
- piwnice – remont piwnicy po zalaniu (skuwanie starego i położenie nowego tynku)

budynek 8

- podniesienie opaski przy budynku
- mieszkanie 1 szt. - uzupełnienie płytek przy ofasowaniach blacharskich balkonu

budynek 10

- mieszkanie 1 szt. – likwidacja zacieku z dachu
- remont fragmentu dachu
- uszczelnienie płyty stropowej garażu podziemnego
- dźwig kl.V - wymiana koła przewojowego na podszybiu oraz łożysk w drugim kole,
 - naprawa uszkodzonej bramy wjazdowej do garażu – poziom górny,
- klatka I - wymiana rynny spustowej
- piwnica 1 szt. - likwidacja zacieku, zamurowanie otworu montażowego w murze fundamentowym oraz przełożenie opaski z płytek betonowych
- klatka II – docieplenie wiatrołapu od strony mieszkania 28
- mieszkanie 1szt. – wykonanie naprawy tynku i nowej wyprawy tynkarskiej na stropie i ścianach balkonu
- piwnice 5 szt. - uszczelnienie styków ściany i płyty dennej metodą iniekcji na dł. 15,5 mb
- uszczelnienie przejść rur kanalizacyjnych przez ściany fundamentowe poprzez iniekcję-3 szt.
- klatka II i VII – malowanie wiatrołapu
- czyszczenie koryt zlewowanych
- mieszkanie 1 szt. – wykonanie naprawy tynku i nowej wyprawy tynkarskiej na stropie i ścianach balkonu
- klatka III – wymiana napędu drzwiowego dźwigu. Dźwig został naprawiony i odebrany przez UDT , jednak jego eksploatacja nastrocza bardzo dużo problemów powodując ciągłe przestoje. Firma Otis reaguje bardzo szybko na zgłoszenia i wszystkie naprawy oraz regulacje wykonuje w ramach gwarancji . Ponieważ konieczność wymiany napędu drzwiowego była wynikiem dewastacji, zdarzenie zostało zgłoszone na policję z prośbą o ustalenie sprawcy i do ubezpieczyciela celem otrzymania odszkodowania.
- klatka VII – malowanie wiatrołapu
- klatka III – naprawa/spawanie balustrady na VI piętrze
- przygotowanie pomieszczenia pod archiwum (sprzątnięcie, malowanie, wykonanie wylewki)
- klatka VI - podniesienie kostki przed wejściem do klatki
- piwnice 5 szt. - uszczelnienie styków ściany i płyty dennej żywicą, metodą iniekcji
- uszczelnienie 3 szt. przejść rur kanalizacyjnych przez ściany fundamentowe żywicą, metodą iniekcji oraz położenie izolacji
- mieszkania 5 szt. — remont płyty balkonu
- garaż poziom górny – naprawy bramy wjazdowej
- klatka VII dźwig – wymiana wentylatora i oświetlenia kabiny
- klatka VI dźwig – wymiana płyty sterowej LCB2

- klatka IV dźwig – skrócenie lin nośnych

7. ul. Fiolkowa 12

- mieszkanie 1 szt. – uszczelnienie koryta zlewowego
- mieszkanie 1 szt. – naprawa elewacji od strony zachodniej
- klatka IV - remont fragmentu dachu
- wymiana zasobników ciepłej wody użytkowej
- wymiana kompaktu w węźle
- remont węzła (położenie płytek +malowanie)
- mieszkanie 1 szt. - uszczelnienie szczeliny dylatacyjnej
- przeniesienie skrzynki monitoringu z pomieszczenia węzła ciepłego na korytarz
- węzeł cieplny – usunięcie nieszczelności na instalacji ciepłej wody

8. ul. Nuskiewicza

- naprawa bramy parkingowej
- montaż kamery monitorującej wjazd na parking ze względu na częste dewastacje automatyki bramy wjazdowej na parking
- obicie siatką drzwi wejściowych do wiaty śmietnikowej

budynek 4

- wymiana zaworów zimnej wody, ciepłej wody użytkowej i cyrkulacyjnych
- wymiana zasobnika ciepłej wody użytkowej
- kl. III – naprawa rynny
- mieszkania 2 szt. – uszczelnienie rur spustowych
- klatka I – remont zewnętrznych schodów (wymiana płytek terakotowych)
- uzupełnienie brakujących płytek na schodach zewnętrznych do pozostałych klatek schodowych
- malowanie balustrad balkonowych
- usuwanie skutków podtopień garaży i piwnic (pompowanie wody, wynoszenie pozostawionych przez mieszkańców na korytarzach przedmiotów)
- mieszkanie 1 szt. – remont płyty balkonu
- mieszkanie 1 szt. – likwidacja zacieku z dachu

budynek 6

- remont części dachu
- wymiana zaworów zimnej wody, ciepłej wody użytkowej i cyrkulacyjnych
- uzupełnienie brakujących płytek na schodach zewnętrznych do wszystkich klatek Schodowych
- mieszkanie 1 szt. – wymiana obróbki blacharskiej balkonu wraz z pasem płytek
- uzupełnienie brakujących płytek na schodach zewnętrznych do wszystkich klatek schodowych
- mieszkanie 1 szt. – wymiana 4 szt. parapetów okiennych
- mieszkanie 1 szt. – remont po zalaniach z dachu (wymiana gipskartonów + malowanie)
- remont balkonu
- kl. I – naprawa rynny
- mieszkanie 1 szt. – likwidacja zacieku z dachu
- mieszkania 2 szt. – malowanie balustrad balkonowych
- mieszkanie 1 szt. – zabezpieczenie podbitki poddasza przed kunami
- mieszkanie 1 szt. – remont płyty balkonu

V. Różne

Na wszystkich nieruchomościach prowadzone są :

- czyszczenie rynien, rur spustowych oraz odwodnień liniowych przed garażami
- usuwanie graffiti i innych zabrudzeń z elewacji budynków.
- bieżące prace konserwatorskie.
- konserwacja i drobne naprawy instalacji c.o. , zw, cwu
- usuwanie przyczyn i skutków awarii.
- oznakowanie parkingów ,
- malowanie i montaż słupków

- montaż stojaków na rowery
- przegląd i czyszczenie dachów
- naprawy urządzeń na placach zabaw
- usuwanie skutków podtopień (wypompowywanie wody z piwnic i osuszanie)
- wykonanie dezynfekcji za pomocą oprysku preparatami grzybobójczymi w zalanych piwnicach
- przeprowadzanie deratyzacji (założenie karmików i uzupełnianie preparatu gryzoniobójczego)
- likwidacja siedlisk kun, z przestrzeni poddaszy gniazd os
- wykonanie cięć pielęgnacyjnych drzew i usuwanie bluszczu z elewacji

4. Ostateczny wynik Spółdzielni na koniec 2021 roku uwzględniający oprócz wyniku z GZM, tj. brutto plus 24 141,02 zł, także koszty i przychody operacyjne oraz finansowe, wyniósł brutto plus 48 343,53 zł. , a netto plus 42 584,53 zł .

Na kwotę 42 584,53 zł. składają się :

1. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi plus 26 373,69 zł. (po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych , oraz uwzględniający przychód z reklam)
2. Wynik na pozostałej działalności Spółdzielni plus 16 210,84 zł.

Zysk netto na pozostałej działalności w kwocie 16 210,84 zł zostanie podzielony zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia .

5. W 2021 roku Zarząd SM „Grzegórzki” nie zaciągał żadnych kredytów.

Sprawozdanie finansowe łącznie ze Sprawozdaniem Zarządu , Sprawozdaniem Rady Nadzorczej, zostaną wyłożone w siedzibie Spółdzielni na 14 dni przed datą Walnego Zgromadzenia.

Zarząd SM „Grzegórzki”

Kraków dnia 12.04.2022 r.

Informacje uzupełniające do Sprawozdania Zarządu z działalności za 2021r

I. Kierunki rozwoju SM „Grzegórzki”

Spółdzielnia aktualnie prowadzi tylko działalność eksploatacyjną.

W 2022 r. nie przewidujemy żadnych inwestycji. W 2022r. przewidziane są jedynie remonty i naprawy, które zabezpieczą zasoby Spółdzielni przed degradacją i pomogą zachować dotychczasową jakość życia mieszkańców oraz działanie wszystkich urządzeń i instalacji.

Głównymi kierunkami rozwoju naszej działalności są:

- 1) Wykonywanie bieżących remontów zgodnie z planem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
- 2) Usprawnienie działań w zakresie prawidłowej gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 3) Likwidacja barier architektonicznych – naprawa chodników, podjazdów, bram.
- 4) Przegląd zasobów w celu ustalenia potrzeb w zakresie modernizacji i remontów na lata przyszłe.

II. Pozostałe zagadnienia mające wpływ na działalność Spółdzielni.

1. Współpraca z kontrahentami – zawarte umowy.

Spółdzielnia ustala swoich kontrahentów – wykonawców i dostawców – w oparciu o wyniki przetargów lub zapytania ofertowe zgodnie z obowiązującym Regulaminem w sprawie sposobu zlecania robót budowlano-remontowych i usług przez SM „Grzegórzki”.

W listopadzie 2020r. Zarząd ogłosił przetarg na wykonanie remontów części dachów na budynkach położonych przy ul. Pszona 4, 14 oraz ul. Nuszkiewicz 6 w Krakowie. Przetarg został rozstrzygnięty w 2021r.

W 2021 roku Zarząd ogłosił przetargi nieograniczone oraz rozesłał zapytania ofertowe na niżej wymienione usługi:

- wymianę lin nośnych i kół przewojowych w dźwigach na budynku Fiołkowa 4
- uszczelnienie tynków żelbetonowych i uszczelnienie ścian płyty dennej Fiołkowa 4 i 10
- remont fragmentu elewacji al. Pokoju 27a
- remont kominów osiedle Pszona
- uszczelnienie płyty stropowej garażu Fiołkowa 4 i 10
- remont fragmentu dachu Fiołkowa 12
- wymiana zasobników ciepłej wody użytkowej Fiołkowa 12, Nuszkiewicz 4
- wymiana części okien oranżeryjnych Pszona 20
- remont części elewacji Bobrowskiego 17
- wykonanie fundamentu pod wiatę śmietnikową, ułożenie kostki na podjeździe i schodach przy ul. Fiołkowej
- remont balkonów na ul. Fiołkowej, Bobrowskiego, Nuszkiewicz, al. Pokoju
- oznakowanie osiedla Pszona, Fiołkowa

W wyniku rozstrzygniętych przetargów i wyborze oferentów w 2021 r. zostały zawarte umowy z niżej wymienionymi firmami.:

- Dachex – na remont części dachu ul. Pszona 4,14, Nuszkiewicz 6, Fiołkowa 10, Pszona 8; na remont balkonów Fiołkowa 10 i 4, Bobrowskiego 15, Nuszkiewicz 4 i 6, al. Pokoju 27b
- Zakład Budowlano-Instalacyjny - na wykonanie prac związanych z wymianą zasobników ciepłej wody użytkowej oraz wykonanie połączenia węzła kompaktowego z instalacjami wewnętrznymi w węźle cieplnym w budynku Nuszkiewicz 4 oraz Fiołkowa 12, na wykonanie fundamentu betonowego pod wiatę śmietnikową, ułożenie kostki na podjeździe i schodach, umocnienie skarpy i wykonanie placu z płyt ażurowych pod składowanie wielkich gabarytów na ul. Fiołkowej
- F.H.U. ARIM - na remont fragmentu dachu części górnej w budynku Bobrowskiego 17, na uszczelnienie płyty stropowej garażu podziemnego w budynku przy ul. Fiołkowej 4 i 10, remont fragmentu dachu przy ul. Fiołkowej 12 klatka IV
- Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej S.A W Krakowie – na przebudowę węzła cieplnego w budynku Fiołkowa 12,
- Usługi Budowlane „BIELA” – na renowację części elewacji budynku Bobrowskiego 17 oraz al. Pokoju 27a, na remont kominów na budynkach Pszona 8,12,14,18,20,4

- UNFAL LIFT – na wykonanie napraw dźwigów osobowych w budynkach przy ul. Fiołkowej 4 i 10
- Fabryka Stolarki Budowlanej OKNOPLAN- na wykonanie wymiany okien oranżeryjnych w budynku przy ul. Pszona 20
- SIMBA s.c. -na dostawę i montaż zestawu zabawowego na placu zabaw na osiedlu Pszona
- ABADOM sp. z o.o. – na uszczelnienie styków elementów żelbetowych oraz miejsc przejść rur kanalizacyjnych przez ściany fundamentowe w budynkach Fiołkowa 4 i 10
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Śródmieście” Sp. z oo- na usługi polegające na wykonaniu badań profilaktycznych zgodnie z rozporządzeniem MZiOS z dnia 30.05.1996 w sprawie przeprowadzenia badań lekarskich pracowników , zakresu profilaktycznej opieki zdrowotnej nad pracownikami oraz orzeczeń lekarskich wydawanych dla celów przewidzianych w Kodeksie Pracy.

Realizując bieżące zadania w zakresie eksploatacji i remontów Spółdzielnia w 2021 r. zleciła:

- wykonanie cięć pielęgnacyjnych drzew
- przegląd szlabanów i bram wjazdowych
- wykonanie dezynfekcji i deratyzacji
- oznakowanie osiedla
- naprawa drzwi do klatek schodowych w miarę potrzeb

W 2021 roku obowiązywały umowy z dotychczasowymi kontrahentami na dostawę mediów, takich jak woda, ciepło, energia elektryczna, obowiązkowe przeglądy wynikające z Prawa budowlanego, dostarczanie programów telewizyjnych z pakietu podstawowego dla mieszkańców, usługi telekomunikacyjne, internet, monitoring, konserwacje dźwigów, konserwację systemów informatycznych, obsługę prawną, nadzór budowlany, usługi kominiarskie, rozliczanie ciepła, sprzątanie, dokonywanie radiowych odczytów wodomierzy do wody zimnej i ciepłej oraz ciepłomierzy w zasobach Spółdzielni.

2. Spory sądowe.

Sprawy kierowane przez Spółdzielnię do sądu w 2021 roku dotyczyły zaległości wobec Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych.

3. Działania Zarządu

Zarząd SM „Grzegórzki” w 2021 r. zajmował się :

- 1/ przygotowaniem materiałów i opracowaniem planu gospodarczego na rok 2021 w zakresie eksploatacji i potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości.
- 2/ przygotowaniem danych do ubezpieczenia majątku spółdzielni na okres od 01.02.2021 r. do 31.01.2022 r.
- 3/ podejmowaniem uchwał w sprawach członkowskich
- 4/ podpisywaniem aktów notarialnych dotyczących przekształcenia prawa spółdzielczego do lokalu w prawo odrębnej własności.
- 5 /sporządzeniem sprawozdania finansowego za 2020 rok w tym bilansu i rachunku zysków i strat.
- 6/ przygotowaniem materiałów na Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul.Fr. Nullo 8A
- 7/ zgłoszeniem informacji o benficyjnych do systemu Centralnego Rejestru Beneficjentów Rzeczywistych (CRBRZG).
- 8/ aktualizacja rejestrów członkowskich spółdzielni .
- 9/ opracowanie zmian do regulaminów
- 10/ opracowywaniem i przygotowywaniem odpowiedzi na pisma mieszkańców
- 11/ wysyłaniem zawiadomień do mieszkańców informujących min.: o zmianie stawek, stanie salda, o wyniku rozliczeń mediów, bieżących informacji.
- 12/ przygotowywanie i przesyłanie sprawozdań do Głównego Urzędu Statystycznego
- 13/ opracowywaniem i przygotowywaniem specyfikacji do zapytań ofertowych oraz przetargów.
- 14/ analizą wykonania kosztów i przychodów w ramach funduszu remontowego oraz Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (eksploatacji, zużycia mediów).
- 15/ przeprowadzaniem obowiązkowych przeglądów wynikających z prawa budowlanego,
- 16/ bieżącą eksploatacją zasobów Spółdzielni,

- 17/ kontrolą kosztów bieżącej działalności,
- 18/ analizą stanu funduszu remontowego pod kątem możliwości wykonania niezbędnych prac
- 19/ organizowaniem planowych robót remontowych,
- 20/ ściąganiem zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych – kierowanie spraw do sądu i komornika,
- 21/ terminowym regulowaniem bieżących zobowiązań Spółdzielni,
- 22/ bieżącą analizą wykonania planu gospodarczego,
- 23/ przeprowadzeniem inwentaryzacji rocznej wg stanu na koniec 2021 r.
- 24/ współpracą z Policją i Strażą Miejską w kwestii bezpieczeństwa na osiedlach, zwracanie się do Policji w Krakowie, m.in. w sprawie: ustalenia właścicieli porzuconych samochodów,
- 25/- realizacją wniosków z Walnego Zgromadzenia z 2020 roku oraz bieżących wniosków mieszkańców.
- 26/ zgłaszaniem do UMK Wydział Ochrony Środowiska planowanej wycinki drzew oraz realizacją wydanych decyzji
- 27/ likwidacją szkód
- 28/ prowadzeniem akcji informacyjnej w sprawach segregacji odpadów, prowadzonych przez Spółdzielnię remontów i przeglądów
- 29/ udział w czynnościach geodezyjnych w związku ze sporządzaniem dokumentacji dla zadania pod nazwą „ Budowa linii tramwajowej KST, Etap IV w modelu partnerstwa publiczno- prywatnego „,
- 30/ prowadzenie ustaleń w sprawie wejścia MPEC w teren nieruchomości Bobrowskiego 17, al. Pokoju 27a i b, Fr. Nulla 8a w celu modernizacji sieci ciepłowniczej
- 31/ udział w spotkaniu zorganizowanym przez UMK , wydz. Inżyniera Ruchu w sprawie organizacji ruchu na ul. Fiołkowej
- 32/zorganizowanie spotkania Zarządu i rady Nadzorczej z mieszkańcami Pszona 4 klatka II, po zalaniu piwnic.

4. Plan robót remontowych w SM „Grzegórzki” na 2022 rok

Plan potrzeb remontowych w zasobach Spółdzielni stanowi integralną część Planu Gospodarczego i został przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 69/R/2022 z dnia 31 stycznia 2022 r.

Plan zamyka się po stronie przychodów kwotą **1 231 985,00 zł** plus **bilans otwarcia + 331 938 zł.** z przeznaczeniem na planowane roboty remontowe Spółdzielni na 2022 r. na kwotę **1 389 379 zł.** Zadania planu robót remontowych wynikają z systematycznych przeglądów zasobów Spółdzielni, zużycia spowodowanego bieżącą eksploatacją i warunkami atmosferycznymi oraz wniosków zgłaszanych przez mieszkańców.

Przy opracowywaniu planu remontów Zarząd określał wydatki w oparciu o narastający stan funduszu remontowego , biorąc pod uwagę:

- niezbędne roboty remontowe,
- poprawę stanu technicznego i estetycznego budynków oraz terenów zewnętrznych (chodniki, parkingi, drogi, oświetlenie).

Wśród zadań zaplanowanych do wykonania w 2022 r. są:

Pszona 2,4,8,10,12,14,16,18,20,22,41:

1. Wymiana podestów lastriko P.4,12,14,18,20,22,41
2. Naprawa tynków kominowych P.8,18,20,41
3. Remont fragmentu dachu P.12
4. Montaż ław kominarskich P.12,18
5. Wykonanie drenażu P.14,18,41
6. Malowanie klatki schodowej P.16,18,22,41
7. Wymiana okien oranżeryjnych P.20,22,41
8. Remont balkonu P.20
9. Wymiana rynien P.41

ul. Fiołkowa 4,6,8,10:

1. Bieżące remonty/naprawy dźwigów Fiołkowa 4,8,10
2. Remonty balkonów Fiołkowa 4,6,10
3. Uszczelnienie płyty stropowej garaży podziemnych Fiołkowa 4
4. Uzupełnienie wylewki w garażach podziemnych fiołkowa 4,10
5. Malowanie wiatrołapu Fiołkowa 8

Al. Pokoju 27 A i 27B:

1. Malowanie klatek schodowych
2. Wymiana podestu lastrico
3. Naprawa tynków elewacji al. Pokoju n27B

Bobrowskiego 17:

1. Naprawa elewacji od strony wschodniej
2. Malowanie balustrad balkonów od strony wschodniej i zachodniej

Bobrowskiego 15:

1. Remont kominów
2. Malowanie części dachu

Nuszkiewicza 4,6:

1. Remont balkonów 2 szt.

Pszona 3

1. Wykonanie hydroizolacji ścian w garażu

Oprócz planu robót remontowych Zarząd corocznie opracowuje zestawienie konserwacji bieżących, w których ujmuje prace wykonywane przez konserwatorów Spółdzielni, obciążające koszty eksploatacji.

Zakres tych robót każdorazowo określany jest bieżącymi potrzebami, a ich wartość wynika z kosztów zakupionych materiałów oraz wynajmu specjalistycznego sprzętu.

4. Bieżąca analiza zużycia wody.

W celu zmniejszenia obciążeń dla mieszkańców wynikających z konieczności pokrywania różnic (ubytków) z rozliczenia wody w Regulaminie rozliczeń zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej "Grzegórzki" w Krakowie jest zapis, że „w przypadku ubytków występujących w budynku/nieruchomości, gdzie wynik eksploatacji jest dodatni, po dokonaniu analizy Zarząd może podjąć decyzję o częściowym lub całkowitym pokryciu ubytków z eksploatacji (do wysokości posiadanej nadwyżki przychodów nad kosztami).

Informacje o różnicach w rozliczeniu wody w 2021 r. są pokazane w poniższej tabeli

Nieruchomość	wielkość różnic z rozl. wody	wielkość różnic z rozl. wody	RAZEM	wartość różnic z rozl. wody	Koszty zużycia wody ogółem za 1-12 2021r.	% różnic do kosztów wody ogółem	Pow. uż. Miesz.Lok.	Koszty różnic z rozl. wody
	m3	m3	m3	zł	zł	%	m2	zł/m2
	1-05 2021	6-12 2021		1m3=10,49/ 11,00				
1	2	3	4	3	4	5(2:4)%	6	7(3:6)
BOBROWSKIEGO 15	34,70	39,80	74,50	801,80	41311,89	1,94	2458,05	0,33
BOBROWSKIEGO 17	119,90	237,00	356,90	3864,75	58136,17	6,65	3278,00	1,18

AL.POKOJU 27A	55,50	77,30	132,80	1432,50	35095,86	4,08	2075,30	0,69
AL.POKOJU 27B kor.201,07	-140,48	20,38	-120,10	-1249,46	56424,24	-2,21	2903,10	-0,43
AL.POKOJU	-84,98	97,68	12,70	183,04	91520,1	0,20	4978,40	0,04
PSZONA 2	1,60	-13,60	-12,00	-132,82	2643,95	-5,02	259,50	-0,51
PSZONA 4	32,70	11,40	44,10	468,42	23617,11	1,98	1518,30	0,31
PSZONA 8	36,60	44,10	80,70	869,03	35126,63	2,47	1490,80	0,58
PSZONA 10	12,80	11,30	24,10	258,57	4346,66	5,95	261,30	0,99
PSZONA 12 kor.136,5	-65,65	-46,65	-112,30	-1201,82	69186,31	-1,74	3902,80	-0,31
PSZONA 14	99,00	-120,81	-21,81	-290,40	24297,18	-1,20	1471,90	-0,20
PSZONA 16	68,80	99,20	168,00	1812,91	12887,89	14,07	755,80	2,40
PSZONA 18	78,20	77,90	156,10	1677,22	66187,84	2,53	3326,50	0,50
PSZONA 20	66,70	70,20	136,90	1471,88	78812,33	1,87	5147,80	0,29
PSZONA 22	21,90	17,10	39,00	417,83	38106,63	1,10	2292,70	0,18
PSZONA 41	81,10	97,90	179,00	1927,64	85355,59	2,26	4286,50	0,45
PSZONA	433,75	248,04	681,79	7278,48	440568,12	1,65	24713,90	0,29
PSZONA 1	10,70	15,80	26,50	286,04	2641,680	10,83	352,30	0,81
PSZONA 3	-2,60	-2,70	-5,30	-56,97	3428,930	-1,66	287,80	-0,20
PSZONA 5	-5,60	-21,50	-27,10	-295,24	3510,450	-8,41	249,60	-1,18
FIOŁKOWA 4	119,20	120,10	239,30	2571,51	156305,13	1,65	10695,30	0,24
FIOŁKOWA 6	68,40	71,90	140,30	1508,42	26895,31	5,61	2456,40	0,61
FIOŁKOWA 8	5,90	14,60	20,50	222,49	18062,41	1,23	1478,50	0,15
FIOŁKOWA 10	317,20	306,10	623,30	6694,53	164929,37	4,06	10730,30	0,62
FIOŁKOWA	510,70	512,70	1023,40	10996,94	366192,22	3,00	25360,50	0,28
FIOŁKOWA 12	122,40	108,64	231,04	2479,02	39841,1	6,22	2432,60	1,02
NUSZKIEWICZA 4	27,20	33,60	60,80	654,93	38042,37	1,72	1891,90	0,35
NUSZKIEWICZA 6	51,00	68,50	119,50	1288,49	26828,74	4,80	1695,30	0,76
NUSZKIEWICZA	78,20	102,10	180,30	1943,42	64871,11	3,00	3587,20	0,54
NULLO 8	21,30	31,10	52,40	565,54	3473,53	16,28	1371,40	0,41
RAZEM	1238,47	1368,66	2607,13	28046,81	1115495,30	2,51	69069,75	0,41

Na budynkach al. Pokoju 27B oraz Pszona 12 dokonano korekty indywidualnego rozliczenia zużycia wody, za poprzedni okres rozliczeniowy . Wynik korekty został uwzględniony w rozliczeniu strat wody z okres 01-12.2021r.

6. Informacja o nowych zasadach segregacji śmieci.

Od dnia 1 kwietnia 2019 roku w Krakowie zaczęły obowiązywać nowe zasady selektywnego zbierania odpadów komunalnych. W związku z powyższym Spółdzielnia zapewniła wyposażenie wiat śmietnikowych w pojemniki dostosowane do obowiązujących przepisów.

Segregację odpadów należy prowadzić zgodnie z załączoną do materiałów ulotką informacyjną.

Nieprzestrzeganie zasad segregacji odpadów powoduje ryzyko 2-krotnego zwiększenia opłat za ich odbiór oraz możliwość nałożenia wysokich kar administracyjnych.

Opłaty za wywóz nieczystości dla mieszkańców zostały uchwałą RMK zmienione od dnia 01.11.2020r. i wynoszą 23,00 zł/od 1 osoby

7. Informacja dotycząca prowadzenie prac remontowych

Spółdzielnia zwraca się do osób prowadzących obecnie i w przyszłości remonty w swoich lokalach, o przestrzeganie poniższych zasad:

- Zgłaszanie zamiaru wykonania remontu do Spółdzielni – rozpoczynanie prac po uzyskaniu akceptacji Spółdzielni
- Prowadzenie prac w sposób jak najmniej uciążliwy dla pozostałych mieszkańców budynku.
- Utrzymywanie porządku na całej klatce schodowej przez osoby wykonujące prace.
- Poinformowanie współmieszkańców o planowanych pracach oraz utrudnieniach z tym związanych – poprzez wywieszenie na klatce schodowej stosownego ogłoszenia.
- Usunięcie we własnym zakresie wszystkich odpadów budowlanych po remoncie poprzez wywiezienie na własny koszt do: **Lamusowni** - ul. Nowohucka 1, **Centrum Ekologicznego Barycz** - ul. Krzemieniecka 40 (odpady przyjmowane są bezpłatnie) lub odpłatne zamówienie kontenera.
- Nie pozostawianie jakichkolwiek przedmiotów po remoncie, w szczególności urządzeń z demontażu, na częściach wspólnych budynku (ciągach komunikacyjnych, w suszarniach i wózkowniach) oraz w altanach śmietnikowych i na terenach zewnętrznych.

8. Informacja o bezpiecznym użytkowaniu mieszkań w budynkach z instalacją gazową.

Poniżej przekazujemy ogólne zasady funkcjonowania wentylacji oraz wskazania dotyczące bezpiecznego użytkowania mieszkań.

W budynkach będących w zasobach Spółdzielni funkcjonuje wentylacja naturalna (grawitacyjna).

Mechanizmem sprawczym wywołującym przepływ powietrza w mieszkaniu jak również między wnętrzem mieszkania a otoczeniem jest różnica ciśnienia, wywołana w szczególności różnicą temperatur powietrza (cieple powietrze jako lżejsze wypierane jest kanałami wentylacyjnymi przez grawitacyjny napływ zimnego, cięższego powietrza z zewnątrz).

Wentylacja naturalna działa najlepiej gdy temperatura na zewnątrz jest zdecydowanie niższa niż w budynku. Jeśli temperatura na zewnątrz i wewnątrz budynku jest zbliżona, siła ciągu w kanałach wentylacyjnych jest zbyt mała aby skutecznie usuwać powietrze z pomieszczeń (latem wentylacja naturalna najczęściej przestaje działać).

Natomiast gdy w pomieszczeniach jest zdecydowanie chłodniej niż na zewnątrz zdarza się zjawisko odwróconego ciągu kominowego, kiedy to przez otwór wentylacyjny do mieszkania dostaje się powietrze z zewnątrz. Zjawisko to występuje także wtedy gdy w szczelnym pomieszczeniu wytworzy się podciśnienie wywołane pod wpływem wentylatora wywiewnego lub urządzenia grzewczego z naturalnym ciągiem np. piecyka gazowego.

Właściwe działanie wentylacji naturalnej jest uzależnione od zapewnienia dopływu odpowiedniego strumienia powietrza z zewnątrz (powietrze z budynku jest nie tyle "wysysane" na zewnątrz, co wypierane przez chłodne i gęste powietrze napływające do domu przez nawiewniki).

Pomieszczenia bez prawidłowej wentylacji narażone są na:

- wzrost poziomu wilgoci, a w efekcie rozwój pleśni i grzybów oraz kondensację pary wodnej na „zimnych” elementach budowlanych, w szczególności na ścianach zewnętrznych,
- kondensację zanieczyszczeń toksycznych emitowanych przez meble i materiały wykończeniowe,
- niedobór powietrza potrzebnego do spalania gazowego.

Każdy z wymienionych czynników nie tylko obniża komfort użytkowania mieszkania, ale stanowi również bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia, a w skrajnie niekorzystnych przypadkach, nawet dla życia mieszkańców.

Mając na względzie Państwa komfort, zdrowie i bezpieczeństwo prosimy o przestrzeganie następujących wskazówek przy użytkowaniu mieszkań:

1. Dążyć do zainstalowania nawiewników powietrza, które umożliwią dopływ i regulację strumienia świeżego powietrza.
2. Systematycznie sprawdzać ciąg powietrza (np. poprzez przykładanie kartki papieru do otworu bądź kratki wentylacyjnej – jeśli wentylacja działa prawidłowo kartka powinna przywrzeć do ww. otworu lub kratki).
3. Jeżeli mieszkanie nie jest wyposażone w nawiewniki powietrza uchylić lub przynajmniej rozszczelnić podczas używania jakiegokolwiek źródła ognia.
4. Nie zasłaniać kratki wentylacyjnych i otworów nawiewnych, dbać o ich utrzymanie w czystości
5. Niedopuszczalne jest zakładanie wyciągów kuchennych do jedynej istniejącej w kuchni kratki wywiewnej jak również wentylacji mechanicznej wywiewnej o działaniu ciągłym bez względu na ilość istniejących kratki wentylacyjnych.
6. Przy instalacji urządzeń grzewczych korzystać z usług wykwalifikowanej i uprawnionej osoby.
7. Użytkować tylko sprawne technicznie urządzenia, w których odbywa się proces spalania zgodnie z instrukcją producenta, regularne (przynajmniej raz w roku) dokonywanie czynności serwisowych przez autoryzowane zakłady naprawcze.
8. W przypadku wymiany okien na nowe sprawdzić poprawność działania wentylacji; zaleca się wybór okien z nawiewnikami powietrza.
9. Zaleca się rozmieszczenie czujników tlenu węgla w sypialni oraz dla zwiększenia bezpieczeństwa w każdym pomieszczeniu.
10. Nie bagatelizować objawów duszności, bólów i zawrotów głowy, nudności, wymiotów, oszołomienia, osłabienia, przyspieszenia czynności serca i oddychania, gdyż mogą być sygnałem, że następuje zatrucie tlenkiem węgla. W takiej sytuacji należy natychmiast przewietrzyć mieszkanie i zasięgnąć porady lekarskiej.
11. Nie należy obniżać temperatury pomieszczeń poniżej optymalnej (+20°C) gdyż może to doprowadzić do wzrostu wilgotności i rozwoju pleśni
12. Przed kąpielą należy dobrze przewietrzyć łazienkę.
13. Reagować na wszelkie nieprawidłowości funkcjonowania wentylacji (np. przykre zapachy, spaliny itp.) wydobywające się z kratki wentylacyjnej, świadczące o braku ciągu. W pierwszej kolejności należy otworzyć okna i przewietrzyć mieszkanie

Działając w oparciu o Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych / Dz. U. Nr 74, poz. 836 / Spółdzielnia Mieszkaniowa „GRZEGÓRZKI” wzywa lokatorów mieszkań do bezwzględnego użytkowania przewodów i kanałów spalinowych i wewnętrznych zgodnie z założeniami projektowymi, a mianowicie:

- 1/ niedopuszczalne jest montowanie mechanicznych wentylatorów podłączonych do przewodów kominowych,
- 2/ niedopuszczalne jest podłączanie okapów kuchennych mechanicznych do przewodów kominowych,
- 3/ niedopuszczalne jest zmniejszanie, zasłanianie lub likwidowanie wlotów / kratki / do przewodów kominowych,
- 4/ niedopuszczalne jest dokonywanie przeróbek instalacji kominowych, dodatkowych podłączeń,
- 5/ niedopuszczalne jest ograniczanie i uniemożliwianie dostępu do wlotu do:
przewodów wentylacyjnych i spalinowych w celu ich kontroli i wyczyszczenia poprzez: zasłanianie i zabudowanie szafkami, boazerią, stropem podwieszonym, oflizowanie i zatapetowanie kratki uniemożliwiającej ich zdjęcie, podłączanie rur spalinowych piecyków bez rozety itp.

Przypominamy ! Właściciele i użytkownicy mieszkań są zobowiązani do umożliwienia przeprowadzenia okresowych przeglądów i czyszczenia przewodów kominowych przez kominiarzy.

Wszelkie nieprawidłowości występujące w lokalu mieszkalnym prosimy natychmiast usunąć.

Nie zastosowanie się do niniejszego wezwania może spowodować duże zagrożenie dla zdrowia i życia

osób przebywających w przedmiotowym mieszkaniu, jak również w innych mieszkaniach budynku.

9. Informacja o sprawach terenowo - prawnych.

Wszystkie sprawy terenowo - prawne w naszej Spółdzielni zostały już uregulowane.

10. Kontrole zewnętrzne.

W 2021 roku w Spółdzielni przeprowadzone były kontrole z Sanepidu oraz Urzędu Miasta Krakowa Wydziału Kształtowania Środowiska.

Zarząd SM „Grzegórzki”

Kraków dnia 12.04.2022 r.