

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czyżyny”
31-871 Kraków
os. Dywizjonu 303 paw. Nr 1

INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 46 os. Dywizjonu 303

Szanowni Państwo ,

W nawiązaniu do naszej informacji w ostatnim Informatorze Spółdzielczym maj 2023 dotyczącej Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi przekazujemy Państwu **wyniki finansowe** Waszej Nieruchomości **za rok 2022** .

1. Koszty i przychody nieruchomości .
2. Koszty i przychody eksploatacji dźwigów.
3. Wydatki i wpływy funduszu remontowego nieruchomości :
✓ Fundusz remontowy – remonty bieżące na 31.12. 2022 rok
4. Zakres rzeczowy i finansowy remontów bieżących wykonanych w 2022 roku , plan na rok 2023 uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 13 /2023 z dnia 23.05.2023 roku oraz prognozowane potrzeby remontowe w latach 2024– 2025 .

Informujemy również, że planowane wydatki z funduszu remontowego w roku 2023 ulegają na bieżąco korekcie w oparciu o wyniki postępowań przetargowych oraz rzeczywisty zakres wykonywanych prac w roku bieżącym , o czym poinformujemy Państwa w kolejnej informacji.

W wyżej wymienionych sprawach informacji udzielają w godzinach pracy administracji spółdzielni :

Członek Zarządu – Kierownik działu Techniczno-Inwestycyjnego

pok. Nr 14 tel. **12 647 10 15**

Andrzej Sobków

Specjalista ds. controlingu - pok. Nr 4 tel. **12 647 15 00** wew. 4

Jolanta Łucka

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor SM „Czyżyny”

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Wąkiewicz

mgr Marek Lorenc

Kraków , sierpień 2023 rok

**Koszty i przychody nieruchomości bud. nr 46 os. Dywizjonu 303
za rok 2022**

		kwoty w tys. zł
lp.	wyszczególnienie	2022 rok
I	Koszty nieruchomości ogółem	769,0
	w tym:	
	Centralne ogrzewanie	300,3
	Centralna ciepła woda użytkowa	115,2
	Woda i ścieki	89,1
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	19,8
	Domofon	1,4
	Eksploatacja i konserwacja	243,2
	w tym:	
	lokali mieszkalnych	237,2
	lokali użytkowych	6,0
II	Przychody nieruchomości ogółem	769,0
	w tym:	
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	719,2
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni	49,8
	na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji	
III	Wynik poz.II - poz.I	0,0

		kwoty w tys. zł
IV	Koszty wywozu odpadów komunalnych	87,1
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	85,7
	Wynik za 2022 rok	-1,4
	Wynik na 31.12.2021 roku	7,6
	Wynik na 31.12.2022 roku	6,2
	podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym	

**Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2022 w ujęciu analitycznym
lokalu mieszkalnych bud nr 46 os. Dywizjonu 303**

koszty ogółem

w tym:

- 1 ogólnego zarządzania
- 2 administrowania
- 3 utrzymania czystości
- 4 ubezpieczenia budynku
- 5 energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych
- 6 wody hydroforowej, gospodarczej i rozliczonej
- 7 utrzymania terenów
- 8 konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów
- 9 prób szczelności instalacji gazowej i pogotowia technicznego
- 10 usług i przeglądów kominiarskich
- 11 utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury

w tys. zł.

237,2

60,5
34,9
45,8
4,6
1,8
4,6
6,0
59,5
5,8
3,0
10,7

Informacje dodatkowe :

- 1 powierzchnia lokali mieszkalnych
- 2 koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji
- 3 naliczenia opłat - dla członków
- 4 zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2022 r.

m2 8 909,55
zł/m2/m-c. 2,22
zł/m2/m-c. 1,59
w tys. zł. 16,0

Członek Zarządu
Kierownik Działu
Techniczno-Inwestycyjnego
mgr inż. Andrzej Sobków

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów
bud. nr 46 os. Dywizjonu 303
za rok 2022

w tys. zł.

lp.	wyszczególnienie	2022 rok
I	Koszty eksploatacji dźwigów w tym: Energia elektryczna Konserwacja bieżąca Opłaty na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego	22,9 1,3 16,6 5,0
II	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	22,0
III	Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2022 poz.II - poz.I	-0,9
IV	Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2022 roku	0,9
V	Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2022 roku podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym poz.III + poz. IV	0,0

1)	ilość dźwigów w budynku	6
2)	liczba osób stan na 31.12.2022 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali	247
3)	liczba osób na 1 dźwig	41
4)	opłata zł/osobę /m-c w 2022 roku	7,50


 Członek Zarządu
 Kierownik Działu
 Techniczno-Inwestycyjnego
 mgr inż. Andrzej Sobków


 Z-ca Prezesa Zarządu
 GŁÓWNY KSIĘGOWY
 mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY

bud.nr 46 os.Dywizjonu 303

A Fundusz Remontowy - remonty bieżące

realizacja montażu instalacji : centralnej ciepłej wody użytkowej i fotowoltaicznych remontów lub wymiany dźwigów

		w tys. zł
1	B.O na 1.01.2022 roku	-13,7
okres 2022rok		
2	Ogółem koszty za rok 2022	67,7
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	161,1
4	Wynik za 2022 rok	93,4
5	Stan Funduszu Remontowego - remonty bieżące budynku na 31.12.2022 roku poz.1+ poz.4	79,7

Informacje dodatkowe :na dzień 31.12.2022 roku wykonano:
montaż instalacji centralnej ciepłej wody

poniesione nakłady ogółem	w tys. zł
	520,9
w tym:	
koszty obciążające fundusz remontowy nieruchomości	252,1
dofinansowanie z:	
funduszu Spółdzielni	100,4
PGE	91,6
BGK	76,8

montaż mikroinstalacji fotowoltaicznych

poniesione nakłady ogółem	w tys. zł
	89,6
w tym:	
koszty obciążające fundusz remontowy nieruchomości	44,8
dofinansowanie z funduszu Spółdzielni	44,8

od roku 2005 w ramach remontów dźwigów wykonano m.in.:

wymianę aparatury sterowej	szt
remont kabin	5
wymianę drzwi szybowych	6
	12

Członek Zarządu
Kierownik Działu
Techniczno-Inwestycyjnego
mgr inż. Andrzej Sobków

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

Rodzaj robot	Wykon.																	PLAN	potrzeby remontowe	RAZEM
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
Malowanie klatek schodowych																				
Wymiana okien na ki. schodowych i pomiesz. wspólnego użytku	5,6																			
Wymiana okien piwnicznych	25,1	1,1	161,4	0,8															2,0	498,8
Ułożenie płytek ceramicznych na parterach																			0,0	0,0
Wymiana płytek PCV na wykładzinę na koryt. klatek schodowych			54,8	12,1															66,9	2,4
Remont kapitałny dachu				2,4																119,4
Remont awaryjny dachu																				6,7
Wymiana drzwi do korytarzy zyspowych				0,6																19,0
Remont awaryjny elewacji																				1,5
Montaż drzwi do pom. monitoringu																				0,0
Wymiana drzwi wewnętrznych klatek schodowych				14,3	7,2															21,5
Remont elewacji (malowanie)																				194,9
Remont wejść głównych do budynku																				46,9
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej																				1,1
Modernizacja oświetlenia klatek schodowych																				50,6
Wymiana drzwi zewnętrznych do klatek schodowych i wejścia na dach																				3,0
Docieplenie stropu nad piwnicami			12,8	42,8																57,2
Wymiana skrzynek pocztowych																				0,0
Montaż, remont nasad kominiowych	6,1																			6,1
Uzupełnienie kratki wentylacyjnych w stropodachu		0,2																		3,0
Wymiana sieci wody wysokiej i wymiana zasuw	0,6				54,0	44,7														98,7
Wymiana awaryjnych pionów instalacji burzowej																				1,6
Wykonanie zaduszenia nad ostatnimi kondygnacjami																				22,3
Awaryjna likwidacja przecieków do piwnic	0,2																			0,0
Zabezpieczenie elewacji przed algami																				0,2
Roboty budowlane na wysokości (alajnstyczne)					40,1															3,8
Remont elewacji maszynowni dźwigu i ścian bud.					0,7	0,5														3,8
Awaryjny remont kanalizacji sanitarnej					11,8															72,6
Monitoring budynku i otoczenia					15,1															8,1
Malowanie ścian i sufitów korytarzy zyspowych						26,1														11,8
Remont posadzki i ścian przy leju zyspowym																				15,1
Wykonanie nowych miejsc parkingowych																				28,1
Wymiana urządzeń hydroforowych																				42,8
Wymiana odpowiedników pionów c.o.																				0,0
Modernizacja leju zyspowych																				34,2
Modernizacja anteny AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej																				10,1
Dźwigi - wymiana aparatury sterowej						2,7														2,7
Dźwigi - wymiana kabin							36,6	71,5	72,3	36,5										216,9
Dźwigi - wymiana drzwi zyspowych																				0,0
Dźwigi - remont kabin																				2,7
Dźwigi - resursy									18,6											18,6
Ślimakowców - wymiana porostających elementów m.in. kół ciernych, kabli, przekładni																				6,7
Hydroizolacja podszkiba windowego																				139,8
Wymiana ławek parkowych na działce budowlanej																				4,4
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogródz.)																				0,6
Remont opaski odwadniającej wokół budynku																				2,9
Uzupełnienie kratki wentylacyjnych w stropodachu																				23,9
Wykonanie pomieszczeń gospodarczych we wspanach																				1,6
Rekultywacja terenów zielonych																				1,9
Remont wjazdu dla osób niepełnosprawnych																				1,7
Awaryjny remont drogi																				1,7
Część kosztów c.c.w.i.d. objęta przez Spółdzielnię																				253,1
Modernizacja instalacji elektrycznej																				1,4
Wyneście zaworów podpiwnicznych wodnych z piwnic na korytarze																				0,0
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych																				34,4
Wyłączenie z użytkowania leju zyspowych na odpady																				18,1
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic																				5,2
Remont opasek betonowych																				1,5
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)																				86,0
Wymiana poziomów instalacji kanalizacyjnych																				0,0
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów	15,4	14,1	24,3	27,6	9,7	24,3	28,7	19,4	28,4	24,2	7,2	9,3	6,8	20,8	9,9	80,0	20,0			44,8
																				80,0
																				330,1
																				2 916,5
Powierzchnia [m2]	8981,65																			
B.O. na 01.01.2008 roku [tys. zł]	114,5																			
Koszty roczne [tys. zł]	53,0	28,2	367,8	220,6	160,4	75,0	105,7	120,9	172,2	215,8	35,7	304,4	66,7	146,4	67,7	196,0	195,0			
Stawka [zł/m2/mc]	0,90	0,90	1,10	1,20	1,20	1,30	1,30	1,30	1,30	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,50	1,60	1,70			
Przychody roczne [tys. zł]	96,8	96,9	114,9	129,4	131,4	137,5	142,2	142,2	142,3	150,3	153,3	153,0	153,0	153,0	161,1	167,1	183,2			
Koszty narastające [tys. zł]	53,0	81,2	449,0	669,6	830,0	905,0	1 010,7	1 131,6	1 303,8	1 519,6	1 555,3	1 859,7	1 926,4	2 072,8	2 140,5	2 336,5	2 531,5			
B.O. fund. rem. dźwignów na 01.01.2011r. [tys. zł]	158,3	227,0	-25,9	-69,1	-98,1	-35,5	1,0	22,3	-7,6	-73,1	44,5	-106,9	-20,6	-13,7	79,7	50,7	39,0			
Bilans narastającego [tys. zł]																				

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Techniczni i Inżynierzy

mgr Ewa Witekiewicz
mgr Marek Sobkow