

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

INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 14 os. Dywizjonu 303

Szanowni Państwo ,

W nawiązaniu do naszej informacji w ostatnim Informatorze Spółdzielczym maj 2024 dotyczącej Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi przekazujemy Państwu **wyniki finansowe** Waszej Nieruchomości **za rok 2023** .

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. 2023 rok
4. Zakres rzeczowy i finansowy remontów bieżących wykonanych w 2023 roku , plan na rok 2024 uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 22 /2023 z dnia 28.11.2023 roku oraz prognozowane potrzeby remontowe w latach 2025– 2030 .

Informujemy również, że planowane wydatki z funduszu remontowego w roku 2024 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. controllingu - pok. Nr 4 tel. **12 647 15 00** wew. 4

Jolanta Łucka

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor SM “Czyżyny”

mgr Marek Lorenc

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Wąkiewicz

Kraków , lipiec 2024 rok

Koszty i przychody nieruchomości bud. nr 14 os. Dywizjonu 303 za rok 2023

lp.	wyszczególnienie	2023 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem	1 383,7
	w tym:	
	Centralne ogrzewanie	595,5
	Centralna ciepła woda użytkowa	232,7
	Woda i ścieki	120,1
	Eksploatacja i konserwacja	405,0
	w tym:	
	lokali mieszkalnych	393,0
	lokali użytkowych	12,0
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	27,8
	Domofon i monitoring	2,6
II	Przychody nieruchomości ogółem	1 385,8
	w tym:	
	przychody c.o.c.w.u, woda i ścieki	948,3
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	354,2
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni	83,3
	na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji zł/m ² /m-c	0,63
III	Wynik poz.II - poz.I *	2,1
	* Wynik zwiększa przychody roku 2024	
IV	Koszty wywozu odpadów komunalnych	129,1
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	125,2
	Wynik za 2023 rok	-3,9
	Wynik na 31.12.2022 roku	2,0
	Wynik na 31.12.2023 roku	-1,9
	podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym	

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Elwa Walkiewicz

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

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2023 w ujęciu analitycznym lokali mieszkalnych bud nr 14 os. Dywizjonu 303

koszty ogółem

w tym:

	w tys. zł.
393,0	
1 ogólnego zarządzania	100,3
2 administrowania	57,5
3 utrzymania czystości	75,7
4 ubezpieczenia budynku	6,7
5 energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	3,6
6 wody hydroforowej, gospodarczej i rozliczonej	8,0
7 utrzymania terenów	17,3
8 konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	87,3
9 prób szczelności instalacji gazowej, pogotowia technicznego	14,0
10 usług i przeglądów kominiarskich	6,8
11 utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	15,8

Informacje dodatkowe :

1 powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	11 435,52
2 koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m ² /m-c.	2,86
3 naliczenia opłat - dla członków	zł/m ² /m-c.	2,12
4 zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2023 r.	w tys. zł.	32,2
5 Instalacja fotowoltaiczna na budynku nr 14 os. Dywizjonu 303		
1) Moc instalacji		28,12 kWp
2) Rozpoczęcie produkcji energii elektrycznej		17.09.2021r.
3) Wyprodukowana energia elektryczna na 17.06.2024 roku		82 915,80 kWh
4) Wartość energii elektrycznej zużytej w budynku(dot. części wspólnych)- korzyść po rozliczeniu z Zakładem Energetycznym		32 324,01 zł
5) Zwrot nakładów z Funduszu Remontowego budynku na dzień 17.06.2024 roku		61,6%

**Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów
bud. nr 14 os. Dywizjonu 303
za rok 2023**

w tys. zł.

lp.	wyszczególnienie	2023 rok
I	Koszty eksploatacji dźwigów w tym: Energia elektryczna Konserwacja bieżąca Opłaty na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego	41,8 0,4 34,7 6,7
II	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	44,4
III	Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2023 poz.II - poz.I	2,6
IV	Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2023 roku	4,0
V	Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2023 roku podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym poz.III + poz. IV	6,6

1)	ilość dźwigów w budynku	8
2)	liczba osób stan na 31.12.2023 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali	286
3)	liczba osób na 1 dźwig	36
4)	opłata zł/osobę /m-c w 2023 roku	14,00

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

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

FUNDUSZ REMONTOWY

bud.nr 14

os.Dywizjonu 303

Fundusz Remontowy
remonty bieżące i prace modernizacyjne

w tys. zł

1	B.O na 1.01.2023 roku	269,4
okres 2023rok		
2	Ogółem koszty za rok 2023	162,7
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	239,2
4	Wynik za 2023 rok	76,5
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2023 roku poz.1+ poz.4	345,9

Informacje dodatkowe :

na dzień 31.12.2023 roku wykonano:

wymiana dźwigów z udziałem funduszu dostępności	w tys. zł
koszt realizacji - wymieniono 1 dźwig i platformę dla niepełnosprawnych	191,0
finansowanie	
środki z funduszu dostępności(15% umorzenia pożyczki)	28,3
-pożyczka z Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego	
środki z funduszu remontowego Spółdzielni (20% z kosztów realizacji)	37,8
razem dofinansowanie	66,1
środki z funduszu nieruchomości	124,9
obciążenie roczne funduszu remontowego nieruchomości	8,3
(zgodnie z umową pożyczki w okresie 15 lat)	

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

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

Rodzaj robót	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	RAZEM	
Malowanie klatek schodowych				10,6		71,4		63,5	17,3															80,0	242,8
Awaryjne malowanie kłatek																0,3									0,3
Docieplenie ścianek po wymianie okien																									0,0
Remont wejść do klatek schodowych				81,3		16,5	20,9																		37,4
Remont rur spustowych odprow. wody z daszków wejściowych									2,5																0,0
Wymiana okien na kłatkach schodowych i pomiesz. wspóln. użytku																									83,8
Wymiana okien piwnicznych																									0,0
Wymiana płytek PCV na wykładzinę na koryt. klatek schodowych	3,7				49,4	15,4	11,5	1,2																	81,2
Remont kapitalny dachu																									172,1
Remont awaryjny dachu				5,3				68,0	62,0																172,1
Ułożenie płytek ceramicznych na kolejnych kondygnacjach (etapowanie)	0,8	9,4			29,8	31,5	0,3	29,6	0,8		73,2	70,2				1		80,0	80,0						403,7
Modernizacja oświetlenia klatek schodowych																									12,6
Remont loggii balkonowych																									403,7
Zabudowa wiatrolapów	0,9																								36,1
Awaryjna naprawa elewacji wejść do budynku																									81,1
Remonty dróg	85,0	47,7		26,5																					159,7
Remont chodników																									22,7
Wykonanie miejsc parkingowych																									22,7
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej	0,7																								2,6
Docieplenie stropu nad piwnicami - etapowanie																									160,0
Montaż remont nasad kominowych																									2,6
Wymiana drzwi w piwnicach (wymiany awaryjne)																									31,0
Zabezpieczenie elewacji przed algami	26,3																								2,6
Wymiana drzwi zewnętrznych do klatek schodowych																									67,0
Wymiana drzwi wewnętrznych kłatek schodowej																									17,0
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)																									56,1
Uzupełnienie kratki wentylacyjnych w stropodachu	3,9																								21,8
Likwidacja przecieków do piwnic																									5,3
Wykonanie remontu budynku i najbliższego otoczenia																									0,0
Wymiana sieci wody wysokiej i zasuw																									46,9
Awaryjny remont kanalizacji sanitarnej																									29,8
Wykonanie oświetlenia korytarzy sieniowych																									0,0
Wymiana drzwi do komór sieniowych																									2,0
Malowanie ścian i sufitów komory sieniowej																									20,8
Malowanie ścian i sufitów komory sieniowej																									23,6
Modernizacja anien AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej																									40,0
Montaż hydroforu budynkowej																									9,2
Dzwig - wymiana aparatury sterowej																									40,0
Dzwigi - wymiana kaset wezwani i dyspozycji																									113,2
Dzwigi - wymiana kabin																									0,0
Dzwigi - wymiana drzwi szybowych																									0,0
Dzwigi - remont kabin																									11,4
Dzwigi - resursy																									10,1
Dzwigi - wymiana pozostałych elementów m.in. kół ciernych, kabli, przekładni siłnkowych, zamków-rygli, szyb, osi, lin																									179,2
Wymiana kompleksowa dźwигów (etapowanie)																									144,7
Audyty dźwigi																									3,3
Remont, placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)																									3,7
Modern. opaski odwadniającej wokół budynku																									12,1
Rekultywacja terenów zielonych																									0,8
Wykonanie pom. dodatkowego wózków																									3,7
Wykonanie pomieszczeń gospodarczych we wsiarach																									8,9
Wymiana odpowiedników na pionach instalacji c.o.																									16,5
Wymieszenie zaworów podpiwnicznych wodnych z piwnic na korytarze																									54,1
Awaryjny remont dróg																									2,8
Modernizacja instalacji domofonu																									30,6
Wykonanie oznakowania miejsc dla inwalidów																									1,2
Część kosztów c.c.w.u. obciążających członków Spółdzielni																									310,8
Naprawa częściowa bocznych ścianek balustrad loggii balkonowych																									187,2
Modernizacja instalacji elektrycznej																									401,1
Wymiana loggiasyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych																									126,7
Wyłączenie z użytkowania ław spustowych na odpady																									28,1
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic																									6,2
Montaż poręczy przy schodach do piwnic																									16,0
Instalacja torowidlowa (90% kosztów)																									0,0
Wykonanie groźnienia ogrodków																									52,5
Wymiana wewnętrznych poziomów instalacji kanalizacyjnej																									93,7
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnej																									0,5
Świadectwa charakterystyki energetycznej																									36,0
Wymiana instalacji gazowej																									1,6
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnej																									18,0
Świadectwa charakterystyki energetycznej																									35,0
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnej																									40,0
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnej																									40,0
kosztach obsługi remontów																									40,0
Razem																									4567,4

11530,55
-12,8
Członek Zarządu
Kierownik Działu
Techniczny-Inwestycyjnego
mgr inż. Andrzej Sokołowski

Powierzchnia [m2]
B.O na 01.01.2008 roku [tys. zł]
Koszty roczne [tys. zł]
Stawka [zł/m2/mc]
Przychody roczne [tys. zł]
Koszty narastał