

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

INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 28 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. controllingu - pok. Nr 4 tel. **12 647 15 00** wew. 4

Jolanta Łucka

Z poważaniem

Kraków , sierpień 2023 rok

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor SM „Czyżyny”
mgr Marek Lorenc

**Koszty i przychody nieruchomości bud. nr 28 os. Dywizjonu 303
za rok 2022**

		kwoty w tys. zł
lp.	wyszczególnienie	2022 rok
I	Koszty nieruchomości ogółem w tym:	244,9
	Centralne ogrzewanie	93,5
	Centralna ciepła woda użytkowa	38,9
	Woda i ścieki	28,3
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	5,6
	Domofon	0,6
	Eksplotacja i konserwacja	78,0
	w tym:	
	lokali mieszkalnych	78,0
II	Przychody nieruchomości ogółem w tym:	244,9
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	230,5
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni	14,4
	na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji	
III	Wynik poz.II - poz.I	0,0

		kwoty w tys. zł
IV	Koszty wywozu odpadów komunalnych	28,1
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	28,5
	Wynik za 2022 rok	0,4
	Wynik na 31.12.2021 roku	4,5
	Wynik na 31.12.2022 roku	4,9
	podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym	

**Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2022 w ujęciu analitycznym
lokalu mieszkalnych bud nr 28 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, pogotowia technicznego
- 10 usług i przeglądów kominiarskich
- 11 utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury

w tys. zł.

78,0

18,1
10,5
17,9
1,5
1,2
1,5
2,5
17,8
2,3
1,1
3,6

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 2 669,20
zł/m2/m-c. 2,44
zł/m2/m-c. 1,87
w tys. zł. 4,8

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 28 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	8,6 1,2 5,7 1,7
II	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	9,6
III	Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2022 poz.II - poz.I	1,0
IV	Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2022 roku	0,0
V	Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2022 roku podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym poz.III + poz. IV	1,0

1)	ilość dźwigów w budynku	2
2)	liczba osób stan na 31.12.2022 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali	86
3)	liczba osób na 1 dźwig	43
4)	opłata zł/osobę /m-c w 2022 roku	9,50


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


 Z-ca Prezesa Zarządu
 GŁÓWNY KSIĘGOWY
 mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY

bud.nr 28 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	-1,1
okres 2022rok		
2	Ogółem koszty za rok 2022	70,1
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	47,4
4	Wynik za 2022 rok	-22,7
5	Stan Funduszu Remontowego - remonty bieżące budynku na 31.12.2022 roku poz.1+ poz.4	-23,8

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

poniesione nakłady ogółem

w tys. zł
148,0

w tym:

koszty obciążające fundusz remontowy nieruchomości

77,3

dofinansowanie z:

funduszu Spółdzielni

38,9

PGE

23,7

WFOŚ i GW

8,1

montaż mikroinstalacji fotowoltaicznych

poniesione nakłady ogółem

w tys. zł
47,4

w tym:

koszty obciążające fundusz remontowy nieruchomości

23,7

dofinansowanie z funduszu Spółdzielni

23,7

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

wymianę aparatury sterowej

szt

2

remont kabin

3

wymianę kabin

1

wymianę drzwi szybowych

4

Członek Zarządu
Kierownik Działu
Techniczno-Inwestycyjnego
mgr inż. Andrzej SobkówZ-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTÓW - remonty bieżące bud. nr 28 os. Dymizjonu 303

Rodzaj robót	Wykon.												PLAN	potrzeby remontowe						
	lata	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Malowanie łłaki schodowej																				43,4
Odnowienie elewacji - wejście do budynku							1,3		43,4											4,3
Uzupełnienie kratki wentylacyjnych w stropodachu											3,0									1,2
Wymiana okien na kl. schodowej i pomiesz. wspólnego użytku				30,8	0,2															1,2
Wymiana okien piwnicznych / uzupełnienie/						0,6	0,1		0,2			0,8								31,8
Wymiana płytek PCV na wykładzinę na koryt. łłaki schodowej	4,4								5,4		23,0									0,9
Remont kapitałny dachu							0,2		27,3											32,8
Remont awaryjny dachu																				27,3
Awaryjny remont elewacji																				0,2
Odnowienie elewacji (malowanie)																				0,0
Modernizacja oświetlenia łłaki schodowej						26,9				0,1										0,0
Ułożenie płytek ceramicznych na parterze					11,5	0,4														27,0
Wymiana drzwi wewnętrznych łłaki schodowej					5,1															11,9
Wymiana drzwi zewnętrznych do łłaki schodowej					4,5															5,1
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej						0,6														4,5
Remont drog																				0,6
Remont chodników										0,4										0,4
Docieplenie stropu nad piwnicami																				4,0
Zabezpieczenie elewacji przed algami				19,1								28,4								28,4
Wymiana skrzynek pocztowych			2,3					5,4												33,5
Montaż - remont nasad kominowych				0,4								3,6								2,3
Wymiana sieci wody podwyższ. ciśn. i wymiana zasuw										0,5	0,5									4,0
Wymiana drzwi do komory zsympowej																				1,0
Wymiana drzwi do przyłączy wody											3,5									3,5
Remont loggii balkonowych					40,5															0,0
Wykonanie monitoringu budynku i najbliższego otoczenia						13,9														40,5
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)					0,6					0,6	1,2									13,9
Likwidacja przecieków wody opadowej do piwnic						0,3														6,5
Docieplenie ścian po wymianie okien metalowych						6,5														4,4
Awaryjny remont kanalizacji sanitarnej						4,4														0,3
Malowanie ścian i sufitu w komorze zsympowej						0,3														0,3
Malowanie posadzki i ścian przy leju zsympowym									3,2											1,0
Remont podłazu do budynku																				3,2
Remont podłazu do budynku																				0,0
Modernizacja anteny AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej							0,7								0,5		1,1			2,3
Montaż hydrofonii budynkowej										34,0										34,0
Wymiana kompleksowa 2 szt. dŕwigów																	16,3	16,3		48,9
Dŕwigi - wymiana aparatury sterowej																				0,0
Dŕwigi - wymiana kabin																				0,0
Odnowienie malowania ścian kabin																				0,5
Dŕwigi - wymiana drzwi zsympowych						4,9		0,5												4,9
Dŕwigi - remont kabin						3,1														3,1
Dŕwigi - resursy																				2,2
Dŕwigi - wymiana pozostałych elementów m.in. kół ciernych, kabl, przekładni ślimakowych, zamków-rygli, szyb, osł, lin									6,8	3,7	0,3	0,8	7,6		3,3	0,0				22,5
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogródz.)									0,9											0,9
Remont opasek odwadniających wokół budynku																				0,0
Rekultywacja terenów zielonych												4,0								4,0
Wykonanie ogrodzenia-ogrodki													5,5							5,5
Wymiana odpoewietrzników pionów inst. c.o														2,3						2,3
Wywniesienie zaworów podpiornowych wodnych z piwnic na korytarze															14,6					14,6
Adaptacja pomieszczenia węzła ciepłego															2,2					2,2
Część kosztów c.c.w.ii obciążających członków Spółdzielni										2,2					23,6					91,5
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)															65,2	2,7				23,7
Modernizacja instalacji elektrycznej																	0,5			0,5
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w łłakach mieszkalnych																5,6	1,3	5,0		11,9
Wyłączenie z użytkowania leja zsympowego na odpady																		9,0		9,0
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic																				5,1
Ułożenie płytek terakotowych na schodach IX-X piętra																		4,5		4,5
Montaż systemu zamka centralnego																				4,5
Montaż pocchników przy schodach do piwnic																				4,2
Monitoring budynku i otoczenia																				0,0
Ułożenie terakoty przed wejściem do budynku i montaż daszka na podjeździe																1,7				1,7
Wymiana poziomów instalacji kanalizacyjnej																	13,0			13,0
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów																34,5				34,5
	4,6	6,2	6,1	5,9	3,2	7,7	9,4	7,5	9,1	4,5	4,6	4,3	2,9	4,4	7,0	8,0	8,0	8,0		111,4
Razem	11,3	70,7	36,9	37,2	51,2	15,9	47,6	61,4	51,2	35,5	109,7	29,1	55,4	13,8	70,1	55,5	24,3	24,3		801,1

Powierzchnia [m2]

2676,7

26,1

2008

2009

2010

2011

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

801,1

B.O. na 01.01.2008 roku [tys. zł]

11,3

70,7

36,9

37,2

51,2

15,9

47,6

61,4

51,2

35,5

109,7

29,1

55,4

13,8

70,1

55,5

24,3

24,3

801,1

Koszty roczne [tys. zł]

11,3

70,7

36,9

37,2

51,2

15,9

47,6

61,4

51,2

35,5

109,7

29,1

55,4

13,8

70,1

55,5

24,3

24,3

801,1

Stawka [zł/m2/mc]

0,90

1,00

1,20

1,40

1,40

1,40

1,40

1,40

1,40

1,40

1,40

1,40

1,40

1,40

1,40

1,40

1,40

1,40

1,40

1,40

1,40

Przychody roczne [tys. zł]

28,4

30,8

37,4

44,0

44,0

44,0

44,0

44,0

44,0

44,0

44,0

44,0

44,0

44,0

44,0

44,0

44,0

44,0

44,0

44,0

44,0

Koszty remontów [tys. zł]

11,3

82,0

118,9

156,1

207,3

223,2

273,2

318,2

361,0

404,0

446,1

488,1

530,1

581,4

625,8

673,2

724,5

776,8

828,1

880,1

932,1

Przychody remontów + B.O. [tys. zł]

54,5