

**WALNE ZGROMADZENIE
CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„CZYŻYNY” w 2024 roku**

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
ZARZĄDU W 2023 ROKU
PROGRAM DZIAŁANIA W ROKU 2024**

Kraków, maj 2024 r.

**Szanowni Państwo,
Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny”**

Rok 2023 był rokiem formalnego zakończenia pandemii COVID-19, w którym po 3-letniej przerwie w czerwcu odbyło się Walne Zgromadzenie Członków. Na czerwcowym Walnym Zgromadzeniu podsumowano 3 letni okres działalności naszej spółdzielni oraz odbyły się wybory dđ Rady Nadzorczej w trakcie, których spośród Członków Spółdzielni wybrano 11 osobowy skład Rady Nadzorczej na 3-letnią kadencję.

W czerwcu bieżącego roku odbędzie się kolejne Walne Zgromadzenie Członków, na którym podsumujemy rok 2023 oraz nakreślimy kierunki działania na przyszłość. Na początek najważniejsze informacje w telegraficznym skrócie.

1. **Pozostała działalność gospodarcza** spółdzielni w 2023 roku wykazała **zysk netto** w wys. **2 mln 612,8 tys. zł**, który na najbliższym Walnym Zebraniu Członków proponujemy przeznaczyć na zmniejszenie obciążeń Członków Spółdzielni w wys. **1 mln 902,9 tys. zł**, na fundusze remontowe garaży przeznaczymy **38,9 tys. zł** a na Fundusz Centralny Remontowy Spółdzielni kwotę **671,0 tys. zł**. Te ostatnie środki będą dofinansowywały przyszłe prace modernizacyjne w poszczególnych budynkach mieszkalnych, w tym programy „**SM Czyżyny-Słoneczna Energia oraz SM Czyżyny-Bez Barrier**”.
2. **Rezerwy środków finansowych** na koniec 2023 roku posiadamy na poziomie **1 mln 518,9 tys. zł**. Zabezpieczają one pokrycie w przyszłości nadzwyczajnych, nieplanowanych wydatków w zakresie eksploatacji lokali mieszkalnych i garaży, eksploatacji dźwigów i wywozu nieczystości.
3. **Stan funduszy remontowych** wszystkich nieruchomości na koniec ubiegłego roku wyniósł **3 mln 371,4 tys. zł** a dodatkowa rezerwa środków finansowych na Funduszu Centralnym Spółdzielni na przyszłe dofinansowanie prac remontowo modernizacyjnych wynosi **2 mln 167,8 tys. zł**.
4. **Racjonalne korzystanie z wody** przez naszych mieszkańców to kolejny (rok do roku) **spadek zużycia wody** w mieszkaniach naszych spółdzielców. W 2023 roku zużycie wody było niższe o **3,4%** czyli o **8,7 tys.m³** w porównaniu do roku 2022. Natomiast w porównaniu do roku **1995** zużycie wody w 2023 roku spadło o **728,7 tys.m³** tj. o **75,0%!**
5. Realizacja w ubiegłych latach **programu termorenowacji** wykazała w 2023 roku **17 mln 462,4 tys. zł** niższych kosztów centralnego ogrzewania. W przeliczeniu na przeciętny lokal mieszkalny dało kwotę **4.118 zł** mniejszych obciążeń mieszkańców.
6. **Zakończyliśmy** III etap programu pt. „**Wymiana poziomów instalacji kanalizacyjnych we wszystkich 50-ciu „starych” budynkach spółdzielni**”. Program ten zrealizowaliśmy w 2023 roku w **10 ostatnich budynkach**.
7. **W roku 2023** kontynuowaliśmy realizację naszego programu pod nazwą „**SM Czyżyny-Słoneczna Energia**”, którego celem jest produkcja energii elektrycznej w oparciu o energię ze słońca dla potrzeb oświetlenia części wspólnych budynków i klatek schodowych, dla potrzeb funkcjonowania dźwigów, hydroforów i innych urządzeń w budynku a także podgrzewania ciepłej wody użytkowej w oparciu o powietrzne pompy ciepła. **Dwa etapy** tego programu to realizacja **71** instalacji fotowoltaicznych o mocy **678**

KWp na dachach **41** budynków wysokich i dachu pawilonu nr 1 w os. Dywizjonu 303. Na koniec kwietnia br. instalacje fotowoltaiczne wyprodukowały **1 mln 668,0 tys. KWh** o aktualnej wartości rynkowej **2 mln 319 tys. zł**. Ograniczyliśmy też o **1 mln 529 tys. kg** ilość dwutlenku węgla CO₂ w atmosferze, dla którego redukcji należałoby posadzić **2.957 drzew**. Jednocześnie w roku 2023 kontynuowaliśmy realizację kolejnego **III etapu** tego programu w **16** budynkach niskich. Na tych budynkach rozpoczęliśmy w 2023 roku montaż **22** instalacji fotowoltaicznych o mocy **626,5 KWp** oraz przy jednym budynku pilotażowo montaż **2** powietrznych pomp ciepła o mocy **32 KW**. Na realizację III etapu programu „SM Czyżyny-Słoneczna Energia” **pozyskaliśmy 16 grantów** z Banku Gospodarstwa Krajowego o wartości **1 mln 318 tys. zł** na dofinansowanie **50%** wartości netto przedsięwzięcia.

8. W roku 2023 kontynuowaliśmy **wymianę legalizacyjną wodomierzy** w mieszkaniach na wodomierze z modułem odczytu radiowego. Koszty tej operacji zostały pokryte z funduszy remontowych poszczególnych budynków. Wymieniliśmy **1.463 wodomierze** ciepłej i zimnej wody bez dodatkowego obciążania mieszkańców.
9. W roku 2023 kontynuowaliśmy realizację opisanego w poprzednim Informatorze wieloletniego **programu modernizacji – wymiany dźwigów w oparciu o zewnętrzny Fundusz Dostępności**. Likwidowaliśmy także bariery architektoniczne. Dokonaliśmy w roku sprawozdawczym wymiany kolejnych **11** dźwigów, zamontowaliśmy **5** wewnętrznych platform, wybudowaliśmy zewnętrzny podjazd przy **1** budynku.
10. **Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na koniec 2023 roku był jednym z najniższych w 45 letniej historii spółdzielni.**
11. Powiększyliśmy w 2023 roku **zasób zarządzanych budynków** o **3** kolejne **wspólnoty mieszkaniowe** o powierzchni **10,7 tys. m²**.
12. W stosunku do założeń planowanych osiągnęliśmy w 2023 roku **oszczędności** w kosztach administrowania w wys. **259,6 tys. zł**.
13. **Ponadto między innymi:**
 - wymalowaliśmy **6** klatek schodowych w **5** budynkach oraz holle w **1** budynku w **2** klatkach schodowych,
 - nowe klomby powstały w **12** lokalizacjach,
 - przy współpracy z mieszkańcami wyłączyliśmy z użytkowania zsypy na odpady w **5** klatkach schodowych,
 - zmodernizowaliśmy z analogowych na cyfrowe **15** instalacji domofonowych w **10** budynkach,
 - otoczenie **2** kolejnych budynków zostało wyposażone w kamery i urządzenia rejestrujące,
 - wymieniliśmy przyłącza wodne przy **7** budynkach,
 - naprawiliśmy punktowo elewacje oraz odnowiliśmy wejścia do klatek w **29** budynkach,
 - ułożyliśmy płytki terakotowe na klatkach schodowych lub przed wejściami do budynków w **6** budynkach,
 - remonty częściowe balustrad żelbetowych (ekranów) oraz czół płyt stropowych w loggiach balkonowych zrealizowaliśmy w **6** budynkach,

- remonty kapitalne dachów wykonane zostały na **2** budynkach i na **1** pawilonie handlowym,
 - zabezpieczyliśmy miejscowo elewacje przed algami na **6** budynkach,
 - remonty ścian maszynowni dźwigów wykonaliśmy na **2** budynkach,
 - wspólne koryta osłonowe dla instalacji niskoprądowej wykonaliśmy w **7** klatkach schodowych **4** budynków.
14. Przygotowaliśmy wieloletni **program modernizacji instalacji urządzeń elektrycznych** pod nazwą „**SM Czyżyny-Większa Moc**” umożliwiający w poszczególnych budynkach zwiększenie dostawy mocy energii elektrycznej do poszczególnych mieszkań, a także pozwalających na rezygnację przez mieszkańców z kuchenek gazowych na rzecz kuchenek indukcyjnych elektrycznych. Pilotażowo zmodernizowano instalację elektryczną w **1** klatce schodowej i pawilonie handlowym.
15. Przygotowaliśmy kilkuletni program **wymiany przyłączy wody** do wszystkich budynków, którego I-etap realizacji rozpoczynamy w 2024 roku.
16. Monitorowaliśmy do Wodociągów Krakowskich o wymianę sieci wodnej na naszych terenach. **W 2023 roku wymieniono sieć wodną w os. Dywizjonu 303 przy bud. nr 28 oraz przy bud. nr 64 kl. II i kl. IV.**
W osiedlu **2 Pułku Lotniczego** wymieniono sieć wodną przy bud. **nr 26 kl. III.** W roku bieżącym po uzgodnieniach z przedstawicielami Wodociągów Miasta Krakowa zostanie opracowany wieloletni **program wymiany sieci wodnej** w naszych osiedlach w latach **2025-2028.**
17. **W zakresie ochrony miejsc postojowych** wprowadziliśmy pilotażowo system bezpośredniej- fizycznej ochrony miejsc postojowych naszych mieszkańców lokalnie w części zachodniej os. Dywizjonu 303. W innych chronionych obszarach naszych osiedli zaktualizowana została organizacja ruchu oraz rozpoczęto wymianę identyfikatorów.

Cele działalności Spółdzielni w roku 2024 to:

- Kontynuacja realizacji programów „SM Czyżyny- Słoneczna- Energia”, „SM Czyżyny- Bez Barrier”.
- Rozpoczęcie realizacji programu „SM Czyżyny – Mój własny prąd” oraz „SM Czyżyny- Większa Moc”.
- Zachowanie ciągłej niezakłóconej płynności finansowej i utrzymanie rezerw finansowych na sytuacje nadzwyczajne,
- Aktywna gospodarka remontowa i modernizacyjna naszych budynków i otoczenia, podnoszenie walorów użytkowych i estetycznych miejsca zamieszkania.
- Kontynuacja finansowego zaangażowania w utrzymanie naszej osiedlowej zieleni i jej pielęgnacji a także rewitalizacji skwerów przy klatkach schodowych.
- Doskonalenie systemu rozliczania kosztów na poszczególne nieruchomości budynkowe.
- Zwiększenie poczucia bezpieczeństwa mieszkańców, między innymi przez montaż systemów monitoringu w kolejnych budynkach, ochronę naszych miejsc postojowych dla potrzeb naszych mieszkańców oraz bieżącą współpracę z Policją i Strażą Miejską.

- Kontynuacja rozwoju działalności gospodarczej spółdzielni poprzez przejmowanie do zarządzania kolejnych Wspólnot Mieszkaniowych, a także rozwoju i kontynuacja działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego na zasadach wolnorynkowych dla kumulowania środków na dofinansowanie modernizacji zasobów spółdzielni w zakresie obciążającym członków.
- Zwiększanie dodatkowych przychodów poprzez rozwój działalności gospodarczej Spółdzielni i efektywne wykorzystanie majątku własnego.
- Bieżący ścisły monitoring kosztów dostawy mediów – kontrola dostaw i zasad rozliczania.
- Promocja Spółdzielni poprzez współpracę z mediami i władzami samorządowymi.
- Podnoszenie jakości nadzoru i kontroli prac wykonywanych przez firmy zewnętrzne, bieżące szkolenie kadry pracowniczej, podnoszenie jakości obsługi Mieszkańców.
- Rozwój spółdzielni w zakresie cyfryzacji.

Nasze cele i kierunki rozwoju spółdzielni na lata 2025-2030 w dużej mierze rozpoczęte lub kontynuowane w roku 2024:

- 1.** Usprawnienie komunikacji członków spółdzielni, mieszkańiec z administracją spółdzielni, przy wykorzystaniu technologii cyfrowych.
- 2.** Kontynuacja realizowanego programu „SM Czyżyny- Słoneczna Energia”, w tym powoływanie z udziałem mieszkańców w ramach działalności gospodarczej spółdzielni Obywatelskich Społeczności Energetycznych.
- 3.** Kontynuacja realizowanego programu „SM Czyżyny- bez barier”.
- 4.** Wdrożenie nowego programu „SM Czyżyny-Mój własny Prąd”- indywidualna produkcja przez mieszkańców prądu elektrycznego na własne potrzeby w oparciu o panele fotowoltaiczne zamontowane na balkonach.
- 5.** Podjęcie decyzji o lokalizacji na terenie spółdzielni stacji ładowania samochodów elektrycznych.
- 6.** Remonty i modernizacja instalacji elektrycznych części wspólnych, umożliwiających zwiększenie mocy elektrycznej przyłączeniowej do mieszkań – nowy program „SM Czyżyny – Większa Moc”
- 7.** Pozyskiwanie maksymalnie możliwych **zewnętrznych środków finansowych** dla realizacji programów modernizacyjnych Spółdzielni w celu **zmniejszenia obciążeń** Członków Spółdzielni. Są to środki finansowe dedykowane dla spółdzielni mieszkaniowych pochodzenia krajowego oraz europejskiego, w tym Fundusz Dostępności czy Program FENIKS.
- 8.** Przygotowanie i realizacja nowego programu **zmniejszającego energochłonność budynków** w oparciu o Fundusze Europejskie na infrastrukturę, klimat i środowisko.
- 9.** **Kontynuacja budownictwa mieszkaniowego** dla przysporzenia dochodów wspomagających finansowo realizację programów modernizacyjnych oraz obniżających obciążenia członków spółdzielni.

- 10. Aktywna polityka remontowa** zasobów, ze szczególnym uwzględnieniem modernizacji z zastosowaniem nowych technologii. Dotyczy to budynków oraz infrastruktury.
- 11. W porozumieniu z Mieszkańcami** wyłączanie z użytkowania lejów zsypowych w kolejnych budynkach oraz montaż instalacji monitorujących kolejne budynki i ich otoczenie.
- 12. Budowa w porozumieniu** z mieszkańcami nowych miejsc postojowych oraz osiedlowych ścieżek rowerowych.
- 13.** Remonty i modernizacje własnych lokali użytkowych w celu **podniesienia ich standardu** oraz zwiększenia pożytków z wynajmu, przeznaczanych na zmniejszanie obciążeń członków spółdzielni.
- 14. Kontynuacja i uszczelnianie systemów ochrony miejsc postojowych** naszych mieszkańców.
- 15. Aktywna pielęgnacja i rewitalizacja** osiedlowej zieleni.
- 16.** Kontynuacja wymiany domofonów **analogowych na cyfrowe**.
- 17.** Analiza i ewentualny **wykup od Gminy Kraków gruntów** będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, dotyczy głównie dróg wewnętrznych i parkingów.
- 18. Pozyskiwanie do zarządzania** przez Spółdzielnie kolejnych Wspólnot Mieszkaniowych – rozwój działalności w tym zakresie.
- 19.** Przygotowanie pod względem technicznym, finansowym i logistycznym przyszłościowego **programu wymiany instalacji wewnątrz budynkowych** wodno-kanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania.
- 20. Kontynuacja rozpoczętej w 2024 roku realizacji kilkuletniego programu wymiany przyłączy wodnych do wszystkich 50 „starych” budynków.**
- 21.** Ścisła współpraca z Wodociągami Miasta Krakowa w celu **wymiany osiedlowych sieci wodnych**.
- 22.** Przygotowanie i wdrożenie systemu **strukturalnego monitoringu** podstawowych parametrów zużycia mediów w budynkach takich jak: centralna ciepła woda użytkowa, energia cieplna, zużycie wody, energia elektryczna części wspólnych oraz **bieżącego monitoringu** pracy budynkowych instalacji hydroforowych oraz wentylacji mechanicznej.
- 23. Skonsolidowanie** obecnych rozproszonych **instalacji wizyjnych monitoringowych** w jeden system, który pozwoli na kontrolę bieżącą obszarów zarządzanych przez spółdzielnię.
- 24.** Stałe podnoszenie **jakości nadzoru i kontroli prac** wykonywanych przez firmy zewnętrzne.
- 25.** Kontynuacja procesu indywidualizacji opłat w zakresie eksploatacji i konserwacji części wspólnych nieruchomości oraz z tytułu utrzymania mienia spółdzielni.
- 26.** Propagowanie idei poszanowania mienia wspólnego oraz oszczędności energii części wspólnych budynków.

- 27.** Tworzenie dodatkowych form i możliwości **spędzania wolnego czasu** przez seniorów, w tym współpraca z 25 Kołem Polskiego Związku Emerytów i Rencistów działającym na naszym terenie.
- 28.** Zarząd Spółdzielni będzie także **promował, rozwijał i udzielał pomocy** wszelkim inicjatywom mieszkańców, zmierzających do realizacji wspólnych celów, między innymi zagospodarowania najbliższego miejsca zamieszkania, spotkań grup zainteresowań, czy innych form spędzania wolnego czasu. Obecnie takie inicjatywy są potrzebne bardziej niż dotychczas. Chodzi o takie pomysły, które mogłyby zaspokoić potrzeby **ożywienia stosunków międzyludzkich** i ucieczki z czterech ścian dla wielu osób mających za przyjaciela wyłącznie psa, kota lub telewizor.
- 29.** Będziemy dążyć do **zwiększenia poczucia bezpieczeństwa** członków Spółdzielni i ich rodzin, którego celem będzie utrzymanie jedności istniejących zasobów mieszkaniowych. Celem jest także takie sformułowanie zadań dla poszczególnych pracowników komórek organizacyjnych i Zarządu Spółdzielni, aby zarządzanie posiadanymi zasobami było prowadzone zgodnie z wolą jej członków i mieszkańców.

Zadowolenie członków i mieszkańców oraz propagowanie wizerunku Spółdzielni jako organizacji im przyjaznej, stanowi cel priorytetowy. Celem dodatkowym jest współdziałanie z członkami mieszkańcami w sprawach dotyczących ich nieruchomości. Doskonalenie struktury organizacyjnej, systemu zarządzania, podnoszenie kwalifikacji kadry pracowniczej będą zadaniem ciągłym.

Programy wymienione wyżej do przygotowania i realizacji, których horyzont czasowy zakreśliliśmy do 2030 roku mają głównie na celu :

- **podniesienie estetyki** otoczenia poprzez rewitalizację zieleni przy budynkowej i osiedlowej,
- **ułatwienia** dla osób niepełnosprawnych, starszych i matek z dziećmi,
- **generowanie** kolejnych dochodów z działalności gospodarczej spółdzielni dla dofinansowania remontów oraz modernizacji budynków i otoczenia, zmniejszając w ten sposób obciążenia mieszkańców,
- **racjonalizację** i obniżanie kosztów energii szczególnie centralnego ogrzewania i podgrzewania ciepłej wody,
- **przygotowanie** do przyszłościowej wymiany, modernizacji instalacji wewnętrznych w budynkach,
- **modernizację** ciągów pieszych oraz zwiększenie przy współpracy z mieszkańcami ilości miejsc postojowych,
- **umożliwienie** naszym seniorom aktywnego spędzania wolnego czasu na skwerach rekreacyjnych, a najmłodszym zabawę na mini placach zabaw,
- **poprzez własną produkcję** energii elektrycznej i energii cieplnej w oparciu o Odnawialne Źródła Energii znaczące zmniejszanie dzisiejszych obciążeń mieszkańców z tego tytułu

Informacje z działalności spółdzielni w 2023 roku przedstawione są w następującej kolejności:

- I. Podstawowe dane o zasobach zarządzanych przez spółdzielnię.
- II. Wyniki finansowe.
- III. Wykonanie prac remontowych, modernizacyjnych i konserwacyjnych – Rozliczenie Funduszu Remontowego.
- IV. Efekty finansowe wykonanych prac termomodernizacyjnych.
- V. Zatrudnienie i fundusz płac.
- VI. Zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i garaży – windykacja należności.
- VII. Zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe i dzierżawy terenów - windykacja należności.
- VIII. Zmiana prawa do gruntu pod budynkami mieszkalnymi z wieczystego użytkowania w prawo własności.
- IX. Realizacja ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnych własności lokali, sprawy członkowskie oraz gospodarka lokalami użytkowymi.
- X. Zarządzanie Wspólnotami Mieszkaniowymi.
- XI. Działalność społeczno – wychowawcza i kulturalna – „KLUB 303”.
- XII. Sprawozdanie finansowe.
- XIII. Budżet Spółdzielni na rok 2024. Opłaty za użytkowanie lokali w 2023 roku. Planowane prace remontowo – modernizacyjne w 2024 roku.
- XIV. Program SM CZYŻYNY – BEZ BARIER- likwidacja barier architektonicznych, w tym wymiana dźwigów oraz źródła ich finansowania.
- XV. Program SM Czyżyny – WIĘKSZA MOC - modernizacja instalacji elektrycznych.
- XVI. Program SM CZYŻYNY- SŁONECZNA ENERGIA – energia odnawialna ze słońca - Podgrzewanie ciepłej wody użytkowej energią ze słońca.
- XVII. Program SM CZYŻYNY- MÓJ WŁASNY PRĄD.
- XVIII. Prąd elektryczny z budynkowych instalacji wiatrowych.
- XIX. Zakończenie.

I. PODSTAWOWE DANE O ZASOBACH ZARZĄDZANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ.

Wyszczególnienie		stan na koniec 1993 roku	stan na koniec 2023 roku	różnica poz. 4 - poz.3
1	2	3	4	5
liczba zarządzanych budynków mieszkalnych	szt.	50	80	+30
<i>w tym:</i>				
zasoby spółdzielni	szt.	50	57	+ 7
wspólnoty mieszkaniowe od 2007 roku	szt.	0	23	+ 23
<i>w tym:</i>	szt.			
z własnych inwestycji	szt.	0	5	+ 5
wspólnoty zewnętrzne	szt.	0	18	+ 18
liczba lokali w zarządzie spółdzielni	szt.	4.575	8.195	+ 3.620,
<i>w tym:</i>				
zasoby spółdzielni	szt.	4.575	5.350	+775
wspólnoty mieszkaniowe	szt.	0	2 845	+ 2.845,
zarządzana powierzchnia użytkowa ogółem	tys.m²	257,1	405,3	+ 148,2
<i>w tym:</i>				
zasoby spółdzielni	tys.m ²	257,1	283,5	+ 26,4
wspólnoty mieszkaniowe	tys.m ²	0	121,8	+ 121,8
liczba mieszkańców w zarządzie spółdzielni	szt.	10.892	12.271	+ 1 379
zasoby spółdzielni	szt.	10.892	8.804	-2.088
wspólnoty mieszkaniowe	szt.	0	3.467	+ 3.467
stan zatrudnienia (porównawczy) -	etaty	32,75	35,77	+3,02

Na koniec 2023 roku zarządzaliśmy **8.195** lokalami, w tym **2.845** lokalami wspólnot mieszkaniowych. Liczba obsługiwanych lokali na koniec 2023 roku w stosunku do 1993 roku, uległa zwiększeniu o **3.620** co stanowi wzrost o **79,1%**.

Powierzchnia użytkowa lokali, którą zarządzaliśmy w 2023 roku wynosiła **405,3** tys. m² (w tym: 121,8 tys. m² to powierzchnia zarządzanych wspólnot mieszkaniowych). W porównaniu do 1993 roku zarządzana powierzchnia wzrosła o **148,2** tys. m² tj. o **57,6%**. Przy **79,1%** wzroście liczby zarządzanych lokali oraz szerokiego zakresu prac remontowych i modernizacyjnych, zatrudnienie w spółdzielni wzrosło o **3,02** etatu w stosunku do porównawczego 1993 roku.

W 2023 roku podpisaliśmy umowy o zarządzanie:

- w miesiącu kwietniu ze Wspólnotą Mieszkaniową przy **ul. Akacjowej 10** w Krakowie, o powierzchni ogółem 2.429,79 m², która posiada 1 budynek obejmujący 14 lokali mieszkalnych i 1 garaż wielostanowiskowy,
- od miesiąca maja zarządzamy Wspólnotą Mieszkaniową **ul. Okulickiego 49** w Krakowie o powierzchni ogółem 2.885,78 m², która posiada 1 budynek obejmujący 56 lokali mieszkalnych, 3 lokale użytkowe i 1 garaż wielostanowiskowy,
- z dniem 1 lipca przyjęliśmy w zarządzanie **nieruchomości gruntowe**, w tym m.in. plac zabaw, właścicielem tych nieruchomości jest Activ Investment Sp. z o.o. w Krakowie,
- z dniem 7 sierpnia podpisaliśmy kolejną umowę o zarządzanie Wspólnotą Mieszkaniową przy **ul. Grzegórzeckiej 104** w Krakowie o powierzchni ogółem 5.350,10 m², na którą składa się budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 4.324,8 m² oraz garaże i komórki o powierzchni 1.025,30 m².

II. WYNIKI FINANSOWE.

I.p.	Wyszczególnienie	Koszty za 2023 rok w tys. zł	Przychody za 2023 rok w tys. zł	Wynik do rozliczenia za 2023 rok w tys. zł	Rozliczenie z Mieszkańcami, Użytkownikami i Urzędem Skarbowym za 2023r. w tys. zł	Wynik za 2023 rok w tys. zł
1	2	3	4	5	6	7
1.	GZM – Ogółem Eksploatacja i konserwacja*	12 427,4	13 670,6	+1 243,2		
	w tym:					
	- lokali mieszkalnych			-1 942,6		
	- lokali użytkowych			+1 467,2		
	- garaży			- 24,0		
	- pozostała działalność SM			+1 742,6		
1a	Podatek dochodowy od osób prawnych				-597,0	
1b	Wynik GZM					+ 646,2
	w tym:					
ba	- GZM lokali mieszkalnych i użytkowych					+670,5
bb	-GZM garaży**					-24,0
2.	Centralne ogrzewanie	13 088,2	14 051,7	+963,5	-963,5	
	w tym:					
	- c.o. w lokalach mieszkalnych opomiarowanych-7 bud.	669,5	734,4	+64,9	-64,9	
	- c.o. w lokalach. mieszk. nieopomiarowanych - 50 bud.	12 000,1	12 839,4	+839,3	-839,3	
	- c.o. w lokalach użytkowych	424,3	483,6	+59,3	-59,3	
3.	Centralna ciepła woda	5 441,3	6 348,5	+907,2	-907,2	
4.	Dźwigi**	773,8	804,4	+30,6		+30,6
	w tym:					
	- wyniki dodatnie - 24 bud.			+63,3		
	- wyniki ujemne – 17 bud.			-32,7		
5.	Woda i ścieki	2 999,6	3 041,9	+42,3	-42,3	
6.	Wywóz odpadów komunalnych**	3 215,0	3 208,7	-6,3		-6,3
	w tym:					
	- wyniki dodatnie - 37 bud.			+19,2		
	- wyniki ujemne – 20 bud.			-25,5		
7.	Wynik za 2023 rok	37 972,3	41 152,8	3 180,5	-2 510,0	+670,5
8.	Wyniki GZM z lat ubiegłych narastająco na dzień 31. 12.2022r.					680,2
	- lokali mieszkalnych					142,1
	- garaży					

GZM - gospodarka zasobami mieszkaniowymi

* Poz. 1 nie ujęty jest odpis na fundusz remontowy

** Pozycje: 1bb, 4, 6 – stanowią odrębne wyniki, które nie są ujęte w wyniku GZM.

Uwaga

Zysk netto za 2023 rok w wysokości **2 mln 612,8 tys. zł** pochodzący z pozostałej działalności gospodarczej, przychodów operacyjnych i finansowych, będzie przedmiotem Uchwały Walnego Zgromadzenia w miesiącu czerwcu 2024 roku.

Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć w/w środki:

- na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie obciążającym członków –dotyczy lokali mieszkalnych kwotę w wysokości **1 mln 902,9 tys. zł** :
 - na fundusze remontowe garaży wolnostojących kwotę w wysokości **38,9 tys. zł**
 - na fundusz remontowy spółdzielni kwotę w wysokości **671,0 tys. zł** z przeznaczeniem na dofinansowanie prac modernizacyjnych w poszczególnych budynkach mieszkalnych, w tym własnej produkcji energii elektrycznej, energii cieplnej w ramach programu „SM Czyżyny - Słoneczna Energia” oraz programu „SM Czyżyny - Bez Barier” w tym wymiana dźwigów.

Ad.1. GZM Eksploatacja i konserwacja

Wynik finansowy brutto gospodarki zasobami lokali i garaży z tytułu eksploatacji i konserwacji za rok 2023 z uwzględnieniem przychodów z działalności gospodarczej spółdzielni wynosi **+1 243,2 tys. zł**. Po zapłaceniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **597,0 tys. zł**, wynik netto spółdzielni za 2023 rok w tej pozycji kalkulacyjnej jest dodatni i wynosi **+646,2 tys. zł**, w tym:

- GZM lokali mieszkalnych i użytkowych: **+670,2 tys. zł**
- GZM garaży: **-24,0 tys. zł**

Wynik GZM lokali mieszkalnych i użytkowych z lat ubiegłych nie uległ zmianie.

Wynik GZM garaży narastająco na 31.12.2023 roku jest dodatni i wynosi +118,1 tys. zł.

Ad.2 Centralne ogrzewanie

W pozycji rozliczeniowej **centralne ogrzewanie** wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości ogółem **+963,5 tys. zł**. Wyniki dodatnie w wysokości **+847,4 tys. zł** dotyczą **48 budynków** rozliczanych do m² powierzchni mieszkalnej i zostały rozliczone z mieszkańcami w miesiącu marcu 2024 roku, a wyniki ujemne w wysokości **-8,1 tys. zł** dotyczą 2 budynków i kwota ta obciąża koszty centralnego ogrzewania tych budynków w roku 2024. Wyniki dodatnie także wystąpiły w lokalach opomiarowanych dot.7 budynków w wysokości **+64,9 tys. zł** oraz w lokalach użytkowych w wysokości **+59,3 tys. zł**. Wyniki te zostały rozliczone w miesiącu marcu 2024 roku. Koszty i przychody z tytułu centralnego ogrzewania po rozliczeniu z mieszkańcami i użytkownikami lokali na koniec 2023 roku bilansują się.

W roku 2023 w zależności od indywidualnych kosztów w tych 48 budynkach oraz wysokości indywidualnych zaliczek, zwroty dla mieszkańców wyniosły od **2,18 zł/m²** w bud. nr 6 w os. Dywizjonu 303 do **5,20 zł/m²** w bud. nr 28 w os. Dywizjonu 303. Odpowiednio na przeciętne mieszkanie w tych budynkach przypadają kwoty zwrotów od **124,26 zł** do **296,40 zł**. Zużycie energii cieplnej w tych budynkach **za rok 2023** było niższe o **7,3%** od zużycia energii cieplnej za rok 2022 oraz o **61,5% niższe** od zużycia energii w roku **1995**, czyli przed rozpoczęciem głównego procesu termorenowacji.

W tabeli poniżej przedstawiamy jednostkowe wynikowe miesięczne koszty centralnego ogrzewania w poszczególnych budynkach za rok 2022 i 2023 przeliczone na 1 m² powierzchni użytkowej lokali

Numer budynku	Koszt wynikowy na 1m ² p.u.m/ m-c	
Numer budynku	ROK 2022 z VAT 5% i 8%	ROK 2023 z VAT 23%
os. 2 Pułku Lotniczego		
3	2,19	3,36
5	2,68	2,89
6	2,71	4,11
7	2,75	3,93
8	2,82	4,16
9	2,80	3,96
10	2,73	3,87
13	2,94	4,18
15	2,81	4,07
16	2,84	4,00
18	2,81	4,04
19	2,84	3,96
26	2,70	3,84
os. Dywizjonu 303		
5	3,12	4,40
6	3,13	4,45
7	3,41	4,64
8	3,17	4,37
9	3,17	4,44
10	3,19	4,45
11	3,08	4,22
14	3,05	4,34
17	3,08	4,38
18	3,16	4,50
19	2,92	4,03
23	3,00	4,06
26	2,84	3,96
27	2,59	3,78
28	2,92	3,97
30	2,81	3,98
36	3,01	4,21
37	3,00	4,08
39	3,12	4,42
40	3,01	4,24
41	3,04	4,20
42	3,23	4,67
43	2,68	3,85
44	3,41	4,47
45	2,98	4,32
46	2,81	3,94
47	3,04	4,35
48	3,17	4,56
50	3,24	4,56

51	2,79	3,98
52	3,01	4,29
53	2,97	4,25
54	3,10	4,37
55	2,98	4,14
56	3,08	4,36
57	3,15	4,47
64	3,14	4,42

Ad.3 Centralna ciepła woda

W pozycji rozliczeniowej **centralna ciepła woda użytkowa** wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **+907,2 tys. zł**. Kwota ta została rozliczona z dysponentami lokali w miesiącu marcu 2024 roku, według indywidualnego zużycia ciepłej wody użytkowej w oparciu o odczyty urządzeń pomiarowych.

Koszty i przychody z tytułu centralnej ciepłej wody użytkowej po uwzględnieniu rozliczenia z mieszkańcami na dzień 31.12.2023 roku bilansują się.

Ad.4 Eksploatacja i konserwacja dźwigów

Eksploatacja i konserwacja dźwigów zamyka się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości **+30,6 tys. zł**. Za rok 2023 wyniki dodatnie w wysokości **+63,3 tys. zł** wystąpiły w 24 budynkach, wyniki ujemne w wysokości **-32,7 tys. zł** wystąpiły w 17 budynkach. Wyniki ujemne mają pokrycie w wynikach dodatnich z lat ubiegłych z wyjątkiem wyników w budynkach nr: 9 i 19 w os. 2 Pułku Lotniczego, które będą podlegać rozliczeniu w następujących okresach. Zaplanowane zadania w zakresie podstawowej konserwacji dźwigów w 2023 roku zostały zrealizowane. Na dzień 31.12.2023 roku suma wyników narastająco w 41 budynkach wyposażonych w dźwigi jest dodatnia i wynosi **+404,9 tys. zł**.

Koszty z tytułu eksploatacji i konserwacji dźwigów za rok 2023 r. wynoszą **773,8 tys. zł** i dotyczą:

- energii elektrycznej 57,4 tys. zł
- konserwacji w tym: robocizna i materiały 595,0 tys. zł
- opłaty na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego 121,4 tys. zł

Ad.5. Woda i ścieki

Koszty i zaliczki z tytułu zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków za rok 2023 zostały rozliczone na poszczególne nieruchomości budynkowe. **Dysponenti lokali, którzy posiadają indywidualne wodomierze zostali rozliczeni wg rzeczywistego zużycia**, natomiast dysponenti lokali nieopomiarowanych zostali obciążeni różnicą kosztów zużycia wody w danym budynku (po odjęciu kosztów zużycia wody wg odczytów wodomierzy indywidualnych oraz zużycia wody na cele gospodarcze). Zgodnie z „Regulaminem szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi...” **obciążenie indywidualnego dysponenta lokalu nieopomiarowanego z tytułu zużycia**

wody nie może przekroczyć 300% kosztów średniego zużycia wody i odprowadzania ścieków na osobę w danej nieruchomości w lokalach mieszkalnych.

Zużycie wody ogółem – wybrane lata 1995 -2023

Lata	Kwota	Zużycie	Wzrost kosztów narastająco	Spadek zużycia narastająco	Rzeczywisty wzrost opłat narastająco	Oplata
	w tys. zł	w tys. m ³	w %	w %	w %	zł/m ³
1995	1.194,0	972,0	0,0	0,0	0,0	1,23
2021	2.785,9	259,3	133,3	-73,3	794,3	11,00
2022	2.640,3	252,0	121,1	-74,0	752,8	10,49
2023	2.999,6	243,3	157,4	-75,0	902,4	12,33

W roku 2023 w naszej spółdzielni zużyto 243,3 tys. m³ zimnej wody. W porównaniu do roku 2022, zużycie było niższe o 8,7 tys. m³ tj. o 3,4%. W porównaniu do roku 1995 zużycie zimnej wody w 2023 roku było niższe o 728,7 tys. m³! tj. o 75,0 %!

Na koniec 2023 roku w 4.515 mieszkaniach tj. w 99,0% zainstalowane były indywidualne wodomierze w tym:

- w 322 mieszkaniach w 7 budynkach opomiarowanych
- w 4.193 mieszkaniach w pozostałych 50 budynkach w tzw. „starych zasobach”

Na koniec 2023 roku brakowało 100% opomiarowania:

- w 14 budynkach w każdym w 1 lokalu
- w 7 budynkach w każdym w 2 lokalach
- w pozostałych 15 budynkach od 3 do 10 lokali

W sumie pozostają nieopomiarowane 93 lokale, w porównaniu do roku 2022 było to 96 lokali.

W tabeli poniżej przedstawiamy wykaz budynków, w których nie ma 100% opomiarowania lokali w wodomierze zimnej wody, stan na 31.12.2023 rok.

budynek	Liczba Lokali w budynku	Liczba lokali opomiarowanych	Liczba lokali nieopomiarowanych	Lokale nieopomiarowane %
os. 2 Pułku Lotniczego				
3	203	193	10	4,9
5	58	57	1	1,7
9	167	163	4	2,4
10	54	52	2	3,7
13	165	164	1	0,6
16	167	164	3	1,8
18	59	58	1	1,7
19	162	158	4	2,5
26	184	183	1	0,5
Razem	1.219	1.192	27	2,2

os. Dywizjonu 303				
6	54	53	1	1,9
7	55	52	2	3,6
8	54	49	5	9,3
9	55	49	6	10,9
11	226	225	1	0,4
14	189	185	4	2,1
19	119	117	2	1,7
23	55	53	2	3,6
26	55	54	1	1,8
28	53	49	4	7,5
30	54	53	1	1,9
39	54	52	2	3,7
41	54	52	2	3,7
42	60	57	3	5,0
43	120	119	1	0,8
44	60	56	4	6,7
45	50	47	3	6,0
46	139	135	4	2,9
47	50	47	3	6,0
50	60	59	1	1,7
51	131	130	1	0,8
52	53	52	1	1,9
54	53	52	1	1,9
55	53	52	1	1,9
56	53	49	4	7,5
57	53	48	4	7,5
64	50	48	2	4,0
Razem	2.062	1.994	66	3,2
Ogółem	3.281	3.186	93	2,8

Ad.6 Wywóz odpadów komunalnych.

Koszty wywozu odpadów komunalnych z zasobów Spółdzielni z 2023 rok wynoszą **3.215,0 tys. zł.**

Na poniesione koszty składają się:

- koszty wywozu odpadów komunalnych dotyczące lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży (opłaty Gminy Kraków) w wysokości 3.035,2 tys. zł
- pozostałe koszty, w tym: dzierżawa kontenerów, wywóz nietypowych odpadów, dezynfekcja kontenerów w wysokości 179,8 tys. zł.

Przychody na ten cel, przy opłatach gminnych obowiązujących w 2023 roku wyniosły **3.208,7 tys. zł.** Zbiorczy wynik za 2023 rok jest ujemny i wynosi - **6,3 tys. zł.** Wynik dodatni w kwocie **+19,2 tys. zł** wystąpił w **37** budynkach mieszkalnych, natomiast wynik ujemny w wys. **-25,5 tys. zł** wystąpił w **20** budynkach i ma pokrycie w wynikach z lat ubiegłych, z wyjątkiem budynków nr: 9,13,16 w os. 2 Pułku Lotniczego i budynków nr: 11 i 14 w os. Dywizjonu 303, które będą podlegać rozliczeniu w następnych okresach.

Na dzień 31.12.2023 rok suma wyników poszczególnych budynków narastająco jest dodatnia i wynosi +315,7 tys. zł.

III. WYKONANIE PRAC REMONTOWYCH, MODERNIZACYJNYCH I KONSERWACYJNYCH – ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

W ramach Planu Rzeczowego wykonane zostały następujące prace:

1. Malowanie klatek schodowych:

- a) os. Dywizjonu 303 bud. nr 43 kl. nr I, II, nr 37, nr 51 kl. IV i V, nr 55;
- b) os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr 26 kl. I, II oraz holl kl. VII, VIII

2. Wykonanie remontu dróg, chodników, parkingów:

- a) remont częściowy drogi wjazdowej na dziedziniec pawilonu nr 1 os. 2 Pułku Lotniczego;
- b) remont częściowy placu manewrowego w rejonie garaży bud. 2 i enkl. 2a oraz wykonanie dodatkowego podestu schodowego przy schodach po stronie zach-płd garaży 2a os. 2 Pułku Lotniczego;
- c) remont kapitalny chodnika po stronie wschodniej bud. nr 5 os. 2 Pułku Lotniczego;
- d) remont częściowy chodników po stronie pn-wsch bud. nr 5 os. 2 Pułku Lotniczego;
- e) przekładki miejscowe nawierzchni chodników w rejonie wejść do budynków nr 9, 13, 16 os. 2 Pułku Lotniczego;
- f) remont częściowy placu manewrowego przed garażami w enklawie C (nawierzchnia betonowa) oraz w enklawie C1 (nawierzchnia z kostki brukowej);
- g) remont częściowy chodnika po stronie południowej enklawy garażowej C1;
- h) remont częściowy drogi wraz z wykonaniem nowej studzienki kanalizacyjnej z kratą pomiędzy bud. nr 10 i 11 (pn) os. Dywizjonu 303;
- i) wykonanie 2 nowych miejsc parkingowych przed garażami enklawa B (pn);
- j) przekładka częściowa chodnika w rejonie wejścia do bud. nr 26 i 41 os. Dywizjonu 303;
- k) remont częściowy drogi wraz z remontem studzienki kanalizacyjnej w rejonie bud. nr 27 os. Dywizjonu 303;
- l) remont częściowy chodnika po stronie północnej bud. nr 28 os. Dywizjonu 303.

3. Remont dźwigów - oprócz bieżących remontów dźwigów pozwalających na ich bezpieczną eksploatację wykonano:

- a) wymianę 4 dźwigów w os. Dywizjonu 303: bud. nr 28 (dźwig osobowy i osobowo-towarowy), 37 (dźwig osobowy i towarowo-osobowy);
- b) wymianę 6 dźwigów w os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 9 kl. nr III, 16 kl. III, IV, V, VIII.

4. Odnowienie lokali użytkowych: wymiana drzwi zewnętrznych w os. Dywizjonu 303 bud. nr 38, wymiana drzwi i okien zewnętrznych w os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr 4, remont kapitalny dachu i remont awaryjny elewacji ściany wschodniej w os. Dywizjonu 303 bud. nr 16

5. Rekultywacja terenów zielonych:

- a) os. Dywizjonu 303 – bud. nr 5, 10, 11, 12a, 17, 19, 28, 54;

- b) os. 2 Pułku Lotniczego – bud. nr 2, 5, 6, 12 os. 2 Pułku Lotniczego.
- 6. Ułożenie płytek terakotowych na klatkach lub przed wejściami do budynków:**
- a) os. Dywizjonu 303 bud. nr 11 kl. XI, XII, XIII (klatki schodowe), wejścia przed budynkami – bud. nr 23, 26, 28, 30, bud. nr 27 (kl. schodowa piętro IX/X).
- 7. Wymiana starej wykładziny podłogowej na nową** – os. Dywizjonu 303 bud. nr 19 kl. II – suszarnia + zsyp.
- 8. Wymiana legalizacyjna 1.463 wodomierzy zimnej i ciepłej wody na wodomierze z odczytem radiowym w mieszkaniach:**
- a) os. Dywizjonu 303: bud. nr 12a, 28, 30, 36, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 64, 56d;
- b) os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 1d, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 26.
- 9. Remont wylewek w piwnicach i wiatrołapach:** os. Dywizjonu 303: bud. nr 5 kl. I, II, nr 8 (wiatrołap), nr 11 kl. VII, VIII, nr 18.
- 10. Wyłączenie z użytkowania zsypów na odpady:**
- a) os. Dywizjonu 303: bud. nr 5 kl. II, V, nr 7, nr 14 kl. II;
- b) os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 26 kl. II.
- 11. Wymiana stolarki okienneo-drzwiowej** na klatkach schodowych lub w pomieszczeniach użytku wspólnego: os. Dywizjonu 303 bud. nr 7 (2 szt. drzwi piwnicznych) bud. nr 12a kl. nr I (wymiana drzwi wejściowych do bud.), bud. nr 25 (drzwi i okna w suszarniach), bud. nr 46 (suszarnia).
- 12. Wymiana poziomów instalacji kanalizacyjnej:**
- a) os. Dywizjonu 303: bud. nr 6, 11, 36, 39, 44, 46, 47, 48, 50;
- b) os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 3.
- 13. Remont częściowy balustrad żelbetowych (ekranów) i stalowych oraz czół płyt stropowych w loggiach balkonowych:**
- a) os. Dywizjonu 303: bud. nr 5 kl. VII, VIII (zach), IX (zach, półd), nr 14 kl. VII i VIII (zach), nr 47 kl. I i II (wsch, półd) kl. V (zach), nr 48 kl. IV i V (półd, zach);
- b) os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 8 wsch, półd, bud. nr 9 kl. I (wsch), kl. VIII (półd, zach).
- 14. Remont ścian maszynowni dźwigów** – os. Dywizjonu 303 bud. nr 11 kl. V, VII.
- 15. Remont kapitalny dachów budynków:**
- a) os. Dywizjonu 303: bud. nr 25;
- b) os. 2 Pułku Lotniczego: Pawilon nr 1 i 1c (rem. częściowy), bud. nr 12.
- 16. Renowacja częściowa elewacji budynków:**
- a) os. Dywizjonu 303: bud. nr 43 kl. V (półd);
- b) os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 10 kl. III i IV (półd).
- 17. Remont bieżący bram sterowanych automatycznie oraz szlabanów** - wykonano remonty bram w os. Dywizjonu 303 przy bud. nr 12a, 36, 37, pawilon nr 1.
- 18. Wymiana domofonów analogowych na domofony cyfrowe:**
- a) os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 1d kl. I, II, 10 kl. II, III, IV, nr 11, nr 12 kl. I, II, III, 19 kl. III;
- b) os. Dywizjonu 303: bud. nr 5, 11, 25, 42, 50 kl. V.
- 19. Wykonanie szlabanu sterowanego automatycznie:** os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr 13.
- 20. Remont kapitalny komory śmieciowej** – os. Dywizjonu 303 bud. nr 26.

21. Zabezpieczenie elewacji przed algami:

- a) os. Dywizjonu 303: bud. nr 5 kl. IV, VII, VIII (miejscowo – pn, zach), nr 11 kl. VI (miejscowo – wsch), 17 (pn), 42 (pn), 64 (usunięcie alg wraz z odnowieniem elewacji poprzez pomalowanie);
- b) os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 16 kl. VI-VIII (pn).

22. Doszczelnienie instalacji gazowej: os. Dywizjonu 303: bud. nr 5-57, os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 9-26.

23. Modernizacja wewnętrznych instalacji elektrycznych:

- a) os. Dywizjonu 303: Pawilon nr 1, bud. nr 19 kl. II.

24. Wykonanie wspólnych koryt osłonowych dla instalacji niskoprądowych:

- a) os. Dywizjonu 303: bud. nr 37, 43 kl. I i II, 51 kl. IV i V,
- b) os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 26 kl. I i II.

25. Remont miejscowy (wzmocnienie) ścian kl. schodowej nr VI w bud. nr 46 os. Dywizjonu 303.

26. Remont częściowy instalacji wentylacji mechanicznych w bud. nr 6, 7, 8 os. 2 Pułku Lotniczego.

27. Roboty budowlane na wysokości (naprawy awaryjne elewacji, czół balkonów, obróbek blacharskich itp.):

- a) os. Dywizjonu 303: bud. nr 5, 14, 26, 27, 37, 39, 40-48, 50-55, 64;
- b) os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 3, 6, 8, 9, 16, 19, 26.

28. Awaryjna wymiana sieci wody –

- a) os. Dywizjonu 303: bud. nr 5, 14, 26, 46,
- b) os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 3, 9, 19.

29. Awaryjna naprawa elewacji i wejść do budynków:

- a) os. Dywizjonu 303: bud. nr 30
- b) os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 3, 8, 16, 19, 26.

30. Naprawy awaryjne malowania klatek schodowych:

- a) os. Dywizjonu 303: bud. nr 5, 27
- b) os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr 6, 7, 9, 26.

31. Wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych (normatywna pochylnia-podest): os. Dywizjonu 303 bud. nr 18.

32. Rozpoczęcie montażu instalacji fotowoltaicznych:

- a) os. Dywizjonu 303: bud. nr 42;
- b) os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 5 i 15 (montaż podstawowy bez uruchomienia instalacji – konieczność modernizacji instalacji wewnątrzbudynkowej).

W ramach eksploatacji i konserwacji wykonano:

1. Uproszczone próby szczelności instalacji gazowych w lokalach w 46 budynkach:

- w os. Dywizjonu 303 nr: 5,6,7,8,9,10,11,12,14,17,18,19,23,25,26,27,28, 30,36, 37, 39,40,41,42,43,44, 45,47, 48, 50,52, paw.1 – w **31 budynkach**
- os. 2 Pułku Lotniczego o nr: 1D,2,3,5 ,6,10,11,12, 13,15,16,18, 19,26, paw.1 – w **15** budynkach

2. **Cisnieniowe główne próby szczelności instalacji gazowych - w 12 budynkach:**
 - os. Dywizjonu 303 nr. 46,51,52,53,54,55,56,57,64 - 9 budynków
 - os. 2 Pułku Lotniczego nr. 7,8,9 - 3 budynki
3. Kontrole i czyszczenie przewodów kominowych , spalinowych i wentylacyjnych w os. Dywizjonu 303 i w os. 2 Pułku Lotniczego.
4. Przegląd wentylacji mechanicznej w budynkach nr 6,7,8 w os. 2 Pułku Lotniczego.
5. Koszenie traw, cięcia pielęgnacyjne drzew, krzewów, żywopłotów w os Dywizjonu 303 i os. 2 Pułku Lotniczego.
6. Awaryjne czyszczenie pionów kanalizacyjnych:
 - w os. Dywizjonu 303 bud. nr: 51 (2 piony);17(1 pion),5 (1 pion)
 - w os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr: 3 (2 piony)
7. W ramach Akcji Zima odśnieżano i posypywano drogi dojazdowe i ciągi piesze piaskiem celem utrzymania ich w należyтым stanie, a także ściągano nawisy śnieżne i sople z dachu.
8. Usuwano na bieżąco skutki dewastacji elewacji budynków oraz elementów małej architektury poprzez zamalowanie graffiti.
9. Poprawiono i dostosowano do przepisów obowiązujących organizacje ruchu w rejonie budynków nr: 16-18 w os. 2 Pułku Lotniczego i budynków nr: 36-37 os. Dywizjonu 303 (wymieniono identyfikatory).
10. Wprowadzono pilotażowy system Płatnego Parkowania w rejonie budynków od nr 4C do nr 11 w os. Dywizjonu 303 „ płatne dla osób z zewnątrz – dla mieszkańców bez opłat”, w ramach którego poprawiono organizacje ruchu, wymieniono i uzupełniono znaki, a także zastąpiono dotychczas obowiązujące identyfikatory, identyfikatorami w formie naklejek z kodem QR.
11. Obowiązkową 2 - krotną deratyzację piwnic i pomieszczeń wspólnych oraz dezynfekcję w bud. nr 54 w os. Dywizjonu 303 oraz w os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr: 3,6,8,13,19.
12. Przeprowadzono 5 letni przegląd techniczny placów zabaw oraz siłowni zewnętrznych.
13. Badanie skuteczności wyłączników przeciw pożarowych prądu w budynkach wielorodzinnych w os. 2 Pułku Lotniczego i Dywizjonu 303.
14. Konserwacje azartu, szlabanów i bram wjazdowych do zespołów garaży, urządzeń monitoringu wizyjnego, urządzeń w hydroforniach i sprzętu przeciwpożarowego.
15. Konserwacje rozdzielni elektrycznych w os. Dywizjonu 303 i os. 2 Pułku Lotniczego.
16. Zamontowano system monitoringu wizyjnego w bud.nr 3 w os. 2 Pułku Lotniczego, oraz w bud nr 14 kl. VII.

Skierowaliśmy pisma interwencyjne do instytucji zewnętrznych w następujących sprawach:

- do MPO Pogotowie 24 o bieżące odśnieżanie dróg gminnych i chodników
- do ZDMK i Rady Dzielnicy o poprawę ciągu pieszego i parkingu przy ul. Kłosowskiego w rejonie budynku nr 24 i 26 w os. 2 Pułku Lotniczego oraz o przyspieszenie działań w zakresie wykonania remontu drogi przy ul. M. Dąbrowskiej w os. Dywizjonu 303 dz. 104/36.

- do UMK Wydział Kształtowania Środowiska o z prośbą o uwzględnienie wszechstronnych zabiegów pielęgnacyjnych i konserwacyjnych pomnika przyrody - wierzby białej rosnącej przy parkingu w os. Dywizjonu 303 (od strony południowej bud. nr 6)
- do Wodociągów Miasta Krakowa o pilne określenie terminu przyspieszenia modernizacji sieci wodociągowych w os. 2 Pułku Lotniczego i Dywizjonu 303 w Krakowie w związku z występującymi awariami

Ponadto:

- współpracowaliśmy z Policją, Strażą Pożarną, Strażą Miejską, Małopolskim Urzędem Wojewódzkim Wydział Infrastruktury oraz służbami sanitarnymi w zakresie podnoszenia bezpieczeństwa i porządku na osiedlach, interwencji w sprawie naruszania porządku domowego i ochrony miejsc postojowych.
- współpracowaliśmy z samorządem lokalnym w sprawie wniosków mieszkańców w sprawach dotyczących utrzymywania czystości terenów należących do gminy Kraków a sąsiadujących z naszymi terenami

W zakresie utrzymania stanu technicznego zasobów spółdzielni przyjęto i wykonano ogółem **5.691** zleceń konserwacyjnych, w tym:

- hydrauliczne	1.618
- ślusarskie, w tym : skrzynki na listy	876
- elektryczne	842
- stolarskie	31
- szklarskie	12
- malarskie	79
- murarskie	175
- wymiana płytek pcv	34
- zieleń i prace porządkowe	949
- dekarские	49
- domofony	471
- usługi zlecone	2
- pozostałe m.in.: brukarskie, czyszczenie krat ulicznych czyszczenie daszków, akcja zima, przetykanie zsyków regulacje samozamykaczy, montaż tabliczek np. „Szanuj zieleń” itp.	553

ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA 2023 ROK

Wyszczególnienie		w tys. zł
a)	Stan funduszu na 01.01.2023 rok	5 037,7
b)	Przychody 2023 roku	+7 519,2
	w tym:	
	- odpisy od lokali mieszkalnych i użytkowych	5 401,9
	- odpisy od garaży wolnostojących	129,5
	- odpis na fundusz centralny spółdzielni- dochody z działalności gospodarczej spółdzielni	1 987,8
c)	Razem środki funduszu w 2023 roku (a + b)	+ 12 556,9
d)	Wydatki na bieżące remonty zasobów oraz modernizacyjne rozliczenie cww po spłacie pożyczki, wymiana dźwigów ogółem	7 688,7
	w tym:	
	- prace remontowe – remonty bieżące nieruchomości	6 502,1
	- prace remontowe finansowane z funduszu centralnego spółdzielni	1 186,6
e)	Stan funduszy na 31.12. 2023 rok ogółem	+ 4 868,2
	w tym:	
	- fundusze remontowe nieruchomości	+ 3 371,4
	- fundusz centralny spółdzielni	+ 1 496,8

IV. EFEKTY FINANSOWE WYKONANYCH PRAC TERMORENOWACYJNYCH

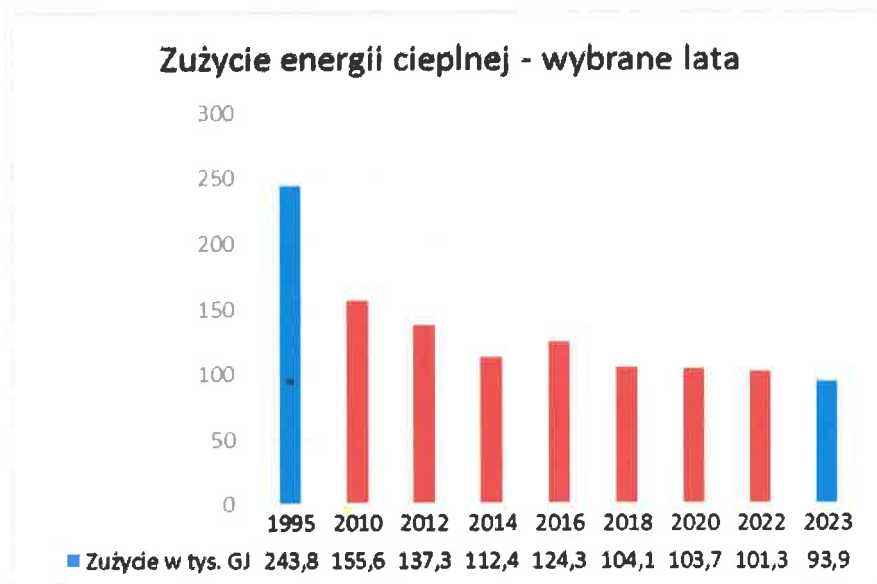
Efekty uzyskane dzięki realizacji programu termorenowacji w poprzednich latach to niższe zużycie energii cieplnej w roku 2023 w porównaniu do 1995 roku o **149,9 tys. GJ** tj. o **61,5%** skutkujące niższymi kosztami w sezonie grzewczym w wys. **13 mln 890,7 tys. zł**. Niższa moc zamówiona o **52,0%** to o tyle niższe comiesięczne koszty członków z tytułu wnoszonej przez spółdzielnię opłaty stałej na rzecz MPEC S.A. W roku 2023 było to mniej o **297,6 tys. zł** miesięcznie w opłacie stałej, a w całym roku mniej o **3 mln 571,7 tys. zł**.

W roku bieżącym 2024 jest to niższa comiesięczna opłata stała o **332,2 tys. zł**, a rocznie będzie to blisko **4 mln zł**.

Zużycie energii cieplnej w 50-ciu wymienionych wyżej budynkach:1 Wybrane lata

- 1995 243,8 tys. GJ
- 2010 155,6 tys. GJ
- 2012 137,3 tys. GJ
- 2014 112,4 tys. GJ

- 2016 124,3 tys. GJ
- 2018 104,1 tys. GJ
- 2020 103,7 tys. GJ
- 2022 101,3 tys. GJ
- **2023 93,9 tys. GJ**



Korzyści dla Członków Spółdzielni i pozostałych dysponentów lokali z realizacji programu termorenowacji wyliczone dla roku 2023:

- zużycie energii cieplnej w 2023 roku w wysokości **93,9** tys. GJ było **niższe** od zużycia energii cieplnej w roku porównawczym 1995 aż o **149,9** tys. GJ tj. o **61,5% !**, co dało z tego tytułu niższe koszty w 2023 roku w wysokości **13 mln 890,7 tys. zł**
- obniżenie w poprzednich latach mocy zamówionej o **52,0 %** to dodatkowe efekty finansowe –niższe koszty w opłacie stałej z tytułu centralnego ogrzewania w roku 2023 w wys. **3 mln 571,7 tys. zł**

Razem efekty finansowe w postaci niższych kosztów centralnego ogrzewania w 2023 roku wyniosły **17 mln 462,4 tys. zł** i o tyle **mniej obciążyliśmy naszych mieszkańców.**

Korzyści finansowe z realizacji programu termorenowacji w latach 1995-2023 tj. w okresie ostatnich 29 lat:

- obniżenie mocy zamówionej o **14,75 MW** tj. o **52,0 %**
- niższe koszty za moc zamówioną o **36 mln 491,0 tys. zł – opłata stała**
- niższe zużycie energii cieplnej o **3 mln 032,3 tys. GJ**
- niższe koszty za energię cieplną o **129 mln 047,9 tys. zł**
- niższe koszty **centralnego ogrzewania w ciągu ostatnich 29 lat to korzyść w wysokości 165 mln 538,9 tys. zł**, przy zapłaconych rachunkach za centralne ogrzewanie w 2023 roku w wys. **12 mln zł** w budynkach, gdzie koszty centralnego ogrzewania rozliczane są do m² powierzchni lokalu.

Zaoszczędzona energia cieplna w 29 –letnim okresie w ilości **3 mln 032,3 tys. GJ** wystarczyłaby na ogrzanie naszych budynków **przez prawie 32 lata**, przy przeciętnym rocznym zużyciu jak w roku 2023.

Niższe koszty centralnego ogrzewania w roku 2023 w wysokości **17 mln 462,4 tys. zł to przeciętnie kwota 4.118 zł** mniejszych rocznych wydatków przypadających na dysponenta każdego lokalu mieszkalnego w roku 2023.

Niższe koszty centralnego ogrzewania w latach 1995- 2023 w wysokości **165 mln 538,9 tys. zł** to mniejsze wydatki przypadające na **dysponenta lokalu** w naszej spółdzielni, w tym okresie przeciętnie w wysokości **39 tys. 042 zł**.

V. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC.

Przeciętne zatrudnienie za 2023 rok wynosiło – **35,77 etatu**. Średnia płaca brutto w 2023 roku pracowników, wyliczona z wynagrodzenia za pracę efektywną i chorobowe, bez wynagrodzeń Członków Zarządu wynosiła **7.941,97 zł**, co stanowiło **81,5 %** przeciętnego wynagrodzenia brutto w mieście Krakowie, które wynosiło **9.741,83 zł**.

Zatrudnienie w poszczególnych pionach organizacyjnych w przeliczeniu na etaty przedstawiało się następująco w latach 2015- 2023:

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Pion Prezesa Zarządu Dyrektora Spółdzielni	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Pion Zastępcy Prezesa Głównego Księgowego	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	12,55	11,63	11,63	11,63
Pion Członka Zarządu Kierownika Działu Techniczno-Inwestycyjnego	7,49	8,27	8,00	7,13	7,21	6,75	6,00	5,25	5,00
Biuro Obsługi Nieruchomości	7,70	7,50	8,28	9,33	9,75	11,14	11,80	11,41	13,14
RAZEM	34,44	35,02	35,53	35,71	36,21	36,44	35,43	34,29	35,77

Koszty wynagrodzeń brutto za 2023 rok w kwocie **4.303,5 tys. zł** obciążały odpowiednio:

	<i>(w tys. zł)</i>
Koszty eksploatacji *	3.092,8
Koszty SBON	12,5
Koszty obsługi „Wspólnot Mieszkaniowych”	620,0
Koszty obsługi remontów bieżących	560,2
Koszty obsługi inwestycji	18,0
RAZEM	4.303,5

Wyszczególnienie	Plan 2023r. w tys. zł	Wykonanie za 2023 r. w tys. zł	Wykonanie w %
Osobowy fundusz płac	4.168,9	3.963,5	95,0
Bezosobowy fundusz płac	338,0	340,0	100,6
RAZEM	4.506,9	4.303,5	95,5

VI. ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I GARAŻY - WINDYKACJA NALEŻNOŚCI.

A. Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych i garaży na koniec 2023 roku wynoszą 666,0 tys. zł

Zestawienie zaległości w opłatach lokali mieszkalnych i garaży XII/ 2015 r. - XII /2023 r.

		XII 2015	XII 2016	XII 2017	XII 2018	XII 2019	XII 2020	XII 2021	XII 2022	XII 2023
Do 1 m-ca	Osoby	637	725	729	697	779	1 002	671	826	812
	Kwota	132	135	137	141	137	144	125	170	201
Od 1- 2 m-cy	Osoby	134	129	136	107	94	171	119	125	168
	Kwota	87	90	92	74	65	121	92	101	154
Od 2-3 m-cy	Osoby	39	31	39	30	34	41	36	38	36
	Kwota	38	36	43	35	48	58	57	60	68
Od 3-4 m-cy	Osoby	10	11	12	17	12	10	14	8	6
	Kwota	18	19	18	29	20	14	26	13	17
Od 4-5 m-cy	Osoby	9	4	6	4	8	3	3	6	3
	Kwota	20	8	13	10	20	8	7	17	11
Powyżej 5 – ciu m-cy	Osoby	23	31	30	35	30	24	19	26	22
	Kwota	175	237	260	351	295	271	227	229	215
Ogółem zaległości	Kwota w tys. zł	470	525	563	640	585	616	534	590	666
Wymiar opłat	Kwota w tys. zł	2 212	2 256	2 294	2 388	2 437	2 639	2 781	2 892	3480
Udział %		21,2	23,3	24,6	26,8	24,0	23,3	19,2	20,4	19,1

Jak z powyższego zestawienia wynika procentowy udział zaległości w opłatach do miesięcznego wymiaru opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i garaży wynoszący na dzień 31.12.2023 roku –**19,1** % w stosunku do dnia 31.12.2022 roku- **20,4** % zmniejszył się o **1,3**%.

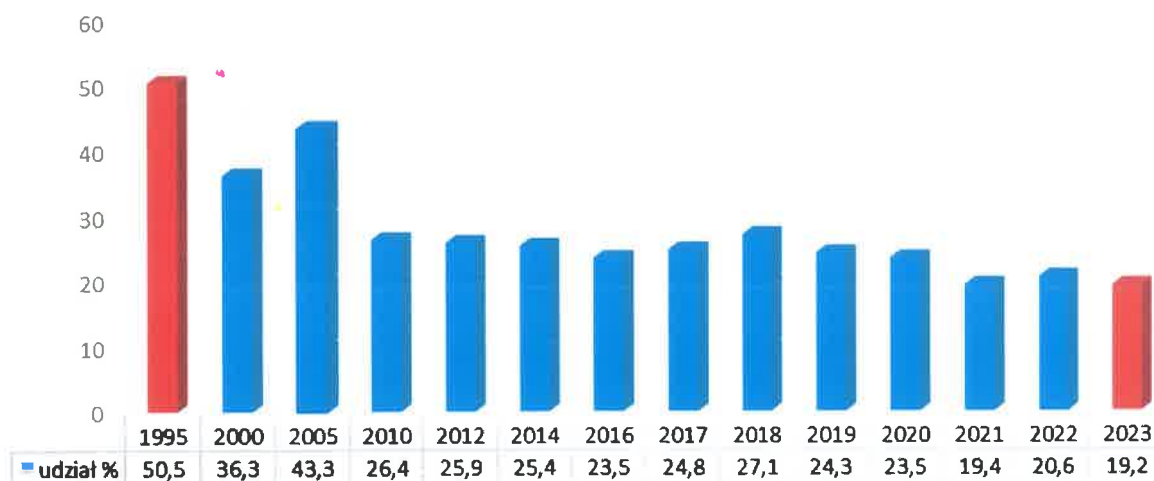
Porównując zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych i garaży w/g stanu na 31.12.2023 roku do 31.12.2022 roku zauważymy :

- **wzrost zaległości do 1 miesięcznego wymiaru opłat o 31,0 tys. zł**
spadek liczby osób zalegających z opłatą o 14 osób
- **wzrost zaległości od 1 do 2 miesięcznego wymiaru opłat o 53,0 tys. zł**
wzrost liczby osób zalegających z opłatą o 43 osoby
- **wzrost zaległości od 2 do 3 miesięcznego wymiaru opłat o 8,0 tys. zł**
spadek liczby osób zalegających z opłatą o 2 osoby
- **wzrost zaległości od 3 do 4 miesięcznego wymiaru opłat o 4,0 tys. zł**
spadek liczby osób zalegających z opłatą o 2 osoby
- **wzrost zaległości od 4 do 5 miesięcznego wymiaru opłat o 6,0 tys. zł**
wzrost liczby osób zalegających z opłatą o 3 osoby
- **wzrost zaległości powyżej 5 miesięcznego wymiaru opłat o 14,0 tys. zł**
wzrost liczby osób zalegających z opłatą o 4 osoby

Rok 2023 to kolejny rok, w którym osiągnęliśmy jeden z niższych miesięcznych wskaźników zaległości w opłatach, liczony do miesięcznego wymiaru opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych .Wyniósł on 19,2 %.

Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych na koniec 2023 roku wynosiły **658,0 tys. zł**. W porównaniu do stanu zaległości na koniec 2022 roku w wys. **584,0 tys. zł** w roku 2023 nastąpił wzrost zaległości o **74,0 tys. zł**.

Procentowy udział zaległości do wysokości miesięcznych naliczeń opłat lokali mieszkalnych w miesiącu grudniu - wybrane lata 1995-2023



Z ogólnej liczby **4.561** dysponentów lokali mieszkalnych zaległości powyżej 3 - miesięcznego wymiaru opłat na **koniec grudnia 2023 roku** posiadało **30** osób tj. **0,66 %** wszystkich dysponentów lokali, wobec **33 osób tj. 0,77 %** dysponentów lokali na koniec grudnia **2022 roku**.

W budynkach mieszkalnych **zaległości** dysponentów lokali **na koniec grudnia 2023 roku**, w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2022 roku, przedstawiają się następująco:

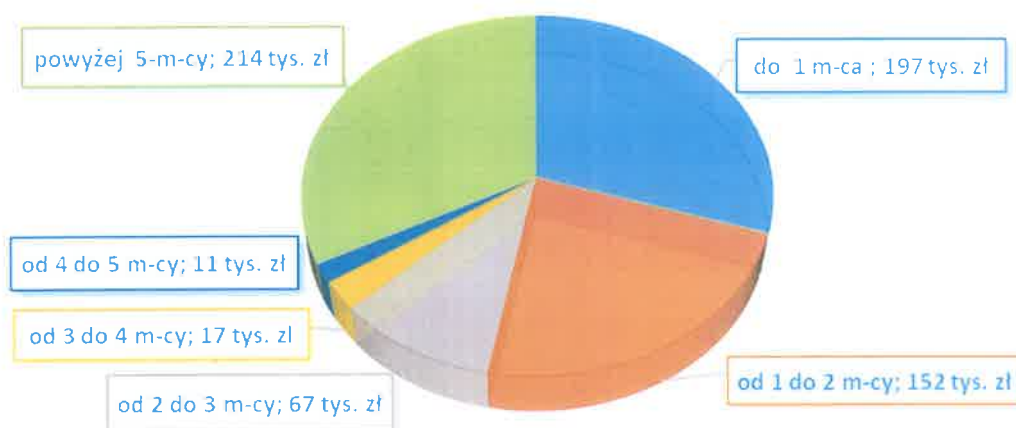
nr budynku	zaległości na 31.12.2022r. w tys. zł	zaległości na 31.12.2023r. w tys. zł	na 31.12.2023r.		% udział zaległości w budynku do miesięcznego wymiaru opłat w miesiącu grudniu	
			spadek w tys. zł	wzrost w tys. zł	2022	2023
<i>os. Dywizjonu 303</i>						
5	9,8	21,0	-	11,2	7,9	14,0
6	2,4	5,1	-	2,7	7,2	12,5
7	2,5	1,5	1,0	-	7,7	3,8
8	2,0	9,9	-	7,9	5,9	24,2
9	4,2	10,0	-	5,8	11,9	23,7
10	18,3	7,1	11,2	-	53,4	17,4
11	85,3	47,1	38,2	-	55,3	25,3
12a	2,3	6,0	-	3,7	11,3	24,7
14	21,0	32,2	-	11,2	16,3	20,9
17	3,7	6,5	-	2,8	11,7	17,0
18	10,2	19,5	-	9,3	32,0	50,9
19	34,2	19,5	14,7	-	44,4	21,3
23	4,5	2,9	1,6	-	14,5	7,9
25	9,8	9,0	0,8	-	27,4	21,0
26	4,5	4,2	0,3	-	14,9	11,4
27	14,0	8,8	5,2	-	44,6	23,9
28	4,8	3,6	1,2	-	16,3	10,0
30	1,6	1,9	-	0,3	5,5	5,4
36	1,7	3,2	-	1,5	5,5	8,7
37	2,7	3,5	-	0,8	8,8	9,5
39	20,0	22,3	-	2,3	62,7	58,7
40	2,9	4,5	-	1,6	9,4	12,2
41	4,3	6,4	-	2,1	14,6	17,7
42	1,1	5,9	-	4,8	3,0	13,1
43	14,4	10,3	4,1	-	17,9	10,6
44	3,3	4,7	-	1,4	12,3	12,3
45	3,7	4,9	-	1,2	11,8	12,9
46	16	18,6	-	2,6	17,0	16,4
47	2,1	7,1	-	5,0	6,9	19,2
48	5,1	3,7	1,4	-	15,6	9,4
50	1,7	2,7	-	1,0	4,5	5,9
51	17,3	19,9	-	2,6	21,5	20,4
52	24,0	24,3	-	0,3	76,7	64,8
53	2,7	3,3	-	0,6	8,9	9,2
54	8,7	5,7	3,0	-	27,9	15,4
55	3,1	1,5	1,6	-	10,2	4,1
56	6,0	11,8	-	5,8	19,2	31,2
56 d	1,1	0,2	0,9	-	10,0	1,5

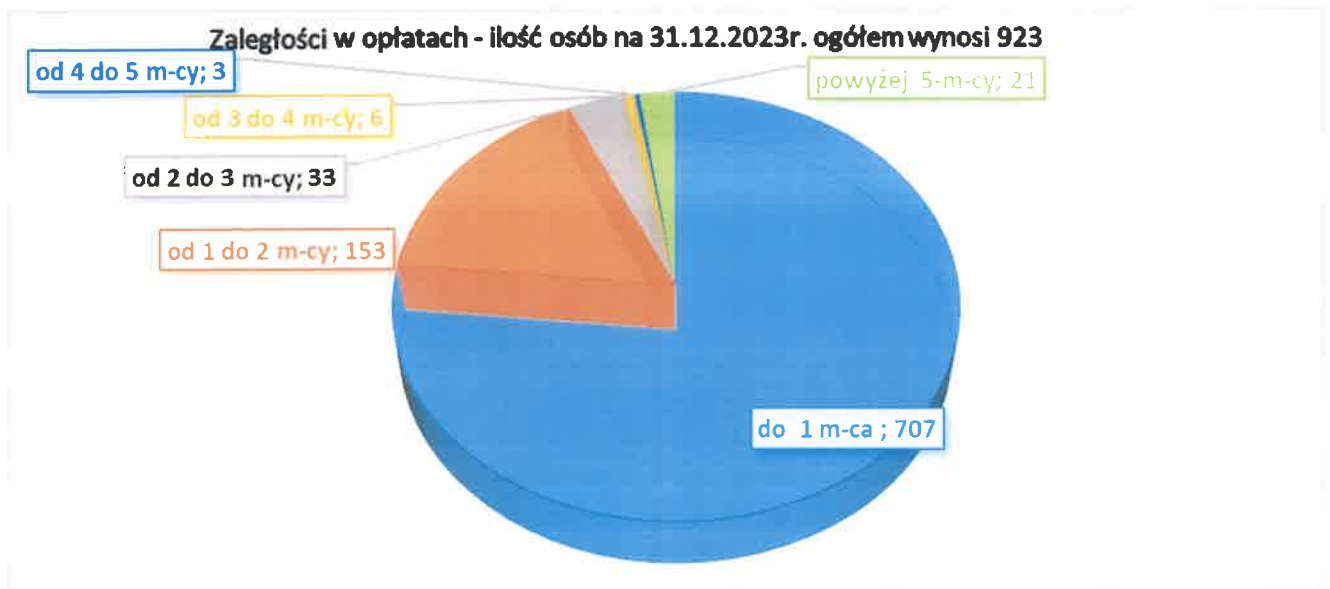
57	1,5	5,7	-	4,2	4,8	15,1
64	3,3	1,5	1,8	-	11,0	4,1
Razem	381,8	387,4				
os. 2 Pułku Lotniczego						
1 d	0,7	1,6	-	0,9	5,2	9,9
2	10,0	3,9	6,1	-	24,0	7,9
3	19,6	28,5	-	8,9	16,5	20,3
5	10,6	24,7	-	14,1	23,7	46,2
6	4,9	4,5	0,4	-	9,9	7,6
7	2,4	2,8	-	0,4	4,9	4,7
8	5,5	5,7	-	0,2	11,5	9,8
9	14,7	30,5	-	15,8	14,6	24,4
10	5,9	9,5	-	3,6	13,6	18,1
11	2,1	1,3	0,8	-	5,9	3,0
12	4,7	6,7	-	2,0	33,3	38,3
13	33,9	49,9	-	16,0	31,1	38,1
15	22,7	27,2	-	4,5	60,7	59,3
16	18,6	18,2	0,4	-	17,5	14,2
18	11,9	8,5	3,4	-	29,4	17,0
19	12,7	15,4	-	2,7	12,5	12,4
26	21,3	31,7	-	10,4	18,3	22,7
Razem	202,2	270,6				
Ogółem	584,0	658,0			20,6%	19,2%

- w 20 budynkach nastąpiło **zmniejszenie zaległości**:
 - w os. Dywizjonu 303 w budynkach nr: **7,10,11,19,23,25,26,27,28,43,48,54,55,56d,64**
 - w os.2 Pułku Lotniczego w budynkach nr: **2,6,11,16,18**
- w pozostałych 37 budynkach **zaległości wzrosły** tj. w os. 2 Pułku Lotniczego w **12-stu** budynkach, w os Dywizjonu 303 w **25** budynkach.

W stosunku do osób, które nie wywiązują się z zobowiązań w sprawie uregulowania zaległości, przekraczających kwotę 2 - miesięcznych należności, spółdzielnia wdraża postępowanie windykacyjne.

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH - KWOTA ZADŁUŻENIA NA 31.12.2023R. OGÓŁEM WYNOŚI 658 TYS. ZŁ





Windykacja należności w 2023 roku to między innymi:

- zawarcie z Zarządem **30** porozumień w sprawie spłaty zaległości w ratach,
- wysłanie przedsądowych wezwań do zapłaty do **539** dysponentów lokali,
- wystąpienie do sądu o uzyskanie nakazów płatniczych, w stosunku do **67** dłużników,
- wysłanie **417** wezwań do zapłaty z klauzulą upoważniającą Spółdzielnię do umieszczenia dłużnika w Krajowym Rejestrze Długów. Do Krajowego Rejestru Długów ogółem na koniec grudnia 2023 roku wpisanych zostało **74** dłużników spółdzielni. Po spłacie zaległości w ciągu całego roku wykreślonych zostało z KR D **56** osób,
- wysłanie do **1.571** dysponentów lokali informacji wraz z kartotekami z tytułu uregulowania zaległości od 1-mca wg salda na dzień 30 listopada 2023 roku.

Do Spółdzielni z tytułu **odsetek od nieterminowych płatności** wpłynęła kwota w wysokości **21,1 tys. zł**, która zwiększyła przychody finansowe Spółdzielni

Oprócz prawnych metod windykacji stosujemy metody pomocowe, polegające m.in. na:

- rozkładaniu zaległości na raty - zawieranie ugody,
- zawieszaniu wymagalności części lub całej kwoty odsetek po spłacie należności głównej, pod warunkiem bieżącego regulowania opłat za użytkowanie lokalu,
- prowadzeniu działalności w zakresie pośrednictwa zamiany mieszkań,
- współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Krakowie,
- aktywnym i skutecznym informowaniu o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego.

Dodatek mieszkaniowy jest formą pomocy dla osób, które mają trudności z bieżącym regulowaniem opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego. W grudniu 2023 roku dodatek mieszkaniowy od Gminy Kraków otrzymało **35** dysponentów lokali na kwotę **14,4 tys. zł**, za cały rok 2023 była to kwota **164 tys. zł**.

VII. ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT ZA LOKALE UŻYTKOWE I DZIERŻAWY TERENU. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI.

Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali użytkowych i dzierżawy terenu na koniec grudnia 2023 roku wynosiły – **36,2 tys. zł.**

Wykaz zaległości w opłatach za użytkowanie lokali użytkowych i dzierżaw XII / 2018 r. - XII /2023 r.

l.p.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	ROK 2021	ROK 2022	ROK 2023
1.	Zaległości w opłatach	60,1	22,6	35,4	78,6	55,0	36,2
2.	Miesięczny wymiar opłat	322,3	340,5	346,3	350,4	383,7	450,8
3.	% Udział zaległości do miesięcznego wymiaru opłat	18,7	6,6	10,2	22,4	14,2	8,0
4.	Liczba najemców posiadających zaległości :	20	13	27	20	27	27
	<i>a) do 1 miesiąca</i>	<i>10</i>	<i>8</i>	<i>19</i>	<i>10</i>	<i>18</i>	<i>18</i>
	<i>b) od 1 do 2 m-cy</i>	<i>4</i>	<i>4</i>	<i>3</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>
	<i>c) od 2 do 3 m-cy</i>	<i>3</i>	<i>0</i>	<i>2</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
	<i>d) ponad 3 m-ce</i>	<i>3</i>	<i>1</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>3</i>	<i>3</i>

Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali użytkowych i dzierżawy terenów na koniec 2023 roku wynosiły **36,2 tys. zł** i w stosunku do zaległości na dzień na koniec 2021 roku w kwocie **78,6 tys. zł** zmniejszyły się o **18,8 tys. zł.**

Procentowy udział zaległości w opłatach do miesięcznego wymiaru opłat za użytkowanie lokali wynoszący koniec roku 2023 roku – **8,0 %** w stosunku do zaległości na koniec 2022 roku – **14,2 %** zmniejszył się o **6,2 %.**

Windykacja należności w 2023 roku to :

- na bieżąco wysłanie przedsądowych wezwań do zapłaty,
- wpisanie do **Krajowego Rejestru Długów 2** dłużników ,
- wystąpienie do sądu i uzyskanie nakazów płatniczych, w stosunku do **1** dłużnika - właściciela lokalu,
- realizacja wyroku eksmisji z lokalu użytkowego **1** najemcy.

VIII. ZMIANA PRAWA DO GRUNTU POD BUDYNKAMI MIESZKALNYMI Z WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA W PRAWO WŁASNOŚCI.

Wszystkie grunty, na których są posadowione budynki mieszkalne są wykupione. Na koniec 2023 roku zaangażowanie spółdzielni w kredytowanie wykupu wyniosło 5.472,0 zł i dotyczy dysponentów garaży w budynku nr 1D w os. 2-Pułku Lotniczego oraz w bud. nr 56D w os. Dywizjonu 303. Zakończenie spłaty przez dysponentów tych garaży nastąpi w latach: 2025-2027.

IX. REALIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE USTANAWIANIA ODRĘBNYCH WŁASNOŚCI LOKALI, SPRAWY CZŁONKOWSKIE ORAZ GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI

A. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnych własności lokali od 31.07. 2007r. do 31.12.2023 roku.

Wyszczególnienie	Ilość złożonych wniosków	Wnioski zrealizowane	Wnioski do realizacji	Rezygnacje członków
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	458	436	1	21
Spółdzielcze własnościowe Prawo do lokalu	1.373	1.234	30	109
Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu	56	50	1	5
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego	12	8	1	3
Razem	1.899	1.728	33	138

- od 2004 r. do 31.07.2007 r. ustanowiono 98 odrębnych własności do lokali.
- od 31.07.2007 r. do 31.12.2023 r. ustanowiono 1.728 odrębnych własności do lokali.
- w 2023 roku ustanowiono 20 odrębnych własności do lokalu, w tym do 20 lokali mieszkalnych.

Ogółem od 2004 roku do 31.12.2023 roku ustanowiono odrębne własności do lokali w liczbie 1.826.

B. W okresie 2023 roku dział członkowski prowadził sprawy związane z:

- ✓ nabyciem prawa do lokalu - 137 spraw,
- ✓ uzyskaniem członkostwa przez 179 osób w związku z nabyciem prawa do lokalu (po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),

- ✓ ustaniem członkostwa w Spółdzielni – **218 osób** - w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, własności odrębnej lub śmiercią członka Spółdzielni,
- ✓ prowadzeniem postępowania zmierzającego do ustalenia prawa do lokalu przez osoby uprawnione (spadkobierców) – **10** spraw,
- ✓ przygotowaniem i wystawieniem **297** zaświadczeń potwierdzających posiadanie tytułu prawnego do lokalu,
- ✓ prowadzeniem korespondencji w **136** sprawach, z czego:
 - na wniosek komornika lub sądu udzielono **29** odpowiedzi
 - na wniosek mieszkańców i innych uprawnionych instytucji udzielono **107** odpowiedzi,
- ✓ potwierdzaniem wniosków o uzyskanie dodatku mieszkaniowego w zakresie stanu prawnego lokalu oraz powierzchni lokali – **35** osobom,
- ✓ przeprowadzono **2** postępowanie przetargowe na ustalenie pierwszeństwa ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w bud. nr 11 oraz w bud. nr 51 w os. Dywizjonu 303

W zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami:

- ✓ zawarte zostały 2 umowy pośrednictwa sprzedaży / kupna garażu oraz 1 umowa pośrednictwa sprzedaży lokalu mieszkalnego,
- ✓ dokonano sprzedaży 1 garażu - prowizja dla spółdzielni,
- ✓ przeprowadzono postępowanie przetargowe na ustalenie pierwszeństwa zawarcia umowy ustanowienia prawa odrębnej własności dwóch lokali mieszkalnych w os. Dywizjonu 303: w bud nr 11 oraz w bud nr 51

C. Gospodarka lokalami użytkowymi:

- ✓ podpisano 11 umów najmu, w tym: 9 umów lokali użytkowych z nowymi najemcami po przeprowadzeniu postępowań na wyłonienie nowego najemcy oraz 2 umowy najmu miejsca postojowego,
- ✓ odzyskano od byłego najemcy lokal użytkowy w os. 2 Pułku Lotniczego o pow. 52,30 m² w wyniku realizacji wyroku eksmisyjnego - eksmisja zrealizowana przez komornika,
- ✓ przeprowadzono negocjacje z firmą TAURON w sprawie zmiany aneksu do umowy najmu od 2024 roku- waloryzacja opłaty o wskaźnik inflacji bez potrzeby corocznego aneksowania umowy

X. ZARZĄDZANIE WSPÓLNOTAMI MIESZKANIOWYMI.

Na koniec 2023 roku spółdzielnia zarządzała **23 Wspólnotami Mieszkaniowymi tj. 56 budynkami :**

- ✓ **5** wspólnotami powstałymi z własnych inwestycji w os. Dywizjonu 303 - bud. nr 4c 64a,66a, 64b, (4 budynki) „OSTOJA” ul. Różana nr 38 Wieliczka (33 budynki dwulokalne)(- razem 37 budynków)
- ✓ **4** wspólnotami przy ul. Przewóz bud. nr 40a, 40b, 40c, 40d (4 budynki)
- ✓ **1** wspólnotą w os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr 48

- ✓ 2 wspólnotami przy ul. Okulickiego bud. nr 53 ,57 (2 budynki)
- ✓ 1 wspólnotą przy ul. Jana Pawła II bud. nr 150
- ✓ 1 wspólnotą na os. Złotej Jesieni nr 2 c
- ✓ 1 wspólnotą na os. Na Lotnisku nr 1
- ✓ 1 wspólnotą przy ul. Bulwarowa nr 31
- ✓ 1 wspólnotą w os. Dywizjonu 303 bud nr 56 c
- ✓ 1 wspólnotą os. „Zielony Prądnik”, przy ul Glogera nr 65 i nr 67 (2 budynki)
- ✓ 1 wspólnotą przy ul. Bosaków 5a
- ✓ 1 wspólnotą przy ul. Akacyjowej 10
- ✓ 1 wspólnotą przy ul. Okulickiego 49
- ✓ 1 wspólnotą przy ul. Grzegórzeckiej 104
- ✓ 1 zespołem garaży A1 w os. 2 Pułku Lotniczego

Od grudnia 2021 roku świadczymy również usługę prowadzenia ksiąg rachunkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Politechnika” w Krakowie. Korzyści łącznie z narzutem kosztów ogólnego zarządzania za 2023 rok to kwota + **98,6** tys. zł.

Za okres od 2007 roku do 31.12.2023 roku korzyści to 901,1 tys. zł, w tym:

- narzut kosztów ogólnego zarządzania 672,3 tys. zł
- wynik z działalności 228,8 tys. zł

Dochód z przedmiotowej działalności podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

W koszty wynagrodzeń pracowników administracyjnych i służb finansowych oraz częściowe wynagrodzenie pracownika nadzoru, którzy przypisani są do obsługi Wspólnot, co zwiększa korzyści z prowadzonej działalności.

XI. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – WYCHOWAWCZA I KULTURALNA „KLUB 303”.

„ **Klub 303**” jest placówką kulturalno - oświatową, która od 14 października 2003 roku, na mocy umowy zawartej przez Spółdzielnię z Ośrodkiem Kultury Kraków Nowa Huta prowadzi szereg zajęć dla dzieci, młodzieży, osób dorosłych. **W ramach Klubu 303 działa Koło Seniora nr 25 Polskiego Związku Emerytów Rencistów i Inwalidów oraz Koło Polskiego Związku Niewidomych Kraków- Nowa Huta.** Główny ciężar finansowania działalności kulturalno- oświatowej ponosi Gmina Kraków. Spółdzielnia dofinansowuje działalność Klubu 303 w skali roku ok. 6,5 % . W ramach zawartej umowy za 2023 roku przekazaliśmy do Ośrodka Kultury Kraków Nowa Huta kwotę w wysokości 10,0 tys. zł, kwota w wysokości 20,7 tys. zł to dofinansowanie pozostałej działalności m.in. zajęcia chóru ” ASTER”, festynu ”ALBERTIADA”, Klubu Seniora.

Prowadzone w KLUBIE 303 zajęcia:

Nazwa zajęć	Liczba uczestników
Dla Rodziców i dzieci	
Bystry Bobas	62

Dla Dzieci i młodzieży	
Zerówka cyrkowa	33
Cyrk –O-maniacy	11
Cyrkownia	10
Otwarta przestrzeń cyrkowa	18
Dywizjon Cyrkowy	10
Gimnastyka dla smyka	82
Szkółka Niezwykłej Plastyki	73
Język angielski	143
Kids Dancing	102
Naturalnie Upcyklingowo	12
Capoeira	14
Nauka gry na gitarze (ukulele)	71

Dla Dorosłych	
Język angielski	57
Język angielski (on-line)	16
Gimnastyka rehabilitacyjno- lecznicza	100
Nauka gry na gitarze (ukulele)	2
Salsa	19
Klub Seniora	100
Klub Seniora - Chór Aster	28
Polski Związek Niewidomych	40

XII. SPRAWOZDANIE FINANSOWE.

Zgodnie z art. 45 ust.2 i 3 Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. z 2002 r. Nr 76 poz. 694) na sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny” za rok 2022 składa się :

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 roku.
który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **109 753 087,66 zł;**
- Rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku wykazujący :
 - zysk netto w wysokości: **2 612 821,05 zł;**
 - nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości **1 942 542,60 zł**
 - nadwyżkę przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości **240,28 zł**
3. Dodatkowe informacje i objaśnienia.
4. Zestawienie zmian w funduszu własnym.
wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę: **4 035 178,55 zł**
5. Rachunek przepływów pieniężnych.
Wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę: **1 683 672,67zł**

Uchwałą Rady Nadzorczej do badania sprawozdania finansowego za rok 2023 została wybrana firma audytorska Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie 33-100 Tarnów ul. Sowińskiego 19.

**Wskaźniki charakteryzujące działalność i sytuację gospodarczą spółdzielni
w latach 2021 – 2023**

l.p.	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2021r.	Na dzień 31.12.2022r.	Na dzień 31.12.2023r.
1.	Szybkość obrotu należnościami (w dniach)	11,6	13,4	12,58
2.	Szybkość obrotu zobowiązań (w dniach) bez kredytu i umów deweloperskich	65,4	78,1	67,40
3.	Wskaźnik zadłużeń lokali mieszk. Ogółem (do naliczeń rocznych)	1,7%	1,9 %	1,8 %
4.	Wskaźnik zadłużeń lokali użytkowych (do naliczeń rocznych)	2,2%	1,4 %	0,8 %
5.	Wskaźnik płynności finansowej (zdolności płatniczej) bez kredytu i umów deweloperskich	1,8	1,7	1,5
6.	Wskaźnik trwałość struktury finansowania majątku trwałego	107,1 %	104,5 %	104,5 %

Ocena sytuacji majątkowej i finansowej spółdzielni

Majątek Spółdzielni został objęty roczną inwentaryzacją zgodnie z obowiązującymi przepisami .

1. Aktywa trwałe, obejmują głównie rzeczowy majątek trwały zmniejszyły się w ciągu 2023 roku o 3 159,2 tys. zł tj. o 3,8 % w stosunku do stanu na początek roku. Na wartość bilansową aktywów wpłynęły: **zmniejszenia dot.**, wyksięgowania wartości lokali i gruntu dla których ustanowiono własności odrębne, roczne odpisy umorzeniowe od środków trwałych mieszkaniowych oraz wartości niematerialnych i prawnych, **zwiększenia dotyczyły głównie** zakupu urządzeń technicznych i sprzętu komputerowego.
2. **Aktywa obrotowe** wynoszące na koniec 2023 roku **29 024,6 tys. zł**, zmniejszyły się w stosunku grudnia 2022 roku o kwotę 249,9 tys. zł.

Na wysokość aktywów obrotowych wpływa: stan zapasów – w 2023 roku nie uległ zmianie i wynosi 420,7 tys. zł (wartość jednego lokalu w zakończeniu w 2022 roku inwestycji realizowanej przy ul. Różanej w Wieliczce), stan inwestycji krótkoterminowych tj. środków pieniężnych – zmniejszenie o kwotę 1 683,7 tys. zł, należności krótkoterminowych – zwiększenie o 245,2 tys. zł. Stan czynnych rozliczeń

międzyokresowych – zwiększenie o kwotę 1 688,3 tys. zł. Na kwotę 5 498,5 tys. zł czynnych rozliczeń międzyokresowych składa się:

- ujemny wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi lokali mieszkalnych za 2023 rok w kwocie 1 942,5 tys. zł, podlega rozliczeniu z wynikiem dodatnim za 2023 rok, tj. z pożytków z mienia Spółdzielni, po podjęciu przez Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie zatwierdzenia podziału nadwyżki bilansowej za 2023 rok w kwocie 1 902,9 tys. zł oraz w okresach następnych kwota 39,6 tys. zł.
- stan funduszu oraz przejściowego finansowania z tytułu realizacji programów:
 - -fotowoltaika z udziałem grantów OZE 171,4 tys. zł,
 - wymiana dźwigów w ramach funduszu dostępności 3 095,0 tys. zł
 - pozostałe koszty dot. roku 2024 w kwocie 289,6 tys. zł

Należne wpłaty na fundusz podstawowy 5,5 tys. zł.

Zmniejszeniu o 1 683,7 tys. zł. uległ stan środków pieniężnych wynoszący na koniec roku 21 465,8 tys. zł. Stan środków pieniężnych zabezpiecza bieżące finansowanie zobowiązań Spółdzielni oraz pozwala na krótkoterminowe inwestowanie wolnych środków pieniężnych w lokaty terminowe. Korzyści z takiego inwestowania za rok 2023 wyniosły brutto 1 080,5 tys. zł, netto 875,2 tys. zł.

3. Zobowiązania krótkoterminowe Spółdzielni zmniejszyły się w stosunku do grudnia 2022 roku o 550,0 tys. zł w tym, między innymi : z tytułu realizowanej inwestycji kwota zmniejszenia 503,2 tys. zł, zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług zmniejszyły się o 443,6 tys. zł (zobowiązania te wynikają z terminów płatności przypadających na styczeń 2024 rok oraz rozliczeń z dysponentami lokali z tytułu opłat oraz rozliczenia mediów). Stan funduszu remontowego na 31.12.2023 roku wynosi 4 868,2 tys. zł (bez funduszu dot. realizacji programu fotowoltaiki oraz wymiany dźwigów w ramach funduszu dostępności) i uległ zmniejszeniu w stosunku do grudnia 2022 roku o 169,5 tys. zł. Niewykorzystane w danym roku fundusze przechodzą na rok następny.
4. Powyższy stan ma swoje odniesienie w kształtowaniu się wskaźnika płynności finansowej, który na 31.12.2023 kształtuje się nadal na wysokim, bezpiecznym poziomie i wynosi 1,5 przy wskaźniku 1,7 za 2022 rok. Działania w zakresie ściągłości należności w opłatach za używanie lokali przynoszą wymierne efekty. Wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych liczony do rocznego wymiaru opłat wynoszący 1,9 % na 31.12.2022 na koniec 2023 roku uległ niewielkiemu zmniejszeniu i wynosi 1,8 %. W zakresie wnoszenia opłat czynszowych za najem lokali użytkowych wskaźnik zadłużenia kształtuje się na niskim poziomie i wynosi na 31.12.2022 rok 1,4 % na 31.12.2023 roku uległ zmniejszeniu o 0,6 % i wynosi 0,8 %.

Wskaźnik trwałości struktury finansowania majątku trwałego Spółdzielni nie uległ zmianie i na 31.12.2023 roku nadal wynosi 104,5.

5. Rachunek zysków i strat za 2023 rok po rozliczeniu zobowiązań podatkowych, zamknął się wynikiem dodatnim w kwocie **2 612 821,05 zł**. Zarząd wnioskuję o przeznaczenie zysku za 2023 rok - zgodnie z uwagą zamieszczona na stronie nr 10 sprawozdania.

Biorąc pod uwagę wielkości wynikające ze sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych oraz podstawowe wskaźniki, wynikające z tych wielkości należy stwierdzić, że sytuacja finansowa i płatnicza jest dobra, a kontynuacja działalności spółdzielni nie jest zagrożona.

XIII. BUDŻET SPÓŁDZIELNI NA 2024 ROK. OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI W 2024 ROKU. PLANOWANE PRACE REMONTOWO – MODERNIZACYJNE.

Plany dotyczące bieżącej działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni oraz gospodarki remontowej na rok 2024 zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą w listopadzie i grudniu 2023 roku.

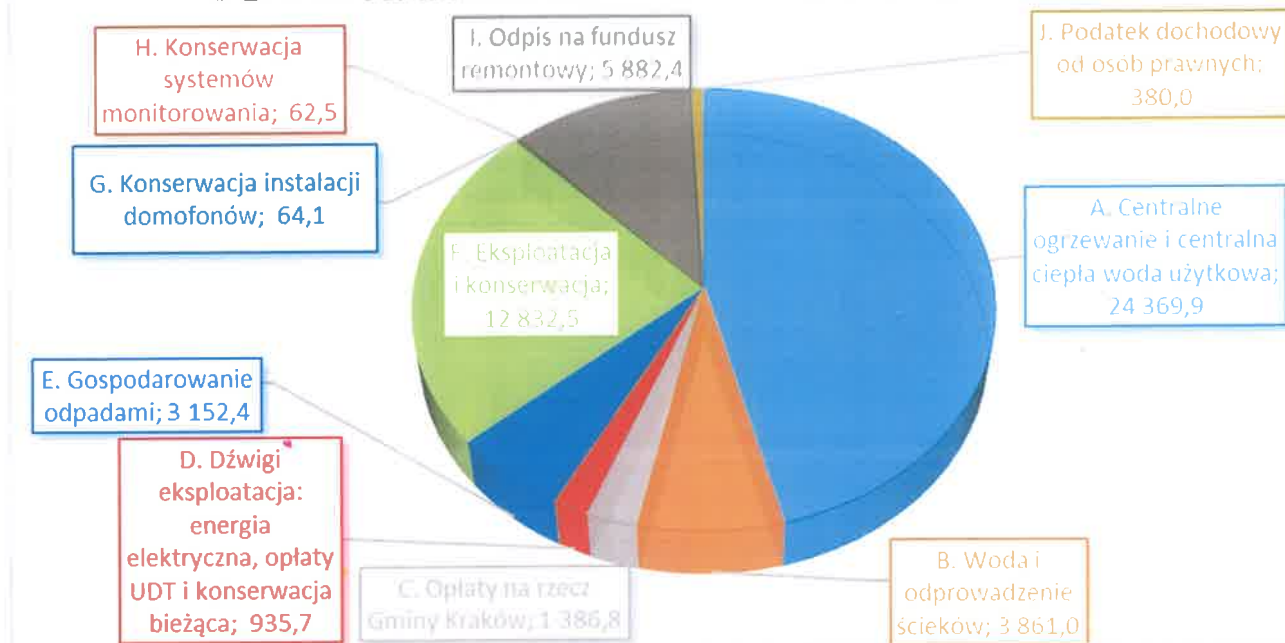
Planowane łączne koszty wynoszą **52 mln 927,3 tys. zł**. w tym: odpis na fundusze remontowe nieruchomości w kwocie 5 mln 882,4 tys. zł.

Planowane do poniesienia w 2024 roku koszty bieżącej działalności z tytułu eksploatacji i konserwacji uwzględniają poniesione koszty w roku 2023 oraz przewidywany ich wzrost z tytułu utrzymującej się inflacji oraz zmieniających się warunków ekonomicznych tj. w szczególności wzrost kosztów świadczonych usług na rzecz spółdzielni.

Zaplanowane w 2023 roku koszty Spółdzielni na rok 2024

		<i>w tys. zł</i>
A.	Centralne ogrzewanie i centralna ciepła woda użytkowa	24 369,9
B.	Woda i odprowadzenie ścieków	3 861,0
C.	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	1 386,8
D.	Dźwigi eksploatacja: energia elektryczna, opłaty UDT i konserwacja bieżąca	935,7
E.	Gospodarowanie odpadami	3 152,4
F.	Eksploatacja i konserwacja	12 832,5
G.	Konserwacja instalacji domofonów	64,1
H.	Konserwacja systemów monitorowania	62,5
I.	Odpis na fundusz remontowy	5 882,4
J.	Podatek dochodowy od osób prawnych	380,0
	RAZEM	52 927,3

PLANOWANE KOSZTY SPÓŁDZIELNI NA ROK 2024



Ad. A. Centralne ogrzewanie i centralna ciepła woda użytkowa – koszty niezależne

Koszty z tytułu centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej wyliczone zostały w oparciu o prognozowane zużycie energii cieplnej oraz aktualne taryfy MPEC S.A. z uwzględnieniem ceny maksymalnej w I półroczu 2024 r. z rekompensatą rządową przy stawce podatku VAT 23 %.

centralne ogrzewanie w 50 –ciu budynkach nieopomiarowanych

Miesięczne zaliczkowe opłaty obowiązujące od **01.04 2023 roku** pozostają w I półroczu 2024 roku **bez zmian** z wyjątkiem budynków nr: 3 i 6 w os. 2 Pułku Lotniczego. Nowe zaliczkowe opłaty dla tych budynków **uległy zmianie z dniem 01.04.2024 roku**. Po ustaleniu przez Rząd nowych zasad obowiązujących od m-ca lipca 2024 roku, miesięczne zaliczkowe **opłaty mogą ulec zmianie**.

Zestawienie obowiązujących zaliczkowych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w poszczególnych budynkach

Numer budynku	stawka zł/ m ² /m -c obowiązująca od 01.04. 2023r. bez zmian
Os. 2 Pułku Lotniczego	
3	3,37
5	4,25
6	4,14
7	4,31
8	4,44

9	4,38
10	4,22
13	4,59
15	4,38
16	4,38
18	4,37
19	4,43
26	4,22
os. Dywizjonu 303	
5	4,81
6	4,73
7	5,10
8	4,82
9	4,87
10	4,84
11	4,69
14	4,75
17	4,79
18	4,83
19	4,46
23	4,53
26	4,35
27	4,04
28	4,49
30	4,37
36	4,73
37	4,54
39	4,84
40	4,74
41	4,70
42	5,02
43	4,21
44	5,21
45	4,74
46	4,40
47	4,75
48	4,91
50	4,97
51	4,32
52	4,72
53	4,67
54	4,86
55	4,63
56	4,82
57	4,94
64	4,83

Numer budynku	stawka zł/ m ² /m -c obowiązująca od	
	01.04.2023r. bez zmian	01.04.2024r. zmiana
os. 2 Pułku Lotniczego		
bud. nr 3	3,37	3,60
bud. nr 6	4,14	4,39

Planowane miesięczne zaliczkowe opłaty za **centralne ogrzewanie** w roku 2024 w budynkach, w których lokale posiadają indywidualne liczniki: **1d,2,11,12** w os. 2-Pułku Lotniczego i nr: **12a,25,56d** w os. Dywizjonu 303 są ustalane indywidualnie dla poszczególnych dysponentów lokali z uwzględnieniem zużycia za poprzedni okres rozliczeniowy, cen wg obowiązujących taryf za energię cieplną uwzględniając rządowy mechanizm wsparcia w I półroczu roku 2024. Po ustaleniu przez Rząd nowych zasad obowiązujących od m-ca lipca 2024 roku, **miesięczne zaliczkowe opłaty mogą ulec zmianie.**

➤ **centralna ciepła woda użytkowa**

Planowane koszty oraz zaliczkowe opłaty obowiązujące od 01.04.2023 roku, uległy zmianie z dniem 01.02.2024 roku, z uwagi na zmianę ceny wody zimnej do podgrzania.

Przypominamy, że rozliczenie kosztów opłaty stałej dotyczącej centralnej ciepłej wody użytkowej jest dokonywane w odniesieniu do liczby lokali w budynku zgodnie z przepisami ustawy prawo energetyczne oraz z regulaminem obowiązującym w Spółdzielni. Poniesione koszty wraz z uzyskanym rządowym wsparciem stanowiąc będą podstawę przy rozliczeniu kosztów i opłat za centralne ogrzewanie i centralna ciepłą wodę użytkową w 2024 roku.

Ad. B. Woda i odprowadzenie ścieków- zmiana zaliczkowej opłaty od 01 lutego 2024 roku

Ceny dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, zatwierdzone są przez Państwowe Gospodarstwo Wodne, Wody Polskie, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie na wniosek Wodociągów Miasta Krakowa.

Zgodnie z decyzją nr KR.RTZ.70.157.2023 z dnia 21 grudnia 2023 roku taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miejskiej Kraków w 2024 roku wzrosły z dniem 29 grudnia 2023 roku o **1,28 zł/ m³** z kwoty brutto 12,33 zł/ m³ na kwotę brutto **13,61 zł/m³**.

Ad. C. Opłaty na rzecz Gminy Kraków- zmiana od 1 stycznia 2024 roku

Zgodnie z Uchwałą NR CXXII/3316/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 08 listopada 2023 roku od 1 stycznia 2024 roku ulegają zwiększeniu stawki podatku od nieruchomości. **Wysokość miesięcznych opłat** na rzecz Gminy Kraków(dla lokali mieszkalnych), wyliczonych indywidualnie dla poszczególnych budynków, uległa

zwiększeniu z tytułu podatku od nieruchomości o **0,02 zł/m²/m-c** i wynosi od **0,31 zł/ m²/m-c** do **0,36 zł/ m² /m-c**.

Ad. D. Dźwigi – eksploatacja: energia elektryczna, opłaty na rzecz UDT oraz konserwacja bieżąca- zmiana od 1 kwietnia 2024 roku.

W roku 2024 miesięczne opłaty z tytułu eksploatacji i konserwacji 150 dźwigów w poszczególnych budynkach uwzględniają planowane na 2024 rok koszty z tytułu: energii elektrycznej, bieżącej konserwacji i zużycia materiałów i opłat na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego oraz przewidywane wyniki z poprzednich okresów.

Obowiązujące opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji dźwigów w budynkach wyposażonych w dźwigi wynoszą:

os. 2 Pułku Lotniczego		
nr bud.	od 01.04.2023 stawka zł/ osobę/ m-c	od 01.04.2024 stawka zł/ osobę/ m-c
2	14,50	15,50
3	10,50	10,50
6	10,00	10,00
7	10,50	10,50
8	11,00	11,00
9	16,00	16,00
11	13,50	13,50
13	12,00	12,00
16	13,00	13,00
19	16,00	16,00
26	11,00	12,00
os. Dywizjonu 303		
5	12,50	14,50
6	10,50	10,50
7	10,50	11,50
8	9,00	9,00
9	9,50	9,50
10	9,00	9,00
11	9,00	11,00
14	14,00	15,00
17	11,00	11,00
18	9,50	9,50
19	9,50	11,00
23	9,00	11,00
26	10,50	10,50
27	9,00	9,00
28	12,00	14,00
30	10,00	10,00
36	10,00	10,00
37	9,00	9,00
39	9,00	9,00
40	9,50	9,50

41	12,00	14,00
43	9,50	9,50
46	12,00	12,00
51	11,00	12,00
52	10,00	10,00
53	9,00	10,00
54	10,50	11,50
55	9,00	10,00
56	10,00	11,00
57	10,00	11,00

kolor czerwony - zmiana opłat zaliczkowych

W 2024 roku planowane koszty eksploatacji i konserwacji dla 150 dźwigów ogółem wynoszą **935,7** tys. zł w tym z tytułu:

- energii elektrycznej 91,0 tys. zł
- bieżącej konserwacji i zużycia materiałów 676,2 tys. zł
- opłat na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego 168,5 tys. zł

Koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów są rozliczane w okresach rocznych z naliczanymi opłatami odrębnie dla każdego budynku mieszkalnego wyposażonego w dźwigi. Dodatni wynik z tytułu eksploatacji i konserwacji dźwigów zwiększa przychody roku następnego. Wynik ujemny obciąża koszty roku następnego.

Tabela z planowaną liczbą osób w 2024 roku, w przeliczeniu na 1 dźwig w poszczególnych nieruchomościach, przyjętą w oparciu o stan z 31.12.2023 roku, ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali.

Numer budynku	Liczba dźwigów w budynku	Liczba osób 31.12.2022 r.	Liczba osób 31.12.2023 r.	Planowana liczba osób na 2024 rok na 1 dźwig wg stanu z 31.12.2023 roku
os. 2 Pułku Lotniczego				
2	4	121	121	30
3	8	348	348	44
6	2	140	141	71
7	2	142	139	70
8	2	131	131	65
9	8	275	343	43
11	2	102	102	51
13	8	302	298	38
16	8	294	298	37
19	8	266	297	37
26	8	333	334	42
os. Dywizjonu 303				
5	8	254	249	31
6	2	90	94	47
7	2	85	85	42
8	2	98	101	50

9	2	93	105	53
10	2	98	98	49
11	7	301	310	44
14	8	282	286	36
17	2	82	89	44
18	2	80	87	44
19	5	224	206	41
23	2	90	87	43
26	2	87	89	45
27	2	101	108	54
28	2	85	84	42
30	2	87	87	44
36	2	84	85	43
37	2	98	93	47
39	2	95	89	44
40	2	88	87	44
41	2	76	79	39
43	5	228	226	45
46	6	243	251	42
51	5	223	232	46
52	2	92	93	47
53	2	91	89	45
54	2	88	92	46
55	2	88	87	43
56	2	89	88	44
57	2	86	84	42

Najmniejsza liczba osób przypadająca na 1 dźwig to 30 osób w budynku nr 2 w os. 2 Pułku Lotniczego, a największa liczba to 71 osób w bud. nr 6 w os. 2 Pułku Lotniczego, co ma zasadniczy wpływ na wysokość opłat.

Ad. E. Gospodarowanie odpadami komunalnymi – bez zmian w 2024 roku

Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Krakowa nr LXXXIII/2354/22 z dnia 27 kwietnia 2022 roku w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalania wysokości stawki takiej opłaty od dnia 01 lipca 2022 roku wysokość miesięcznej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na rzecz Gminy Kraków wynosi 27,00 zł od jednego mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość i nadal od 01 stycznia 2024 roku wysokość tej opłaty pozostaje bez zmian. Ustalona przez Radę Miasta Krakowa powyższa opłata nie obejmuje kosztów za dzierżawę pojemników na odpady oraz ich okresowe mycie i dezynfekcję oraz za wywóz odpadów wielkogabarytowych, poza terminami ustalonymi przez miasto. W wyniku indywidualnej kalkulacji dodatkowo ustalona została przez spółdzielnię opłata na ten cel, która na 2024 rok pozostaje bez zmian tj. 1,50 lub 2,50 zł od osoby na miesiąc.

Ad. F. Eksploatacja i konserwacja- opłaty - zmiana od 1 kwietnia 2024 roku

W 57 budynkach mieszkalnych w zasobach naszej spółdzielni koszty z tytułu eksploatacji i konserwacji rozliczane są indywidualnie. Członkowie Spółdzielni wnoszą więc zróżnicowane opłaty z tytułu eksploatacji i konserwacji uwzględniające wysokość kosztów ponoszonych z tego tytułu w poszczególnych budynkach. Opłaty naliczane Członkom Spółdzielni są zmniejszone o planowane pożytki z danej nieruchomości oraz planowane pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni.

Zindywidualizowane opłaty z tytułu eksploatacji i konserwacji obowiązujące od dnia 01 kwietnia 2024 roku uległy zmianie i wynoszą:

- dla dysponentów lokali **będących członkami Spółdzielni** :od 2,14 zł/m² do 2,59 zł/m² *uwzględniają planowane pożytki z danej nieruchomości oraz z działalności gospodarczej Spółdzielni*
- dla dysponentów lokali **nie będących członkami Spółdzielni**: od 2,54 zł/m² do 2,99 zł/m² *uwzględniają tylko planowane pożytki z danej nieruchomości*

Od 1.04.2024 roku opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji dla dysponentów lokali będących członkami Spółdzielni w poszczególnych budynkach przedstawiają się następująco:

os. 2 Pułku Lotniczego	
nr bud.	stawka zł/ m ² / m-c
1d	2,15
3	2,20
15	2,22
18	2,23
9	2,24
10	2,25
12	2,33
2,19	2,37
13	2,39
16	2,41
5	2,42
11,26	2,45
7	2,53
6	2,57
8	2,59

os. Dywizjonu 303	
nr bud.	stawka zł/ m ² / m-c
46	2,14
47	2,17
45	2,22
25	2,23
50	2,25

44	2,27
64,42	2,28
48	2,29
43	2,32
51	2,34
18,26	2,43
11,	2,44
52	2,46
12a,14,23,28,39	2,47
19	2,48
10,17,37,41,	2,49
9,40,53	2,50
5,6,8,27,30,36	2,51
7,54,55,56,56d,57	2,52

Koszty eksploatacji i konserwacji nieruchomości obejmują koszty związane z eksploatacją części wspólnych nieruchomości oraz koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni w części przypadającej na daną nieruchomość.

Poniżej przedstawiamy najważniejsze tytuły, które są w ok.80 % finansowane z opłaty eksploatacyjnej. Pozostałe ok. 20 % pokrywane jest z przychodów z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni:

- usługi konserwacji bieżącej budynków,
- utrzymanie terenów zielonych, cięcia i pielęgnacja drzew i krzewów,
- zużycie materiałów do konserwacji bieżącej budynków oraz terenów,
- usługi transportowe, w tym akcja zima,
- konserwacja instalacji azart,
- uproszczone próby szczelności instalacji gazowej w lokalach,
- koszty pogotowia awaryjno –technicznego,
- czyszczenie pionów kanalizacyjnych,
- wymiana i uzupełnianie znaków drogowych,
- pomiary elektryczne w lokalach,
- pomiary instalacji odgromowej budynków,
- przeglądy techniczne placów zabaw,
- konserwacja szlabanów i bram samojezdnych,
- dezynfekcja i deratyzacja pomieszczeń wspólnych,
- usługi kominiarskie i czyszczenie przewodów wentylacyjnych,
- usługi sprzątania budynków i terenów przyległych,
- ubezpieczenie majątku spółdzielni,
- energia elektryczna klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych,
- koszty zużycia wody wynikające z różnicy rozliczeń indywidualnych oraz zużycia na potrzeby gospodarcze,
- koszty zarządzania i administrowania, w tym m.in.:
 - *usługi łączności i opłaty pocztowe*

- usługi informatyczne
- wynagrodzenia pracowników z narzutami
- prowizje bankowe i konwój gotówki
- obsługa prawna
- usługi z tytułu: obrony cywilnej, ochrony danych osobowych
- amortyzacja środków trwałych
- konserwacji sprzętu komputerowego
- koszty biuletynu-informator SM "Czyżyny "
- realizacja zapisów ustawy z 2007 roku w części dotyczącej ustanawiania odrębnych własności lokali
- badanie sprawozdania finansowego spółdzielni oraz lustracji ustawowej
- środki czystości i sprzątanie pomieszczeń biurowych
- składki PFRON
- zużycie materiałów biurowych

Ad. G. Domofony – opłaty – bez zmian

Miesięczna opłata za konserwację instalacji domofonowej z dniem **01 stycznia 2024** roku nie uległa zmianie i wynosi nadal **1,30 zł od lokalu**.

Wpłacane przez dysponentów lokali zaliczkowe opłaty są corocznie bilansowane z poniesionymi kosztami utrzymania tych instalacji, odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej.

Ad. H. Monitoring

Opłaty na pokrycie kosztów serwisowania - eksploatacji i konserwacji systemu monitorowania w poszczególnych nieruchomościach są zróżnicowane z uwagi na ponoszone koszty zależne od liczby zamontowanych kamer i rejestratorów oraz od liczby lokali w danej nieruchomości budynkowej, które ustalane są na etapie przetargu w sprawie montażu zestawu kamer i urządzeń w danym budynku. Miesięczne opłaty z dniem 1 stycznia 2024 roku **nie uległy zmianie**.

Miesięczna opłata od lokalu w poszczególnych budynkach wynosi:

os. 2 Pułku Lotniczego	
nr bud.	stawka zł/lokal/ m-c
26	1,20
7, 16	1,60
5	2,20
15	2,70
8	1,90
13	1,20
11	1,55
6	1,27
3	0,60
os. Dywizjonu 303	

nr bud.	stawka zł/lokal/ m-c
55	0,90
14	1,32
5	1,46
46	1,50
19	1,60
9, 18, 23, 36, 37, 40	1,90
28, 56	1,94
7	2,00
30, 41	2,30
52, 54, 57	2,40
6, 8, 10, 27, 39	2,70
53	2,80
12a	3,60
44	4,27
43	1,62

Ad. I. Prace remontowe bieżące - zmiana wpłat od 01 kwietnia 2024 roku

Spółdzielnia tworzy fundusze na remonty zasobów mieszkaniowych tj. budynków mieszkalnych, zespołów garażowych, pawilonów i mienia Spółdzielni, prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości – budynku ewidencję wpływów i wydatków. Zgodnie z obowiązującymi zasadami gospodarki remontowej w Spółdzielni w poszczególnych budynkach występują zróżnicowane wysokości wpłat na fundusz remontowy.

Tworzony dodatkowo Fundusz Remontowy Spółdzielni, pochodzący z dochodów z działalności gospodarczej Spółdzielni, pozwala między innymi na przejściowe finansowanie i realizację niezbędnych prac remontowych w budynkach o okresowo ujemnych saldach remontowych, spłacanych następnie przez dysponentów lokali w kolejnych latach w ramach wpłat na fundusze remontowe tych budynków.

Wysokości wpłat na fundusze remontowe w poszczególnych nieruchomościach od 01 kwietnia 2024 roku przedstawiają się następująco:

wpłaty zmiana	
os. 2 Pułku Lotniczego	
Numer budynku	zł/ m ² /m-c od 01.04.2024 roku
1d,18	1,20
3,12	1,30
2	1,40
15	1,50
9	1,60
13	1,70
16	1,80
19	2,00
6,7,10,11,26	2,10
8	2,20

os. Dywizjonu 303	
25	1,10
56d	1,20
7,18	1,60
5,17,30,42,45,46,47	1,70
8,9,10,14,19,28,41,50,51,	1,80
6,27,40,43;44,54,56,64	1,90
12a,37,52,53,	2,00
39,48	2,10
11,55	2,20

wpłaty bez zmian

Numer budynku	zł/ m ² /m-c obowiązujące od 1.07.2023 roku
os. Dywizjonu 303	
23	2,00
26	1,90
36	1,80
57	1,90
os. 2 Pułku Lotniczego	
5	1,60

PLANOWANE PRACE REMONTOWO-MODERNIZACYJNE W ROKU 2024.

1. Malowanie klatek schodowych i pomieszczeń użytku wspólnego:

a) **os. Dywizjonu 303:**

- bud. nr 12a kl. I i II
- bud. nr 43 kl. III i IV

b) **os. 2 Pułku Lotniczego:**

- bud. nr 10,
- bud. nr 19 kl. I i II,
- bud. nr 26 kl. III i IV

2. Wykonanie remontu dróg, chodników i parkingów - szczegółowy zakres robót zostanie ustalony po przeglądzie na wiosnę br.

3. Remonty dźwigów - oprócz remontów wg bieżących potrzeb zaplanowano wymianę dźwigów

a) **os. 2 Pułku Lotniczego:**

- dźwig osobowy i osobowo-towarowy w bud. nr 2,
- dźwig osobowy w bud. nr 19 kl. V.

b) **os. Dywizjonu 303:**

- dźwig osobowy bud nr 5 kl. VI oraz montaż platformy przy wejściu do klatki,
- dźwig osobowy bud. nr 11 kl. VI,
- dźwig osobowy bud. nr 14 kl. VI oraz montaż platformy przyschodowej.

4. **Odnowienie lokali użytkowych** – zabezpieczono odpowiednie środki aby podnosić standardy wyposażenia lokali w zależności od potrzeb.
5. **Rekultywacja terenów zielonych** - zostaną wykonane niezbędne nasadzenia w kolejnych miejscach w os. Dywizjonu 303 i w os. 2 Pułku Lotniczego
6. **Ułożenie płytek terakotowych na klatkach schodowych oraz wejść do budynków:**
 - a) os. Dywizjonu 303:
 - bud. nr 14 kl. VII,
 - bud. nr 43 kl. I i II
 - b) os. 2 Pułku Lotniczego:
 - bud. nr 6 (parter)
7. **Wymiana starej wykładziny podłogowej na klatkach schodowych na nową:**
 - a) os. Dywizjonu 303:
 - bud. nr 27,
 - bud. nr 52 (podklejenie listew przypodłogowych – str. zachodnia).
8. **Wymiana legalizacyjna wodomierzy wody ciepłej na wodomierze z odczytem radiowym** - zaplanowano wymianę około 834 szt. wodomierzy.
9. **Remont izolacji ścian fundamentowych.**
 - a) os.2 Pułku Lotniczego – bud. nr 11 (remont częściowy) .
10. **Wymiana zamków do części wspólnych „centralny klucz dla nieruchomości”**
 - a) os. Dywizjonu 303:
 - bud. nr 17,18,28,30,36,37,39,40,
 - b) os. 2 Pułku Lotniczego:
 - bud. nr 6,7,8
11. **Remont częściowy balustrad żelbetowych (ekranów) i stalowych, czoł płyt stropowych w loggiach balkonowych.**
 - a) os. Dywizjonu 303:
 - bud. nr 7 (2 piony),bud. nr 9 (2 piony), 10 (2 piony), 14 kl. I,II, nr 17 (2 piony), 19 (2 piony), 19 (4 piony), bud. nr 48 kl. I, II,III
 - b) os. 2 Pułku Lotniczego
 - bud. nr 9 str. pld. kl. VI,VII,VIII.
12. **Remont kapitalny dachów budynków:**
 - a) os. 2 Pułku Lotniczego:
 - bud. nr 1d
 - Pawilon nr 1 (remont częściowy)
 - Pawilon nr 1c (remont częściowy)
13. **Odnowienie elewacji budynków:**
 - a) os. 2 Pułku Lotniczego:
 - bud. nr 10 kl. V i VI str. zach. i pld.
 - bud. nr 11 str. zach.
 - bud. nr 19 kl. IV,V,VI (str. pn),
 - bud. nr 26 kl. V,VI (str. pn)
 - bud. nr 12 str. wschodnia

- 14. Wymiana domofonów analogowych na cyfrowe:**
- a) os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 2 kl. I i II, nr 5 kl. I i II, 19 kl. II i V
 - b) os. Dywizjonu 303: bud. nr 5 kl. XII, 11 kl. V, 14 kl. I/II,III/IV,V/VI, 42 kl. I,II,III,VI,44 kl. III i IV, 45 kl.III, 50 kl. I, 64 kl. IV.
- 15. Zabezpieczenie częściowe elewacji przed algami:**
- a) os. Dywizjonu 303 – bud. nr 11 kl. od VIII do XIII, 56 strona pn, 57 strona pn
 - b) os. 2 Pułku Lotniczego – bud. nr 10 kl. V,VI, nr 15 strona pn,wsch. 18 strona pn
- 16. Prace związane z doszczelnieniem inst. gazowych** – lokalizacje będą znane dopiero po przeprowadzeniu prób głównych szczelności instalacji.
- 17. Modernizacja wewnętrznych instalacji elektrycznych.**
- a) os. Dywizjonu 303 – Pawilon nr 1
 - b) os. 2 Pułku Lotniczego – Pawilon nr 1 i 1c.
- 18. Wykonanie wspólnych koryt osłonowych dla instalacji niskoprądowych .**
- a) os. 2 Pułku Lotniczego:
 - bud. nr 10, bud. nr 19 kl.I i II, 26 kl. III i IV
 - b) os. Dywizjonu 303:
 - bud. nr 43 kl. III i IV
- 19. Remont instalacji wentylacji mechanicznej .**
- a) os 2 Pułku Lotniczego – bud. nr 6,7,8 (wg bieżących potrzeb)
- 20. Modernizacja instalacji elektrycznych w budynkach mieszkalnych:**
- a) os. Dywizjonu 303: bud. nr 11, 19(kontynuacja), 53
 - b) os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 13
- 21. Opracowanie dokumentacji technicznej wyniesienia wyłączników p.poż. z piwnic do przedsionków** - dla wszystkich budynków os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego.
- 22. Modernizacja instalacji odgromowej w budynkach:**
- a) os. Dywizjonu 303: bud. nr 52,53,54,55,56,
 - b) os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 6,7,8.
- 23. Opracowanie dokumentacji technicznej na wymianę poziomów instalacji c.o w pawilonach biurowo-handlowych** – os. 2 Pułku Lotniczego Pawilon nr 1 i 1c.
- 24. Wymiana przyłączy kanalizacji sanitarnej od budynków do studzienek przyłączeniowych os.**
- a) os.2 Pułku Lotniczego: bud. nr 3,5,13,16,
 - b) os. Dywizjonu 303: bud. nr 5 (1/2 zakresu),8,9,10,17,19,23,26,27,28,36,39,40,43,52,53,54, 55,56,57
- 25. Montaż przyschodowych platform zewnętrznych przy wejściach do budynków:**
- a) os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 26 kl. I/II, VII i VIII,
 - b) os. Dywizjonu 303: bud. nr 5 kl. I/II,III/IV, VII/VIII, 19 kl. III/IV,40, 46 kl. V/VI, 51 kl. II/III, IV/V,54,55,56,57.
- 26. Realizacja w ramach programu „SM Czyżyny – Słoneczna Energia ” pilotażowego projektu podgrzewania ciepłej wody użytkowej w bud. nr 5 w os. 2 Pułku Lotniczego w oparciu o montaż powietrznych pomp ciepła i mikroinstalacji fotowoltaicznych.**

27. Realizacja w ramach programu SM Czyżyny – Słoneczna Energia instalacji fotowoltaicznych w 12 budynkach :

- a) os. Dywizjonu 303: bud. nr 12a,25,42 (kontynuacja),44,45,47,48,50,56d,64
- b) os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 1d,10,12,15 (kontynuacja),18

28. Modernizacja wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej - os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr 6,7,8. Decyzja o realizacji podjęta zostanie dopiero po spotkaniach i akceptacji Mieszkańców w/w budynków

XIV. PROGRAM - SM CZYŻYNY BEZ BARIER - LIKWIDACJA BARIER ARCHITEKTONICZNYCH, W TYM WYMIENIAMY DŹWIGI ORAZ ŹRÓDŁA ICH FINANSOWANIA

Kierując się potrzebami naszych Mieszkańcom w zakresie zwiększenia poczucia bezpieczeństwa i jakości ich życia w miejscu zamieszkania, sukcesywnie od 2022 roku realizujemy nasz autorski program pod nazwą „SM CZYŻYNY - BEZ BARIER”. W ramach tego programu wymieniamy dźwigi osobowe i towarowo-osobowe, likwidujemy bariery architektoniczne m.in. montując pochylnie, platformy zewnętrzne i wewnętrzne oraz budując podjazdy do budynków. Wszystkie te działania realizujemy w oparciu o Fundusz Dostępności, który jest jednym z elementów rządowego programu Dostępności Plus 2018-2025.

O realizacji tego wieloletniego programu wymiany dźwigów pisaliśmy już na łamach naszych Informatorów w 2022 i 2023 roku.

Przypominamy, że w zasobach naszej spółdzielni w **41 budynkach** (stanowiących **72%** całych zasobów) znajduje się **150 dźwigów**, z czego **144 dźwigi zostały zamontowane w latach 1978 - 1988**. Do pilotażowego programu wymiany dźwigów, w oparciu o procedurę Funduszu Dostępności wytypowaliśmy windy, biorąc pod uwagę rezerwy, określając pozostałą żywotność windy oraz ich stan techniczny.

W I-półroczu 2022 roku przeprowadziliśmy pilotażową wymianę 3 dźwigów oraz montaż zewnętrznej platformy dla osób niepełnosprawnych:

- w budynku nr 27 w os. Dywizjonu 303 – dźwig osobowy i osobowo-towarowy,
- w budynku nr 14 w os. Dywizjonu 303 – dźwig osobowy oraz montaż zewnętrznej platformy dla osób niepełnosprawnych.

Konsekwencją pozytywnych działań pilotażowych była wymiana kolejnych **4 dźwigów w 2022 roku:**

- w budynku nr 2 kl. I w os. 2 Pułku Lotniczego – dźwig osobowy i osobowo-towarowy,
- w budynku nr 30 w os. Dywizjonu 303 – dźwig osobowy i osobowo towarowy.

Bariery architektoniczne – często niezauważalne przez osoby w pełni sprawne, mogą być wyjątkowo uciążliwe w życiu osób starszych, matek z małymi dziećmi oraz osób niepełnosprawnych i tych, które posiadają czasowe ograniczenia w mobilności. Aby skutecznie je likwidować w ramach przyjętego programu Spółdzielnia podjęła czynności mające na celu identyfikację i określenie prac inwestycyjnych, których wykonanie jest niezbędne w celu likwidacji barier architektonicznych. Dokonano inwentaryzacji potrzeb

naszych mieszkańców w zakresie m. in. dojścia do budynku i dotarcia do windy. Skatalogowanie potrzeb wskazało na konieczność montażu pochylni, platform pionowych i/lub podnośników ułatwiających pokonanie pierwszego biegu schodowego wózkami inwalidzkimi lub dziecięcymi, montażu poręczy, barier, budowę podjazdów, odpowiedniego oznakowania budynków i jego otoczenia dla sprawnego poruszania się osób z niepełnosprawnościami.

W 2023 roku w ramach programu „SM CZYŻYNY BEZ BARIER” oprócz wymiany **6** wind w budynkach:

- nr 11 w os. 2 Pułku Lotniczego – dźwig osobowy i osobowo-towarowy,
- nr 28 w os. Dywizjonu 303 – dźwig osobowy i osobowo-towarowy,
- nr 37 w os. Dywizjonu 303 – dźwig osobowy i osobowo-towarowy

wymieniliśmy kolejne **5** dźwigów oraz zamontowaliśmy wewnętrzne platformy przyschodowe w budynkach:

- nr 9 kl. III os. 2 Pułku Lotniczego – dźwig osobowy oraz zamontowaliśmy wewnętrzną platformę,
- nr 16 kl. III, IV, V, VIII w os. 2 Pułku Lotniczego – 4 dźwigi osobowe oraz zamontowaliśmy 4 wewnętrzne platformy

Dodatkowo w 2023 roku wybudowaliśmy podjazd wraz z oświetleniem przy budynku nr 18 w os. Dywizjonu 303, który ułatwia poruszanie się osobom z niepełnosprawnościami ruchowymi oraz rodzicom i opiekunom z wózkami dziecięcymi. Wszystkie te inwestycje wykonaliśmy z wykorzystaniem **środków finansowych i zasad Funduszu Dostępności**.

Rok 2024 to kolejny rok, w którym kontynuujemy wymianę dźwigów i likwidację barier architektonicznych w ramach programu „SM CZYŻYNY – BEZ BARIER”, będącego jednym z priorytetowych programów w działalności naszej Spółdzielni, którego horyzont czasowy zakreśliliśmy do **2035 roku**.

W I kwartale bieżącego roku wymieniliśmy **2** dźwigi wraz z montażem **2 zewnętrznych platform** przyschodowych:

- w budynku nr 14 kl. VI w os. Dywizjonu 303,
- w budynku nr 5 kl. VI w os. Dywizjonu 303.

Wymieniliśmy także **2 dźwigi** i zamontowaliśmy **wewnętrzne platformy** przyschodowe w budynkach:

- nr 11 kl. VI w os. Dywizjonu 303,
- nr 19 kl. V w os. 2 Pułku Lotniczego.

To nie koniec naszych działań w bieżącym roku. **Na 2024 rok w ramach Funduszu Dostępności** zaplanowaliśmy wykonanie kolejnych inwestycji:

➤ **wymianę dźwigów:**

- w budynku nr 2 kl. II w os. 2 Pułku Lotniczego – dźwig osobowy i dźwig osobowo-towarowy

➤ **montaż zewnętrznych pionowych platform przyschodowych przy wejściu do budynków:**

- nr 26 kl. I/II i kl. VII/VIII w os. 2 Pułku Lotniczego,
- nr 5 kl. I/II, kl. III/IV i kl. VII/VIII w os. Dywizjonu 303,
- nr 14 kl. I/II w os. Dywizjonu 303,
- nr 19 kl. III/IV w os. Dywizjonu 303,
- nr 40 w os. Dywizjonu 303,
- nr 46 kl. V/VI w os. Dywizjonu 303,
- nr 51 kl. II/III i kl. IV/V w os. Dywizjonu 303,
- nr 54 w os. Dywizjonu 303,
- nr 55 w os. Dywizjonu 303,
- nr 56 w os. Dywizjonu 303,
- nr 57 w os. Dywizjonu 303.

Jak wspominaliśmy wcześniej podstawą finansowania programu „SM CZYŻYNY BEZ BARIER” jest Fundusz Dostępności.

Fundusz Dostępności, to pieniądze przeznaczone na preferencyjne pożyczki. Preferencyjne, czyli na warunkach zdecydowanie korzystniejszych niż rynkowe. Podstawowym celem programu jest finansowanie inwestycji, które mają **zapewnić osobom posiadającym trwale lub czasowe ograniczenia w mobilności możliwość udziału w życiu społecznym i publicznym.**

Pożyczkę z Funduszu Dostępności można spłacać przez okres wynoszący maksymalnie 20 lat, oprocentowana jest w wysokości 0,15 % w stosunku rocznym i jest to oprocentowanie stałe. Ponadto Fundusz przewiduje możliwość umorzenia części pożyczki pod warunkiem spełnienia odpowiednich kryteriów:

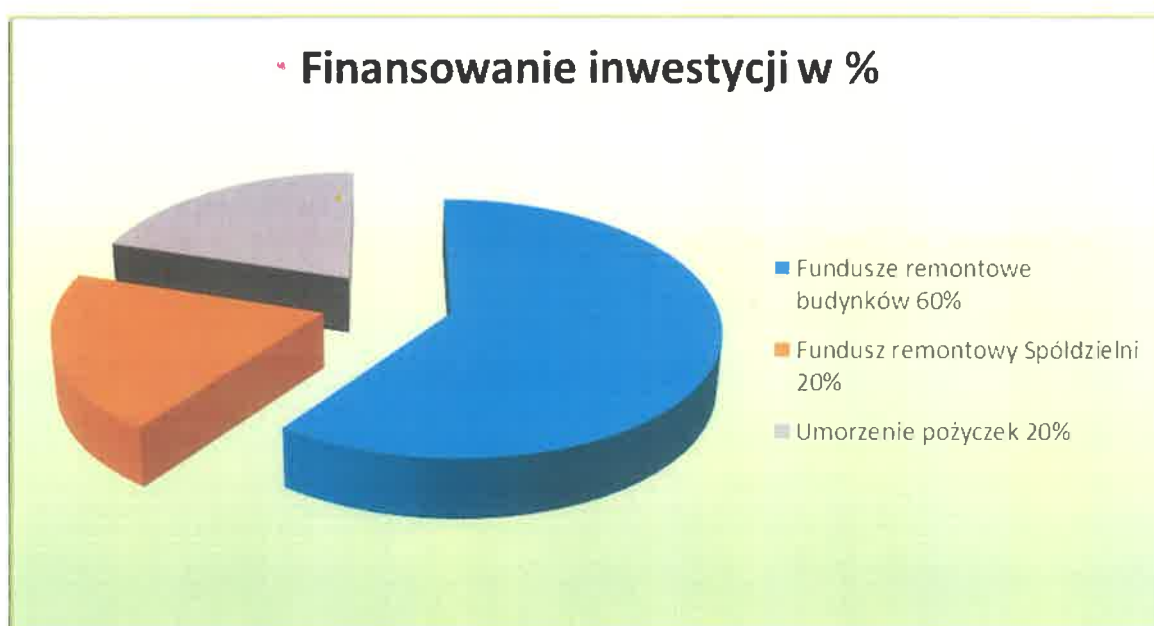
- kryterium terytorialne: wskaźnik umorzenia maksymalnie może wynosić 10%
- kryterium budynków mieszkalnictwa wielorodzinnego : od kwietnia 2023 roku wskaźnik umorzenia wynosi 5 %
- kryterium społeczne : umorzenie max do 20% - obliczane wg. udziału osób uprawnionych* w ogólnej liczbie osób zamieszkałych w budynku

**osoby uprawnione – osoby w wieku powyżej 60 roku życia, dzieci do lat 6 i ich prawni opiekunowie, osoby z niepełnosprawnościami*

Aby skorzystać z kryterium społecznego, które pozwala **na uzyskanie dodatkowego umorzenia pożyczki do 20%**, przesyłamy do właścicieli lokali w budynkach lub klatkach w budynkach wieloklatkowych, w których planujemy dokonać wymiany dźwigów, **ankietę** zawierającą niezbędne informacje o osobach uprawnionych. **Wypełnienie ankiety jest dobrowolne.** Jednakże na uwagę zasługuje istotny fakt, że w tym przypadku tylko **zaangażowanie mieszkańców** danego budynku, czy klatki schodowej może przynieść oczekiwany efekt w postaci **umorzenia pożyczki nawet w sumie do 35%**, a w konsekwencji na zminimalizowanie obciążenia mieszkańców budynku.

Nasze działania w zakresie Funduszu Dostępności w latach 2022-2023

Wykonaliśmy wymianę dźwigów	w 12 budynkach
Wymieniliśmy	22 dźwigi
Zamontowaliśmy	3 platformy zewnętrzne 5 platform wewnętrznych
Wybudowaliśmy	1 podjazd zewnętrzny
Wartość zrealizowanych inwestycji	5 mln 232,0 tys. zł – 100%
Uzyskaliśmy dofinansowanie w formie umorzenia pożyczek z Funduszu Dostępności	1 mln 039,2 tys. zł – 20%
Dofinansowanie z Funduszu Remontowego Spółdzielni z dodatkowej działalności gospodarczej Spółdzielni część nie obciążająca mieszkańców	1 mln 046,4 tys. zł – 20%
Finansowanie z Funduszy Remontowych budynków część obciążająca mieszkańców	3 mln 146,4 tys. zł – 60%



XV. PROGRAM MODERNIZACJI INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH POD NAZWĄ „SM CZYŻYNY – WIĘKSZA MOC”.

W 2023 roku rozpoczęliśmy modernizację instalacji elektrycznych zasilających budynki mieszkalne w os. 2 Pułku Lotniczego i os. Dywizjonu 303. Ze względu na wielkość przedsięwzięcia oraz zakres prac, modernizacja została podzielona na dwa etapy.

I Etap obejmuje modernizację rozdzielni głównych budynków wraz z rozdzielniami elektrycznymi z zabezpieczeniami przedlicznikowymi znajdującymi się w piwnicach.

Modernizacja rozdzielni ma na celu:

- poprawienie pewności zasilania – wyeliminowanie występujących coraz częściej awarii przeszło 40 letnich rozdzielni,
- unowocześnienie systemu przesyłu energii elektrycznej,
- umożliwienie zwiększenie poboru energii, podniesienie mocy do poziomu 11 kW z dotychczasowych 4 kW dla każdego z mieszkań,
- zwiększenie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

W bieżącym 2024 roku będą modernizowane rozdzielnie elektryczne **w budynku nr 13 w os. 2 Pułku Lotniczego oraz w budynkach nr: 11, 19 i 53 w os. Dywizjonu 303.** Rozdzielnie w pozostałych budynkach będą modernizowane systematycznie zgodnie z przyjętym harmonogramem do roku 2030.

ROK 2025

- os. Dywizjonu 303 bud. nr: 14, 23, 40, 46, 57
- os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr 26

ROK 2026

- os. Dywizjonu 303 bud. nr 51,
- os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr: 5, 16

ROK 2027

- os. Dywizjonu 303 bud. nr: 36, 52, 56
- os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr: 3, 9

ROK 2028

- os. Dywizjonu 303 bud. nr: 5, 7, 8, 9, 10
- os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr: 6, 7, 18

ROK 2029

- os. Dywizjonu 303 bud.nr: 17, 18, 26, 27, 30, 43, 44, 45, 54, 55
- os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr 15

ROK 2030

- os. Dywizjonu 303 bud. nr: 6, 25, 28, 37, 39, 41, 42, 47, 48, 50, 64
- os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr: 2, 8, 10, 19

II Etap obejmuje modernizację - wymianę instalacji wewnętrznych m.in. pionów zasilających.

Budynki niżej wymienione **po realizacji zadań I Etapu** nie będą musiały mieć wymienianych wewnętrznych linii zasilających, gdyż zastosowane obecnie przekroje kabli pozwalają na zwiększenie mocy w lokalach mieszkalnych z obecnej mocy 4 kW do 11 kW. Stworzy to możliwość dla mieszkańców podjęcia decyzji o całkowitej rezygnacji z gazu i przygotowywanie posiłków w oparciu o płytę elektryczną indukcyjną.

Są to następujące budynki:

- os. 2 Pułku Lotniczego budynki nr: 6, 7, 8
- os. Dywizjonu 303 budynki nr: 6, 7, 8, 9, 10, 17, 18, 19, 23, 26, 27, 28, 30, 36, 37, 39, 40, 41, 52, 53,54, 55, 56, 57

Do II Etapu pozostają następujące budynki:

- os. 2 Pułku Lotniczego budynki nr: 3, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 26
- os. Dywizjonu 303 budynki nr: 5, 11, 14, 25, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 64

Realizacja II Etapu modernizacji elektrycznych instalacji budynkowych (wymiana wewnętrznych instalacji zasilających), która umożliwi podjęcie indywidualnych decyzji o rezygnacji z gazu do przygotowania posiłków jest planowana w latach 2031-2033 lub będzie wykonana wcześniej w przypadku możliwości finansowych funduszy remontowych poszczególnych budynków.

XVI. PROGRAM „SM CZYŻYNY-SŁONECZNA ENERGIA.

Dzisiaj koszty energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, podgrzewania ciepłej wody oraz koszty energii elektrycznej dla oświetlenia, a także pracy urządzeń części wspólnych budynku, w tym dźwigów stanowią od 45-55% miesięcznych opłat naszych mieszkańców.

Naszym zadaniem oprócz bieżącego zarządzania nieruchomościami jest przygotowywanie i realizacja projektów przedsięwzięć racjonalizujących i ograniczających koszty zakupu energii poprzez:

1. Realizację programów termomodernizacji w szeroko pojętym zakresie.
2. Produkcję energii we własnym zakresie tak energii elektrycznej jak również energii cieplnej.
3. Organizowanie działalności Obywatelskich Społeczności Energetycznych.

Zamierzenia te można realizować w oparciu o środki własne, kredyt kupiecki, dedykowane zewnętrzne środki finansowe z opcjonalnym umorzeniem ich części.

Rachunek ekonomicznej efektywności takich inwestycji przy rosnących cenach za energię wygląda coraz korzystniej i zachęca do ich realizacji. Należy również pamiętać o naszym wkładzie w ochronę naturalnego środowiska.

Samodzielna produkcja energii z OZE dla potrzeb wyposażenia i urządzeń części wspólnych nieruchomości a docelowo dla potrzeb indywidualnych mieszkańców jest dla nas priorytetem.

Już dzisiaj w oparciu o dostępne urządzenia OZE możemy produkować energię elektryczną dla potrzeb części wspólnych nieruchomości. Możemy też z uzyskanej ze źródeł OZE energii elektrycznej wytwarzać dużą część energii cieplnej dla podgrzewania ciepłej wody zużywanej w lokalach przez naszych mieszkańców.

W oparciu o wynik pilotażowej instalacji fotowoltaicznej pracującej od grudnia 2019 roku w budynku nr 7 w os. 2 Pułku Lotniczego, w latach 2021-2022 przy współpracy z Radą Nadzorczą na dachach wszystkich pozostałych 40- wysokich budynków mieszkalnych oraz dachu pawilonu administracyjnego nr 1 w os. Dywizjonu 303 zamontowaliśmy 70 instalacji fotowoltaicznych.

- **w 2019 roku** – powstała pierwsza instalacja fotowoltaiczna tzw. pilotażowa na dachu budynku nr 7 w os. 2 Pułku Lotniczego
- **w 2021 roku** zamontowaliśmy **39** instalacji na dachach **19 budynków mieszkalnych wysokich i pawilonu nr 1 w os. Dywizjonu 303** – w ramach I etapu programu „SM Czyżyny-Słoneczna Energia”
 - w os. Dywizjonu 303 bud. nr: **5, 8, 10, 14, 17, 18, 19, 23, 26, 30, 40, 43, 46, 54**
 - w os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr: **2, 3, 11, 13, 16**
- **w roku 2022** zamontowaliśmy **31** instalacji na dachach 21 kolejnych wysokich budynków. Wszystko w ramach II etapu programu „SM Czyżyny-Słoneczna Energia”
 - w os. Dywizjonu 303 bud. nr: **6, 7, 9, 11, 27, 28, 36, 37, 39, 41, 51, 52, 53, 55, 56, 57**
 - w os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr: **6, 8, 9, 19, 26**

Na koniec kwietnia 2024 roku **71** instalacji fotowoltaicznych o mocy **678 KWp** wyprodukowało **1 mln 668 tysięcy KWh** energii elektrycznej o rynkowej wartości **2 mln 134 tysiące zł**. Biorąc jednak pod uwagę „Tarcze Ochronne” i wyliczając wartość produkcji energii elektrycznej w oparciu o obowiązującą obecnie cenę urzędową to wynosi ona **851 tys. zł**. **Produkowana energia elektryczna przez 71 instalacji fotowoltaicznych służy do oświetlenia klatek schodowych, funkcjonowania dźwigów w 41 budynkach wysokich, w tym dodatkowo do zasilania wentylatorów w 3 wysokich budynkach. Służy także do zaspokojenia potrzeb na energię elektryczną administracji spółdzielni w pawilonie nr 1 w os. Dywizjonu 303.**

Dotychczasowy efekt ekologiczny to obniżenie emisji dwutlenku węgla **CO₂ o 1 mln 661 tysięcy kg** równoważne posadzeniu **2.957 drzew**.

Koszty realizacji 71 instalacji fotowoltaicznych zrealizowanych w ramach **I i II etapu programu „SM Czyżyny-Słoneczna Energia”** wyniosły **2.697,6 tys. zł**. Mieszkańcy ze środków funduszy remontowych nieruchomości ponieśli wydatki w wys. **1 mln 231,8 tys. zł** tj. **45,7%**. Pozostałe **54,3%** tj. kwotę **1 mln 465,8 tys. zł** dołożyła spółdzielnia z dochodów z własnej działalności gospodarczej, głównie inwestycyjnej. W okresie realizacji I i II etapu tego programu nie było zewnętrznej pomocy w jego dofinansowaniu.

Szczegółowe informacje dotyczące efektów pracy instalacji fotowoltaicznych w poszczególnych budynkach przedstawimy Członkom Spółdzielni w miesiącu lipcu br. w przesyłanych corocznie informacjach o wynikach finansowych i efektach prac remontowo-modernizacyjnych każdego budynku. Planowana w kolejnych latach roczna produkcja energii elektrycznej tych 71 instalacji fotowoltaicznych, przy przeciętnym nasłonecznieniu to ok. **660 tysięcy KWh** rocznie o wartości rynkowej **915 tys. zł.**

Aktualnie w naszej spółdzielni realizowany jest **III etap programu SM „Czyżyny-Słoneczna Energia”**. Na wszystkich niskich **16 budynkach** spółdzielni trwa montaż **22 instalacji** fotowoltaicznych o łącznej mocy **626,5 KWp** oraz w jednym przypadku w połączeniu z instalacjami fotowoltaicznymi dwóch powietrznych pomp ciepła o mocy **16 KW** każda dla potrzeb podgrzewania ciepłej wody użytkowej zużywanej przez mieszkańców, o czym szerzej piszemy poniżej. Prace trwają na budynkach:

- w os. Dywizjonu 303 nr: 12a, 25, 42, 44, 45, 47, 48, 50, 56d, 64 - instalacje fotowoltaiczne
- w os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr: 1d, 10, 12, 15, 18 - instalacje fotowoltaiczne
- w os. 2 Pułku Lotniczego nr 5 - instalacje fotowoltaiczne + pompy ciepła

W związku z nowymi przepisami na realizację **III etapu** pozyskaliśmy **16 grantów** z Banku Gospodarstwa Krajowego o wartości **1 mln 318 tys. zł na dofinansowanie 50% wartości netto zadania**. Po realizacji **III etapu** suma mocy instalacji fotowoltaicznych na wszystkich spółdzielczych budynkach będzie wynosiła **1.304,5 KWp** o planowanej rocznej produkcji energii elektrycznej **1 mln 266 tysięcy KWh**. Spowoduje to corocznie obniżenie o **1 mln 260 tys. kg emisji CO₂** równoważnej corocznemu nasadzeniu **2.255 drzew**.

Podgrzewanie ciepłej wody użytkowej energią ze słońca

Jednym z bardzo ważnych kolejnych przedsięwzięć realizowanych w ramach programu „SM Czyżyny – Słoneczna Energia”, na początek w budynkach niskich, jest wykorzystanie energii elektrycznej, pozyskiwanej za pośrednictwem paneli fotowoltaicznych ze słońca do zasilania powietrznych pomp ciepła, które będą podgrzewać ciepłą wodę użytkową na potrzeby Mieszkańców. Podstawowym więc celem jest produkcja własnej zielonej energii elektrycznej do podgrzewania ciepłej wody, a w konsekwencji minimalizacja obciążeń mieszkańców z tego tytułu. Kolejnym celem jest wkład w ochronę naszego naturalnego środowiska, poprzez ograniczanie emisji dwutlenku węgla i zanieczyszczeń powstających przy tradycyjnej produkcji energii cieplnej np. z węgla.

Wykorzystując dzisiejszą technologię, możliwe dzisiaj dofinansowanie zewnętrzne oraz zaangażowanie spółdzielni wytypowaliśmy do tego przedsięwzięcia w formie pilotażu jeden z najstarszych - niskich budynków w naszej spółdzielni tj. budynek nr 5 w os. 2 Pułku Lotniczego.

Aktualnie zostały ukończone prace montażowe oraz uruchomione zostały dwie instalacje fotowoltaiczne na dachu tego budynku o mocy 19,8 KWp każda, czyli w sumie o mocy **39,6 kWp**. W sąsiedztwie budynku są postawione dwie powietrzne pompy ciepła o mocy **16 kW** każda, które korzystając z energii elektrycznej produkowanej przez

instalacje fotowoltaiczne będą dostarczały energię ciepłą do dwóch węzłów cieplnych, która posłuży do podgrzewania ciepłej wody użytkowej dla indywidualnych potrzeb Mieszkańców.

Bardzo ważną informacją w tym przedsięwzięciu jest to, że 1 kilowat energii elektrycznej ze słońca zostaje zamieniony w powietrznej pompie ciepła na 3 kilowaty energii cieplnej.

Wyprodukowana energia przez instalacje fotowoltaiczne będzie też zasilala oświetlenie klatek schodowych, korytarzy piwnicznych oraz pozostałe oświetlenie części wspólnych budynku.

W szczególnych przypadkach, w sytuacji wystąpienia braku energii elektrycznej z instalacji fotowoltaicznych, zapewnione zostanie pełne bezpieczeństwo dostawy ciepłej wody do mieszkań poprzez podgrzewanie ciepłej wody przez MPEC S.A.

Realizacja tego przedsięwzięcia w tym budynku odbywa się przy współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, z którym zawarliśmy Umowę na współfinansowanie w postaci grantu (kwoty bezzwrotnej) do wysokości 50% wartości netto tego przedsięwzięcia. Oczywiście do pokrycia jest pozostałe 50 % wartości netto oraz podatek VAT w wys. 8%.

Zgodnie z przedłożonym projektem tego przedsięwzięcia oraz zawartą Umową z Bankiem Gospodarstwa Krajowego planowane rozliczenie finansowe budynku nr 5 w os. 2 Pułku Lotniczego po zakończeniu realizacji zadania będzie wyglądało następująco:

Planowana wartość inwestycji wynosi: 331,1 tys. zł.

Planowane pokrycie tych nakładów przedstawia się następująco:

- grant z BGK 153,3 tys. zł
- udział SM Czyżyny 12,3 tys. zł
- fundusz remontowy nieruchomości 165,5 tys. zł

Na podobnych zasadach będą rozliczane po realizacji montażu instalacji fotowoltaicznych na pozostałych 15 budynkach niskich. W przypadku potwierdzenia założeń produkcji energii cieplnej do podgrzewania ciepłej wody użytkowej w oparciu o energię ze słońca dla mieszkańców budynku nr 5 w os. 2 Pułku Lotniczego, przystąpimy do montażu powietrznych pomp ciepła i podgrzewania ciepłej wody użytkowej w pozostałych 15 budynkach niskich. Równolegle będziemy przygotowywać wprowadzenie tych rozwiązań w budynkach wysokich, czyli również podgrzewać w bliskiej przyszłości ciepłą wodę użytkową dla mieszkańców. Oczywiście w każdym przypadku będziemy składać wnioski o dofinansowanie zewnętrzne dla tych przedsięwzięć.

XVII. NOWY PROJEKT PROGRAMU „SM CZYŻYNY - MÓJ WŁASNY PRĄD”.

Jako Spółdzielnia Mieszkaniowa od kilku lat realizujemy program „SM Czyżyny-Słoneczna Energia”. O efektach którego i kolejnych zamierzeniach napisaliśmy wcześniej. Najprościej mówiąc już produkujemy prąd elektryczny dla potrzeb urządzeń części wspólnych budynków: oświetlenie, dźwigi, praca wentylatorów. W oparciu o energię ze słońca rozpoczynamy produkcję energii cieplnej dla podgrzewania ciepłej wody użytkowej zużywanej przez mieszkańców. **Chcielibyśmy też stworzyć warunki i ułatwić**

zainteresowanym mieszkańcom montaż własnych instalacji fotowoltaicznych, za pomocą których mogliby produkować już indywidualnie energię elektryczną dla własnych potrzeb. Od 2 miesięcy przy pomocy zewnętrznego specjalisty analizujemy techniczne, finansowe i organizacyjne możliwości montażu na balkonach naszych mieszkańców mikroinstalacji fotowoltaicznych. Przygotowywany nowy program dla zainteresowanych mieszkańców nazwaliśmy „**SM Czyżyny - Mój Własny Prąd**”.

XVIII. PRĄD ELEKTRYCZNY Z BUDYNKOWYCH INSTALACJI WIATROWYCH.

Chcąc w przyszłości myśleć o zwiększeniu produkcji energii elektrycznej ze źródeł OZE dla potrzeb podgrzewania ciepłej wody użytkowej w budynkach wysokich, a w szczególności w tzw. punktowcach, ze względu na ograniczoną powierzchnię dachu skierowaliśmy się w stronę energetyki wiatrowej, która mogłaby być uzupełnieniem dla instalacji fotowoltaicznych. Rozpoczęliśmy analizy dzisiejszej oferty technicznej w tym zakresie oraz obowiązujących przepisów prawa. Analizujemy także ekonomikę takiego przedsięwzięcia.

XIX. ZAKOŃCZENIE.

Podsumowanie roku 2023 w zakresie uzyskanych wyników finansowych, efektów rzeczowych prac remontowych, modernizacyjnych oraz **programów „SM Czyżyny – Słoneczna Energia”, „SM Czyżyny – Bez Barrier”** mogą budzić satysfakcję.

Prowadzona od lat planowa gospodarka remontowa i modernizacyjna nie kumuluje wydatków w krótkim czasie lecz rozłożenie ich w dłuższym okresie czasowym łagodzi skutki obciążeń finansowych członków spółdzielni.

Pozyskane zewnętrzne środki finansowe oraz wypracowane własne, w znaczący sposób zmniejszają wydatki Członków Spółdzielni na prace remontowe i modernizacyjne.

Osiągnięte w 2023 roku dobre wskaźniki ekonomiczne świadczą o dobrej kondycji finansowej spółdzielni, bieżącej możliwości regulowania wszelkich zobowiązań i są potwierdzeniem przyjętych w latach ubiegłych a wdrażanych na bieżąco rozwiązań ekonomicznych i gospodarczych.

Wykorzystywanie alternatywnych źródeł czystej energii dla funkcjonowania urządzeń budynków mieszkalnych, a już w bliskiej przyszłości zaspokajania Państwa indywidualnych potrzeb naszych mieszkańców jest naszym wyzwaniem, jest naszym celem, jest koniecznością, ale też naszym obowiązkiem.

Na zakończenie dziękujemy Radzie Nadzorczej za merytoryczną współpracę oraz za konstruktywną ocenę pracy Zarządu w ubiegłym roku.

Dziękujemy Członkom Spółdzielni za ich bieżące uwagi i wnioski wspomagające naszą pracę, oczekując na obiektywną ocenę działalności w roku 2023.

Załącznikiem do niniejszego Sprawozdania jest Informator – Maj 2024, dostarczony do każdego mieszkania.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny”

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

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor SM „Czyżyny”

mgr Marek Lorenc