

**WALNE ZGROMADZENIE
CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„CZYŻYNY” w 2025 roku**

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
ZARZĄDU W 2024 ROKU
PROGRAM DZIAŁANIA W ROKU 2025**

Kraków, maj 2025 r.

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

Już **47 lat Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czyżyny”** służy naszym Mieszkańcom, zapewniając komfortowe warunki zamieszkiwania, organizując dostawę do lokali mediów oraz świadcząc usługi porządkowo-konserwacyjne.

Jako administracja oraz służby techniczno-finansowe spółdzielni dbamy także o odpowiedni poziom gospodarki remontowo- modernizacyjnej, która z jednej strony odtwarza zużytą infrastrukturę techniczną budynków w postaci min.: remontów dachów, elewacji, remontów chodników, dróg wewnętrznych, remontów klatek schodowych, a z drugiej strony modernizuje czyli wprowadza nowe elementy do substancji budynkowej i infrastruktury osiedlowej, przynoszące dla mieszkańców konkretne korzyści finansowe oraz podnoszące bezpieczeństwo użytkowania lokali:

- przeprowadzony proces termorenowacji obniżył o 52 % zapotrzebowanie na energię ciepłą w budynkach mieszkalnych, czyli o co najmniej tyle obniżył opłaty mieszkańców za centralne ogrzewanie
- zrealizowany program montażu indywidualnych hydroforni budynkowych w 47 budynkach przy wyłączeniu z użytkowania 4,2 km wyeksploatowanej sieci wody wysokiej w osiedlach oraz zakończenie eksploatacji 6 centralnych hydroforni osiedlowych, to uniknięcie remontów kapitalnych sieci oraz wyeliminowanie kosztów strat wody w wyniku powtarzających się coraz częstszych awarii sieci
- zrealizowany program dostawy do 4.000 mieszkań ciepłej wody użytkowej z likwidacją takiej samej ilości piecyków gazowych, to zdecydowane podniesienie bezpieczeństwa użytkowania lokali mieszkalnych
- wykonana wymiana osiedlowej sieci ciepłowniczej w całej spółdzielni z niskoparametrowej na nowoczesną wysokoparametrową w technologii rur preizolowanych, przeprowadzona na koszt MPEC S.A. zmniejsza straty energii cieplnej podczas jej przesyłu
- stworzenie i wdrażanie na wnioski mieszkańców systemów ochrony miejsc postojowych w poszczególnych enklawach. W ten sposób zabezpieczamy spółdzielcze miejsca dla potrzeb mieszkańców naszych budynków.
- realizacja programu „SM Czyżyny- Słoneczna Energia”, dzięki któremu produkujemy prąd elektryczny z energii słonecznej dla oświetlenia części wspólnych budynków, pracy dźwigów, czy zasilania budynkowych instalacji wentylacji mechanicznej to obniżenie z tego tytułu opłat eksploatacyjnych mieszkańców.

- w roku 2024 rozpoczęliśmy w pierwszym budynku podgrzewanie na potrzeby mieszkańców ciepłej wody użytkowej energią ze słońca poprzez powietrzne pompy ciepła. W roku bieżącym w pierwszych niskich budynkach rozpoczęliśmy sprzedaż do TAURON S.A. wyprodukowanej energii elektrycznej ze słońca, z przeznaczeniem uzyskanych środków finansowych na potrzeby danego budynku obniżając w ten sposób obciążenia mieszkańców.
- realizacja programu „SM Czyżyny- Bez Barrier” likwidującego bariery architektoniczne, w tym wymiana dźwigów to nie tylko modernizacja, ale również pomoc dla matek z dziećmi i mieszkańców z ograniczeniami ruchowymi

W czerwcu bieżącego roku odbędzie się kolejne Walne Zgromadzenie Członków, na którym wspólnie podsumujemy rok 2024.

Najważniejsze naszym zdaniem informacje w telegraficznym skrócie.

1. **Pozostała działalność gospodarcza** spółdzielni w 2024 roku wykazała dochód netto w wys. **2 mln 336,7 tys. zł**, który na najbliższym Walnym Zebraniu Członków proponujemy przeznaczyć na zmniejszenie obciążeń Członków Spółdzielni w wys. **2 mln 087,8 tys. zł**. Na fundusze remontowe garaży członków przeznaczymy **39,0 tys. zł** a na Fundusz Centralny Remontowy Spółdzielni kwotę **209,8 tys. zł**. Te ostatnie środki będą dofinansowywały prace modernizacyjne w poszczególnych budynkach mieszkalnych, w tym programy „SM Czyżyny Słoneczna Energia oraz SM Czyżyny-Bez Barrier”.
2. **Rezerwy środków finansowych** na koniec 2024 roku utrzymaliśmy na poziomie **1 mln 513,4 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 **4 mln 219,9 tys. zł** a dodatkowa rezerwa środków finansowych na Funduszu Centralnym Spółdzielni na przyszłe dofinansowanie prac remontowo - modernizacyjnych wynosi **1 mln 805,5 tys. zł**.
4. Cieszy nas **racjonalne korzystanie z wody** przez naszych mieszkańców. Rok 2024 jest pierwszym od 1995 roku, gdy zużycie wody przez naszych mieszkańców wzrosło w porównaniu do roku poprzedniego o **26,2 tys. m³** tj. o **10,8 %**, natomiast w porównaniu do roku **1995** zużycie wody w **2024** roku było niższe o **702,5 tys. m³** tj. o **72,3 %**.
5. Realizacja w ubiegłych latach **programu termorenowacji** wykazała w 2024 roku **19 mln 062,9 tys. zł** niższych kosztów centralnego ogrzewania. W przeliczeniu na przeciętny lokal mieszkalny dało kwotę **4.496,0 zł** oszczędności. **W roku 2024** kontynuowaliśmy realizację naszego programu pod nazwą „SM Czyżyny Słoneczna Energia”, którego celem jest produkcja energii elektrycznej w

oparciu o energię 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 plus etap trzeci w fazie realizacji to praca **73** instalacji fotowoltaicznych o mocy **717,85 KWp** na dachach **41** budynków wysokich w osiedlach 2 Pułku Lotniczego i Dywizjonu 303, na dachu pawilonu nr 1 w os. Dywizjonu 303 oraz na jednym budynku niskim w os.2 Pułku Lotniczego. Na koniec **kwietnia br.** instalacje fotowoltaiczne wyprodukowały **2 mln 507,0 tys. KWh** o aktualnej wartości rynkowej **3 mln 350 tys. zł.** **Ograniczyliśmy też o 2 mln 500 tys.kg ilość dwutlenku węgla CO₂ w atmosferze, dla którego redukcji należałoby posadzić 4.443 drzewa.**

W roku 2024 kontynuowaliśmy realizację kolejnego **III etapu** tego programu w **16** budynkach niskich. Na tych budynkach realizowaliśmy w 2024 roku montaż **22** instalacji fotowoltaicznych o mocy **626,5 KWp** oraz przy jednym budynku pilotażowo **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.

6. **W roku 2024** kontynuowaliśmy **wymianę legalizacyjną wodomierzy** w mieszkaniach na wodomierze z modułem odczytu radiowego. Koszty tej operacji zostały pokryte z funduszy remontowych poszczególnych budynków bez dodatkowego obciążania mieszkańców. Wymieniliśmy **831** wodomierzy zimnej i ciepłej wody.
7. **W roku 2024 w I-kwartale** kontynuowaliśmy realizację opisanego w poprzednim Informatorze wieloletniego programu „SM Czyżyny- Bez Barrier” tj. **modernizacji – wymiany dźwigów w oparciu o zewnętrzny Fundusz Dostępności**. Likwidowaliśmy także bariery architektoniczne. Dokonaliśmy w roku sprawozdawczym wymiany kolejnych **4** dźwigów oraz **2** zewnętrznych platform przyschodowych, zamontowaliśmy **2** wewnętrzne platformy.
8. **Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na koniec 2024 roku były jednymi z niższych w 46 letniej historii spółdzielni.**
9. W 2024 roku utrzymaliśmy **zasób zarządzanych 80 budynków** obejmujących **8.195** lokali o powierzchni **405,3 tys. m²**, w tym **23 budynki wspólnot mieszkaniowych** (**2.845** lokali) o powierzchni **121,9 tys. m²**.
10. W stosunku do założeń planowanych osiągnęliśmy w 2024 roku **428,4 tys. zł oszczędności** w kosztach administrowania.
11. Ponadto między innymi:
 - wymalowaliśmy **8** klatek schodowych w **4** budynkach oraz w **1** budynku w **6** klatkach

- remonty chodników wykonaliśmy w **6** lokalizacjach , **remonty parkingów** w **5** , **remont drogi** w **1** lokalizacji
- płytki terakotowe ułożono w na klatkach schodowych w **1** budynku w **2** klatkach
- odnowiliśmy elewacje **6** wejść do klatek w **4** budynkach
- wymieniliśmy wkładki zamek do części wspólnych „ centralny klucz dla nieruchomości” w **11** budynkach
- nowe klomby powstały przy **2** budynkach , rekultywacje terenów wykonaliśmy przed **6** budynkami
- zmodernizowaliśmy z analogowych na cyfrowe **20** instalacji domofonowych w **11** budynkach
- wykonaliśmy konserwacje, czyszczenie i dezynfekcje lejów zsypowych w **30** budynkach
- wykonaliśmy wspólne koryta osłonowe dla instalacji niskoprądowych w **4** budynkach w **6** klatkach
- remont instalacji odgromowej wykonano w **8** budynkach
- uproszczone próby szczelności instalacji gazowych wykonano w **46** budynkach
- ciśnieniowe główne próby szczelności instalacji gazowych przeprowadzono w **7** budynkach
- wykonaliśmy konserwacje podjazdów szynowych w **4** budynkach
- naprawiliśmy miejscowo elewacje oraz odnowiliśmy wejścia do klatek w **8** budynkach

12. W roku sprawozdawczym kontynuowaliśmy **usługowe prowadzenie ksiąg rachunkowych SM „Politechnika”** , po sąsiedzku.

13. Dokonaliśmy kamerowania przyłączy kanalizacji sanitarnej **29** budynków dla wytypowania kolejności ich wymiany.

14. Kontynuowaliśmy **ochronę spółdzielczych miejsc postojowych w rejonie bud. nr 4c,5,6,7,8,9,10,11 w os. Dywizjonu 303**. Po zmianie operatora od 1 grudnia 2024 roku ochrona odbywa się w oparciu o nadane e-upoważnienie, a numer rejestracyjny samochodu wpisany jest do bazy pojazdów upoważnionych.

15. W ramach planowanego rozszerzenia źródeł OZE produkujących prąd elektryczny dla potrzeb podgrzewania w budynkach wysokiej ciepłej wody użytkowej zużywanej przez mieszkańców zainstalowaliśmy na dachu budynku nr 8 (16 kondygnacyjnego) w os. 2 Pułku Lotniczego urządzenie monitorujące i rejestrujące siłę i porywy wiatru dla ewentualnego montażu wiatraków do produkcji dodatkowej ilości energii elektrycznej.

Cele działalności Spółdzielni w roku 2025 to:

- Kontynuacja realizacji programów „SM Czyżyny- Słoneczna- Energia”, „SM Czyżyny- Bez Barrier”.

- 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 2026-2030 w dużej mierze rozpoczęte lub kontynuowane w roku 2025:

- 1.** Usprawnienie komunikacji członek spółdzielni, mieszkaniac z administracją spółdzielni, przy wykorzystaniu technologii cyfrowych.
- 2.** Kontynuacja realizowanego programu „SM Czyżyny- Słoneczna Energia”.
- 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 **zmniejszania 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 większości 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 zakresiliśmy 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 ciepłej w oparciu o Odnawialne Źródła Energii znaczące zmniejszanie dzisiejszych obciążeń mieszkańców z tego tytułu.

Informacje z działalności spółdzielni w 2024 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 2025. Opłaty za użytkowanie lokali w 2025 roku. Planowane prace remontowo – modernizacyjne w 202 roku.**
- XIV. Program SM CZYŻYNY – BEZ BARIER- likwidacja barier architektonicznych, w tym wymiana dźwigów oraz źródła ich finansowania.**
- XV. Program SM CZYŻYNY- SŁONECZNA ENERGIA – energia odnawialna ze słońca - Podgrzewanie ciepłej wody użytkowej energią ze słońca.**
- XVI. Program SM CZYŻYNY- MÓJ WŁASNY PRĄD.**
- XVII. Prąd elektryczny z budynkowych instalacji wiatrowych.**
- XVIII. Zakończenie.**

I. PODSTAWOWE DANE O ZASOBACH ZARZĄDZANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ.

Wyszczególnienie		stan na koniec 1993 roku	stan na koniec 2024 roku	różnica poz. 4 - poz.3
1	2	3	4	5
liczba zarządzanych budynków mieszkalnych	szt.	50	80	+30
w tym:				
zasoby spółdzielni	szt.	50	57	+ 7
wspólnoty mieszkaniowe od 2007 roku	szt.	0	23	+ 23
w tym:	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,
w tym:				
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
w tym:				
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	12.197	+ 1 305
zasoby spółdzielni	szt.	10.892	8.730	-2.162
wspólnoty mieszkaniowe	szt.	0	3.467	+ 3.467
stan zatrudnienia (porównawczy)	etaty	32,75	36,88	+4,13

Na koniec 2024 roku zarządzaliśmy **8.195** lokalami, w tym **2.845** lokalami Wspólnot Mieszkaniowych.

Liczba obsługiwanych lokali na koniec 2024 roku w stosunku do 1993 roku, uległa zwiększeniu o **3.620** lokali co stanowi wzrost o **79,1 %**. Powierzchnia użytkowa lokali, którą zarządzaliśmy w 2024 roku wynosiła **405,3** tys. m² (w tym: 121,9 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 **4,13** etatu tj. 12,6 % w stosunku do porównawczego 1993 roku.

II. WYNIKI FINANSOWE.

(w tys. zł)

l.p.	Wyszczególnienie	Koszty za 2024 rok	Przychody za 2024 rok	Wynik do rozliczenia za 2024 rok	Rozliczenie za rok 2024 z Mieszkańcami, Użytkownikami i U. Skarbowym	Wynik za 2024 rok
1	2	3	4	5	6	7
1.	GZM – Ogółem Eksploatacja i konserwacja*	14 135,6	14 871,5	+735,9		
	w tym:					
	- lokali mieszkalnych			- 2 142,5		
	- lokali użytkowych			+ 1 644,9		
	- garaży			-42,1		
	- pozostała działalność SM			+1 275,6		
1a	Podatek dochodowy od osób prawnych				-583,8	
1b	Wynik GZM					+152,1
	w tym:					
ba	- GZM lokali mieszkalnych i użytkowych					+194,2
bb	-GZM garaży**					-42,1
2.	Centralne ogrzewanie	13 375,4	14 383,0	+1 007,6	-1 007,6	
	w tym:					
	- c.o. w lokalach mieszkalnych opomiarowanych-7 bud.	679,0	734,6	+55,5	-55,5	
	- c.o. w lokalach. mieszk. nieopomiarowanych. - 50 bud.	12 246,4	13 148,2	+901,8	-901,8	
	- c.o. w lokalach użytkowych	449,9	500,2	+50,3	-50,3	
3.	Centralna ciepła woda	5 726,1	6 064,1	+338,0	-338,0	
4.	Dźwigi**	850,6	977,9	+27,3		+27,3
	w tym:					
	- wyniki dodatnie - 25 bud.			+63,1		
	- wyniki ujemne – 16 bud.			-35,8		
5.	Woda i ścieki	3 425,1	3425,1	0,0		
6.	Wywóz odpadów komunalnych**	3 187,9	3 188,4	+0,5		+0,5
	w tym:					
	- wyniki dodatnie - 41 bud.			+17,1		
	- wyniki ujemne – 16 bud.			-16,6		
7.	Wynik za 2024 rok	40 700,7	42 810,0	+2 109,3	-1 929,3	+179,9
8.	Wyniki GZM z lat ubiegłych narastająco na dzień 31.12.2023r. - lokali mieszkalnych - garaży					+680,2 +118,1

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

nadwyżka bilansowa – **zysk netto w wysokości 2 mln 336,7 tys. zł** pochodzący z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni, przychodów operacyjnych i finansowych, który będzie przedmiotem Uchwały Walnego Zgromadzenia w czerwcu 2025 roku.

Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć w/w środki:

- na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie zmniejszającym obciążenie członków za rok 2024 – dotyczy lokali mieszkalnych o kwotę w wysokości **2 mln 087,8 tys. zł**
- dla garaży wolnostojących kwotę w wysokości **39,0 tys. zł**
- na fundusz remontowy spółdzielni kwotę w wysokości **209,8 tys. zł** z przeznaczeniem na dofinansowanie prac modernizacyjnych w poszczególnych budynkach mieszkalnych, w tym własnej produkcji energii elektrycznej, energii ciepłej 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 2024 z uwzględnieniem przychodów z działalności gospodarczej spółdzielni wynosi **+ 735,9 tys. zł.**

Po zapłaceniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **583,8 tys. zł**, wynik netto spółdzielni za 2024 rok w tej pozycji kalkulacyjnej jest dodatni i wynosi **+ 152,1 tys. zł** w tym :

- ✓ GZM lokali mieszkalnych i użytkowych wynosi **+ 194,2 tys. zł**
- ✓ GZM garaży wynosi **- 42,1 tys. zł**

Wynik **GZM lokali mieszkalnych i użytkowych** narastająco z lat ubiegłych jest dodatni wynosi **+ 680,2 tys. zł** i na dzień **31.12.2024 roku nie uległ zmianie.**

Wynik **GZM garaży** narastająco na 31.12.2024 roku jest dodatni i wynosi **+84,9 tys. zł**

Ad.2 Centralne ogrzewanie

W pozycji rozliczeniowej **centralne ogrzewanie** wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości ogółem **+ 1 mln 007,6 tys. zł**. Wyniki dodatnie w wysokości **+ 901,8 tys. zł** dotyczą **50 budynków** rozliczanych do m² powierzchni mieszkalnej i zostały rozliczone z mieszkańcami w miesiącu marcu 2025 roku. Wyniki dodatnie także wystąpiły w lokalach opomiarowanych dot. 7 budynków w wysokości **+ 55,5 tys. zł** oraz w lokalach użytkowych w kwocie **+ 50,3 tys. zł**. Wyniki te zostały rozliczone w miesiącu marcu 2025 roku.

Koszty i przychody z tytułu centralnego ogrzewania po rozliczeniu z mieszkańcami i użytkownikami lokali na koniec 2024 roku bilansują się.

Ad. 3 Centralna ciepła woda użytkowa

W pozycji rozliczeniowej **centralna ciepła woda użytkowa** wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **+338,0 tys. zł**. Kwota ta została rozliczona z mieszkańcami lokali w miesiącu marcu 2025 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 31.12.2024 roku bilansują się.

Ad.4. Eksploatacja i konserwacja dźwigów

Eksploatacja i konserwacja dźwigów ogółem zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości **+27,3 tys. zł.**

Za rok 2024 indywidualne wyniki dodatnie w kwocie **+63,1 tys. zł** wystąpiły w 25 budynkach, wyniki ujemne w wysokości **- 35,8 tys. zł** wystąpiły w 16 budynkach. Wyniki ujemne w poszczególnych budynkach mają pokrycie w wynikach dodatnich z lat ubiegłych z wyjątkiem wyników w budynkach 9,19 w os. 2 Pułku Lotniczego, które będą bilansowane w następnych okresach. Zaplanowane zadania w zakresie podstawowej konserwacji dźwigów w 2024 roku zostały zrealizowane. Na dzień 31.12.2024 roku suma wyników narastająco w 41 budynkach wyposażonych w dźwigi jest dodatnia i wynosi **+ 432,2 tys. zł.**

Koszty z tytułu eksploatacji i konserwacji dźwigów za rok 2024 r. wyniosły **850,6 tys. zł** i dotyczą:

- energii elektrycznej 56,5 tys. zł
- konserwacji w tym: (robocizna i materiały) 668,7 tys. zł
- opłaty na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego 125,4 tys. zł

Ad.5. Woda i ścieki

Koszty i zaliczki z tytułu zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków za rok 2024 zostały rozliczone na lokale w poszczególnych nieruchomościach budynkowych. Dysponenti lokali, którzy posiadają indywidualne wodomierze zostali rozliczeni wg rzeczywistego zużycia, natomiast dysponenti lokali nieopomiarowanych zostali rozliczeni zgodnie z Regulaminem szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi...”

Obciążenie indywidualnego dysponenta lokalu nieopomiarowanego z tytułu jak wyżej 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 -2024

Lata	Kwota	Zużycie	Wzrost kosztów narastająco	Spadek zużycia narastająco	Rzeczywisty wzrost opłat narastająco	Opłata
	w tys. zł	w tys.m3	w %	w %	w %	zł/m3
1995	1.194,0	972,0	0,0	0,0	0,0	1,23
2000	2.661,6	804,0	122,9	-17,3	170,7	3,33
2010	3.251,2	482,4	172,3	- 50,4	448,0	6,74
2015	4.246,8	429,8	255,7	- 55,8	703,3	9,88
2020	3.014,8	287,4	152,4	-70,4	752,9	10,49
2023	2.999,6	243,3	151,2	-75,0	902,4	12,33
2024	3.425,1	269,5	186,9	-72,3	1.007,3	13,62

W roku 2024 w naszej spółdzielni zużyto **269,5 tys. m³** zimnej wody. W porównaniu do roku 2023, zużycie było wyższe o **26,2 tys. m³** tj. o **10,8 %**. W porównaniu do roku 1995 zużycie zimnej wody w 2024 roku było **niższe o 702,5 tys. m³**! tj. **o 72,3 %!**

Na koniec 2024 roku w **4.472** mieszkaniach tj. w **98,0 %** zainstalowane były indywidualne wodomierze w tym:

- w 322 mieszkaniach w 7 budynkach opomiarowanych
- w 4.150 mieszkaniach w pozostałych 50 –budynkach w tzw. "starych zasobach"

Na koniec 2024 roku **brakowało 100 % opomiarowania:**

- w 12 budynkach w każdym w 1 lokalu
- w 7 budynkach w każdym w 2 lokalach
- w pozostałych 15 budynkach od 3 do 9 lokali

W sumie na koniec 2024 roku pozostawało nieopomiarowanych **89** lokali, w 2023 roku były to **93** lokale. W pozostałych **23** budynkach wszystkie lokale są opomiarowane.

Koszty i przychody z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków po rozliczeniu z mieszkańcami i użytkownikami lokali na koniec 2024 roku bilansują się.

Wykaz budynków, w których nie ma 100% opomiarowania lokali w wodomierze zimnej wody - stan na 31.12.2024 rok

budynek	Liczba Lokali w budynku	Liczba lokali opomiarowanych	Liczba lokali nieopomiarowanych	Lokale nieopomiarowane %
os. 2 Pułku Lotniczego				
3	203	194	9	4,4
5	58	57	1	1,7
9	167	163	4	2,4
10	54	52	2	3,7
16	167	164	3	1,8
18	59	58	1	1,7
19	162	159	3	1,9
26	184	183	1	0,5
Razem	1.054	1.030	24	2,3
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
56	53	49	4	7,5
57	53	48	4	7,5
64	50	48	2	4,0
Razem	2.009	1.942	65	3,2
Ogółem	3.063	2.972	89	2,9

Ad.6.Wywóz odpadów komunalnych.

Koszty wywozu odpadów komunalnych z zasobów Spółdzielni za 2024 rok wyniosły **3.187,9 tys. zł.**

Na poniesione koszty składają się:

- koszty wywozu odpadów komunalnych dotyczące lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży (opłaty Gminy) w kwocie **3.012,3 tys. zł**
- pozostałe koszty, w tym: dzierżawa i dezynfekcja kontenerów, wywóz nietypowych odpadów w kwocie **175,6 tys. zł**

Przychody na pokrycie kosztów wywozu odpadów komunalnych, przy obowiązujących w 2024 roku opłatach wyniosły **3.188,4 tys. zł.**

Wynik za 2024 rok ogółem jest dodatni i wynosi + **0,5 tys. zł.** Wynik dodatni w kwocie + **17,1 tys. zł** wystąpił w **38** budynkach mieszkalnych, natomiast wynik ujemny w kwocie – **16,6 tys. zł** wystąpił w **16** budynkach i ma pokrycie w wynikach z lat ubiegłych z wyjątkiem bud: nr: 9 i 16 w os. 2 Pułku Lotniczego i bud. nr: 11 i 14 w os. Dywizjonu 303, które będą podlegać bilansowaniu w następnych okresach, natomiast w 3 budynkach koszty i przychody bilansują się.

Na dzień **31.12.2024 roku** suma wyników narastająco wszystkich budynków jest dodatnia i wynosi + **316,1 tys. zł.**

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

W ramach prac remontowo-modernizacyjnych wykonano:

1. Malowanie klatek schodowych i pomieszczeń użytku wspólnego
 - a) w os. Dywizjonu 303 bud. nr 12A kl. I i II, bud. nr 43 kl. III i IV
 - b) w os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr 10, bud. nr 19 kl. I i II, bud. nr 26 kl. III i IV
2. Remont dróg, chodników, parkingów:
remonty chodników:
 - a) w os. Dywizjonu 303 bud. nr 3 (pn- wsch.), bud. nr 5 kl. VIII/IX zach., bud. nr 37 (pn), bud. nr 38a (płd.)
 - b) w os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr 2 (wsch. i płd.) , bud. nr 16 (pn-zach.)**remonty parkingów:**
 - a) w os. Dywizjonu 303 bud. nr 4b (płd.),bud. nr 7 (tylko palisada) bud. nr 16 (plac manewrowy), bud. nr 55 (wsch.)
 - b) w os. 2 Pułku Lotniczego : bud. nr 16 (pn-zach. -parking dla motocyklistów), enklawa garażowa C (plac manewrowy)**remont dróg:** w os. Dywizjonu 303 bud. nr 5 (zach.)
3. Remonty dźwigów –wg bieżących potrzeb pozwalających na bieżącą eksploatację
4. Odnowienie lokali użytkowych –remont lokalu po pożarze lokalu w pawilonie nr 1 w os. 2 Pułku Lotniczego oraz przystosowanie lokalu dla pracowników spółdzielni w paw. nr 1 w os. Dywizjonu 303.
5. Rekultywacja terenów zielonych przy bud.nr: 5,6,7,8,9,43 w os. Dywizjonu 303 oraz nowe rabaty w os. 2 Pułku Lotniczego przy bud nr 6 i nr 26 kl. I.
6. Ułożenie płytek terakotowych na klatkach schodowych – w os. Dywizjonu 303 bud. nr 43 kl. I i II.
7. Wymiana starej wykładziny podłogowej – wykonano uzupełnienie częściowe listew przyściennych w bud. nr 52 w os. Dywizjonu 303.
8. Wymiana legalizacyjna wodomierzy wody ciepłej i zimnej w lokalach mieszkańców– wymieniono łącznie 831 wodomierzy.
9. Wymiana wkładek zamków do części wspólnych „centralny klucz dla nieruchomości”.
 - a) w os. Dywizjonu 303 : bud. nr 17,18,28,30,36,37,39,40,
 - b) w os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 6,7,8.
10. Remont częściowy balustrad żelbetowych (ekranów) i stalowych, czół płyt stropowych w loggiach balkonowych - wykonano dokończenie remontu ekranów balkonowych w bud. nr 48 w os. Dywizjonu 303.
11. Remonty kapitalne dachów budynków .
 - pawilon nr 1 os. 2 Pułku Lotniczego – kontynuacja remontu dachu
 - pawilon nr 1c os. 2 Pułku Lotniczego – kontynuacja remontu dachu
 - bud. nr 1d os. 2 Pułku Lotniczego – remont kapitalny
12. Odnowienie elewacji budynków
 - a) w os. 2 Pułku Lotniczego:
 - bud. nr 10 kl. V i VI str. płn. i płd.

- bud. nr 19 kl. IV i V (płn)
 - bud. nr 26 kl. V,VI (płn)
 - bud. nr 12 (wsch.)
13. Wymiana domofonów analogowych na domofony cyfrowe:
- a) w os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 2 kl. I i II, bud. nr 5 kl. I i II , bud. nr 19 kl. II i V
 - b) w os. Dywizjonu 303: bud. nr 5 kl. XII, bud. nr 11 kl. V, bud. Nr 14 kl. I/II, III/IV, V/VI. bud. nr 42 kl. I,II,III,VI, bud. nr 44 kl. III i IV, bud. nr 45 kl. III , bud. nr 50 kl. I , bud. nr 64 kl. IV
14. Zabezpieczenie elewacji przed algami:
- a) w os. Dywizjonu 303: bud. nr 11 kl. od nr VIII do XIII, bud. nr 56 (pn)
 - b) w os.2 Pułku Lotniczego : bud. nr 10 kl. V,VI, bud. nr 15, bud. nr 18
15. Modernizacja wewnętrznej instalacji elektrycznej – wykonano prace w pawilonie nr 1 os. Dywizjonu 303.
16. Wykonanie wspólnych koryt osłonowych dla instalacji niskoprądowych :
- a) w os. 2 Pułku Lotniczego : bud. nr 10, bud. nr 19 kl. I i II, bud. nr 26 kl. III i IV
 - b) w os. Dywizjonu 303: bud. nr 43 kl. III i IV.
17. Remont instalacji wentylacji mechanicznej – wykonano częściowy remont instalacji w bud. nr 6,7,8 w os. 2 Pułku Lotniczego (wymiana łożysk i innych elementów mechanicznych).
18. Modernizacja instalacji odgromowej:
- a) w os. Dywizjonu 303 bud. nr 52,53,54,55,56
 - b) w os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr 6,7,8
19. Kamerowanie przyłączy kanalizacji sanitarnej od budynku do studzienek kanalizacyjnych w celu ich wymiany po kwalifikacji:
- a) w os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr: 3,5,13,16, 26
 - b) w os. Dywizjonu 303 bud. od 5 ,8,9,10,17,19, 23,26,27,28,36,39,40,43, 52,53,54, 55,56,57
20. Instalacje fotowoltaiczne na dachach budynków w ramach programu S.M „Słoneczna Energia”
- a) w os. Dywizjonu 303: bud. nr 12a,25, 44, 45, 47, 50, 56d, 64
 - b) w os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 1d, 10, 12, 18 , 5 – rozpoczęcie w 2023 roku dokończenie w 2024 roku
21. Montaż powietrznych pomp ciepła – w os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr 5 – 2 szt.

W ramach eksploatacji i konserwacji wykonano:

- uproszczone próby szczelności instalacji gazowych w lokalach w **46** budynkach i **2** pawilonach:
 - ✓ w os. Dywizjonu 303 nr: 5,6,7,8,9,10,11,12a,14,17,18,19,23,25,26,27,28, 30, 36, 37, 39, 46, 47,48,51,52,53,54,55, 56,57,64, paw nr 1 – w 32 budynkach i 1 pawilonie
 - ✓ w os. 2 Pułku Lotniczego w bud. nr: 1d,2,3,5, 6,10,11,12, 13, 15,16,18,19,26, paw. 1 - w **14** budynkach i **1** pawilonie

- ciśnieniowe główne próby szczelności instalacji gazowych w 7 bud. nr: 40,41,42, 43, 44,45,50 w os. Dywizjonu 303
- kontrole czyszczenia przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych w os. Dywizjonu 303 i w os. 2 Pułku Lotniczego we wszystkich budynkach
- przegląd wentylacji mechanicznej w budynkach nr 6,7,8 w os. 2 Pułku Lotniczego.
- koszenie traw, cięcia pielęgnacyjne drzew, krzewów, żywopłotów w os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego
- w ramach akcji zima odśnieżano i posypywano drogi dojazdowe i ciągi piesze
- usuwano na bieżąco skutki dewastacji elewacji budynków oraz elementów małej architektury poprzez zamalowywanie graffiti
- poprawiono i dostosowano do obowiązujących przepisów organizację ruchu w rejonie: budynków nr 16-18 w os. 2 Pułku Lotniczego – wymieniono identyfikatory parkingowe
- przekazano do wyłącznego korzystania 13 miejsc parkingowych zlokalizowanych w pasie drogowym na działce nr 161/1, vis a vis budynku nr 24 w os. 2 Pułku Lotniczego dla mieszkańców budynku nr 26 w os. 2 Pułku Lotniczego. Parkowanie pojazdów w wyznaczonym obszarze jest możliwe wyłącznie na podstawie otrzymanego przez Spółdzielnię identyfikatora parkingowego
- wprowadzono organizację ruchu i uzupełniono znaki przed budynkiem nr 10 i 15 w os. 2 Pułku Lotniczego – droga tylko dla pieszych
- od 1 grudnia 2024 roku nastąpiła zmiana operatora do bieżącego zarządzania parkingami - ochrona miejsc parkingowych w rejonie budynku od nr 4 c do nr 11 w os. Dywizjonu 303 oraz znowelizowano system parkowania w tym rejonie
- przeprowadzono obowiązkową dwukrotną deratyzację korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnych w os. Dywizjonu 303 oraz 2 Pułku Lotniczego
- przeprowadzono przegląd placów zabaw i urządzeń siłowni zewnętrznych
- przeprowadzono badanie skuteczności wyłączników p. pożarowych prądu w budynkach wielorodzinnych w os. 2 Pułku Lotniczego i Dywizjonu 303
- wykonano bieżącą konserwację, czyszczenie i dezynfekcje lejów zsypowych w budynkach nr 6,7,8,11,16 w os. 2 Pułku Lotniczego oraz nr: 6,8,9,10,14,17,18, 19,23,26, 27,28,30,36,37,39,40,41,51, 52,53,54,55, 56,57 w os. Dywizjonu 303.
- konserwacje podjazdów szynowych w budynkach: nr 16 kl. III, IV, V nr 9 kl. III, nr 19 kl. V w os. 2 Pułku Lotniczego i budynek nr 11 kl.VI w os. Dywizjonu 303.
- konserwacje szlabanów i bram wjazdowych do zespołów garażowych, urządzeń monitoringu wizyjnego, urządzeń hydroforowych,

W 2024 roku firmy konserwacyjne przyjęły i wykonały ogółem **6.124 zlecenia**, które dotyczyły konserwacji podstawowej, wynikającej z obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania stanu technicznego zasobów:

- w os. 2 Pułku Lotniczego - wykonano **2.735** zleceń (w 2023r.- 2. 492 zlecenia)
- w os. Dywizjonu 303 - wykonano **3.389** zleceń (w 2023r. -3.199 zleceń)

hydrauliczne	1 960
ślusarskie + skrzynki na listy	963
elektryczne	752
stolarskie	33
szklarskie	9
malarskie	164
murarskie	145
wymiana płytek pcv	12
zieleń i prace porządkowe	731
dekarские	92
domofony	477
pozostałe m.in.: brukarskie, czyszczenie krat ulicznych, sprzątanie daszków, akcja zima, przetykanie zsypów, regulacja samozamykaczy	786

ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA 2024 ROK

Wyszczególnienie		w tys. zł
a)	Stan funduszu na 01.01.2024 rok	+4 868,2
b)	Przychody 2024 roku	+6 763,3
	w tym:	
	- odpisy od lokali mieszkalnych i użytkowych	5 908,6
	- odpisy od garaży wolnostojących	178,6
	- odpis na fundusz centralny spółdzielni - dochody z działalności gospodarczej spółdzielni	676,1
c)	Razem środki funduszu w 2024 roku (a + b)	+ 11 631,5
d)	Wydatki na bieżące remonty zasobów oraz prace modernizacyjne fotowoltaika, pompy ciepła ogółem	5 606,1
	w tym:	
	- prace remontowe – remonty bieżące nieruchomości	5 238,7
	- prace remontowe finansowane z funduszu centralnego spółdzielni	367,4
e)	Stan funduszy na 31.12. 2024 rok ogółem	+6 025,4
	w tym:	
	- fundusze remontowe nieruchomości	+ 4 219,9
	- fundusz centralny spółdzielni	+ 1 805,5

IV. EFEKTY FINANSOWE WYKONANYCH PRAC TERMORENOWACYJNYCH

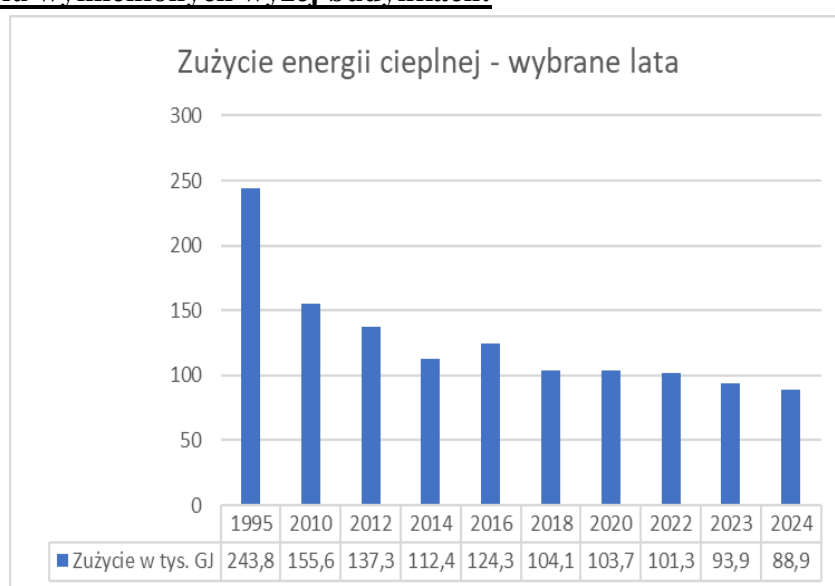
Efekty uzyskane dzięki realizacji programu termorenowacji w poprzednich latach to niższe zużycie energii cieplnej w roku 2024 w porównaniu do 1995 roku o **154,9 tys. GJ tj. o 63,5 %** skutkujące niższymi kosztami w sezonie grzewczym. Niższa moc zamówiona o **52,0 %** to o tyle niższe comiesięczne koszty członków z tytułu wnoszonej przez spółdzielnię opłaty stałej na rzecz MPEC S.A. – w roku 2024 było to mniej o **311,0 tys. zł** miesięcznie, a rocznie mniej o **3 mln 731,4 tys. zł**.

W roku bieżącym 2025 jest to niższa comiesięczna opłata stała o **326,9 tys. zł**, a rocznie będzie to blisko **3 mln 923,1 tys. zł**.

Zużycie energii cieplnej w 50-ciu wymienionych wyżej budynkach:

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
▪ 2024	88,9 tys. GJ



Korzyści dla Członków Spółdzielni i pozostałych dysponentów lokali z realizacji programu termorenowacji wyliczone dla roku 2024:

- zużycie energii cieplnej w 2024 roku w wysokości **88,9 tys. GJ** było **niższe** od zużycia energii cieplnej w roku porównawczym 1995 aż o **154,9 tys. GJ tj. o 63,5% !**, co dało z tego tytułu oszczędności w 2024 roku w wysokości **15 mln 331,5 tys. zł**
- obniżenie w poprzednich latach mocy zamówionej o **52,0 %** to dodatkowe efekty finansowe – oszczędności w kosztach opłaty stałej z tytułu centralnego ogrzewania w roku 2024 w wys. **3 mln 731,4 tys. zł**

Razem efekty finansowe w postaci niższych kosztów centralnego ogrzewania w 2024 roku wyniosły **19 mln 062,9 tys. zł** i o tyle **mniej obciążyliśmy naszych mieszkańców**.

Korzyści finansowe z realizacji programu termorenowacji w latach 1995-2024 tj. w okresie ostatnich 30 lat:

- obniżenie mocy zamówionej o **14,75 MW tj. o 52,0 %**
- niższe zużycie energii cieplnej o **3 mln 187,2 tys. GJ**

- niższe koszty za moc zamówioną o **40 mln 222,4 tys. zł – opłata stała**
- niższe koszty za energię ciepłą o **144 mln 379,4 tys. zł**
- niższe koszty **centralnego ogrzewania w ciągu ostatnich 30 lat to korzyść w wysokości 184 mln 601,8 tys. zł**, przy zapłaconych rachunkach za centralne ogrzewanie w 2024 roku w wys. 12 mln 246,4 zł w budynkach, gdzie koszty centralnego ogrzewania rozliczane są do m² powierzchni lokalu

Zaoszczędzona energia ciepła w 30 –letnim okresie w ilości 3 mln 187,2 tys. GJ wystarczyłaby na ogrzanie naszych budynków **przez prawie 36 lat**, przy przeciętnym rocznym zużyciu energii jak w roku 2024 tj. ok. **88,9 tys. GJ**.

Oszczędności w kosztach centralnego ogrzewania w roku 2024 w wysokości **19 mln 062,9 tys. zł to przeciętnie kwota 4.496 zł** oszczędności i mniejszych wydatków przypadających na dysponenta każdego lokalu mieszkalnego w roku 2024.

Oszczędności w kosztach centralnego ogrzewania w latach 1995- 2024 w wysokości **184 mln 601,8 tys. zł to przeciętna kwota oszczędności- mniejszych wydatków** przypadająca na **dysponenta lokalu** w naszej spółdzielni w tym okresie w wysokości **43 tys. 538 zł**.

V. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC.

Przeciętne zatrudnienie za 2024 rok wynosiło – 36,88 etatu.

Średnia płaca **brutto** pracowników za 2024 rok wyliczona z wynagrodzenia za pracę efektywną i chorobowe bez wynagrodzeń Członków Zarządu wynosiła **8.261,51 zł** ,co stanowiło **77,4 %** przeciętnego wynagrodzenia brutto w mieście Krakowie, które wynosiło **10.678,92 zł**.

Zatrudnienie w poszczególnych pionach organizacyjnych w przeliczeniu na etaty przedstawiało się następująco w latach 2015- 2024:

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pion Prezesa Zarządu Dyrektora Spółdzielni	6,00	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	12,19
Pion Zastępcy Prezesa Kierownika Działu Techniczno-Inwestycyjnego	7,49	8,27	8,00	7,13	7,21	6,75	6,00	5,25	5,00	5,00
Biuro Obsługi Nieruchomości	7,70	7,50	8,28	9,33	9,75	11,14	11,80	11,41	13,14	13,69
RAZEM	34,44	35,02	35,53	35,71	36,21	36,44	35,43	34,29	35,77	36,88

L.p.	Wyszczególnienie	Plan 2024 rok	Wykonanie za 2024 r.	Wykonanie %
1	2	3	4	5
1	Osobowy fundusz płac	4.837,0	4.573,0	94,5
2	Bezosobowy fundusz płac	400,6	406,4	101,4
3	Razem	5.237,6	4.979,4	95,0

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 2024 roku wynoszą **790,0 tys. zł.**

Zestawienie zaległości w opłatach lokali mieszkalnych i garaży XII/ 2019 r.- XII /2024 r.

wyszczególnienie		XII 2019	XII 2020	XII 2021	XII 2022	XII 2023	XII 2024
do 1-mca	osoby	779	1 002	671	826	812	832
	kwota	137	144	125	170	201	190
od 1- 2 m-cy	osoby	94	171	119	125	168	168
	kwota	65	121	92	101	154	156
od 2 –3 m-cy	osoby	34	41	36	38	36	50
	kwota	48	58	57	60	68	90
od 3- 4 m-cy	osoby	12	10	14	8	6	21
	kwota	20	14	26	13	17	53
od 4 –5 m-cy	osoby	8	3	3	6	3	10
	kwota	20	8	7	17	11	32
powyżej 5 – ciu m-cy	osoby	30	24	19	26	22	20
	kwota	295	271	227	229	215	269
Ogółem zaległości	kwota w tys. zł	585	616	534	590	666	790
Wymiar opłat	kwota w tys. zł	2 437	2 639	2 781	2 892	3 480	3 680
Udział %		24,0	23,3	19,2	20,4	19,1	21,5

Jak z powyższego zestawienia wynika procentowy udział zaległości w opłatach do miesięcznego wymiaru opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i garaży wynoszący na dzień 31.12.2024 roku – **21,5 %** w stosunku do dnia 31.12.2023 roku- **19,1 %** zwiększył się o **2,4 %**.

Porównując zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych i garaży wg stanu na 31.12.2024 roku do 31.12.2023 roku zauważymy :

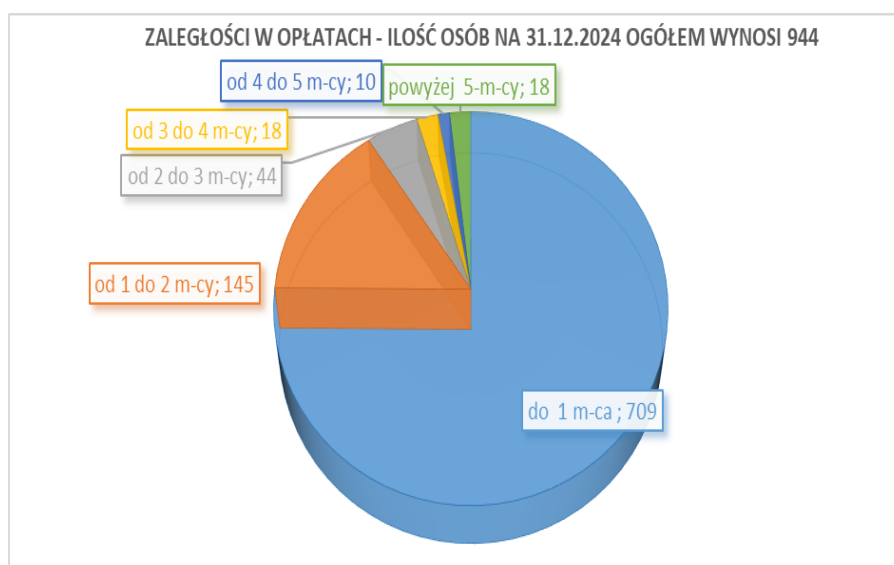
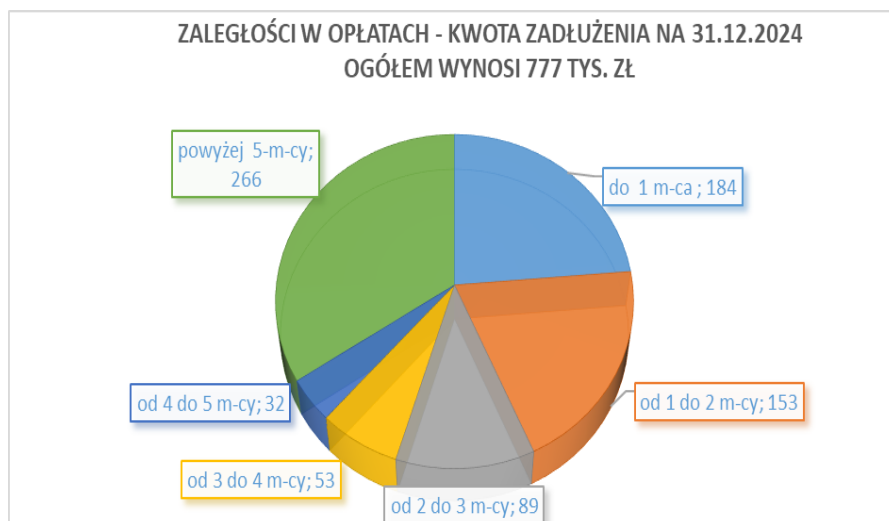
- spadek zaległości **do 1** miesięcznego wymiaru opłat o 11,0 tys. zł,
wzrost liczby osób zalegających z opłatą o **20 osób**
- wzrost zaległości **od 1 do 2** miesięcznego wymiaru opłat o 2,0 tys. zł
liczba osób zalegających bez zmian
- wzrost zaległości **od 2 do 3** miesięcznego wymiaru opłat o 22,0 tys. zł
wzrost liczby osób zalegających z opłatą o 14 osób
- wzrost zaległości **od 3 do 4** miesięcznego wymiaru opłat o 36,0 tys. zł
wzrost liczby osób zalegających z opłatą o 15 osób
- wzrost zaległości **od 4 do 5** miesięcznego wymiaru opłat o 21,0 tys. zł
wzrost liczby osób zalegających z opłatą o 7 osoby
- wzrost zaległości powyżej 5 miesięcznego wymiaru opłat o 54,0 tys. zł,
spadek liczby osób zalegających z opłatą o 2 osoby

Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych na koniec 2024 roku wynoszą **777,0 tys. zł**. W porównaniu do stanu zaległości lokali mieszkalnych na koniec 2023 roku w wys. 658,0 tys. zł w roku 2024 nastąpił wzrost zaległości o 119,0 tys. zł.

Rok 2024 to kolejny rok, w którym osiągnęliśmy jeden z niższych miesięcznych wskaźników zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych, liczony do miesięcznego, grudniowego wymiaru opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, który wyniósł 21,5 %.



Z ogólnej liczby **4.561** dysponentów lokali mieszkalnych zaległości powyżej **3 - miesięcznego** wymiaru opłat na **koniec grudnia 2024 roku** posiadało **46 osób** tj. **1,00 %** wszystkich dysponentów lokali, natomiast na koniec grudnia 2023 roku posiadało **30 osób** tj. **0,66 %** wszystkich dysponentów lokali .



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

Windykacja należności lokali to między innymi:

- zawarcie z Zarządem **31** porozumień w sprawie spłaty zaległości w ratach
- wysłanie przedsądowych wezwań do zapłaty do **411** dysponentów lokali
- wystąpienie do sądu o uzyskanie nakazów płaćniczych, w stosunku do **28** dłużników,
- wysłanie **316** wezwań do zapłaty z klauzulą upoważniającą Spółdzielnię do umieszczenia dłużnika w **Krajowym Rejestrze Długów**
- do **Krajowego Rejestru Długów** ogółem w grudniu 2024 roku wpisanych zostało **40** dłużników spółdzielni. Po spłacie zaległości w ciągu całego 2024 roku wykreślonych zostało **58** dłużników
- wysłanie do wszystkich dysponentów lokali - **4.561 informacji** wraz z kartotekami celem uzgodnienia sald rozliczeń na dzień 30 listopada 2024 roku.

Do Spółdzielni z tytułu **odsetek od nieterminowych płatności** wpłynęła kwota w wysokości **20,4** 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 przez określony okres od 6 do 12 miesięcy
- ✓ 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 2024 roku dodatek mieszkaniowy od Gminy Kraków otrzymało **31** dysponentów lokali **na kwotę 16,1** tys. zł, za cały rok 2024 była to kwota **156,8** 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 2024 roku wynosiły – **91,0** tys. zł.

Wykaz zaległości w opłatach za użytkowanie lokali użytkowych i dzierżaw XII / 2018 r. - XII /2024 r.

l.p.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	ROK 2021	ROK 2022	ROK 2023	ROK 2024
1.	Zaległości w opłatach	60,1	22,6	35,4	78,6	55,0	36,2	91,0
2.	Miesięczny wymiar opłat	322,3	340,5	346,3	350,4	383,7	450,8	498,4
3.	% Udział zaległości do miesięcznego wymiaru opłat	18,7	6,6	10,2	22,4	14,2	8,0	18,3
4.	Liczba najemców posiadających zaległości :	20	13	27	20	27	27	33
	a) do 1 miesiąca	10	8	19	10	18	18	19
	b) od 1 do 2 m-cy	4	4	3	5	5	5	3
	c) od 2 do 3 m-cy	3	0	2	1	1	1	4
	d) ponad 3 m-ce	3	1	3	4	3	3	7

Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali użytkowych na dzień 31.12.2024 roku wyniosły **91,0** tys. zł i w stosunku do zaległości na dzień 31.12.2023 roku w kwocie **36,2** tys. zł zwiększyły o kwotę **54,8** tys. zł.

Procentowy udział zaległości do miesięcznego wymiaru opłat, wynoszący na dzień 31.12.2024 roku **18,3 %** w stosunku do dnia 31.12.2023 roku – **8,0 %** zwiększył się o **10,3%**.

Windykacja należności w 2024 roku to :

- wysyłanie na bieżąco wezwań do zapłaty,
- wpisanie do Krajowego Rejestru Długów 2 dłużników,
- wysłanie do 3 dłużników wezwań przedsądowych,
- odzyskiwanie należności na drodze komorniczej od 1 dłużnika

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 2024 roku zaangażowanie spółdzielni w kredytowanie wykupu wyniosło **4.188,4 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 31.12.2024 roku.

Wyszczególnienie	Ilość złożonych wniosków	Wnioski zrealizowane	Wnioski do realizacji	Rezygnacje członków
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	459	437	1	21
Spółdzielcze własnościowe Prawo do lokalu	1.394	1.261	23	110
Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu	56	50	1	5
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego	12	9	0	3
Razem	1.921	1.757	25	139

- **od 2004 r. do 31.07.2007 r.** ustanowiono **98** odrębnych własności do lokali.
- **w 2024 roku** ustanowiono **29** odrębnych własności do lokali mieszkalnych
- **od 31.07.2007 r. do 31.12.2024 r.** ustanowiono **1.757** odrębnych własności do lokali

Ogółem od 2004 roku do 31.12.2024 roku ustanowiono odrębne własności do lokali w liczbie 1.855.

B. W 2024 roku dział członkowski prowadził sprawy związane z:

- ✓ nabyciem prawa do lokalu - **158** spraw,
- ✓ uzyskaniem członkostwa przez **139** osób w związku z nabyciem prawa do lokalu (po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
- ✓ ustaniem członkostwa w Spółdzielni – **181 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 **288** zaświadczeń potwierdzających posiadanie tytułu prawnego do lokalu,
- ✓ prowadzeniem korespondencji w **116** sprawach, z czego:
 - na wniosek komornika lub sądu udzielono **31** odpowiedzi
 - na wniosek mieszkańców i innych uprawnionych instytucji udzielono **85** odpowiedzi,
- ✓ potwierdzaniem wniosków o uzyskanie dodatku mieszkaniowego w zakresie stanu prawnego lokalu oraz powierzchni lokali – **31** osobom,
- ✓ w ramach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zostały 2 umowy pośrednictwa sprzedaży / kupna garażu oraz 1 umowa pośrednictwa sprzedaży lokalu mieszkalnego,

C. Gospodarka lokalami użytkowymi:

- ✓ zawartych zostało **9** umów najmu, w tym: **7** umów lokali użytkowych z nowymi najemcami po przeprowadzeniu postępowań przetargowych na wyłonienie nowego najemcy oraz **2** umowy najmu miejsca postojowego,

X. ZARZĄDZANIE WSPÓLNOTAMI MIESZKANIOWYMI.

Na koniec 2024 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. Akacjowej 10
- 1 wspólnotą przy ul. Okulickiego 49
- 1 wspólnotą przy ul. Grzegorzeckiej 104
- 1 zespołem garaży A1 w os. 2 Pułku Lotniczego

Od grudnia 2021 roku świadczymy również usługę prowadzenia ksiąg rachunkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Politechnika” (po sąsiedzku) w Krakowie. Korzyści łącznie z narzutem kosztów ogólnego zarządzania za 2024 rok to kwota + **126,7 tys. zł.**

Za okres od 2007 roku do 31.12.2024 roku korzyści to 1.073,7 tys. zł, w tym:

- narzut kosztów ogólnego zarządzania 774,7 tys. zł
- wynik z działalności 299,0 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 2024 roku przekazaliśmy do Ośrodka Kultury Kraków Nowa Huta kwotę w wysokości 10,0 tys. zł, kwota w wysokości 28,8 tys. zł to dofinansowanie pozostałej działalności m.in. zajęcia chóru ” ASTER”, Klubu Seniora.

Prowadzone zajęcia w KLUBIE 303 zajęcia:

dla dzieci i rodziców	liczba uczestników
Bystry Bobas	66

dzieci i młodzież	
Zerówka Cyrkowa, Dywizjon Cyrkowy, Cyrk O-maniacy,Cyrkownia	54
Gimnastyka dla smyka	59
Szkółka Niezwykłej Plastyki	56
Język angielski	135
Kids Dancing	96
Naturalnie Upcyklingowo	22
Capoeira	37

Nauka gry na gitarze (ukulele)	28
---------------------------------	----

dorośli i seniorzy

Język angielski	45
Gimnastyka rehabilitacyjno- lecznicza	40
Otwarta przestrzeń cyrkowa	36
Coctail Dance	13
Nauka gry na gitarze (ukulele)	6
Salsa i tańce latynoamerykańskie	34
Klub Seniora	90
Klub Seniora -Chór Aster	15
PZN	170

Udział spółdzielni w działalności społeczno - wychowawczej:

1. Od 2023 roku organizujemy na zakończenie wakacji festyn dla dzieci. Również w 2024 roku w dniach 29 i 30 sierpnia przygotowaliśmy dla dzieci z naszych osiedli wiele atrakcji: były m.in. dmuchańce, cymbergaj,fotobudka,puszczanie baniek mydlanych, zabawy z chustą różne gry, malowanie twarzy co cieszyło się wielkim powodzeniem u dziewczynek jak i u chłopców, bo ustawiała się gigantyczna kolejka. Dzieci radośnie, wesoło, z uśmiechem i bardzo chętnie korzystały z przygotowanych atrakcji. Na zakończenie wspianolej zabawy dzieciaki otrzymały balony i okolicznościowe koszulki.
2. Wspieramy Koło Seniora nr 25 Polskiego Związku Emerytów Rencistów i Inwalidów aktywnie działa w Klubie 303, który w 2014 roku otrzymał Certyfikat „ Miejsce Przyjazne Seniorom”. W Klubie Seniora odbywają się zajęcia taneczne, imprezy okolicznościowe oraz spotkania dyskusyjne, to tu nawiązują się przyjaźnie, kontakty i tu również dzielą się zainteresowaniami, doświadczeniami, a nawet pomagają sobie nawzajem w rozwiązywaniu trudności jakie niesie życie.
3. Dzięki zaangażowaniu spółdzielni, działający w ramach Klubu Seniora chór ASTER , może podnosić swoje umiejętności wokalne, pod czujnym okiem i uchem dyrygent Pani Wiktorii.

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 2024 składa się :

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
 2. Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2024 roku.
który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **105 627 857,51 zł;**
- Rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku wykazujący :
 - zysk netto w wysokości: **2 336 663,17 zł;**
 - nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości **2 142 469,00 zł**

- nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości **14 329,09 zł**
- 3. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Uchwałą Rady Nadzorczej do badania sprawozdania finansowego za rok 2024 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 2022 – 2024

l.p.	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2022r.	Na dzień 31.12.2023r.	Na dzień 31.12.2024r.
1.	Szybkość obrotu należnościami (w dniach)	13,4	12,58	10,13
2.	Szybkość obrotu zobowiązań (w dniach) bez kredytu i umów deweloperskich	78,1	67,40	57,1
3.	Wskaźnik zadłużeń lokali mieszk. Ogółem (do naliczeń rocznych)	1,9 %	1,8 %	1,9
4.	Wskaźnik zadłużeń lokali użytkowych (do naliczeń rocznych)	1,4 %	0,8 %	1,8
5.	Wskaźnik płynności finansowej (zdolności płatniczej)	1,7	1,5	1,2
6.	Wskaźnik trwałość struktury finansowania majątku trwałego	104,5 %	104,5 %	104,8

Ocena sytuacji majątkowej i finansowej spółdzielni

Majątek Spółdzielni został objęty roczną inwentaryzacją zgodnie z obowiązującymi przepisami .

- Aktywa trwałe** stan na 31.12.2024 roku 77 309,2 tys. zł zmniejszyły się w ciągu 2024 roku o 3 413,7 tys. zł tj. o 4,2 % w stosunku do stanu na początek roku. Obejmują głównie rzeczowy majątek trwały .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.
- Aktywa obrotowe** wynoszące na koniec 2024 roku **28 314,4 tys. zł**, zmniejszyły się w stosunku grudnia 2023 roku o kwotę 710,2 tys. zł.

Na wysokość aktywów obrotowych wpływa: stan zapasów – w 2024 roku nie uległ zmianie i wynosi 420,7 tys. zł (wartość jednego lokalu w zakończenie w 2022 roku inwestycji realizowanej przy ul. Różanej w Wieliczce), stan inwestycji krótkoterminowych tj. środków pieniężnych stan na 31.12.2024 roku 18 576,0 tys. zł –

zmniejszenie o kwotę 2 889,7 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 2024 wyniosły brutto 816,8 tys. zł, netto 661,6 tys. zł.

Stan należności krótkoterminowych – zmniejszenie o 216,9 tys. zł

Stan czynnych rozliczeń międzyokresowych – zwiększenie o kwotę 2 396,4 tys. zł. do wysokości 7 895,0 tys. zł, czynne rozliczenia międzyokresowe obejmują :

✓ujemny wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi lokali mieszkalnych za 2024 rok w kwocie 2 142,5 tys. zł, podlega rozliczeniu z wynikiem dodatnim za 2024 rok tj. z pożytków z mienia Spółdzielni, po podjęciu przez Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie zatwierdzenia podziału nadwyżki bilansowej za 2024 rok

✓ujemny wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości budynkowych na 31.12.2024 roku w wysokości 215,5 tys. zł

✓stan funduszu oraz przejściowego finansowania z tytułu realizacji programów:

- fotowoltaika z udziałem grantów OZE 2 193,0 tys. zł,
- wymiana dźwigów w ramach funduszu dostępności 2 958,8 tys. zł
- pozostałe koszty dot. roku 2025 w kwocie 385,2 tys. zł

Należne wpłaty na fundusz podstawowy 4,2 tys. zł.

3. Zobowiązania krótkoterminowe Spółdzielni zwiększyły się w stosunku do grudnia 2023 roku o 470,3 tys. zł w tym, między innymi zmniejszenie zobowiązań wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług o 689,6 tys. zł (zobowiązania te wynikają z terminów płatności przypadających na styczeń 2025 rok oraz rozliczeń z dysponentami lokali z tytułu opłat oraz rozliczenia mediów). Stan funduszu remontowego na 31.12.2024 roku wynosi 6 025,4 tys. zł i uległ zwiększeniu w stosunku do grudnia 2023 roku o 1 157,1 tys. zł. Niewykorzystane w danym roku fundusze przechodzą na rok następny.

Stan biernych rozliczeń międzyokresowych zwiększenie o kwotę 170,4 tys. zł do wysokości 1 689,3 tys. zł , bierne rozliczenia międzyokresowe obejmują :

- dodatni wynik GZM z działalności gospodarczej Spółdzielni z lat poprzednich w wysokości 680,2 tys. zł
- dodatni wynik nieruchomości budynkowych na 31.12.2024 rok 175,8 tys. zł
- dodatnie wyniki dot. rozliczeń z tytułu dźwigów, zespołów garażowych oraz wywozu odpadów komunalnych w wysokości 833,3 tys. zł.

4. Powyższy stan ma swoje odniesienie w kształtowaniu się wskaźnika płynności finansowej, który na 31.12.2024 kształtuje się nadal na wysokim, bezpiecznym poziomie i wynosi 1,2 przy wskaźniku 1,5 za 2023 rok.

Działania w zakresie ściągłości należności w opłatach za używanie lokali przynoszą wymierne efekty. Wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych liczony do rocznego wymiaru opłat wynoszący 1,8 % na 31.12.2023 na koniec 2024 roku uległ niewielkiemu zwiększeniu i wynosi 1,9 %.

W zakresie wnoszenia opłat czynszowych za najem lokali użytkowych wskaźnik zadłużenia kształtuje się na niskim poziomie na 31.12.2023 roku wynosił 0,8 % na 31.12.2024 roku uległ zwiększeniu o 1,0 % i wynosi 1,8 %.

Wskaźnik trwałości struktury finansowania majątku trwałego Spółdzielni na 31.12.2024 roku wynosi 104,8 % uległ zwiększeniu o 0,3 % w stosunku do 31.12.2023 roku który wynosił 104,5.

5. Rachunek zysków i strat za 2024 rok po rozliczeniu zobowiązań podatkowych, zamknął się wynikiem dodatnim w kwocie **2 336 663,17 zł**. Zarząd wnioskuje o przeznaczenie zysku za 2024 rok - zgodnie z uwagą zamieszczona na stronie nr 12 niniejszego Sprawozdania.

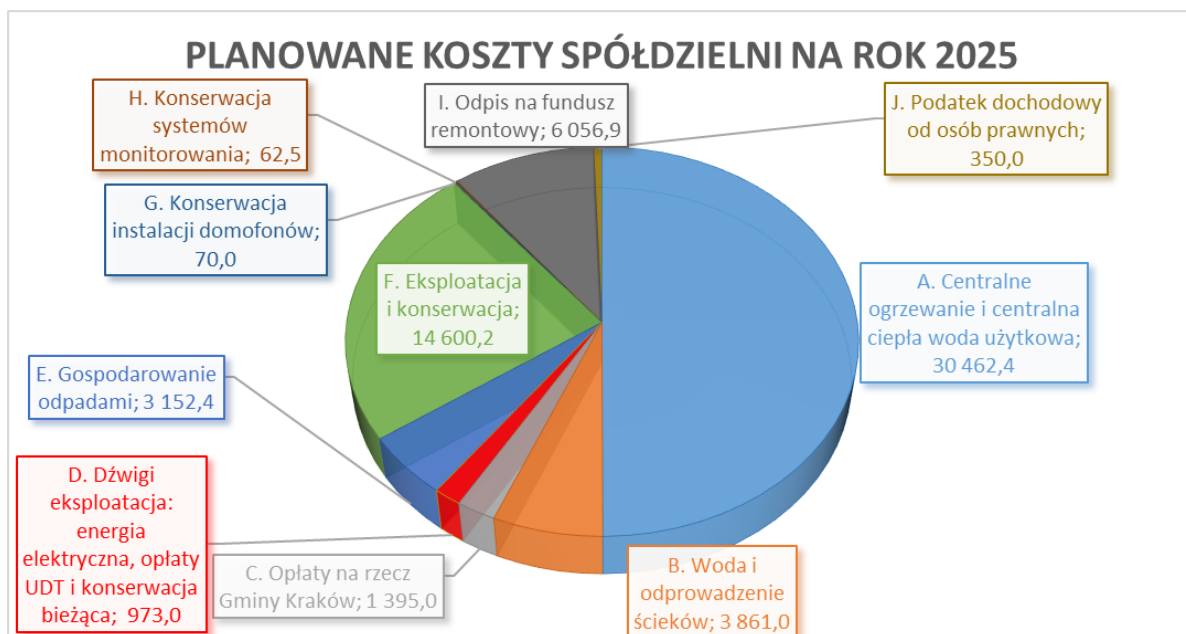
Biorąc pod uwagę wielkości wynikające ze sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych oraz podstawowe wskaźniki, wynikające z tych wielkości należy stwierdzić, że sytuacja finansowa i płatnicza jest dobra, a kontynuacja działalności spółdzielni nie jest zagrożona.

XIII. BUDŻET SPÓŁDZIELNI NA 2025 ROK. OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI W 2025 ROKU. PLANOWANE PRACE REMONTOWO – MODERNIZACYJNE.

Plany dotyczące bieżącej działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni oraz gospodarki remontowej **na rok 2025** zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą w listopadzie i grudniu 2024 roku. Planowane łączne koszty wynoszą **60 mln 983,4 tys. zł**, w tym wpłaty na fundusze remontowe nieruchomości w łącznej kwocie 6 mln 056,9 tys. zł. Planowane do poniesienia w 2025 roku koszty bieżącej działalności z tytułu eksploatacji i konserwacji uwzględniają ponoszone koszty w roku 2024 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 2024 roku koszty Spółdzielni na rok 2025

		<i>w tys. zł</i>
A.	Centralne ogrzewanie i centralna ciepła woda użytkowa	30 462,4
B.	Woda i odprowadzenie ścieków	3 861,0
C.	Opłaty na rzecz Gminy Kraków - daniny	1 395,0
D.	Dźwigi eksploatacja: energia elektryczna, opłaty UDT i konserwacja bieżąca	973,0
E.	Gospodarowanie odpadami	3 152,4
F.	Eksploatacja i konserwacja	14 600,2
G.	Konserwacja instalacji domofonów	70,0
H.	Konserwacja systemów monitorowania	62,5
I.	Odpis na fundusz remontowy - wpłaty	6 056,9
J.	Podatek dochodowy od osób prawnych	350,0
	RAZEM	60 983,4



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

Koszty z tytułu centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej wyliczone zostały w oparciu o prognozowane zużycie energii cieplnej oraz taryfy MPEC z uwzględnieniem cen z rekompensatą rządową.

➤ **centralne ogrzewanie w 50 –ciu budynkach, w których lokale są nieopomiarowane**

Miesięczne zaliczkowe opłaty obowiązujące **od 01.04 2023 roku** uległy zmianie **z dniem 01.02.2025 roku**, w oparciu o ceny zakupu ciepła obowiązujące od 1 stycznia w 2025 roku, zgodnie z taryfą MPEC S.A. w Krakowie, które uwzględniają rządowy mechanizm wsparcia.

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

Numer budynku	stawka zł/ m ² /m -c obowiązująca od
	01.02 2025r.
Os. 2 Pułku Lotniczego	
3	3,98
5	4,61
6	4,98
7	5,00
8	5,06
9	4,62
10	4,47
13	4,90
15	4,92
16	4,65

18	4,77
19	4,67
26	4,55
Os. Dywizjonu 303	
5	5,24
6	5,33
7	5,49
8	5,11
9	5,28
10	5,20
11	4,96
14	5,16
17	5,19
18	5,25
19	4,84
23	4,84
26	4,67
27	4,61
28	4,67
30	4,89
36	4,92
37	4,86
39	5,20
40	5,04
41	5,10
42	5,64
43	4,56
44	5,63
45	5,26
46	4,55
47	5,18
48	5,65
50	5,44
51	4,65
52	5,03
53	4,90
54	5,06
55	4,78
56	5,01
57	5,14
64	5,32

centralne ogrzewanie w 50 –ciu budynkach nieopomiarowanych

Planowane miesięczne zaliczkowe opłaty **za centralne ogrzewanie** w roku 2025 w budynkach, w których lokale posiadają indywidualne liczniki ciepła nr: **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, wzrostu cen od 1 stycznia 2025 wg obowiązujących taryf za energię ciepłą, które uwzględniają rządowy mechanizm wsparcia. Z uwagi na powyższe **miesięczne**

zaliczkowe opłaty z tytułu centralnego ogrzewania z dniem 1 lutego 2025 roku uległy zwiększeniu o wskaźnik 13 %.

➤ **centralna ciepła woda użytkowa**

Z uwagi na zmianę ceny wody zimnej do podgrzania i wzrost cen wg obowiązujących taryf za energię ciepłą, które uwzględniają rządowy mechanizm wsparcia, **miesięczne zaliczkowe opłaty obowiązujące od 01.04.2023 roku , uległy zmianie z dniem 01.02.2025 roku:**

- cena wody zimnej do podgrzania **13,73 zł/ m³**
- opłata stała rozliczana na lokal wzrost o wskaźnik **10,75%**
- opłata zmienna -podgrzanie 1 /m³ wzrost o wskaźnik **14,25%**

Przypominamy, że rozliczenie kosztów opłaty stałej dotyczącej centralnej ciepłej wody użytkowej jest dokonywane na każdy lokal w budynku zgodnie z przepisami ustawy prawo energetyczne oraz w oparciu o sporządzony na tej podstawie regulamin w spółdzielni.

Ad. B. Woda i odprowadzenie ścieków- zmiana zaliczkowej opłaty od 01 lutego 2025 roku

Taryfy 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 wzrosły z dniem 29 grudnia 2024 roku o **0,11 zł/ m³** z kwoty **13,62 zł/ m³** na kwotę **13,73 zł/m³** i będą obowiązywać do 28 grudnia 2025 roku. Dotyczy to zarówno zimnej wody oraz zimnej wody do podgrzania .

Ad. C. Opłaty na rzecz Gminy Kraków- zmiana od 1 stycznia 2025 roku

Wysokość miesięcznych opłat na rzecz Gminy Kraków dla lokali mieszkalnych, wyliczonych indywidualnie w poszczególnych budynkach 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- bez zmian od 1 kwietnia 2024 roku.

W roku 2025 **miesięczne opłaty z tytułu eksploatacji i konserwacji 150 dźwigów** w poszczególnych budynkach uwzględniają planowane na 2025 rok koszty z tytułu: energii elektrycznej, bieżącej konserwacji i zużycia materiałów i opłat na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego oraz przewidywane wyniki z poprzednich okresów.

Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji dźwigów obowiązujące od 1 kwietnia 2024 nie uległy zmianie i wynoszą:

	od 01.04.2024 bez zmian
nr bud.	stawka zł/ osobę/ m-c
os.	2 Pułku Lotniczego
2	15,50
3	10,50
6	10,00
7	10,50
8	11,00
9	16,00
11	13,50
13	12,00
16	13,00
19	16,00
26	12,00
os.	Dywizjonu 303
5	14,50
6	10,50
7	11,50
8	9,00
9	9,50
10	9,00
11	11,00
14	15,00
17	11,00
18	9,50
19	11,00
23	11,00
26	10,50
27	9,00
28	14,00
30	10,00
36	10,00
37	9,00
39	9,00
40	9,50
41	14,00
43	9,50
46	12,00
51	12,00
52	10,00
53	10,00
54	11,50
55	10,00
56	11,00
57	11,00

W 2025 roku planowane koszty eksploatacji i konserwacji dla 150 dźwigów ogółem wynoszą **973,0 tys. zł**, w tym koszty:

- energii elektrycznej 59,8 tys. zł
- bieżącej konserwacji i zużycia materiałów 737,1 tys. zł
- przeglądy obowiązkowe na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego 176,1 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 2025 roku, w przeliczeniu na 1 dźwig w poszczególnych nieruchomościach wg stanu na 31.12.2024 rok, zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali.

numer budynku	liczba dźwigów w budynku	liczba osób 31.12.2023 r.	liczba osób 31.12.2024 r.	planowana liczba osób na 2025 rok na 1 dźwig wg stanu z 31.12.2024 roku
os. 2 Pułku Lotniczego				
2	4	121	129	32
3	8	348	347	43
6	2	141	140	70
7	2	139	140	70
8	2	131	129	64
9	8	343	276	34
11	2	102	96	48
13	8	298	298	37
16	8	298	291	36
19	8	297	265	33
26	8	334	348	44
os. Dywizjonu 303				
5	8	249	285	36
6	2	94	98	49
7	2	85	90	45
8	2	101	103	51
9	2	105	103	52
10	2	98	94	47
11	7	310	369	53
14	9	286	303	38
17	2	89	86	43
18	2	87	86	43

19	5	206	252	50
23	2	87	108	54
26	2	89	90	45
27	2	108	106	53
28	2	84	98	49
30	2	87	86	43
36	2	85	86	43
37	2	93	93	47
39	2	89	89	44
40	2	87	88	44
41	2	79	91	46
43	5	226	230	46
46	6	251	251	42
51	5	232	253	51
52	2	93	95	47
53	2	89	99	50
54	2	92	96	48
55	2	87	99	50
56	2	88	100	50
57	2	84	93	46

Najmniejsza liczba osób przypadająca na 1 dźwig to 32 osoby w budynku nr 2 w os. 2 Pułku Lotniczego, a największa liczba to 70 osób w bud. nr 6,7 w os. 2 Pułku Lotniczego, co ma podstawowy wpływ na wysokość opłat.

Ad. E. Gospodarowanie odpadami komunalnymi – bez zmian w 2025 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 2025 roku wysokość tej opłaty pozostaje bez zmian. Ustalona przez Radę Miasta Krakowa powyższa opłata nie obejmuje kosztów takich jak: za dzierżawę pojemników na odpady oraz ich okresowe mycie i dezynfekcję, za wywóz odpadów wielkogabarytowych poza terminami ustalonymi przez miasto. W wyniku indywidualnej kalkulacji dodatkowo ustalona została przez spółdzielnię opłata na ten cel, która na 2025 rok pozostaje bez zmian tj. 1,50 zł ; 2,00 zł i 2,50 zł od osoby na miesiąc.

Ad. F. Eksploatacja i konserwacja- opłaty - zmiana od 1 kwietnia 2025 roku

W 57 budynkach mieszkalnych w zasobach naszej spółdzielni, koszty z tytułu eksploatacji i konserwacji rozliczane są indywidualnie na poszczególne nieruchomości.

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 01.04.2024 roku z dniem 01 kwietnia 2025 roku uległy zmianie i wynoszą:

- dla dysponentów lokali **będących członkami Spółdzielni: od 2,58 zł/m² do 3,14 zł/m² uwzględniają planowane pożytki z danej nieruchomości oraz z działalności gospodarczej Spółdzielni**
- dla dysponentów lokali **nie będących członkami Spółdzielni: od 2,98 zł/m² do 3,54 zł/m² uwzględniają tylko planowane pożytki z danej nieruchomości**

Od 1.04.2025 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	2,58
3	2,63
9	2,69
18	2,75
15	2,76
10	2,77
2	2,81
19	2,82
13	2,84
12,16	2,86
5	2,87
11	2,88
26	2,90
7	3,03
6	3,12
8	3,14
os. Dywizjonu 303	
nr bud.	stawka zł/ m ² / m-c
46	2,60
25	2,68
47	2,73
45,25	2,74
43	2,77
44	2,79
42,50	2,80

51	2,81
64	2,83
48	2,84
26	2,88
18	2,89
11	2,90
14,19,28	2,93
8,9,23,39	2,95
17	2,96
6,7,27,41	2,97
10,53	2,98
5,12a,40,52	3,01
30	3,03
56	3,04
54	3,06
56d	3,07
36,57,55	3,08

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 informatora 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 – zmiana opłaty

Miesięczna opłata za konserwację instalacji domofonowej z dniem **01 kwietnia 2025** roku uległa zmianie i wynosi **1,40 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.

Miesięczne opłaty z dniem **1 stycznia 2025 roku** nie uległy zmianie i nadal wynoszą:

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 2025 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.

Wysokości wpłat na fundusze remontowe w poszczególnych nieruchomościach od 01 kwietnia 2025 roku przedstawiają się następująco:

Wpłaty zmiana

os. 2 Pułku Lotniczego	
Numer budynku	zł/ m² /m-c od 01.04.2025 roku
18	1,30
1d,	1,40
12	1,50
2	1,60
15	1,70
9	1,80
19	2,20
6,7,8,10,11,26	2,30
os. Dywizjonu 303	
25	1,30
56d	1,40
7	1,70
5,17,18	1,80
30,42,45,47,51	1,90

26,28,41,50,	2,00
6,27,43,44,64	2,10
12a,37,39	2,20
11,48,55	2,30

Wpłaty bez zmian

os. 2 Pułku Lotniczego	
Numer budynku	zł/ m ² /m-c obowiązujące od 1.07.2023 roku
3	1,30
5	1,60
13	1,70
16	1,80
os. Dywizjonu 303	
46	1,70
8,9,10,14,19,36	1,80
40,54,56,57	1,90
23,52,53,	2,00

Planowane prace w ramach eksploatacji i konserwacji w 2025 roku

1. Obowiązkowe kontrole stanu technicznego przewodów kominowych, (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych i uproszczonych prób szczelności instalacji gazowych zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo Budowlane
2. Obowiązkowe 5-letnie przeglądy instalacji elektrycznych.
3. Obowiązkowa kontrola głównych wyłączników p.pożarowych.
4. Obowiązkowa deratyzacja nieruchomości w okresie wiosennym i jesiennym lub dodatkowo na każdej nieruchomości w przypadku pojawienia się gryzoni.
5. Utrzymanie terenów zielonych, koszenie traw.
6. Ciecica pielęgnacyjne drzew, krzewów, żywopłotów.
7. Akcja zima – utrzymanie zimowe dróg i chodników i ciągów pieszych.
8. Mycie pojemników na odpady zmieszane.
9. Konserwacja, naprawa dezynfekcja lejów zsypowych.
10. Montaż zabezpieczeń przeciw ptakom.
11. Bieżące przeglądy placów zabaw.
12. Ochrona miejsc postojowych.
13. Konserwacja instalacji azart, urządzeń hydroforowych, szlabanów i bram, sprzętu technicznego ,monitoringu, domofonów, instalacji wentylacji mechanicznej
14. Współpraca z Radą Dzielnicy XIV, UMK, MPO, MPEC, Strażą Pożarną, Policją, Strażą Miejską, służbami sanitarnymi.
15. Utrzymanie należytego bezpieczeństwa przeciwpożarowego w naszych zasobach mieszkaniowych, współpraca z Policją i Strażą Miejską celem eliminowania zjawisk spożywania alkoholu, zaśmiecania miejsc publicznych, zakłócania porządku publicznego i spoczynku nocnego, przeciwstawianiu się bezmyślnemu wandalizmowi wspólnego mienia m.in. usuwania skutków graffiti na elewacjach.

16. Nadzór nad firmami zewnętrznymi wykonującymi usługi w zakresie konserwacji, usuwania awarii, utrzymania czystości.

Planowane prace remontowo- modernizacyjne

1. Malowanie klatek schodowych i pomieszczeń użytku wspólnego:

- a) os. Dywizjonu 303: bud. nr 12 kl. III i IV, bud. nr 43 kl. V , bud. nr 56d
- b) os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 3 kl. I,II , bud. nr 19 kl. III i IV, bud. nr 26 kl. V i VI.

2. Wykonanie remontów dróg, chodników, parkingów – planuje się wykonanie najpilniejszych remontów na łączną kwotę 150,0 tys. zł, przy czym szczegółowy zakres będzie ustalony po wiosennym przeglądzie dróg, chodników i parkingów.

3. Remonty bieżące dźwigów : wykonane zostaną najpilniejsze remonty w dźwigach w os. Dywizjonu 303 i w os.2 Pułku Lotniczego

4. Odnowienie lokali użytkowych - zabezpieczono środki finansowe na sfinansowanie najpilniejszych prac podnoszących wartości użytkowe naszych wynajmowanych lokali użytkowych.

5. Rekultywacja terenów zielonych:

w następujących rejonach:

- a) os. Dywizjonu 303 – bud. nr 5,6,7,19,27
- b) os. 2 Pułku Lotniczego – bud. nr: 6,7,10,12,15.

6. Ułożenie płytek terakotowych na klatkach schodowych oraz wejść do budynków – bud. nr 43 kl. III i IV.

7. Wykonanie wylewek w piwnicach – bud. nr 26 os. Dywizjonu 303.

8. Wymiana legalizacyjna wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym – zaplanowano zgodnie z cyklem legalizacji 5 letnim wymianę legalizacyjną ogółem 3.121 szt. wodomierzy.

9. Wymiana wkładek zamków do części wspólnych tzw. „centralny klucz do nieruchomości”.

- a) os. Dywizjonu 303 bud. nr: 52, 53, 54, 55, 56, 57
- b) os. 2 Pułku Lotniczego : bud. nr: 1d, 2, 5, 10.

10. Remont częściowy balustrad żelbetowych (ekranów osłonowych) i stalowych, czół płyt stropowych w loggiach balkonowych.:

- a) os. Dywizjonu 303 :bud. nr 7 (2piony)bud. nr 9 (2 piony), bud. nr 10 (2 piony), bud. nr 14 kl. I i II, bud. nr 17 (2 piony), 18 (5 pionów), 19 (5 pionów), 47 kl. III ,IV,V, bud. nr 54 (2 piony),
- b) os. 2 Pułku Lotniczego : bud. nr 9 kl. I,II,VI,VII.

11. Remont kapitalny dachów budynków :

- a) os. 2 Pułku Lotniczego – bud. nr 1c (dokończenie)
- b) os . Dywizjonu 303 – bud. nr 10 (remont częściowy)

12. Odnowienie elewacji budynków :

- a) os. 2 Pułku Lotniczego :bud. nr 11 (ściana zachodnia), bud. nr 12 (odnowienie częściowe elewacji – strona południowa)
- b) os. Dywizjonu 303: bud. nr 44 (remont częściowy)

13. **Remonty budynkowych zestawów hydroforowych – planuje się remont w całych zasobach os. Dywizjonu 303 oraz os. 2 Pułku Lotniczego – dotyczy 41 budynków wysokich.**
14. **Malowanie ogrodzenia – os. Dywizjonu 303 bud. nr 12a.**
15. **Zabezpieczenie elewacji przed algami :**
 - a) os. Dywizjonu 303 :bud. nr 39 (pn), bud. nr 46 (pn)
 - b) os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr bud. nr 9 (częściowo) , bud. nr 1d (elew. północna)
16. **Doszczelnienie instalacji gazowych (próby główne) –w bud. gdzie próby główne wykażą nieszczelność.**
17. **Modernizacja wewnętrznych instalacji elektrycznych :**
 - a) os. Dywizjonu 303: bud. nr 8 , bud. nr 11, bud. nr 19
 - b) os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 5,8,13.
18. **Wykonanie wspólnych koryt osłonowych dla instalacji niskoprądowych .**
 - a) os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 3 kl. nr I,IV, bud. nr 19 kl. III,IV, bud. nr 26 kl. V i VI.
19. **Remont instalacji wentylacji mechanicznej - os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr 6,7,8.**
20. **Opracowanie dokumentacji technicznej „Wyniesienie wyłączników p.poż. z piwnic do przedsionków” – dotyczy wszystkich budynków w zasobach spółdzielni.**
21. **Wymiana przyłączy kanalizacji sanitarnej od budynków do studzienek przyłączeniowych :**
 - a) os. Dywizjonu 303: bud. nr 5,8,9,10,17,19,23,26,27,28,36,39, 40, 43, 46,51, 52, 53, 54,55,56,57
 - b) os. 2 Pułku Lotniczego: bud. nr 3,5,13,16,26.
22. **Wymiana stolarki drzwiowej i okiennej – bud. nr 12a kl. I drzwi klatkowe od wewnątrz, parter.**
23. **Wykonanie zadaszeń nad przejściami w budynkach :**
 - a) os. Dywizjonu 303: bud. nr 5 (2 szt.), bud. nr 11 (2 szt.), bud. nr 14 (2 szt.)
 - b) os. 2 Pułku Lotniczego : bud. nr 3 (2 szt.), bud. nr 9 (2 szt.), bud. nr 13 (2 szt.), bud. nr 16 (2 szt.), bud. nr 19 (2 szt.).
24. **Remont pomieszczenia socjalnego w Pawilonie nr 1 os. Dywizjonu 303**
25. **Regulacja hydrauliczna instalacji c.o. wymiana odpowietrzników, termozaworów - Pawilon nr 1c os. 2 Pułku Lotniczego .**
26. **W ramach Funduszu Dostępności i programu SM Czyżyny bez Barier:**
 - a) wymiana dźwigów – 2 szt. w bud. nr 2 oraz 1 szt. w bud. nr 3 kl. I os. 2 Pułku Lotniczego, 1 szt. dźwigu w kl. nr VII bud. nr 14 os. Dywizjonu 303.
 - b) dostawę i montaż 27 platform przy wejściach do budynków w następujących budynkach :
 - os. Dywizjonu 303 bud. nr 5 kl. I/II, kl. III/IV, kl. VII/VIII, bud. nr 11 kl. II/III; IV/V; bud. nr 14 kl. I/II, kl. VII/VIII, bud. nr 19 kl. III/IV, bud. nr 40, 41, bud. nr 43 kl. I/II,kl.III, kl. IV/V, bud. nr 46 kl. I/II, III/IV, kl V/VI, bud. nr 51 kl.II/III, kl. IV/V, bud. nr 52, 53, 54, 55, 56, 57
 - os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr 26 kl. I/II, V/VI, kl. VII/VIII.
27. **Uruchomienie wykonanych w roku 2024 fotowoltaicznych instalacji na dachach następujących budynków:**
 - a) os. Dywizjonu 303 bud. nr: 12a, 25, 42 , 44, 45, 47, 48, 50, 56d, 64,
 - b) os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr: 1d, 10, 12, 15, 18.
28. **Montaż powietrznych pomp ciepła.** Opracowanie analiz techniczno-ekonomicznych, dokumentacji technicznej i przygotowanie wniosków dla potrzeb pozyskania grantów z Banku Gospodarstwa Krajowego dla montażu powietrznych

pomp ciepłych zasilanych przez instalacje fotowoltaiczne dla potrzeb podgrzewania wody ciepłej użytkowej dla następujących budynków:

- a) os. Dywizjonu 303bud. nr: 12a, 25,42, 44, 45, 47, 48, 50,56d, 64,
 - b) os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr: 1d, 10, 12, 15, 18.
29. **Energia z instalacji wiatrakowych** (turbiny wiatrakowe) dla potrzeb podgrzewania wody dla indywidualnych celów mieszkańców – analizy techniczno-ekonomiczne i dokumentacja techniczna dla wybranych budynków – dotyczy tylko budynków wysokich .
30. Wybraliśmy pilotażowo kilka budynków z rozszerzonym programem remontowo-modernizacyjnych w celu możliwości sfinansowania tych prac przy **wykorzystaniu Funduszy Europejskich** na Infrastrukturę, Klimat i Środowisko Feniks Efektywność energetyczna i są to następujące prace.
- a) **bud. nr 47 os. Dywizjonu 303:**
 - dokończenie remontu balustrad balkonowych,
 - modernizacja rozdzielnic elektrycznych
 - modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic,
 - b) **bud. nr 8 os. Dywizjonu 303:**
 - docieplenie stropu nad piwnicami,
 - modernizacja rozdzielnic elektrycznej,
 - remont bocznych ścianek balustrad balkonowych,
 - modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic
 - c) **bud. nr. bud. nr 14 os. Dywizjonu 303:**
 - docieplenie stropu piwnic
 - dokończenie remontu ścianek bocznych loggii balkonowych
 - modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic,
 - modernizacja rozdzielnic elektrycznych
 - d) **bud. nr 8 os. 2 Pułku Lotniczego :**
 - modernizacja rozdzielnic elektrycznych
 - modernizacja instalacji ciepłej wody użytkowej,
 - montaż ścianek p.poż. na wszystkich piętrach oddzielających klatkę schodową od hali
 - modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic,
 - modernizacja wentylacji mechanicznej
 - montaż instalacji wody p.poż.
 - e) **Regulacja hydrauliczna instalacji c.o. wraz z wymianą odpowietrzników, termozaworów w Pawilonie nr 1c w os. 2 Pułku Lotniczego.**

Obecnie trwa analiza techniczno-ekonomiczna możliwość częściowego sfinansowania zakresu prac wymienionych wyżej w pkt. od a do e.

XIV. ODNAWIALNA W SM „CZYŻYNY” – REALIZACJA PROGRAMU SM CZYŻYNY- SŁONECZNA ENERGIA” – KWIECIEŃ 2025

Dzisiaj koszty energii ciepłej dla potrzeb centralnego ogrzewania, podgrzewania ciepłej wody oraz koszty energii elektrycznej dla oświetlenia, a także pracy urządzeń części wspólnych budynku, w tym dźwigów przekraczają 50 % miesięcznych opłat naszych mieszkańców.

Produkcja przez naszą spółdzielnię energii elektrycznej i ciepłej z OZE dla potrzeb wyposażenia i urządzeń części wspólnych nieruchomości a docelowo dla potrzeb

indywidualnych mieszkańców w tym podgrzewania ciepłej wody oraz ogrzewania lokali jest dla nas priorytetem. Naszym celem jest maksymalne zmniejszenie obciążeń naszych mieszkańców z tych tytułów.

Zamierzenia te możemy realizować w oparciu o środki własne wypracowane z dodatkowej działalności gospodarczej spółdzielni, środki mieszkańców, 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 wspólnym wkładzie w ochronę naturalnego środowiska.

Już dzisiaj w naszej spółdzielni w oparciu o dostępne urządzenia OZE produkujemy energię elektryczną dla potrzeb części wspólnych budynków. Możemy też z uzyskanej ze źródeł OZE energii elektrycznej wytwarzać energię ciepłą dla podgrzewania ciepłej wody zużywanej w lokalach przez naszych mieszkańców, co już czynimy od lipca 2024 roku w pierwszym pilotażowym budynku w naszej spółdzielni, obniżając opłaty mieszkańców z tego tytułu.

A teraz trochę historii.

W oparciu o wynik pilotażowej instalacji fotowoltaicznej pracującej od grudnia 2019 roku w wysokim 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 roku 2024 zamontowaliśmy i uruchomiliśmy kolejne **2** instalacje fotowoltaiczne na pierwszym budynku niskim nr 5 w os. 2 Pułku Lotniczego wraz z dwoma pilotażowymi powietrznymi pompami ciepła do podgrzewania ciepłej wody użytkowej. Również w 2024 roku rozpoczęliśmy montaż kolejnych **20** instalacji fotowoltaicznych na dachach pozostałych **15** budynkach niskich.

- **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 pozostałych **21** 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

Koszty realizacji **71** instalacji fotowoltaicznych o mocy **678 KWp** 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.

- **w roku 2024** w ramach **III etapu programu „SM Czyżyny - Słoneczna Energia”** zamontowaliśmy i uruchomiliśmy od lipca kolejne **2** instalacje fotowoltaiczne na niskim budynku nr 5 w os. 2 Pułku Lotniczego montując dodatkowo pilotażowo **2** powietrzne pompy ciepła dla potrzeb podgrzewania ciepłej wody użytkowej zużywanej przez mieszkańców budynku. Pompy powietrzne pracują w oparciu o prąd elektryczny produkowany przez instalacje fotowoltaiczne.
- **w roku 2024** w ramach realizacji **III etapu programu „SM Czyżyny - Słoneczna Energia”** **rozpoczęliśmy** montaż kolejnych **20** instalacji fotowoltaicznych na dachach wszystkich pozostałych **15 budynkach niskich, których uruchomienie planujemy w I-półroczu 2025 roku.**
 - w os. 2 Pułku Lotniczego nr: 1d,10,12,15,18
 - w os. Dywizjonu 303 nr: 12a,25,42,44,45,47,48,50,56d,64

Realizacja **III etapu programu „SM Czyżyny – Słoneczna Energia”** to w sumie montaż na **16** budynkach niskich **22** instalacji fotowoltaicznych o łącznej mocy **626,5 KWp** oraz w jednym przypadku w połączeniu z instalacjami fotowoltaicznymi, montaż **2** powietrznych pomp ciepła o mocy **16 KW** każda dla potrzeb podgrzewania ciepłej wody użytkowej zużywanej przez Mieszkańców.

W związku z nowymi przepisami na realizację **III etapu** pozyskaliśmy **16** grantów bezzwrotnej dotacji z Banku Gospodarstwa Krajowego o wartości **1 mln 318 tys. zł na dofinansowanie 50 % wartości netto tego zadania.**

Po zakończeniu realizacji **III etapu programu „SM Czyżyny- Słoneczna Energia”** suma mocy **93** instalacji fotowoltaicznych na wszystkich spółdzielczych budynkach będzie wynosiła **1.304,5 KWp** o planowanej rocznej produkcji energii elektrycznej **1 mln 266 tysięcy KWh** o wartości rynkowej ok. **2 mln. zł.** Spowoduje to corocznie obniżenie o **1 mln 260 tys. kg emisji CO₂** równoważnej **corocznemu nasadzeniu 2.255 drzew.**

Aktualnie na koniec kwietnia 2025 roku **75** instalacji fotowoltaicznych o mocy **766,8 KWp** na **41** budynkach wysokich wyprodukowały już **2 mln 507 tysięcy KWh** energii elektrycznej o rynkowej wartości **3 mln 350 tysięcy zł.** Biorąc jednak pod uwagę „Tarcze Ochronną” i wyliczając wartość produkcji energii elektrycznej w oparciu o obowiązującą obecnie cenę urzędową to wynosi ona **2 mln 582 tys. zł.**

Przypominamy, że produkowana ze słońca energia elektryczna przez **73** instalacje fotowoltaiczne służy do oświetlenia klatek schodowych, części wspólnych budynku, funkcjonowania **150** 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. Energia elektryczna ze słońca jest też przeznaczana od lipca ubiegłego roku do podgrzewania ciepłej wody użytkowej zużywanej przez Mieszkańców pierwszego pilotażowego budynku nr 5 w os. 2 Pułku Lotniczego.

Dotychczasowy efekt ekologiczny pracy **75** instalacji fotowoltaicznych to obniżenie emisji dwutlenku węgla **CO₂** o **2 mln 500 tysięcy kg** równoważne posadzeniu **4.443 drzew.**

Uwaga:

Szczegółowe informacje dotyczące efektów pracy instalacji fotowoltaicznych w każdym budynku przedstawiliśmy Państwu w miesiącu lipcu ubiegłego roku w przesyłanych corocznie informacjach o wynikach finansowych i efektach prac remontowo-modernizacyjnych Waszego budynku, w tym wypadku za rok 2023.

O kolejnych efektach w produkcji energii elektrycznej ze słońca za rok 2024 poinformujemy Państwa na przełomie lipca/ sierpnia br. w informacjach rocznych sporządzanych dla każdego budynku.

XV. PROGRAM SM CZYŻYNY- BEZ BARIER - REALIZACJA WIELOLETNIEGO PROGRAMU WYMIANY DŹWIGÓW, MONTAŻU ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH PLATFORM ORAZ PODJAZDÓW DO BUDYNKÓW.

Kierując się potrzebami naszych Mieszkańców 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 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 Dostępność Plus 2018-2025.

O realizacji tego wieloletniego programu wymiany dźwigów pisaliśmy już na łamach naszych Informatorów w 2022, 2023 i 2024 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 programu wymiany dźwigów, w oparciu o procedurę Funduszu Dostępności typujemy windy, biorąc pod uwagę resursy określające pozostałą żywotność windy oraz ich stan techniczny.

Do chwili obecnej :

- wykonaliśmy wymianę 22 dźwigów w następujących budynkach:
 - a) w os. Dywizjonu 303 w bud. nr : 5 kl. VI(dźwig osobowy), 11 kl. VI (dźwig osobowy),14 kl. IV(dźwig osobowy), 27 (dźwig osobowy i osobowo-towarowy), 28 (dźwig osobowy i osobowo-towarowy), 30 (dźwig osobowy i osobowo-towarowy), 37 (dźwig osobowy i osobowo-towarowy)
 - b) w os. 2 Pułku Lotniczego w bud. nr: 2 ((dźwig osobowy i osobowo-towarowy), 9 kl. III, 11 (dźwig osobowy i osobowo-towarowy), 16 kl. III,IV,V,VIII (dźwigi osobowe), 19kl. V 5324(dźwig osobowy)
- zamontowaliśmy 3 platformy przyschodowe przy wejściach do budynków : w os. Dywizjonu 303 nr: 14 kl. III/IV i kl.V/VI; nr 5 kl. V/VI
- zamontowaliśmy 9 wewnętrznych podjazdów przyschodowych :

- a) w os. 2 Pułku Lotniczego w bud. nr: 10 kl. II i III 16 kl. III, IV, V, VIII, 9 kl. III, 19 kl.V,
- b) w os. Dywizjonu 303 bud. nr 11 kl. VI

Dodatkowo w 2023 roku wybudowaliśmy podjazd wraz z oświetleniem **przy bud. nr 18 w os. Dywizjonu 303**, który ułatwia się poruszanie osobom z niepełnosprawnościami ruchowymi oraz rodzicom i opiekunom z wózkami dziecięcymi.

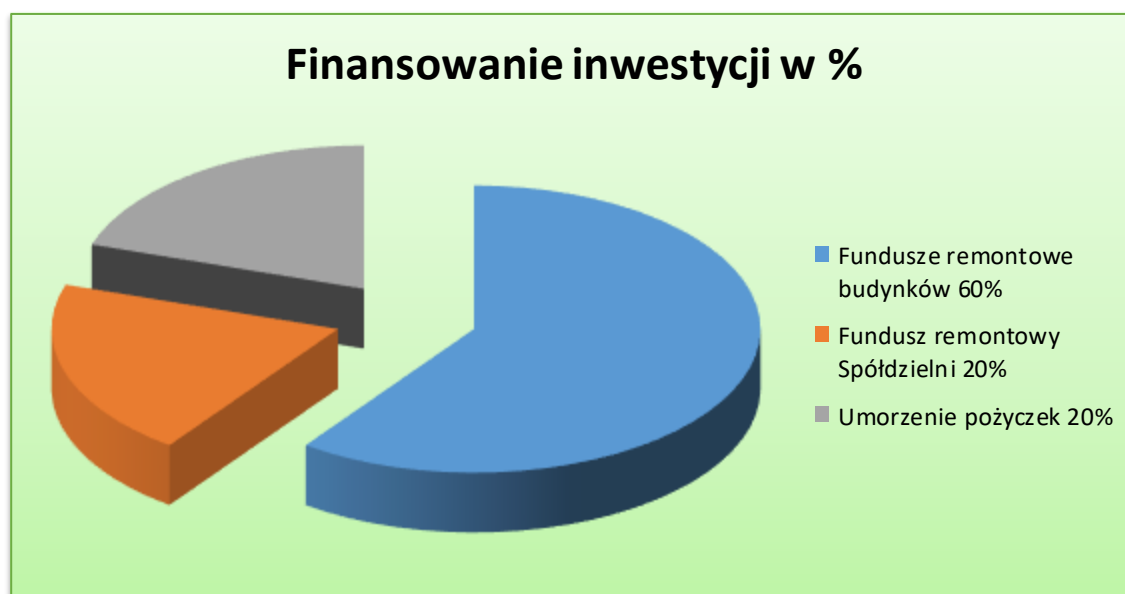
Jak wspominaliśmy wcześniej podstawą finansowania programu „SM Czyżyny-BEZ BARIER” jest Funduszu Dostępności.

Funduszu 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 ograniczenie 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.

FINANSOWE PODSUMOWANIE NASZYCH DZIAŁAŃ W LATACH 2022-2024

Wartość zrealizowanych inwestycji w latach	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 do spłaty przez 20 lat	3 mln 146,4 tys. zł – 60%



Plan na 2025 rok zakłada :

wymianę dźwigów:

- w budynku nr 2 kl. II w os. 2 Pułku Lotniczego – dźwig osobowy i dźwig osobowo-towarowy
- w budynku nr 3 kl. I (dźwig osobowy)
- w bud. nr 14 kl. VII (dźwig osobowy)

montaż zewnętrznych pionowych platform przyschodowych przy wejściu do budynków :

- a) w os. 2 Pułku Lotniczego: nr 26 kl.I/II i kl. VII/VIII
- b) w os. Dywizjonu 303:
 - nr 5 kl.I/II, kl. III/IV i kl. VII/VIII
 - nr 11 kl. II/III; kl. IV/V
 - nr14 kl.I/II ; kl. VII/VIII
 - nr 19 kl.III/IV
 - nr 40
 - nr 41
 - nr 43 kl. I/II; kl. III, kl. IV/V
 - nr 46 kl. I/II, III/IV, V/VI
 - nr 51 kl.II/III i kl. IV/V
 - nr 52
 - nr 53
 - nr 54
 - nr 55
 - nr 56
 - nr 57

Realizacja w. w zadań w roku 2025 uwarunkowana jest pozyskaniem środków finansowych z Funduszu Dostępności.

Uwaga

W celu pomocy mieszkańcom budynków niskich bez windy, prowadzimy analizy możliwości technicznych montażu np. krzeseł przyporęczowych, które umożliwiają transport potrzebującym z parteru na wyższe piętro.

XVI. PROGRAM MODERNIZACJI INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH POD NAZWĄ „SM CZYŻYNY –MÓJ WŁASNY PRĄD

W ubiegłorocznym Informatorze naszej spółdzielni pisaliśmy, że oprócz realizacji programu „SM Czyżyny – Słoneczna energia” polegającego na produkcji prądu elektrycznego z instalacji OZE, w tym z fotowoltaiki, produkcji energii cieplnej na początek do podgrzania ciepłej wody użytkowej, chcielibyśmy zachęcić Państwa do produkcji własnej energii elektrycznej na potrzeby gospodarstwa domowego za pomocą fotowoltaiki balkonowej.

Przygotowywany nowy program dla zainteresowanych mieszkańców nazwaliśmy „SM Czyżyny – Mój własny prąd”. Aby sporządzić dla Państwa informacje techniczno-

ekonomiczne przeprowadziliśmy stosowne analizy. Informacje płynące z tych analiz są następujące:

1. W każdym z 57 budynków na elewacjach południowych, wschodnich i zachodnich istnieją indywidualne warunki dostępu do światła słonecznego w trakcie dnia, miesiąca, roku.
2. Praktycznie w przypadku każdego budynku na elewacjach południowych, wschodnich, czy zachodnich duża część mieszkań parterowych oraz kolejnych pięter jest zacieniona przez zielen, co zdecydowanie ogranicza efektywność balkonowych instalacji fotowoltaicznych.
3. Wg opinii służb technicznych spółdzielni najsłabszym ogniwem tego przedsięwzięcia jest bezpieczna możliwość dociążenia konstrukcji balkonowej montażem paneli fotowoltaicznych. W każdym budynku o różnych technologiach ich budowy należy ustalić indywidualne możliwości montażu na balkonach zestawów fotowoltaicznych.
4. Na balkonach, gdzie istnieją dobre warunki nasłonecznienia w zależności od budynku, czy konstrukcji balkonu projektant proponuje umieścić zestawy:
 - 2 paneli fotowoltaicznych o mocy 450 Wp każdy - czyli rocznej produkcji ok. 900 KWh
 - lub - 2 paneli fotowoltaicznych o mocy 550 Wp każdy - czyli rocznej produkcji ok. 1100 KWh
 - lub - 1 panelu fotowoltaicznego o mocy 720 Wp- czyli rocznej produkcji ok. 720 KWh
5. Wg zmienionych obowiązujących przepisów państwowych dla indywidualnych zestawów fotowoltaicznych mieszkańców o mocy do 2000 Wp (patrz pkt. 4) nie ma dofinansowania. Wymienione w pkt.4 zestawy fotowoltaiczne mieszczą się w przedziale od 720 Wp do 1100 Wp.
6. Szacunkowy koszt zestawu fotowoltaicznego wraz z montażem w zależności od mocy (patrz pkt. 4) to kwoty w przedziale od 3.300 zł do 3.600 zł brutto.

Wniosek

Biorąc pod uwagę powyższe oraz indywidualne roczne zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych, a także Państwa możliwości finansowe, przygotowujemy dla zainteresowanych mieszkańców indywidualną ocenę technicznych możliwości montażu fotowoltaiki na balkonie oraz efektywność tego przedsięwzięcia.

XVII. PRĄD ELEKTRYCZNY Z BUDYNKOWYCH INSTALACJI WIATROWYCH

W lipcu 2024 roku, w ramach planowanego rozszerzenia źródeł OZE produkujących prąd elektryczny dla potrzeb podgrzewania w budynkach wysokich ciepłej wody użytkowej zużywanej przez mieszkańców zainstalowaliśmy na dachu budynku nr 8 (16 kondygnacyjnego) w os. 2 Pułku Lotniczego urządzenie monitorujące i rejestrujące siłę i porywy wiatru.

Chcemy w ten sposób sprawdzić czy w naszych zasobach są uwarunkowania sprzyjające tego typu rozwiązaniom. Wiatraki mogą stanowić bardzo efektywne uzupełnienie pracujących na naszych budynkach instalacji fotowoltaicznych, szczególnie w budynkach wysokich - punktowcach, gdzie powierzchnia dachu jest stosunkowo niewielka. Pomiary wiatru będziemy prowadzić przez okres 12 miesięcy. Na tej podstawie zapadną kolejne decyzje o montażu instalacji wiatrakowych na naszych budynkach.

XVIII. ZAKOŃCZENIE.

Osiągnięte w 2024 roku dobre wskaźniki ekonomiczne świadczą o dobrej kondycji finansowej spółdzielni, bieżącej możliwości regulowania wszelkich zobowiązań i są potwierdzeniem przyjętych w latach ubiegłych rozwiązań ekonomicznych i gospodarczych.

Prowadzona od lat planowa gospodarka remontowa i modernizacyjna zasobów spółdzielczych nie kumuluje wydatków w krótkim czasie, a rozłożenie ich w czasie łagodzi skutki obciążeń finansowych Członków Spółdzielni.

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

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.

Podsumowanie roku 2024 w zakresie uzyskanych wyników finansowych, efektów rzeczowych prac remontowych, modernizacyjnych oraz realizowanych **programów: „SM Czyżyny –Słoneczna Energia”, „SM Czyżyny – Bez Barrier”, SM „Czyżyny” – Mój własny Prąd”** mogą budzić satysfakcję.

Dziękujemy Radzie Nadzorczej za merytoryczną współpracę oraz za konstruktywną ocenę pracy Zarządu w ubiegłym roku.

Dziękujemy również Mieszkańcom za ich bieżące uwagi i wnioski wspomagające naszą pracę, oczekując na obiektywną ocenę działalności w roku 2024.

Załącznikiem do niniejszego Sprawozdania jest Informator – Maj 2025.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny”

Z-ca Prezesa Zarządu

podpis

(-) mgr inż. Andrzej Sobków

Z-ca Prezesa Zarządu

podpis

(-) mgr Ewa Walkiewicz

Prezes Zarządu

podpis

(-) mgr Marek Lorenc