

# **BIULETYN INFORMACYJNY**

**Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie**

**Kraków, czerwiec 2024 r.**

## Spis treści:

- I. Godziny pracy i godziny przyjmowania stron w Spółdzielni.*
- II. Podstawowe informacje o Spółdzielni.*
- III. Walne Zgromadzenie.*
- IV. Podstawowe dane finansowe za rok obrotowy 2023.*
- V. Plan remontów i konserwacji na rok 2024.*
- VI. Sprawy bieżące.*

### **I. Godziny pracy i godziny przyjmowania stron w Spółdzielni**

Uprzejmie przypominamy, że osobiście mogą Państwo załatwiać sprawy w biurze Spółdzielni w:

- **poniedziałki od godz. 8<sup>00</sup> do godz. 12<sup>00</sup> i od godz. 14<sup>00</sup> do godz. 16<sup>30</sup>**
- **wtorki, środy, czwartki i piątki od godz. 8<sup>00</sup> do godz. 12<sup>00</sup>.**

W sprawach, które nie wymagają Państwa osobistej obecności, prosimy o **kontakt telefoniczny**, w godzinach pracy Spółdzielni, tj.:

- **poniedziałki** od godz. 7<sup>00</sup> do godz. 17<sup>00</sup>
- **wtorki i piątki** od godz. 7<sup>00</sup> do godz. 14<sup>00</sup>
- **środy i czwartki** od godz. 7<sup>00</sup> do godz. 15<sup>00</sup>

pod numerami telefonów:

- centrala - 12 414 37 55
- Dział Techniczny - 12 414 17 16 lub nr wew. 14 i 35
- sprawy administracyjno-porządkowe nr wew. 22
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe nr wew. 33
- opłaty za lokale mieszkalne, rozliczenia z członkami nr wew. 34

lub za pośrednictwem poczty email, na adres: sekretariat@smdabie.pl

### **II. Podstawowe informacje o Spółdzielni.**

Na zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie składa się 60 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (3789 mieszkań), 92 lokale użytkowe, w tym 44 w 6 wolnostojących pawilonach handlowo-usługowych oraz 48 w budynkach mieszkalnych, 13 zespołów garaży (151 boksów garażowych), a także obiekty infrastruktury techniczno-użytkowej (parkingi, drogi wewnętrzne, itp.). Spółdzielnia jest także współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej kompleks komercyjno-użytkowy – Bazy „Prądnik Czerwony”.

Spółdzielnia administruje terenami o łącznej powierzchni 18,65 ha, położonymi na Grzegórkach oraz na Dąbiu.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r., Spółdzielnia liczyła 3 873 członków. W zasobach, zamieszkiwało jednak dużo więcej, bo 5 536 osób (zgodnie ze złożonymi w Spółdzielni oświadczeniami).

Organami Spółdzielni są: Walne Zgromadzenie (najwyższy organ Spółdzielni, podejmujący najważniejsze decyzje), Rada Nadzorcza (sprawująca kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni) oraz Zarząd (kierujący działalnością Spółdzielni i reprezentujący ją na zewnątrz).

Walne Zgromadzenie w dniu 16 czerwca 2023 r., wybrało nowy skład Rady Nadzorczej na kadencję: 2023- 2026. Rada Nadzorcza w dniu 26 czerwca 2023 r., ukonstytuowała się następująco:

- Przewodnicząca – p. Barbara Kowalska
- Z-ca Przewodniczącej – p. Bożena Krawczuk
- Sekretarz – p. Liliana Kalisz
- Przewodniczący Komisji Rewizyjnej – p. Piotr Janik
- Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej – p. Kamila Stalmach
- Członek Komisji Rewizyjnej – p. Stefania Gajewska
- Przewodniczący Komisji GZM – p. Anatol Skawiński
- Z-ca Przewodniczącego Komisji GZM – p. Paweł Stachowiec
- Członek Komisji GZM – p. Małgorzata Gorzkowska.

### III. Walne Zgromadzenie.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie, zwołuje na dzień **25 czerwca 2024 r. (wtorek), o godz. 16<sup>00</sup>, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie**, które odbędzie się w **Nowohuckim Centrum Kultury, przy ul. Jana Pawła II 232, w Krakowie**, z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie obrad i odczytanie listy pełnomocnictw.
2. Wybór Prezydium.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej, Wnioskowo-Wyborczej.
5. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej w przedmiocie poprawności zwołania zgromadzenia.
6. Przedstawienie sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2023.
7. Omówienie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023 wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta.
8. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2023.
9. Informacja o realizacji wniosków polustracyjnych.

10. Informacja o realizacji wniosków, zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 16.06.2023 r.
11. Dyskusja dotycząca sprawozdań.
12. Podjęcie uchwał w sprawach:
  - a) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2023
  - b) zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2023
  - c) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2023
  - d) udzielenia imiennego absolutorium członkom Zarządu za rok 2023
  - e) zatwierdzenia podziału nadwyżki bilansowej za rok 2023.
13. Uchwalenie zmian do Statutu Spółdzielni.
14. Dyskusja.
15. Sprawozdanie Komisji Wnioskowo-Wyborczej.
16. Zamknięcie obrad.

Informujemy, że każdy Członek Spółdzielni ma prawo do zapoznania się ze sprawozdaniami i projektami uchwał, a także pozostałymi materiałami będącymi przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia. Materiały będą wyłożone w siedzibie Spółdzielni przy ul. Ofiar Dąbia 4, w dniach od 3 czerwca 2024 r. do 24 czerwca 2024 r. w godzinach: poniedziałek 9<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> i 14<sup>00</sup> - 16<sup>30</sup>, wtorek - piątek 9<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> (pokój nr 11, sprawozdanie finansowe - pokój nr 3).

Warunkiem uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Członków oraz otrzymania mandatu przez członka Spółdzielni lub pełnomocnika jest okazanie dokumentu tożsamości ze zdjęciem (dowód osobisty, paszport, prawo jazdy). Pełnomocnicy są zobowiązani przedłożyć **oryginał pisemnego pełnomocnictwa** od członka Spółdzielni do reprezentowania go na Walnym Zgromadzeniu. Druk pełnomocnictwa dostępny jest w sekretariacie (pokój nr 5) oraz na stronie internetowej Spółdzielni (zakładka „druki”)

Wydawanie mandatów dla członków i pełnomocników rozpocznie się o godz. 15<sup>15</sup>. Serdecznie zapraszamy do udziału w Walnym Zgromadzeniu!

#### **IV. Podstawowe dane finansowe za rok obrotowy 2023.**

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni badał, na podstawie umowy nr 10/2022/BS z dnia 23.12.2022 r., Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie, ul. Sowińskiego 19, wpisany pod numerem 1460 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Na sprawozdanie finansowe Spółdzielni składają się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą: **24 662 435,91 zł**
3. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r., wykazujący zysk netto w wysokości: **535 171,74 zł**
4. zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r., wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę: **1 145 982,64 zł**
5. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r., wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę: **762 833,51 zł**
6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

#### BILANS w wersji skróconej za rok obrotowy 2023

AKTYWA	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023
A. Aktywa trwałe	11 538 017	11 041 418
I Wartości niematerialne i prawne	0	0
II Rzeczowe aktywa trwałe	11 341 821	10 800 730
V Długoterminowe rozlicz. międzyokresowe	196 196	240 688
B. Aktywa obrotowe	13 671 539	13 621 018
I Zapasy	125 945	114 955
II Należności krótkoterminowe	1 190 287	1 439 190
III Inwestycje krótkoterminowe	8 141 642	7 378 809
IV Krótkoterminowe rozlicz. międzyokresowe	4 213 665	4 688 064
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>25 209 556</b>	<b>24 662 436</b>
PASywa	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023
A. Kapitał (fundusz) własny	15 206 808	14 060 825
I Fundusz podstawowy	9 494 417	9 041 408
II Fundusz zapasowy	4 590 047	4 484 245
V Zysk (strata) z lat ubiegłych	315 376	0
VI Zysk (strata) netto	806 968	535 172
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10 002 748	10 601 611
I Rezerwy na zobowiązania	1 032 609	1 266 780
II Zobowiązania długoterminowe	230 019	234 334
III Zobowiązania krótkoterminowe	8 311 512	8 793 745
IV Rozliczenia międzyokresowe	428 608	306 752
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>25 209 556</b>	<b>24 662 436</b>

## Rachunek zysków i strat za rok 2023 w wersji skróconej:

TREŚĆ	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023
A Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	21 568 611	26 829 694
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	21 446 847	27 061 512
II. Zmiana stanu produktów	121 764	-231 818
B Koszty działalności operacyjnej	22 318 526	28 126 170
C Zysk (strata) ze sprzedaży	-749 915	-1 296 476
D Pozostałe przychody operacyjne	215 503	169 755
E Pozostałe koszty operacyjne	114 988	37 615
F Zysk z działalności operacyjnej	-649 400	-1 164 336
G Przychody finansowe	215 234	263 872
H Koszty finansowe	28 783	26 796
I Zysk (strata) brutto	-462 949	-927 260
J Podatek dochodowy	188 579	192 576
K Pozostałe obowiązk. zmniejsz. zysku/zwiększ. straty	21 112	-44 493
L Nadwyżka przychodów nad kosztami netto r.b.	0	0
M Nadwyżka kosztów nad przychodami netto r.b.	1 479 608	1 610 515
O Zysk netto	806 968	535 172

Wskaźniki ekonomiczno-finansowe charakteryzujące sytuację majątkową, finansową i płatniczą Spółdzielni w 2023 roku są nadal korzystne. **Kontynuacja działalności Spółdzielni w roku następnym nie jest zagrożona.**

Bilansowa wartość majątku Spółdzielni zmniejszyła się w ciągu 2023 r. z kwoty 25 210 tys. zł do kwoty 24 662 tys. zł tj. o 548 tys. zł. Zmniejszenie to stanowi 2,2 %, a składa się na nie:

- zmniejszenie aktywów trwałych o 497 tys. zł; są to odpisy umorzeniowe i amortyzacyjne oraz wyodrębnienia lokali mieszkalnych
- zmniejszenie aktywów obrotowych o 51 tys. zł, w tym zmniejszenie krótkoterminowych aktywów finansowych tj. środków pieniężnych o 763 tys. zł, zmniejszenie zapasów o 11 tys. zł, wzrost krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych – między innymi saldo Wn funduszu remontowego o 474 tys. zł oraz wzrost należności krótkoterminowych o 249 tys. zł.

Fundusze własne zmniejszyły się w ciągu roku o 1 146 tys. zł – złożyły się na to odpisy umorzeniowe zasobów mieszkaniowych, które zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem Spółdzielni obciążają fundusze własne, wyksięgowania wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z wyodrębnieniem lokali mieszkalnych.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wzrosły w ciągu roku o 598,8 tys. zł co stanowi 6,0 %. Składa się na to:

- wzrost rezerw na świadczenia pracownicze o 234,2 tys. zł
- wzrost zobowiązań długoterminowych o 4,3 tys. zł
- wzrost zobowiązań krótkoterminowych o 482,2 tys. zł
- zmniejszenie rozliczeń międzyokresowych o 121,9 tys. zł.

Z ogólnej analizy bilansu za 2023 rok wynika, iż w strukturze majątku nastąpiło zmniejszenie zarówno aktywów trwałych jak i obrotowych, tak jak w roku 2021 i 2020, natomiast w roku 2022 wystąpiło zwiększenie aktywów trwałych i obrotowych.

Wskaźnik płynności finansowej:

- wskaźnik płynności finansowej I stopnia czyli stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych w roku 2023 wynosił 1,55, a w roku ubiegłym 1,64. Wzorcowa wartość wskaźnika to 1,2 – 2,0
- wskaźnik płynności finansowej III stopnia czyli stosunek środków pieniężnych do zobowiązań krótkoterminowych w roku 2023 wynosił 0,84, a w roku ubiegłym 0,98. Rekomendowane jest utrzymanie wskaźnika na poziomie co najmniej 0,1 – 0,2

Według biegłego rewidenta roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2023 r. poz.120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości
- b) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni
- c) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Na wynik działalności Spółdzielni za 2023 rok złożyły się:

- wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 1 610 514,75 zł, kwota ta zgodnie z art. 6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem Spółdzielni została odniesiona do rozliczenia z członkami w roku następnym
- zysk na pozostałej działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 535 171,74 zł. Zysk ten uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni zostanie przeznaczony na cele statutowe.

**Ogólne wyniki finansowe Spółdzielni założone w planie na rok 2023 zostały osiągnięte.**

Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM w roku 2023 wyniosła 1 610 514,75 zł, podczas gdy w planie na rok 2023 zakładano nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 2 450 525 zł. Jest to wynik lepszy niż planowano o 840 010,25 zł.

Na pozostałej działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej w 2023 roku

Spółdzielnia odnotowała zysk 535 171,74 zł. W planie na rok 2023 zakładano zysk 648 494 zł, a więc uzyskano wynik niższy niż planowano o 113 322,26 zł. Jest to jednak zadawalający wynik biorąc pod uwagę fakt, iż rok 2023 był drugim z kolei rokiem, na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat, o tak wysokim wskaźniku wzrostu cen towarów i usług (w roku 2022 14,4 %, a w roku 2023 11,4 %), rokiem znacznych nakładów na remonty lokali użytkowych.

**Koszty, wpływy i wyniki działalności Spółdzielni za 2023 rok w ujęciu syntetycznym przedstawiały się następująco:**

Lp.	Rodzaj działalności	Koszty	Przychody	Wynik
		kwota	kwota	
1	Eksploatacja	12 933 580,61	11 848 197,83	-1 085 382,78
2	Konserwacja	3 232 336,78	2 757 627,74	-474 709,04
3	Centralne ogrzewanie	7 496 583,59	7 496 583,59	0,00
4	Dźwigi osobowe	204 547,41	154 124,48	-50 422,93
5	C.W.U.	1 832 113,74	1 832 113,74	0,00
	<b>Wynik G Z M (konto 647)</b>	<b>25 699 162,13</b>	<b>24 088 647,38</b>	<b>-1 610 514,75</b>
6	Eksploatacja	1 476 211,60	2 533 116,55	1 056 904,95
7	Konserwacja	435 386,63	0,00	-435 386,63
8	Centralne ogrzewanie	511 085,21	437 767,62	-73 317,59
9	Dźwig towarowy	1 970,64	1 980,00	9,36
10	Operacje finansowe	26 795,57	263 872,55	237 076,98
11	Działalność operacyjna	37 614,94	169 754,55	132 139,61
12	Korekta rezerw na świadc. prac.	234 171,53	0,00	-234 171,53
	<b>Wynik na pozostałych operacjach</b>	<b>2 723 236,12</b>	<b>3 406 491,27</b>	<b>683 255,15</b>
13	Podatek dochodowy od o. prawnych.	192 576,00	0,00	-192 576,00
14	Pozostałe obowiązk. zmniejsz. zysku	0,00	44 492,59	44 492,59
	<b>Wynik na pozostałych operacjach netto</b>	<b>2 915 812,12</b>	<b>3 450 983,86</b>	<b>535 171,74</b>
	<b>WYNIK SPÓŁDZIELNI</b>	<b>28 614 974,25</b>	<b>27 539 631,24</b>	<b>-1 075 343,01</b>

Na wynik GZM składają się wyniki cząstkowe: eksploatacja, konserwacja, centralne ogrzewanie, C.W.U. i eksploatacja dźwigów osobowych. Zgodnie z art.4 ust.4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów, przychodów i wyników odrębnie dla każdej nieruchomości.

W zakresie eksploatacji lokali mieszkalnych i garaży w 2023 roku, poniesione koszty przekroczyły uzyskane wpływy o 1 085 382,78 zł. Z uwagi na stale rosnące koszty eksploatacji zasobów – uchwałą Rady Nadzorczej nr 195/59/2023, wprowadzono nowe stawki opłat od 1 sierpnia 2023 roku. Zmiana ta jednak nie pozwoliła utrzymać wyniku na poziomie lat ubiegłych.

W zakresie konserwacji lokali mieszkalnych i garaży poniesione koszty przekroczyły uzyskane wpływy o 474 709,04 zł. Tutaj również uwzględniając stale wzrastające koszty konserwacji zasobów uchwałą Rady Nadzorczej nr 196/59/2023 wprowa-



dzono nowe stawki opłat od 1 sierpnia 2023 roku. Tutaj również zmiana opłat nie pozwoliła utrzymać wyniku na poziomie lat ubiegłych.

Wynik centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży za rok 2023, odrębny dla każdej nieruchomości, został rozliczony z członkami i właścicielami lokali oraz najemcami. W 2023 roku – przed dokonaniem rozliczenia, w skali wszystkich budynków mieszkalnych wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami za centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych, w kwocie 35 273,53 zł. Nadpłaty zaliczono na poczet przyszłych opłat lub na zmniejszenie zaległości w opłatach eksploatacyjnych. Wynik ten, tak różniący się od wyniku za rok ubiegły to efekt przywrócenia stawki VAT na energię ciepłą do 23 % ( z 5 % i 8 % w roku ubiegłym) oraz znacznych podwyżek cen mimo zastosowania cen maksymalnych. Dlatego też wyniku 2023 roku nie można porównywać z wynikiem roku 2022. Wynik roku 2023 jest natomiast porównywalny z wynikiem 2021 roku.

Planowany wynik centralnego ogrzewania i CWU za 2023 rok w skali całej Spółdzielni, po rozliczeniu, to -70 600 zł. Rzeczywisty wynik to -73 317,59 zł, a więc zgodnie z planem.

W pozycji C.W.U. koszty i przychody zostały rozliczone z użytkownikami według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r.

W zakresie eksploatacji dźwigów osobowych w 2023 roku naliczone wpływy nie pokryły poniesionych kosztów, niedobór wyniósł 50 422,93 zł; w planie na rok 2023 zakładano niedobór wpływów w kwocie 50 465 zł. Wynik roku 2023 jest efektem znacznego wzrostu kosztów konserwacji dźwigów. Dlatego też, aby poprawić wynik, przeprowadzono aktualizację danych o ilości osób zamieszkałych w budynkach, wyposażonych w dźwigi osobowe. Po aktualizacji wzrosła liczba osób zobowiązanych do wnoszenia opłat w stosunku do założeń przyjętych w planie na rok 2023 o 27 osób.

Zmiana opłat wprowadzona od 1 marca 2022 roku pozwoliła utrzymać wynik roku 2022 na poziomie roku 2021 jednak nie pozwoliła na pokrycie wszystkich kosztów eksploatacji dźwigów w roku 2023.

**Pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni** zamknęła się wynikiem dodatnim netto w kwocie 535 171,74 zł. Na wynik ten składają się;

- nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji, konserwacji, centralnego ogrzewania lokali nie stanowiących zasobów mieszkaniowych, w kwocie 548 210,09 zł
- dochód z operacji finansowych w kwocie 237 076,98 zł
- dochód z pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 132 139,61 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych za rok 2022 w kwocie 192 576,00 zł
- uaktualnienie rezerw na świadczenia pracownicze 234 171,53 zł
- pozostałe obowiązkowe zwiększenie zysku 44 492,59 zł.

### Pozostała działalność finansowa i operacyjna to:

- **koszty:** koszty postępowania sądowego, opłaty komornicze, koszty pełnomocnictw, wypłacone koszty zastępstwa procesowego, odpisy aktualizujące wartość należności wątpliwych, odpisy aktualizujące wartość materiałów niechodliwych w magazynie
- **przychody:** odsetki od lokat terminowych, odsetki za zwłokę w regulowaniu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, wyegzekwowane koszty sądowe i koszty zastępstwa procesowego, prowizja z tyt. obsługi indywidualnego ubezpieczenia mieszkań w TU UNIQA, przychody z tyt. upomnień, sprzedaż materiałów przetargowych, zwrócone zaliczki komornicze i opłaty sądowe, oraz zarachowane przychody od spraw dochodzonych na drodze sądowej z tytułu kosztów sądowych i odsetek, przedawnione zobowiązania, przedawnione udziały i wkłady, odszkodowania, opłaty za udostępnienie terenu, kary umowne, rozwiązanie odpisów dotyczących materiałów niechodliwych, korekty struktury podatku VAT, nadwyżka ponad wkład budowlany lokalu mieszkalnego zbytego w drodze przetargu.

**Spółdzielnia, zgodnie z art. 4 ust. 4<sup>1</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Poniżej przedstawiamy rozliczenie wyników za rok 2023 oraz wynik na dzień 31.12.2023 w układzie narastającym.**

### Zestawienie wyników GZM nieruchomości za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 oraz narastająco na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Adres	Koszty 2023	Przychody 2023	Wynik 2023	wynik narastający na 31.12.2023
1	2	3	4	5	6
1	ul. Sądowa 3	395 453,38	378 044,88	-17 408,50	19 364,86
2	ul. Sądowa 5	409 619,22	385 078,63	-24 540,59	-7 761,45
3	ul. Sądowa 7	419 450,28	403 445,89	-16 004,39	19 605,24
4	ul. Sądowa 9	401 004,90	383 924,24	-17 080,66	-38 648,33
5	ul. Grzegórzecka 45a	125 200,64	118 535,32	-6 665,32	-18 003,36
6	ul. Grzegórzecka 45b	114 540,20	108 019,41	-6 520,79	-32 180,06
7	ul. Bobrowskiego 5	66 431,03	62 988,78	-3 442,25	-5 983,33
8	ul. Szafera 1	774 187,61	710 052,22	-64 135,39	-259 038,70
9	ul. Szafera 7	303 096,87	290 283,02	-12 813,85	-18 344,06
10	ul. Szafera 9	406 561,68	384 744,21	-21 817,47	-26 221,47
11	al. Pokoju 8	509 269,11	470 462,87	-38 806,24	-68 566,36

12	al. Pokoju 10	518 024,73	489 179,57	-28 845,16	-30 841,93
13	al. Pokoju 12	529 537,62	491 687,94	-37 849,68	-49 444,44
14	al. Pokoju 15	181 102,26	172 002,88	-9 099,38	-19 772,77
15	al. Pokoju 17	170 613,53	161 825,12	-8 788,41	-13 527,62
16	al. Pokoju 19	261 812,01	248 039,04	-13 772,97	-5 117,91
17	al. Pokoju 21	274 302,30	269 350,00	-4 952,30	-5 720,50
18	al. Pokoju 22	694 680,49	664 538,23	-30 142,26	-23 707,90
19	al. Pokoju 23	122 953,09	120 242,73	-2 710,36	26 388,31
20	al. Pokoju 24	694 695,76	656 167,66	-38 528,10	-1 365,86
21	al. Pokoju 26	667 321,91	632 015,03	-35 306,88	-7 404,80
22	al. Pokoju 28	714 170,94	673 598,29	-40 572,65	20 800,40
23	al. Pokoju 30	722 543,92	684 203,62	-38 340,30	22 162,26
24	al. Pokoju 37	733 081,28	685 678,52	-47 402,76	32 722,92
25	al. Pokoju 41	305 374,05	281 368,46	-24 005,59	-22 022,69
26	al. Pokoju 43	294 670,50	276 606,34	-18 064,16	14 367,04
27	al. Pokoju 45	296 395,23	276 009,23	-20 386,00	-20 635,02
28	ul. Widok 2	752 892,48	704 411,72	-48 480,76	-3 539,12
29	ul. Widok 4	297 803,99	276 536,23	-21 267,76	-22 360,83
30	ul. Widok 6	279 409,53	259 209,10	-20 200,43	-33 982,13
31	ul. Widok 8	285 356,95	271 069,52	-14 287,43	-31 052,07
32	ul. Widok 10	295 929,63	276 738,35	-19 191,28	-42 202,87
33	ul. Widok 12	305 803,24	285 296,92	-20 506,32	-32 048,28
34	ul. Widok 14	755 040,73	704 721,45	-50 319,28	12 959,16
35	ul. Widok 16	741 841,03	698 973,81	-42 867,22	57 410,79
36	ul. Widok 18	289 267,93	265 626,16	-23 641,77	-20 958,79
37	ul. Widok 20	273 889,31	255 093,52	-18 795,79	-3 251,46
38	ul. Widok 22	405 818,13	373 408,49	-32 409,64	-22 054,84
39	ul. Widok 35a	345 694,09	324 575,92	-21 118,17	-21 177,32
40	ul. Widok 39a	355 940,20	332 153,52	-23 786,68	-25 865,08
41	ul. Półkole 5	365 267,83	342 205,65	-23 062,18	34 963,63
42	ul. Półkole 7	362 464,70	339 162,34	-23 302,36	-10 827,55
43	ul. Półkole 9	349 559,48	325 292,21	-24 267,27	-8 234,63
44	ul. Świtezianki 5	303 738,54	278 918,52	-24 820,02	-25 452,43
45	ul. Świtezianki 9	288 005,06	263 676,00	-24 329,06	-9 370,43
46	ul. Świtezianki 11	293 581,16	274 918,22	-18 662,94	247,63
47	ul. Zwycięstwa 1	313 065,26	286 658,84	-26 406,42	-35 210,48
48	ul. Bajeczna 1	746 947,78	703 388,60	-43 559,18	-45 990,10
49	ul. Bajeczna 3	723 732,21	677 064,50	-46 667,71	-66 496,22

50	ul. Bajeczna 5	721 456,27	679 769,09	-41 687,18	-38 612,86
51	ul. Bajeczna 7	730 896,34	683 505,82	-47 390,52	-61 225,01
52	ul. Na Szaniec 6	378 046,27	353 406,73	-24 639,54	959,28
53	ul. Na Szaniec 8	375 515,89	346 272,49	-29 243,40	-13 641,81
54	ul. Na Szaniec 10	400 756,13	369 106,69	-31 649,44	-6 906,24
55	ul. Na Szaniec 12	278 457,02	261 027,21	-17 429,81	11 273,64
56	ul. Rzeźnicza 20	482 568,88	449 358,06	-33 210,82	-81 059,82
57	ul. Nullo 16	438 227,99	407 701,04	-30 526,95	-75 218,26
58	ul. Nullo 18	343 010,28	324 597,66	-18 412,62	-47 076,11
59	ul. Nullo 19	749 265,62	717 165,18	-32 100,44	32 659,83
60	ul. Nullo 20	387 026,87	361 568,35	-25 458,52	-44 613,31
	<i>razem lok. mieszkalne</i>	<i>25 522 371,36</i>	<i>23 950 670,04</i>	<i>-1 571 701,32</i>	<i>-1 196 851,62</i>
61	I ul. Zwycięstwa	5 114,84	4 104,12	-1 010,72	-552,49
62	II ul. Zwycięstwa	1 876,22	1 595,64	-280,58	-47,62
63	III ul. Zwycięstwa	80 307,32	56 407,83	-23 899,49	-19 283,28
64	IV ul. Zwycięstwa	7 605,05	6 074,28	-1 530,77	-881,13
65	V al. Pokoju 20a	18 851,86	16 276,70	-2 575,16	-730,13
66	VI ul. Widok 6a	10 559,81	7 533,36	-3 026,45	-2 287,56
67	VII ul. Widok 8a	9 909,26	7 135,56	-2 773,70	-2 027,94
68	VIII ul. Nullo 24	19 464,25	17 564,93	-1 899,32	-17,61
69	IX ul. Szafera 11	7 268,66	6 816,12	-452,54	341,36
70	X ul. Szafera 7	4 659,90	3 939,72	-720,18	-343,95
71	XI al. Pokoju 8	2 483,99	2 266,80	-217,19	149,57
72	XII al. Pokoju 10	2 867,46	2 648,16	-219,30	179,04
73	XIII al. Pokoju 12	5 822,15	5 614,12	-208,03	196,39
	<i>razem garaże</i>	<i>176 790,77</i>	<i>137 977,34</i>	<i>-38 813,43</i>	<i>-25 305,35</i>
	<b>Razem</b>	<b>25 699 162,13</b>	<b>24 088 647,38</b>	<b>-1 610 514,75</b>	<b>-1 222 156,97</b>

**Propozycja podziału nadwyżki bilansowej za rok 2023  
dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie**

kwota nadwyżki do podziału  
pow. użytkowa mieszkań przysługujących członkom SM  
wg stanu na 31.12.2023

535 171,74 zł

146 212,46 m<sup>2</sup>

Lp.	Nieruchomość	liczba lokali	Pow. użytkowa ogółem	suma lokali		suma powierzchni		Udział w nadwyżce bilansowej 2023
				członek	bez członk.	Członkowie	bez członk.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	ul. Sądowa 3	60	2 516,10	56	4	2 342,80	173,30	8 575,19
2	ul. Sądowa 5	44	2 392,80	42	2	2 319,30	73,50	8 489,18
3	ul. Sądowa 7	44	2 430,80	38	6	2 136,00	294,80	7 818,26
4	ul. Sądowa 9	43	2 397,00	42	1	2 329,10	67,90	8 525,05
5	ul. Grzegórzecka 45a	20	708,90	19	1	673,30	35,60	2 464,44
6	ul. Grzegórzecka 45b	20	705,70	19	1	670,20	35,50	2 453,09
7	ul. Bobrowskiego 5	9	414,80	9	0	414,80	0,00	1 518,26
8	ul. Szafera 1	69	4 513,14	66	3	4 317,03	196,11	15 801,34
9	ul. Szafera 7	45	1 899,60	38	7	1 627,50	272,10	5 957,03
10	ul. Szafera 9	60	2 516,20	58	2	2 444,60	71,60	8 947,81
11	al. Pokoju 8	79	2 895,40	76	3	2 827,90	67,50	10 350,77
12	al. Pokoju 10	68	2 950,80	64	4	2 742,20	208,60	10 037,09
13	al. Pokoju 12	67	2 983,20	63	4	2 791,80	191,40	10 218,64
14	al. Pokoju 15	25	1 217,50	23	2	1 131,40	86,10	4 141,19
15	al. Pokoju 17	26	1 212,70	24	2	1 097,60	115,10	4 017,47
16	al. Pokoju 19	39	1 826,10	37	2	1 727,50	98,60	6 323,05
17	al. Pokoju 21	39	1 822,30	28	11	1 358,00	464,30	4 970,60
18	al. Pokoju 22	120	4 356,86	113	7	4 122,78	234,08	15 090,34
19	al. Pokoju 23	19	801,70	19	0	801,70	0,00	2 934,41
20	al. Pokoju 24	120	4 345,48	112	8	4 066,78	278,70	14 885,36
21	al. Pokoju 26	120	4 367,37	112	8	4 042,90	324,47	14 797,96
22	al. Pokoju 28	120	4 500,98	111	9	4 151,97	349,01	15 197,18
23	al. Pokoju 30	120	4 476,73	107	13	3 946,96	529,77	14 446,80
24	al. Pokoju 37	121	4 303,20	112	9	4 004,90	298,30	14 658,87
25	al. Pokoju 41	45	1 840,90	40	5	1 630,20	210,70	5 966,91
26	al. Pokoju 43	45	1 840,00	43	2	1 761,50	78,50	6 447,50
27	al. Pokoju 45	45	1 851,70	43	2	1 772,50	79,20	6 487,76
28	ul. Widok 2	121	4 278,10	116	5	4 139,30	138,80	15 150,80
29	ul. Widok 4	45	1 826,10	40	5	1 645,70	180,40	6 023,65
30	ul. Widok 6	45	1 830,70	40	5	1 628,90	201,80	5 962,15
31	ul. Widok 8	45	1 840,70	42	3	1 726,70	114,00	6 320,13
32	ul. Widok 10	45	1 836,90	43	2	1 747,40	89,50	6 395,89
33	ul. Widok 12	45	1 847,20	40	5	1 634,50	212,70	5 982,65
34	ul. Widok 14	121	4 276,20	112	9	3 987,70	288,50	14 595,91
35	ul. Widok 16	121	4 266,30	109	12	3 845,90	420,40	14 076,89
36	ul. Widok 18	45	1 829,10	42	3	1 735,00	94,10	6 350,51
37	ul. Widok 20	45	1 832,00	40	5	1 660,10	171,90	6 076,35
38	ul. Widok 22	60	2 437,60	56	4	2 300,30	137,30	8 419,64
39	ul. Widok 35a	44	2 028,30	42	2	1 933,00	95,30	7 075,23
40	ul. Widok 39a	44	2 046,90	42	2	1 949,70	97,20	7 136,36
41	ul. Półkole 5	44	2 028,60	42	2	1 930,40	98,20	7 065,71
42	ul. Półkole 7	44	2 031,40	41	3	1 892,10	139,30	6 925,53
43	ul. Półkole 9	44	2 022,40	41	3	1 887,10	135,30	6 907,23
44	ul. Świtezianki 5	45	1 842,80	41	4	1 675,20	167,60	6 131,62
45	ul. Świtezianki 9	44	1 849,40	38	6	1 602,80	246,60	5 866,62

46	ul. Świtezianki 11	45	1 837,30	41	4	1 670,70	166,60	6 115,15
47	ul. Zwycięstwa 1	40	1 645,20	38	2	1 580,20	65,00	5 783,90
48	ul. Bajeczna 1	120	4 512,08	108	12	4 085,43	426,65	14 953,63
12	ul. Bajeczna 3	120	4 483,61	110	10	4 109,58	374,03	15 042,02
50	ul. Bajeczna 5	120	4 489,15	110	10	4 123,73	365,42	15 093,81
51	ul. Bajeczna 7	120	4 494,60	106	14	4 001,81	492,79	14 647,56
52	ul. Na Szaniec 6	60	2 443,50	56	4	2 269,10	174,40	8 305,44
53	ul. Na Szaniec 8	59	2 451,10	55	4	2 280,80	170,30	8 348,26
54	ul. Na Szaniec 10	60	2 415,20	56	4	2 270,10	145,10	8 309,10
55	ul. Na Szaniec 12	45	1 835,50	44	1	1 810,60	24,90	6 627,22
56	ul. Rzeźnicza 20	80	2 716,67	76	4	2 562,67	154,00	9 379,97
57	ul. Nullo 16	48	2 605,70	45	3	2 479,50	126,20	9 075,55
58	ul. Nullo 18	44	1 921,70	42	2	1 845,90	75,80	6 756,42
59	ul. Nullo 19	105	4 737,10	98	7	4 416,90	320,20	16 166,89
60	ul. Nullo 20	44	2 122,00	43	1	2 075,90	46,10	7 598,28
<b>Razem I.m.</b>		<b>3789</b>	<b>154 749,07</b>	<b>3509</b>	<b>280</b>	<b>143 757,94</b>	<b>10 991,13</b>	<b>526 187,62</b>
1	I ul. Zwycięstwa	4	82,71	4	0	82,71	0,00	302,74
2	II ul. Zwycięstwa	2	42,05	2	0	42,05	0,00	153,91
3	III ul. Zwycięstwa	50	833,23	50	0	833,23	0,00	3 049,82
4	IV ul. Zwycięstwa	8	134,14	7	1	117,26	16,88	429,20
5	V al. Pokoju 20a	21	333,03	21	0	333,03	0,00	1 218,97
6	VI ul. Widok 6a	8	133,37	8	0	133,37	0,00	488,17
7	VII ul. Widok 8a	8	134,61	8	0	134,61	0,00	492,70
8	VIII ul. Nullo 24	21	339,65	21	0	339,65	0,00	1 243,20
9	IX ul. Szafera 11	10	159,60	10	0	159,60	0,00	584,17
10	X ul. Szafera 7	4	67,91	4	0	67,91	0,00	248,57
11	XI al. Pokoju 8	5	66,20	5	0	66,20	0,00	242,31
12	XII al. Pokoju 10	5	71,90	5	0	71,90	0,00	263,17
13	XIII al. Pokoju 12	5	73,00	5	0	73,00	0,00	267,20
<b>Razem garaże</b>		<b>151</b>	<b>2 471,40</b>	<b>150</b>	<b>1</b>	<b>2 454,52</b>	<b>16,88</b>	<b>8 984,12</b>
<b>Ogółem</b>		<b>3940</b>	<b>157 220,47</b>	<b>3659</b>	<b>1</b>	<b>146 202,46</b>	<b>11 008,01</b>	<b>535 171,74</b>

## Remonty i konserwacje zasobów.

Działalność gospodarcza w zakresie robót remontowych i konserwacji obcej była prowadzona zgodnie z planami robót, zatwierdzonymi i przyjętymi przez właściwe statutowo organy Spółdzielni, w oparciu o obowiązujące regulaminy wewnętrzne.

Plan rzeczowo-finansowy remontów obcych na rok 2023 dla budynków mieszkalnych, zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej nr 179/55/2022 w dniu 21.11.2022 r. i obejmował roboty remontowo-modernizacyjne zasobów mieszkaniowych Spółdzielni o planowanej wartości 2 619 000 zł.

Plan rzeczowo-finansowy konserwacji obcej lokali mieszkalnych zleczanych w drodze przetargów na kwotę 338 930 zł został zatwierdzony uchwałą RN nr 180/55/2022 dnia 21.11.2022 r.

Plan rzeczowo-finansowy remontów i konserwacji lokali użytkowych w pawilonach i w budynkach mieszkalnych na rok 2023, w wysokości 589 500 zł netto, został zatwierdzony uchwałą RN nr 181/55/2022 w dniu 21.11.2022 r. Prace te finansowane są z dochodów uzyskanych z działalności gospodarczej Spółdzielni – **nie obciążają funduszu remontowego nieruchomości.**

**Realizacja planu rzeczowo-finansowego remontów obcych w roku 2023.  
Roboty finansowane w ramach funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości**

<b>Budynki mieszkalne-REMONTY</b>				
Lp.	Adres	Opis robót	Planowane koszty robót brutto	Realizacja I - XII 2023
1	2	3	4	5
<b>0</b>	<b>Roboty z roku 2022</b>			
0.1	ul. Sądowa 7	wymiana i montaż pierwotny wodomierzy	7 040,28	2 920,00
0.2	ul. Sądowa 7	wykonanie instalacji cwu i gazu	19 700,00	11 550,00
<b>Razem</b>			<b>26 740,28</b>	<b>14 470,00</b>
<b>1</b>	<b>Wymiana bram w budynkach</b>			
1.1	ul. Nullo 16	wymiana bram zewn. w budynkach	8 000,00	5 544,00
1.2	ul. Nullo 18		8 000,00	5 544,00
1.3	ul. Nullo 20		8 000,00	5 544,00
<b>Razem</b>			<b>24 000,00</b>	<b>16 632,00</b>
<b>2.</b>	<b>Wykonanie altany smietnikowej</b>			
2.1	ul. Sądowa 5		20 000,00	16 000,00
<b>Razem</b>			<b>20 000,00</b>	<b>16 000,00</b>
<b>3</b>	<b>Doszczelnienie instalacji gazowej</b>			
3.1	ul. Widok 2	doszczelnienie pionów gazowych	280 000,00	271 246,00
<b>Razem</b>			<b>280 000,00</b>	<b>271 246,00</b>
<b>4</b>	<b>Wymiana wodomierzy na radiowe</b>			
4.1	al. Pokoju 8	Wymiana wodomierzy zimnej wody na wodomierze z odczytem radiowym	60 000,00	50 929,91
4.2	al. Pokoju 21		25 000,00	18 469,90
4.3	al. Pokoju 23		13 000,00	8 429,95
4.4	ul. Widok 6		26 000,00	11 649,94
4.5	ul. Na Szaniec 6		35 000,00	24 349,93
4.6	ul. Na Szaniec 8		30 000,00	21 019,92
4.7	ul. Nullo 20		20 000,00	18 679,88
<b>Razem</b>			<b>209 000,00</b>	<b>153 529,43</b>
<b>5</b>	<b>Projekty instalacji ciepłej wody użytkowej</b>			
5.1	ul. Sądowa 9	wykonanie projektów instalacji ciepłej wody użytkowej	30 000,00	10 947,00
5.2	ul. Nullo 16		22 000,00	12 177,00
5.3	ul. Nullo 18		23 000,00	11 070,00
5.4	ul. Szafera 1		30 000,00	17 220,00
<b>Razem</b>			<b>105 000,00</b>	<b>51 414,00</b>
<b>6</b>	<b>Malowanie klatek schodowych i wymiana skrzynek gazowych</b>			
6.1	al. Pokoju 41	malowanie kl. schod. z wymianą skrzynek gazowych	96 000,00	96 000,00
<b>Razem</b>			<b>96 000,00</b>	<b>96 000,00</b>
<b>7</b>	<b>Wymiana oświetlenia klatek schodowych</b>			
7.1	al. Pokoju 8	wymiana oświetlenia klatek schodowych	26 000,00	12 400,00
7.2	al. Pokoju 21		22 000,00	10 800,00
7.3	al. Pokoju 23		16 000,00	3 550,00
7.4	ul. Widok 6		22 000,00	7 750,00
7.5	ul. Na Szaniec 6		28 000,00	9 750,00
7.6	ul. Na Szaniec 8		28 000,00	9 750,00
<b>Razem</b>			<b>142 000,00</b>	<b>54 000,00</b>

8		Wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej			
8.1	al. Pokoju 8	wykonanie instalacji cwu	400 000,00	363 360,00	
8.2	al. Pokoju 21		180 000,00	<b>177 300,00</b>	
8.3	al. Pokoju 23		100 000,00	<b>88 650,00</b>	
8.4	ul. Widok 6		215 000,00	193 800,00	
8.5	ul. Na Szaniec 6		280 000,00	268 600,00	
8.6	ul. Na Szaniec 8		280 000,00	273 500,00	
8.7	ul. Nullo 20		210 000,00	210 950,00	
<b>Razem</b>			<b>1 665 000,00</b>	<b>1 576 160,00</b>	
9		Wykonanie projektu balkonów przyczepnych			
9.1	ul. Szafera 9	projekt balkonów przyczepnych + zadaszenie IV p	18 000,00		
<b>Razem</b>			<b>18 000,00</b>	<b>0,00</b>	
10		Rezerwa			
10.1		Rezerwa	60 000,00		
10.1.1	ul. Sądowa 9	projekt przebudowy wewn. instal. gazowej		10 500,01	
10.1.2	al. Pokoju 10	wymiana wodomierzy na radiowe		1 499,99	
10.1.3	al. Pokoju 10	wykonanie instalacji CWU		2 560,00	
10.1.4	ul. Bajeczna 5		1 620,00		
10.1.5	ul. Widok 14		1 800,00		
10.1.6	ul. Zwycięstwa 1		3 600,00		
10.1.7	al. Pokoju 22		3 600,00		
10.1.8	ul. Na Szaniec 12		1 800,00		
10.1.9	ul. Widok 16		4 960,00		
10.1.10	ul. Widok 35a		1 800,00		
10.1.11	ul. Nullo 16		212 200,00		
10.1.12	al. Pokoju 12		naprawa dachu		661,84
10.1.13	ul. Widok 22			1 381,98	
10.1.14	al. Pokoju 23	wymiana kosza zlewowego i rury spustowej		2 700,00	
10.1.15	ul. Sądowa 5	wymiana oświetlenia klatki schodowej		7 900,00	
10.1.16	ul. Widok 35a	projekt wyniesienia liczników gazu na klatkę schodową		3 444,00	
10.1.17	ul. Widok 35a	przebudowa instalacji gazowej- wyniesienie liczników		5 832,00	
10.1.18	ul. Widok 35a	wykonanie tynków na sufitach loggii		803,99	
10.1.19	ul. Półkole 5		1 607,99		
10.1.20	ul. Półkole 7		1 607,99		
10.1.21	ul. Półkole 9		2 411,99		
10.1.22	ul. Świtezianki 5	wymiana skorodowanych obróbek blacharskich		3 369,60	
10.1.23	ul. Świtezianki 9		3 369,60		
10.1.24	ul. Bajeczna 5		1 425,60		
10.1.25	al. Pokoju 8	skucie i uzupełnienie lastryko		10 800,00	
10.1.26	al. Pokoju 12		11 232,00		
10.1.27	ul. Widok 18	Projekty instalacji ciepłej wody użytkowej		15 990,00	
10.1.28	ul. Widok 20		15 990,00		
10.1.29	osiedle	uzupełnienie dziur w elewacji i uzupełnienie kratk wen.		13 303,44	
10.1.30	ul. Nullo 16	wykonanie uziemienia dla wężła CO		912,79	
<b>Razem</b>			<b>60 000,00</b>	<b>350 684,81</b>	
<b>Razem remonty obce 2023</b>			<b>2 619 000,00</b>	<b>2 600 136,24</b>	



**Wykonanie planu rzeczowo-finansowego konserwacji obcej na rok 2023**  
**Roboty finansowane w ramach stawki na konserwację**

<b>Budynki mieszkalne - KONSERWACJE</b>				
Lp.	ADRES	OPIS ROBÓT	Koszty planowane brutto	realizacja I - XII 2023
1.	2.	3.	4.	5.
<b>1</b>	<b>Wymiana krtek - wycieraczek przed wejściami do budynków</b>			
1.1	budynki mieszkalne	wymiana wycieraczek metalowych przed budynkami	35 000,00	
<b>Razem</b>			<b>35 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2</b>	<b>Pomiary instalacji odgromowej</b>			
2.1	al. Pokoju 22	pomiary instalacji odgromowej	600,00	191,08
2.2	al. Pokoju 24		600,00	191,08
2.3	al. Pokoju 26		600,00	191,08
2.4	al. Pokoju 28		600,00	191,08
2.5	ul. Półkole 5		400,00	127,40
2.6	ul. Półkole 7		400,00	127,40
2.7	ul. Półkole 9		400,00	127,40
2.8	ul. Widok 2		500,00	159,24
2.9	ul. Widok 14		500,00	159,24
2.10	ul. Widok 16		500,00	159,24
2.11	ul. Na Szaniec 12		400,00	127,40
2.12	al. Pokoju 37		500,00	159,24
2.13	ul. Bajeczna 1		600,00	191,08
2.14	ul. Bajeczna 3		600,00	191,08
2.15	ul. Bajeczna 5		600,00	191,08
2.16	ul. Bajeczna 7		600,00	191,08
2.17	ul. Nullo 19		800,00	254,77
2.18	ul. Sądowa 3		500,00	159,24
2.19	ul. Szafera 7		400,00	127,40
<b>Razem</b>			<b>10 100,00</b>	<b>3 216,61</b>
<b>3</b>	<b>Pomiary instalacji elektrycznej</b>			
3.1	al. Pokoju 41	instalacja elektryczna - WLZ - pomiar skuteczności ochrony przeciwporażeniowej i oporności izolacji elektrycznej	800,00	358,80
3.2	al. Pokoju 45		800,00	358,81
3.3	ul. Bajeczna 1		1 200,00	538,18
3.4	ul. Bajeczna 5		1 200,00	538,18
3.5	al. Pokoju 30		0,00	540,00
3.6	al. Pokoju 28		0,00	539,99
3.7	ul. Bobrowskiego 5		300,00	134,54
3.8	al. Pokoju 8 + hydrof.		1 200,00	538,17
3.9	ul. Nullo 19		1 500,00	538,17
3.10	ul. Nullo 18+ hydrof.		1 200,00	672,72
3.11	ul. Szafera 1+ hydrof.		1 000,00	448,48
3.12	ul. Szafera 7		800,00	358,80
<b>Razem</b>			<b>10 000,00</b>	<b>5 564,84</b>

<b>4 Demontaż i montaż gazomierzy</b>				
4.1	ul. Widok 14	doszczelnienie instalacji gazowej	24 000,00	
<b>Razem</b>			<b>24 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5 Przegląd kominów</b>				
5.1	Zasoby spółdzielni	przeegląd instalacji kominowych went. spalin.	150 000,00	119 469,24
<b>Razem</b>			<b>150 000,00</b>	<b>119 469,24</b>
<b>6 Wymiana wodomierzy ciepłej wody użytkowej</b>				
6.1	ul. Sądowa 5	wymiana legalizacyjna wodomierzy cwu	6 300,00	4 364,43
6.2	ul. Widok 14		16 680,00	11 469,33
6.3	ul. Zwycięstwa 1		4 650,00	3 247,94
<b>Razem</b>			<b>27 630,00</b>	<b>19 081,70</b>
<b>7 Konserwacja instalacji odgromowej</b>				
7.1	ul. Szafera 9	Konserwacja instalacji odgromowej po przeglą- dzie 5 letnim	3 000,00	2 389,68
7.2	al. Pokoju 8		1 000,00	798,28
7.3	ul. Grzegórzecka 45A		1 000,00	748,02
<b>Razem</b>			<b>5 000,00</b>	<b>3 935,98</b>
<b>8 Rezerwa (konserwacja)</b>				
8.1	Rezerwa		77 200,00	
8.1.1	osiedle	świadczenia charakterystyki energetycznej bud.		45 000,00
8.1.2	ul. Widok 2/68	próba szczelności instalacji gazowej		1 500,00
8.1.3	al. Pokoju 28	naprawa instalacji odgromowej		1 582,08
8.1.4	al. Pokoju 37			2 470,42
8.1.5	ul. Na Szaniec 12			2 052,49
8.1.6	ul. Bajeczna 1			867,66
8.1.7	ul. Bajeczna 3			738,03
8.1.8	ul. Bajeczna 5			914,92
8.1.9	ul. Bajeczna 7			1 691,16
8.1.10	ul. Nullo 19			3 842,34
8.1.11	ul. Szafera 7			1 537,86
8.1.12	ul. Widok 2			867,66
8.1.13	ul. Widok 14			2 275,94
<b>Razem</b>			<b>77 200,00</b>	<b>65 340,56</b>
<b>Razem konserwacje</b>			<b>338 930,00</b>	<b>216 608,93</b>

**Rozliczenie funduszu remontowego nieruchomości za okres 01.01.2023 – 31.12.2023  
oraz narastająco na dzień 31.12.2023 r.**

***Budynki wysokie***

Lp.	Adres	Saldo na dzień 01.01.2023	Przychody 2023	Wydatki 2023	Saldo narastające I.2006-XII.2023
1	2	3	4	5	6
1	ul. Sądowa 5	-104 659,00	53 120,16	23 900,00	-75 438,84
2	ul. Sądowa 7	-375 627,09	77 357,58	14 470,00	-312 739,51
3	ul. Sądowa 9	-86 765,49	53 213,40	21 447,01	-54 999,10
4	ul. Szafera 1	-258 113,88	100 191,75	19 278,44	-177 200,57
5	al. Pokoju 8	-83 025,79	101 813,92	437 489,91	-418 701,78
6	al. Pokoju 10	-306 454,56	98 880,40	4 059,99	-211 634,15
7	al. Pokoju 12	-291 217,55	71 434,65	11 893,84	-231 676,74
8	al. Pokoju 37	-59 987,54	70 358,25	0,00	10 370,71
9	ul. Widok 2	101 611,13	89 840,10	272 046,00	-80 594,77
10	ul. Widok 14	-97 908,26	69 916,92	2 200,00	-30 191,34
11	ul. Widok 16	-75 308,56	62 714,61	4 960,00	-17 553,95
12	ul. Widok 35a	-19 154,57	31 641,48	11 879,99	606,92
13	ul. Widok 39a	-14 302,36	31 931,64	0,00	17 629,28
14	ul. Pótkole 5	-91 614,22	34 993,62	1 907,99	-58 528,59
15	ul. Pótkole 7	-84 891,94	35 042,04	1 607,99	-51 457,89
16	ul. Pótkole 9	-98 466,79	34 886,79	2 411,99	-65 991,99
17	ul. Rzeźnicza 20	181 674,57	39 935,04	0,00	221 609,61
18	ul. Nullo 16	1 564,66	44 948,64	230 833,79	-184 320,49
19	ul. Nullo 18	-91 773,02	42 661,74	17 014,00	-66 125,28
20	ul. Nullo 20	36 299,83	58 586,05	235 173,88	-140 288,00
	<b>Razem budynki wysokie</b>	<b>-1 818 120,43</b>	<b>1 203 468,78</b>	<b>1 312 574,82</b>	<b>-1 927 226,47</b>

**Budynki niskie**

Lp.	Adres budynku	Saldo na dzień 01.01.2023	Przychody 2023	Wydatki 2023	Saldo narastające I.2006-XII.2023
1	2	3	4	5	6
1	ul. Sądowa 3	-119 426,80	36 986,67	1 135,00	-83 575,13
2	ul. Grzegórzecka 45a	-4 769,32	14 248,89	0,00	9 479,57
3	ul. Grzegórzecka 45b	-18 143,14	14 819,70	0,00	-3 323,44
4	ul. Bobrowskiego 5	2 653,28	6 097,56	0,00	8 750,84
5	ul. Szafera 7	-31 858,03	29 633,76	1 260,00	-3 484,27
6	ul. Szafera 9	29 649,79	39 252,72	0,00	68 902,51
7	al. Pokoju 15	133 514,66	17 897,25	0,00	151 411,91
8	al. Pokoju 17	130 491,43	17 826,69	0,00	148 318,12
9	al. Pokoju 19	231 707,21	26 843,67	0,00	258 550,88
10	al. Pokoju 21	4 870,23	45 771,30	206 569,90	-155 928,37
11	al. Pokoju 22	154 026,99	71 235,63	4 100,00	221 162,62
12	al. Pokoju 23	37 914,95	20 131,60	103 329,95	-45 283,40
13	al. Pokoju 24	-6 706,77	63 878,70	800,00	56 371,93
14	al. Pokoju 26	173 511,58	64 201,05	0,00	237 712,63
15	al. Pokoju 28	171 453,90	73 591,47	300,00	244 745,37
16	al. Pokoju 30	170 513,28	73 194,57	0,00	243 707,85
17	al. Pokoju 41	-43 785,63	31 755,96	96 000,00	-108 029,67
18	al. Pokoju 43	-96 817,76	27 048,00	0,00	-69 769,76
19	al. Pokoju 45	-132 128,91	31 942,23	0,00	-100 186,68
20	ul. Widok 4	5 244,60	26 843,67	0,00	32 088,27
21	ul. Widok 6	114 758,10	38 017,84	213 199,94	-60 424,00
22	ul. Widok 8	10 364,58	27 058,29	0,00	37 422,87
23	ul. Widok 10	-28 973,86	30 033,63	0,00	1 059,77
24	ul. Widok 12	-10 404,67	30 202,08	1 200,00	18 597,41
25	ul. Widok 18	144 942,14	26 887,77	16 940,00	154 889,91
26	ul. Widok 20	169 895,73	28 579,20	17 990,00	180 484,93
27	ul. Widok 22	20 455,38	38 026,56	1 881,98	56 599,96
28	ul. Świtezianki 5	-67 926,44	30 406,20	3 769,60	-41 289,84
29	ul. Świtezianki 9	-32 367,19	28 850,64	3 369,60	-6 886,15
30	ul. Świtezianki 11	-20 228,85	28 661,88	0,00	8 433,03
31	ul. Zwycięstwa 1	10 682,67	32 224,28	3 900,00	39 006,95
32	ul. Bajeczna 1	112 974,36	66 328,35	0,00	179 302,71
33	ul. Bajeczna 3	93 158,94	65 909,58	0,00	159 068,52
34	ul. Bajeczna 5	109 088,23	66 941,27	3 045,60	172 983,90
35	ul. Bajeczna 7	152 921,71	66 071,07	0,00	218 992,78
36	ul. Na Szaniec 6	177 443,03	49 999,29	302 699,93	-75 257,61
37	ul. Na Szaniec 8	242 098,56	51 577,66	304 269,92	-10 593,70
38	ul. Na Szaniec 10	-70 659,21	35 503,44	0,00	-35 155,77
39	ul. Na Szaniec 12	-40 781,62	26 981,85	1 800,00	-15 599,77
40	ul. Nullo 19	204 147,93	69 635,37	0,00	273 783,30
	<b>Razem budynki niskie</b>	<b>2 083 505,06</b>	<b>1 571 097,34</b>	<b>1 287 561,42</b>	<b>2 367 040,98</b>
	<b>Razem budynki wysokie</b>	<b>-1 818 120,43</b>	<b>1 203 468,78</b>	<b>1 312 574,82</b>	<b>-1 927 226,47</b>
	<b>Razem Spółdzielnia:</b>	<b>265 384,63</b>	<b>2 774 566,12</b>	<b>2 600 136,24</b>	<b>439 814,51</b>

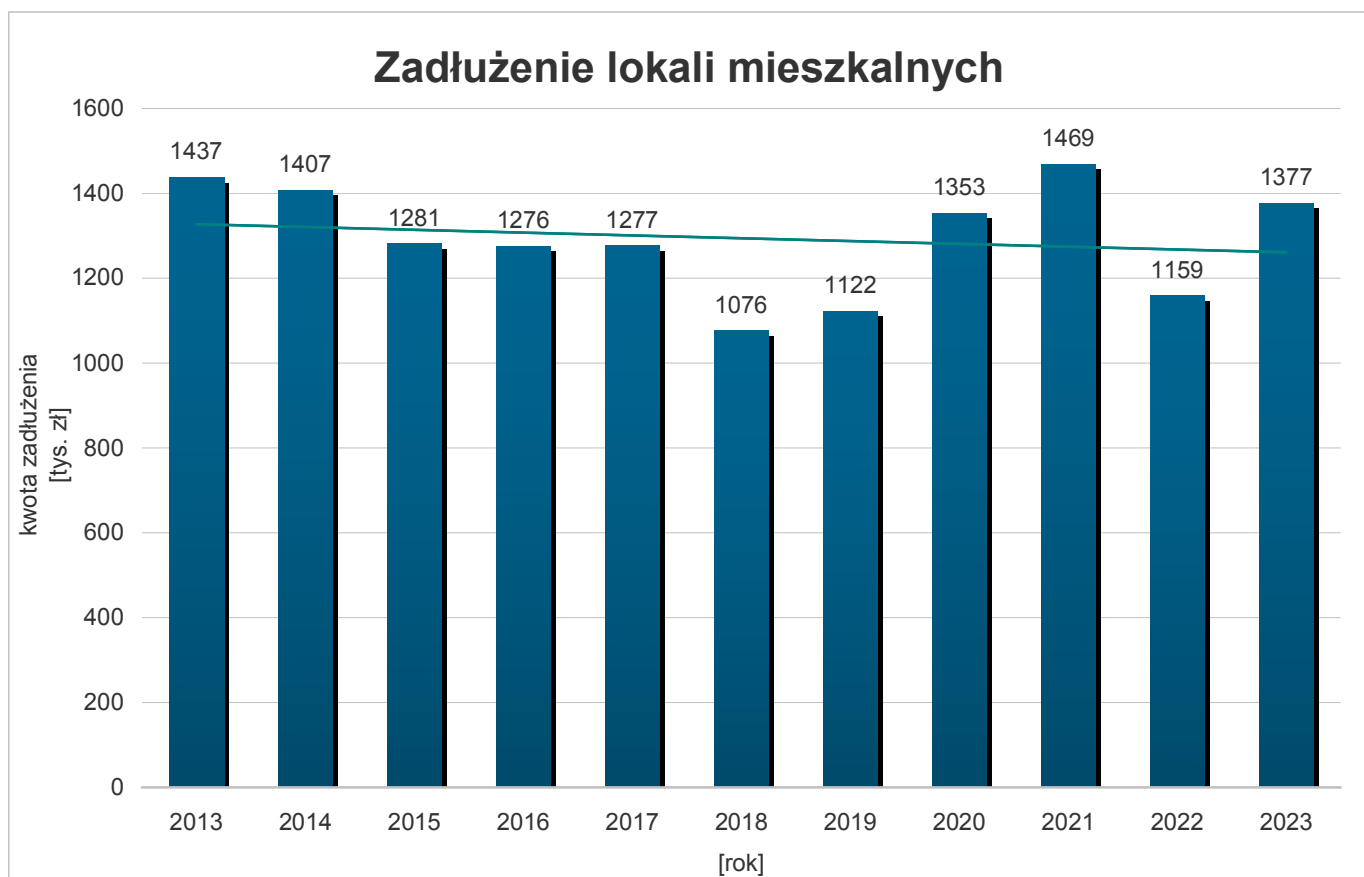
Realizacja planu rzeczowo-finansowego remontów zasobów mieszkaniowych, finansowanych funduszem remontowym przebiegła zgodnie z planem. Pierwsze przetargi na roboty budowlane ujęte w planie na rok 2023, odbyły się już w grudniu 2022 r. Wszystkie prace były zlecane w trybie przetargowym przy udziale przedstawicieli Rady Nadzorczej. Roboty zrealizowane były odbierane przez kilkusobowe komisje z udziałem przedstawicieli Rady Nadzorczej. Z planowanej na remonty budynków mieszkalnych w roku 2023 kwoty 2 619 000 zł wydatkowano 2 600 136,24 zł, co stanowi 99,28% planu.

### **Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i opłat najmu.**

W 2023 roku zadłużenie ogółem lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiło 5,76 % rocznego wymiaru opłat, w roku ubiegłym było to 5,72 %.

Poniższa tabela przedstawia zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz czynszów najmu na dzień 31.12.2023 r. uwzględniające rozliczenie wody za drugie półrocze 2023, rozliczenie c.w.u. za drugie półrocze 2023, rozliczenie centralnego ogrzewania za 2023 rok oraz rozliczenie opłat za gospodarowanie odpadami za rok 2023.

Okres zadłużenia	Lokale mieszkalne				Lokale użytkowe				Razem			
	31.12.2022		31.12.2023		31.12.2022		31.12.2023		31.12.2022		31.12.2023	
	liczba dłużników	kwota	liczba dłużników	kwota	liczba dłużników	kwota	liczba dłużników	kwota	liczba dłużników	kwota	liczba dłużników	kwota
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
zaległość do 1 m-ca	1 290	150 490	1 209	177 076	27	34 671	30	55 016	1 317	185 161	1 239	232 092
zaległość 1 - 3 m-cy	283	229 749	312	323 960	10	36 283	5	27 596	293	266 032	317	351 557
Zaległość 4 - 6 m-cy	28	53 635	25	65 512	3	18 637	0	0	31	72 272	25	65 512
zaległość powyżej 6 m-cy	51	378 977	35	331 065	0	0	1	19 743	51	378 977	36	350 807
rozliczenie C.O	0	0	0	147 925		12 591		16 724		12 591		164 649
rozliczenie śmieci	0	1 494	0	729		0		0		1 494		729
<b>Razem zaległości bieżące:</b>	<b>1 652</b>	<b>814 345</b>	<b>1 581</b>	<b>1 046 267</b>	<b>40</b>	<b>102 182</b>	<b>36</b>	<b>119 079</b>	<b>1 692</b>	<b>916 527</b>	<b>1 617</b>	<b>1 165 346</b>
zaległości zasądzone	32	318 552	22	292 587	4	29 564	4	31 955	36	348 116	26	324 543
Zaległ. skierowane do sądu	2	26 046	3	38 406	0	0	0	0	2	26 046	3	38 406
<b>Razem dochodzone na drodze sądowej</b>	<b>34</b>	<b>344 598</b>	<b>25</b>	<b>330 993</b>	<b>4</b>	<b>29 564</b>	<b>4</b>	<b>31 955</b>	<b>38</b>	<b>374 162</b>	<b>38</b>	<b>362 949</b>
<b>Ogółem zaległości</b>	<b>1 686</b>	<b>1 158 943</b>	<b>1 606</b>	<b>1 377 260</b>	<b>44</b>	<b>131 746</b>	<b>40</b>	<b>151 034</b>	<b>1 730</b>	<b>1 290 689</b>	<b>1 646</b>	<b>1 528 295</b>
Odpis aktualizujący		129 391		136 860		29 564		31 955		158 955		168 815
<b>Wartość netto należności wykazana w Bilansie</b>										1 131 733		1 359 480



Zaległości „ogółem” w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych wzrosły na przestrzeni 2023 roku o 218 317 zł, co stanowi 18,8%, przy czym :

- zaległości bieżące wzrosły o kwotę 231 922 zł, tj. 28,5 %
- zaległości egzekwowane na drodze sądowej zmniejszyły się o kwotę 13 605 zł, tj. o 3,9 %.

Na wzrost zadłużenia wpłynęło rozliczenie centralnego ogrzewania za rok 2023 - w 30 budynkach wystąpiła niedopłata, podczas gdy w roku 2022 we wszystkich budynkach wystąpiła nadpłata. Dla porównania: na przestrzeni 2022 roku zadłużenie zmniejszyło się o 310 485 zł, natomiast na przestrzeni 2021 roku zadłużenie wzrosło o 115 938 zł, a na przestrzeni 2020 roku wzrosło o 221 847 zł. Jest to zadawalający wynik, porównywalny z wynikami lat ubiegłych.

Korzystanie z mieszkania zawsze wiąże się z obowiązkiem pokrywania opłat związanych z jego eksploatacją. Za wnoszenie opłat za używanie lokalu mieszkalnego odpowiedzialne są wszystkie dorosłe osoby zamieszkujące w danym mieszkaniu (art.4 ust.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Niestety pogarszająca się sytuacja ekonomiczna części społeczeństwa prowadzi do powstawania zadłużeń. Na każdym etapie problemów z zapłatą Spółdzielnia podejmuje czynności zmierzające do wyegzekwowania należności:

- wysyła zawiadomienia o wysokości zadłużenia
- wyraża zgodę na spłatę zaległości w ratach
- prowadzi korespondencję z dłużnikami
- proponuje podpisanie ugody na spłatę zaległości.

Przy braku porozumienia, zaległości egzekwowane są poprzez:

- kierowanie spraw na drogę sądową
- kierowanie do egzekucji komorniczej
- kierowanie wniosków o eksmisję z lokalu.

Warto pamiętać, że każdy krok podjęty przez Spółdzielnię w celu wyegzekwowania należności wiąże się z kosztami, którymi obarczony zostaje zawsze dłużnik. Niezwykle ważne jest więc, aby w przypadku chwilowych problemów płatniczych, jak najszybciej skontaktować się z Zarządem Spółdzielni w celu wyjaśnienia sytuacji oraz podpisania zobowiązania. Realizacja warunków spłaty, zawartych w zobowiązaniu, wstrzymuje bowiem działania windykacyjne Spółdzielni – rozpatrywana jest zawsze indywidualnie i w znaczący sposób obniża ich koszty.

Przypominamy, iż mogą Państwo korzystać z modułu E-BOK, który umożliwia bezpieczny i autoryzowany dostęp do wybranych danych finansowych Państwa mieszkania. Są to dane o wysokości opłat, rozliczenia mediów, dokonane wpłaty oraz salda należności, jak również indywidualny numer rachunku lokalu. Ułatwia to w znacznym stopniu bieżący monitoring wpłat i zaległości, co pozwala uniknąć niepotrzebnych odsetek, będących skutkiem przelania niepełnej kwoty należności lub też pominięcia wpłaty.

Spółdzielnia informuje, iż osoby posiadające niskie dochody mają możliwość ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego. W tej sprawie należy zwrócić się do Urzędu Miasta Krakowa, Wydziału Dodatków Mieszkaniowych przy ul. Stachowicza 18 (nr tel.: 12 616 50 19) lub os. Zgody 2 (nr tel.: 12 616 89 85).

W roku 2023 wysłano 2741 upomnień do dłużników, w tym:

- 82 wezwania przedsądowe
- 298 upomnień do osób, zalegających z opłatami powyżej 3 miesięcy
- 2361 pozostałych upomnień.

Na przestrzeni 2023 roku Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, udzieliła 45 rekomendacji postępowania wobec osób zalegających z opłatami za ponad 3 miesiące. Podjęte działania poskutkowały spłatą całego zadłużenia przez 27 dłużników.

W roku 2023 roku Spółdzielnia skierowała na drogę postępowania sądowego 6 spraw, dotyczących zadłużenia.

W 6 przypadkach udało się odzyskać zadłużenia na podstawie, wydanych przez sąd nakazów zapłaty, z czego :

- kwoty, określone w 4 nakazach zapłaty dłużnicy uregulowali
- zadłużenia, wynikające z 2 nakazów zapłaty, zostały pokryte z wkładów mieszkaniowych.

Poniżej przedstawiamy aktualne zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, wg stanu na dzień 30.04.2024 roku.



Zestawienie zaległości nie zawiera naliczanych ustawowych odsetek od nieterminowych wpłat, które Spółdzielnia nalicza, zgodnie ze Statutem oraz regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat i czynszów za używanie lokali w SM „Wspólnota-Dąbie”, tj. aktualnie, od 05.10.2023 roku, w wysokości 11,25% w stosunku rocznym.

ADRES BUDYNKU	ZALEGŁOŚCI		Ilość osób zalegających
	ogółem	w tym zasądzone	
1	2	3	4
ul. Sądowa 3	14 835,76	0,00	16
ul. Sądowa 5	6 716,98	0,00	14
ul. Sądowa 7	9 079,39	0,00	9
ul. Sądowa 9	9 029,32	0,00	12
ul. Grzegórzecka 45a	2 334,65	0,00	6
ul. Grzegórzecka 45b	60 514,68	12 361,71	4
ul. Bobrowskiego 5	726,51	0,00	6
ul. Szafera 1	8 804,35	0,00	23
ul. Szafera 7	3 849,68	0,00	10
ul. Szafera 9	27 577,39	0,00	16
al. Pokoju 8	7 052,33	0,00	12
al. Pokoju 10	34 231,30	26 117,33	16
al. Pokoju 12	41 276,40	0,00	25
al. Pokoju 15	3 414,11	0,00	7
al. Pokoju 17	1 963,48	0,00	11
al. Pokoju 19	4 002,06	0,00	10
al. Pokoju 21	8 012,62	0,00	18
al. Pokoju 22	39 884,16	0,00	35
al. Pokoju 23	7 825,14	0,00	7
al. Pokoju 24	27 915,77	0,00	41
al. Pokoju 26	121 657,28	75 296,68	42
al. Pokoju 28	52 793,74	30 438,55	41
al. Pokoju 30	12 957,17	0,00	35
al. Pokoju 37	22 164,06	0,00	33
al. Pokoju 41	4 238,38	0,00	7
al. Pokoju 43	21 484,28	14 915,54	11
al. Pokoju 45	10 317,92	0,00	13
ul. Widok 2	32 570,90	20 855,57	33
ul. Widok 4	20 431,64	12 447,38	13
ul. Widok 6	4 396,69	0,00	10
ul. Widok 8	5 609,91	0,00	13
ul. Widok 10	6 119,88	0,00	12
ul. Widok 12	5 793,13	0,00	11
ul. Widok 14	22 915,09	7 047,87	24
ul. Widok 16	34 779,58	13 992,57	35
ul. Widok 18	4 230,28	0,00	15
ul. Widok 20	5 968,70	0,00	10
ul. Widok 22	7 822,21	0,00	17
ul. Widok 35a	24 470,93	7 564,61	12
ul. Widok 39a	9 335,65	0,00	12
ul. Półkole 5	5 229,38	0,00	9
ul. Półkole 7	5 662,53	0,00	11

ul. Półkole 9	26 081,63	17 174,26	14
ul. Świtezianki 5	33 791,94	0,00	15
ul. Świtezianki 9	24 688,76	20 110,20	12
ul. Świtezianki 11	4 414,91	0,00	13
ul. Zwycięstwa 1	3 512,95	0,00	9
ul. Bajeczna 1	8 966,71	0,00	25
ul. Bajeczna 3	21 975,45	8 555,44	35
ul. Bajeczna 5	70 485,61	16 737,02	34
ul. Bajeczna 7	18 862,87	4 047,12	39
ul. Na Szaniec 6	6 268,57	3 755,20	14
ul. Na Szaniec 8	3 411,88	0,00	5
ul. Na Szaniec 10	10 359,62	0,00	22
ul. Na Szaniec 12	43 527,73	35 900,84	10
ul. Rzeźnicza 20	16 858,98	9 254,94	27
ul. Nullo 16	12 289,33	0,00	17
ul. Nullo 18	7 580,55	0,00	16
ul. Nullo 19	18 769,19	0,00	34
ul. Nullo 20	8 324,77	0,00	15
<b>RAZEM</b>	<b>1 100 166,86</b>	<b>336 572,83</b>	<b>1073</b>

**Dziękujemy wszystkim mieszkańcom, którzy terminowo wnoszą opłaty za mieszkanie.**

Plan gospodarczy Spółdzielni na rok 2024 został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18 marca 2024 roku uchwałą nr 36/10/2024. Plan ten sporządzono w oparciu o wyniki działalności Spółdzielni za rok 2023, poniesione koszty oraz przychody roku poprzedniego, przewidywany wzrost cen towarów i usług, stawki opłat i podatków lokalnych, warunki umów zawartych z dostawcami mediów oraz firmami świadczącymi usługi na rzecz Spółdzielni.

Natomiast rzeczowy zakres prac remontowych i konserwacyjnych zasobów zaakceptowany przez Radę Nadzorczą powstał na podstawie bieżących przeglądów stanu technicznego oraz kontynuacji przyjętej od kilku lat polityki w zakresie remontów zasobów Spółdzielni.

W roku 2024 w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi tzw. GZM, planowane koszty przekroczą planowane przychody o 2 208,9 tys. zł. Niedobór w części zostanie pokryty z nadwyżki bilansowej za rok 2023. Z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielnia uzyska dochód netto około 294,8 tys. zł. O przeznaczeniu tej kwoty zdecyduje Walne Zgromadzenie w 2025 roku.

**Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, nie występują żadne zagrożenia w poszczególnych obszarach jej działalności, a posiadane środki finansowe w pełni umożliwią prowadzenie bieżącej działalności i realizację planowanych działań zmierzających do polepszenia warunków zamieszkania i utrzymania substancji mieszkaniowej we właściwym stanie technicznym.**

## V. Plan remontów i konserwacji na rok 2024.

Zgodnie z uchwalonymi przez Radę Nadzorczą w dniu 20.11.2023 r., planami rzeczowo – finansowymi, w roku 2024, przeprowadzone zostaną następujące prace remontowe i konserwacyjne:

- ułożenie płytek ceramicznych na ścianach wejść do budynków przy al. Pokoju 22, 24 i 26
- malowanie ścian i stropów w klatkach schodowych wraz z wymianą drzwiczek do wnęk liczników gazowych w budynkach przy ul. prof. Szafera 7 i 9 oraz przy al. Pokoju 43
- doszczelnienie pionów gazowych i instalacji gazowej metodą chemiczną w lokalach mieszkalnych budynków przy ul. Półkole 5 i 7
- wymiana istniejących i montaż we wszystkich mieszkaniach wodomierzy z odczytem radiowym w budynkach przy al. Pokoju 15, 17, 19, ul. Sądowej 9, ul. Widok 18 i 20, Nullo 16 i 18, oraz przy ul. Grzegórzeckiej 45A
- wymiana skorodowanych rur wodnych rozprzewadzenia wody wysokiej w budynku przy al. Pokoju 37
- wymiana lamp w klatkach schodowych na lampy typu LED z czujką ruchu oraz lamp zewnętrznych na lampy typu LED z czujką zmierzchu w budynkach przy al. Pokoju 15, 17 i 19, ul. Widok 18 i 29 oraz Zwycięstwa 1
- wykonanie instalacji centralnej ciepłej wody w oparciu o projekty wykonane w 2024 r., w budynkach przy al. Pokoju 15, 17, 19, ul. Sądowej 9, ul. Widok 18 i 20 oraz Nullo 18
- wykonanie remontu ścian i czap kominowych w budynkach przy ul. Świtezianki 5 i Zwycięstwa 1
- montaż balkonów przyczepnych w I klatce budynku przy ul. Szafera 9
- wymiana kratki – wycieraczki metalowej przed wejściami do budynków
- pomiary instalacji odgromowej w budynkach: al. Pokoju 15, 17, 19, 21, 23, ul. Nullo 16, 18, 20, ul. Sądowa 5, 7, 9
- pomiary instalacji elektrycznej WLZ w budynkach: al. Pokoju 43, 15, 17, 19, 21, 23, al. Pokoju 10, 12, ul. Nullo 16, ul. Szafera 9, ul. Rzeźnicza 20, ul. Widok 20, 22, ul. Na Szaniec 6, 10, 12
- demontaż i montaż gazomierzy w trakcie doszczelniania instalacji budynkach przy ul. Półkole 5 i 7
- przegląd instalacji kominowej, spalinowej i wentylacyjnej w całości zasobów
- wymiana legalizacyjna wodomierzy radiowych w budynkach przy al. Pokoju 22, 24, 37, ul. Bajecznej 5,7, ul. Grzegórzeckiej 45B, ul. Widok 2, 14,16
- przegląd instalacji kominowej, spalinowej i wentylacyjnej ul. Nullo 19, ul. Sądowej 5
- remont instalacji elektrycznej w zespole garażowym Z - 8 przy ul. Nullo 24
- przegląd kominiarski we wszystkich zespołach garażowych
- renowacja elewacji pawilonu przy ul. Ofiar Dąbia 4

- remont instalacji elektrycznej i wnętrz lokali użytkowych przy ul. Ofiar Dąbia 4 oraz przy ul. Bajecznej 5.

## VI. Sprawy bieżące

### a) zgłaszanie liczby osób, zamieszkujących w lokalu

Przypominamy, że na osobie, której przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego, spoczywa obowiązek poinformowania Spółdzielni o każdej zmianie liczby osób, mieszkających w danym lokalu. Informację należy złożyć pisemnie (druk oświadczenia można pobrać w biurze Spółdzielni oraz na stronie internetowej ([www.smdabie.pl](http://www.smdabie.pl) - „oświadczenie do naliczania opłat” w zakładce „druki”)

### b) wolne lokale użytkowe

Serdecznie zapraszamy do skorzystania z atrakcyjnej oferty wynajmu lokali użytkowych, położonych w przyziemiach budynków mieszkalnych oraz w pawilonach handlowo-usługowych.

Szczegółowe informacje można uzyskać pod nr telefonów:  
12 414 37 55, wew. 52 lub 508 315 621.

***Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie”***