

Kraków dn. 16.01.2025 r.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Dom dla Młodych”

W N I O S E K nr 1/1/2025

Dotyczy: projektu Planu Funduszu Remontowego na rok 2025.

Niniejszym Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej projekt Planu Funduszu Remontowego na rok 2025. Przedmiotowy projekt został przesłany do zaopiniowania Komisji GZM Rady Nadzorczej.

W projekcie planu uwzględniono priorytetowe wykonanie prac - oznaczenie 1 – określa wykonanie prac w danym roku, którego dotyczy plan i wynika z:

- rocznego przeglądu budynków wykonanego przez Inspektorów Spółdzielni na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy prawo budowlane z dnia 07.07.1994 roku (Dz.U.nr 89. Poz. 414 tekst jednolity z 9 lutego 2016 roku (Dz.U. z 2016 r. poz. 290),
- prac przeniesionych z planu roku poprzedniego tj.: 2024
- prac zgłoszonych przez mieszkańców a zweryfikowanych w trakcie rocznego przeglądu budynków.

Projekt planu funduszu remontowego na rok 2025 w pozycji bilans otwarcia - został oparty o wykonanie za 11 miesięcy roku 2024 oraz zaplanowane do wykonania remonty do końca bieżącego roku.

Plan nie ujmuje wyników ankiet rozpisanych w dniu 18 grudnia 2024 r w w/w budynkach

Lp.	Nieruchomość	Zakres prac określonych w ankiecie
1	Turniejowa 59	Remont klatek schodowych z WLZ lub bez WLZ
2	Turniejowa 65A	Remont klatek schodowych z WLZ lub bez WLZ
3	Kordiana 56	Remont klatek schodowych z WLZ lub bez WLZ

Z uwagi na przedłużenie terminu składania ankiet na dzień 07 luty br.

Celem w/w ankiet jest określenia zakresu prac w ramach funduszu remontowego na lata 2025 – 2026. Prace te będą się wiązały z podwyżką odpisu na fundusz remontowy celem pokrycia finansowania w/w prac.

Wyniki w/w ankiet w przypadku akceptacji proponowanych działań przez właścicieli lokali, zostaną uwzględnione w korekcie funduszu remontowego w miesiącu lutym br.

Informujemy również, iż nie rozpisano ankiet w w/w budynkach :

Lp.	Nieruchomość	Zakres prac określonych w ankiecie
1	Turniejowa 61	Remont klatek schodowych z WLZ lub bez WLZ
2	Kordiana 52	Remont klatek schodowych z WLZ lub bez WLZ
3	Kordiana 54	Remont klatek schodowych z WLZ lub bez WLZ

gdyż po przeprowadzonej analizie uwzględniającej poziom zebranych środków na funduszu w/w nieruchomości oraz poziomu obecnego odpisu funduszu remontowego, realizacja proponowanego zakresu prac i jej sfinansowanie wiązałaby się z koniecznością podniesienia obecnej stawki odpisu na fundusz remontowy o mini. 350% co byłoby nie do zaakceptowania przez właścicieli lokali.
Do ankiet w tych nieruchomościach można powrócić w roku 2026.

Przedmiotowy projekt Planu Funduszu Remontowego został przesłany do Komisji GZM Rady Nadzorczej celem zaopiniowania.

Zarząd wnioskuję o podjęcie stosownej uchwały w przedmiocie zatwierdzenia Planu Funduszu Remontowego na rok 2025.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Dom dla Młodych”

Otrzymują:

1 x adresat,
1 x a/a

Załączniki:

1 x projekt planu funduszu remontowego na rok 2025 – załącznik nr 1
1 x projekt uchwały w/s zatwierdzenia funduszu remontowego na rok 2025.

Ulica, nr budynku, powierz. [m ²]	Stawka w 2024 r.	Odpis na remonty w tym wpłaty od nieczłonków za 10 m- cy 2025 r.	Fundusz mienia	Potrzeby w zakresie remontów niezbędnych	Priorytet wykonania	Wartość poszcz. prac remontowych	Sumaryczna kwota prac niezbędnych do wykonania w 2025 r.	prognozowany bilans otwarcia 2025 r.	
	Propozycje na 2025 r.	Premia BGK						prognoz. bilans zamknięcia 2025r.	
		pożyczki/spłaty							
Turniejowa 59		62 786,44	1 240,38	Roboty awaryjne		30 000,00	30 000,00	351 678,16	
pow. użytkow. mieszkań[m ²] 3 445,50	1,54								
	1,54								
Turniejowa 61		28 049,53	589,07	Remont fragmentów chodnika (klatki nr 1 i 3) 30m2	1	7 500,00	37 500,00	211 415,82	
pow. użytkow. mieszkań[m ²] 1 636,30	1,45								
	1,45								
Turniejowa 63		37 089,99	407,74	Wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej w budynku	1	134 200,00	144 200,00	15 274,33	
pow. użytkow. mieszkań[m ²] 1 132,60	2,74								
	2,74								
Turniejowa 65		65 399,61	1 323,61	Wykonanie audytu - na potrzeby termomodernizacji	1	10 000,00	69 500,00	55 382,90	
pow. użytkow. mieszkań[m ²] 2 928,10	1,48								
	1,48			Remont podjazdów do garaży nr 1 i 2 (35m2)	1	17 500,00			
pow. użytkow. garaży[m ²] 336,60	0,89								
	0,89								

Ulica, nr budynku, powierz. [m ²]	Stawka w 2024 r.	Odpis na remonty w tym wpłaty od nieczłoneków za 10 m- cy 2025 r.	Fundusz mienia	Potrzeby w zakresie remontów niezbędnych	Priorytet wykonania	Wartość poszcz. prac remontowych	Sumaryczna kwota prac niezbędnych do wykonania w 2025 r.	prognozowany bilans otwarcia 2025 r.
	Propozycje na 2025 r.	Premia BGK						prognoz. bilans zamknięcia 2025r.
pow. użytkow. lokali [m ²]	2,22							
412,00	2,22			Roboty awaryjne		30 000,00		51 282,51
Turniejowa 65A								
pow. użytkow. mieszkań [m ²]	1,51	108 019,21						242 651,11
5 933,60	1,51							
pow. użytkow. garaży [m ²]			2 159,21	Remont balkonu mieszkania nr. 76 (3,9m2)	1	11 700,00 zł	41 700,00	
pow. użytkow. lokali [m ²]	2,27							308 970,32
64,20	2,27			Roboty awaryjne		30 000,00		
Kordiana 52								
pow. użytkow. mieszkań [m ²]	1,34	43 111,63						98 989,54
2 721,99	1,34		979,92	Zamurowanie w czapkach kominowych wylotów przewodów spalinowych (46szt.)	1	10 000,00	40 000,00	
								102 101,17
				Roboty awaryjne		30 000,00		
Kordiana 54								
pow. użytkow. mieszkań [m ²]	1,45	71 847,34			1	15 000,00		133 141,64
3 970,72	1,45				1	26 000,00		
pow. użytkow. garaży [m ²]	0,87		1 556,64	Remont obróbek blacharskich kominów (80m2)			71 000,00	
353,27	0,87							133 988,98

Ulica, nr budynku, powierz. [m ²]	Stawka w 2024 r.	Odpis na remonty w tym wpłaty od nieczłoneków za 10 m- cy 2025 r.	Fundusz mienia	Potrzeby w zakresie remontów niezbędnych	Priorytet wykonania	Wartość poszcz. prac remontowych	Sumaryczna kwota prac niezbędnych do wykonania w 2025 r.	prognozowany bilans otwarcia 2025 r.
	Propozycje na 2025 r.	Premia BGK						prognoz. bilans zamknięcia 2025r.
				Roboty awaryjne		30 000,00		
Kordiana 56								
pow. użytkow. mieszkań[m ²] 6 192,08	1,00	74 084,39	2 229,15	Zamurowanie w czapkach kominowych wylotów przewodów spalinowych (97szt.) Wymiana okna w węźle c.o. (klatka nr 10)	1 1	21 000,00 1 500,00	52 500,00	385 465,54
	1,00							
								407 049,93
				Roboty awaryjne		30 000,00		
Kordiana 58								
pow. użytkow. mieszkań[m ²] 1 411,00	3,39	61 532,50	575,87				10 000,00	4 916,41
	3,39							
pow. użytkow. garaży[m ²] 188,64	1,90	48 256,00						104 704,91
	1,90							
				Roboty awaryjne		10 000,00		
Kordiana 58A								
pow. użytkow. mieszkań[m ²] 1 525,18	3,10	60 901,24	617,75	Remont balkonów mieszkań nr. 8,10 (15,2m2)	1	45 600,00	55 600,00	-146 448,50
	3,10							
pow. użytkow. garaży[m ²] 190,80	1,90	49 920,00						
	1,90							-91 227,26
				Roboty awaryjne		10 000,00		

Ulica, nr budynku, powierz. [m ²]	Stawka w 2024 r.	Odpis na remonty w tym wpłaty od nieczłoneków za 10 m- cy 2025 r.	Fundusz mienia	Potrzeby w zakresie remontów niezbędnych	Priorytet wykonania	Wartość poszcz. prac remontowych	Sumaryczna kwota prac niezbędnych do wykonania w 2025 r.	prognostyczny bilans otwarcia 2025 r.
	Propozycja na 2025 r.	Premia BGK						prognostyczny bilans zamknięcia 2025r.
Kordiana 58B		58 186,20	580,69	Roboty awaryjne		10 000,00	10 000,00	-121 695,04
pow. użytkow. mieszkań[m ²] 1 423,32	3,17							
	3,17							
pow. użytkow. garaży[m ²] 189,72	1,90	48 256,00						-25 252,84
	1,90							
Kordiana 60		138 656,83	1 789,85	Wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej w budynku - zakończenie prac Remont wiatrołapów klatki od 2 do 9 Remont opaski klatki nr 1 (15m ²)	1 1 1	131 690,00 20 000,00 1 500,00	163 190,00	-168 107,88
pow. użytkow. mieszkań[m ²] 4 316,48	2,40							
	2,40							
pow. użytkow. garaży[m ²] 499,93	1,44	140 730,40						-51 910,65
	1,44							
pow. użytkow. lokalii[m ²] 155,40	3,60							
	3,60							
Kordiana 66		103 363,55	1 301,72	Wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej w budynku	1	390 400,00	400 400,00	113 949,52
pow. użytkow. mieszkań[m ²] 3 184,69	2,60							
	2,60							
pow. użytkow. garaży[m ²] 431,21	0,90							-183 086,93
	0,90							
				Roboty awaryjne		10 000,00		

Ulica, nr budynku, powierz. [m ²]	Stawka w 2024 r.	Odpis na remonty w tym wpłaty od nieczystości za 10 m- cy 2025 r.	Fundusz mienia	Potrzeby w zakresie remontów niezbędnych	Priorytet wykonania	Wartość poszcz. prac remontowych	Sumaryczna kwota prac niezbędnych do wykonania w 2025 r.	prognozowany bilans otwarcia 2025 r.				
	Propozycje na 2025 r.	Premia BGK						prognoz. bilans zamknięcia 2025r.				
Kordiana 68		112 239,10	1 776,32	Wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej w budynku Remont tynków kominów (15 m2) Remont tynków na sufitach balkonów mieszkań nr 8 , 38 (20m2) Wymiana korytek odwodnienia liniowego przed garażami nr : 7,8,17,18 (11,00 mb) Roboty awaryjne	1 1 1 1	536 800,00 6 000,00 10 000,00 16 500,00 10 000,00	579 300,00	338 230,21				
pow. użytkow. mieszkań[m ²] 4 450,83	2,00 2,00											
pow. użytkow. garaży[m ²] 483,40	1,20 1,20											
Orawska 3		58 706,60						591,39	1 1	300 000,00 65 000,00 10 000,00	375 000,00	231 942,06
pow. użytkow. mieszkań[m ²] 1 642,74	3,00 3,00											
Starowiślna 88			124 626,76	1 155,28	1	28 815,00	38 815,00					-403 139,48
pow. użytkow. mieszkań[m ²] 2 679,90	3,40 3,40											
pow. użytkow. lokali[m ²] 529,20	2,55 2,55	138 672,00						Roboty awaryjne		10 000,00		-317 327,72

Ulica, nr budynku, powierz. [m ²]	Stawka w 2024 r.	Odpis na remonty w tym wpłaty od nieczystości za 10 m- cy 2025 r.	Fundusz mienia	Potrzeby w zakresie remontów niezbędnych	Priorytet wykonania	Wartość poszcz. prac remontowych	Sumaryczna kwota prac niezbędnych do wykonania w 2025 r.	prognozowany bilans otwarcia 2025 r.
	Propozycje na 2025 r.	Premia BGK						prognoz. bilans zamknięcia 2025r.
Na Zjeździe 13		70 359,49	523,08	Wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej w budynku	1	119 700,00	129 700,00	-5 699,19
pow. użytkow. mieszkań[m ²] 1 236,91	4,22							
	4,22	31 340,64						-33 699,06
pow. użytkow. lokalii[m ²] 216,09	3,15	33 004,80						
	3,15			Roboty awaryjne		10 000,00		
Ceglarska 21		31 358,22	505,13	Malowanie rur spustowych (5szt.) Remont obróbek blacharskich kominów (20m2)	1 1	5 000,00 6 500,00	21 500,00	112 795,03
pow. użytkow. mieszkań[m ²] 1 304,25	1,90							
	1,90							122 653,25
pow. użytkow. garaży[m ²] 75,40	1,14							
	1,14							
pow. użytkow. lokalii[m ²] 23,50	2,85			Roboty awaryjne		10 000,00		
	2,85							
Ceglarska 23		109 769,88	1 729,76	Malowanie dachu (ok. 3 680 m2)	1	196 780,00	226 780,00	354 475,25
pow. użytkow. mieszkań[m ²] 4 083,60	2,00							
	2,00							237 465,13
pow. użytkow. garaży[m ²] 625,90	1,20							
	1,20							
pow. użytkow. lokalii[m ²] 95,40	3,00							
	3,00			Roboty awaryjne		30 000,00		

Ulica, nr budynku, powierz. [m ²]	Stawka w 2024 r.	Odpis na remonty w tym wpłaty od nieczłonków za 10 m- cy 2025 r.	Fundusz mienia	Potrzeby w zakresie remontów niezbędnych	Priorytet wykonania	Wartość poszcz. prac remontowych	Sumaryczna kwota prac niezbędnych do wykonania w 2025 r.	prognozowany bilans otwarcia 2025 r.							
	Propozycje na 2025 r.	Premia BGK						prognoz. bilans zamknięcia 2025r.							
Ceglarska 25		101 715,14	1 754,96	Malowanie dachu (ok. 3 680 m2) Remont tynków mozaikowych na murkach (klatki nr 4 , 8 , 9) (40m2)	1 1	196 680,00 10 000,00	236 680,00	506 147,81							
pow. użytkow. mieszkań[m ²] 4 177,70	1,85 1,85														
pow.użytkow. garaży[m ²] 643,60	1,11 1,11														
pow.użytkow. lokali[m ²] 53,6	2,78 2,78	Roboty awaryjne						30 000,00	371 182,95						
Ceglarska 27										76 639,10	1 157,62	Docieplenie elewacji 70 m2 Roboty awaryjne	1 10 000,00	36 600,00	167 464,57
pow. użytkow. mieszkań[m ²] 2 637,60	2,05 2,05														
pow.użytkow. garaży[m ²] 388,50	1,23 1,23			207 503,67											
pow.użytkow. lokali[m ²] 189,5	3,08 3,08														
Św.Jacka 22		131 774,89	2 256,55		Wymiana częściowa instalacji ciepłej wody użytkowej w klatkach Nr 12, 13 i 14 Remont tynkow mozaikowych na murkach wejściowych do klatek schodowych oraz na ścianach przewiązki (70m2) Remont wywiewek kanalizacyjnych (30szt.) Remont wózkowni (klatki nr 10, 11,13) (50m2)	1 1 1 1	60 000,00 17 500,00 1 500,00 10 000,00	362 650,00	249 575,71						
pow. użytkow. Mieszkań [m ²] 5 765,60	1,80 1,80														
pow. użytkow. garaży[m ²] 440,90	1,08 1,08														

Ulica, nr budynku, powierz. [m ²]	Stawka w 2024 r.	Odpis na remonty w tym wpłaty od nieczłoneków za 10 m- cy 2025 r.	Fundusz mienia	Potrzeby w zakresie remontów niezbędnych	Priorytet wykonania	Wartość poszcz. prac remontowych	Sumaryczna kwota prac niezbędnych do wykonania w 2025 r.	prognostyczny bilans otwarcia 2025 r.
	Propozycje na 2025 r.	Premia BGK						prognostyczny bilans zamknięcia 2025r.
pow. użytkow. lokali [m ²]	2,70			Remont balkonu mieszkania nr 119	1	19 500,00 zł		
				Malowanie dachu (ok. 3 680 m2)	1	244 150,00		18 700,60
61,70	2,70			Roboty awaryjne		10 000,00		
Szwedzka 23								
pow. użytkow. Mieszkań [m ²]	1,20	100 623,29		Wymiana 40 szt. Loggie	1	200 000,00		77 853,59
4 886,63	1,50			Modernizacja węzła cieplnego	1	20 000,00		
pow. użytkow. garaży [m ²]	1,20		2 104,70				230 000,00	
760,32	1,50							
pow. użytkow. lokali [m ²]	1,80							-51 523,12
199,44	2,25			Roboty awaryjne		10 000,00		
Konopczyńskiego 7								
pow. użytkow. mieszkań [m ²]	1,40	111 535,07		Remont klatki schodowej (klatka 4)	1	50 000,00		14 601,55
5 503,34	1,40		2 324,37	Wymiana lamp ulicznych (7szt.)	1	14 000,00	94 000,00	
pow. użytkow. garaży [m ²]	1,50			Roboty awaryjne		30 000,00		32 136,62
953,24	1,50							
Konopczyńskiego 7a								
pow. użytkow. mieszkań [m ²]	1,50	170 828,58	3 391,00	Remont klatek schodowych (klatki 7, 10 i 13)		150 000,00		372 746,56
7 380,28	1,50						210 000,00	
pow. użytkow. garaży [m ²]	1,50			Wymiana lamp ulicznych (10 szt.)	1	20 000,00		
2 039,16	1,50							

Ulica, nr budynku, powierz. [m ²]	Stawka w 2024 r.	Odpis na remonty w tym wpłaty od nieczłonków za 10 m- cy 2025 r.	Fundusz mienia	Potrzeby w zakresie remontów niezbędnych	Priorytet wykonania	Wartość poszcz. prac remontowych	Sumaryczna kwota prac niezbędnych do wykonania w 2025 r.	prognozowany bilans otwarcia 2025 r.				
	Propozycje na 2025 r.	Premia BGK						prognoz. bilans zamknięcia 2025r.				
				Remont izolacji przed wejściem do klatki nr 10	1	10 000,00		333 575,14				
				Roboty awaryjne		30 000,00						
Piltza 33		43 420,49	1 620,39	Remont barierek zewnętrznych	1	15 000,00	45 000,00	149 106,81				
pow. użytkow. mieszkań[m ²] 3 067,13	0,90											
	0,90											
pow. użytkow. garaży[m ²] 1 433,95	0,54											
	0,54			Roboty awaryjne		30 000,00		147 527,30				
Piltza 35		157 670,58	3 011,91	Remont dachu klatki nr 1 (300m2)	1	167 400,00	197 400,00	66 425,61				
pow. użytkow. mieszkań[m ²] 5 704,86	1,80											
	1,80											
pow. użytkow. garaży[m ²] 2 661,57	1,08											
	1,08			Roboty awaryjne		30 000,00		26 696,19				
Ceglarska 27 A		3 702,71	112,39				10 000,00	40 365,11				
pow. użytkow. garaży[m ²] 312,20	1,00											
	1,00											
									Roboty awaryjne		10 000,00	

Ulica, nr budynku, powierz. [m ²]	Stawka w 2024 r.	Odpis na remonty w tym wpłaty od nieczłonków za 10 m- cy 2025 r.	Fundusz mienia	Potrzeby w zakresie remontów niezbędnych	Priorytet wykonania	Wartość poszcz. prac remontowych	Sumaryczna kwota prac niezbędnych do wykonania w 2025 r.	prognozowany bilans otwarcia 2025 r.
	Propozycje na 2025 r.	Premia BGK						prognoz. bilans zamknięcia 2025r.
Piltza 29		64 520,45	2 195,83	Roboty awaryjne		30 000,00	30 000,00	136 273,38
pow. użytkow. mieszkań[m ²] 4 246,69	1,00							
	1,00							
pow. użytkow. garaży[m ²] 1 852,83	0,60							
	0,60							
Razem		2 382 518,83					3 585 778,13	
pow. użytkow. mieszkań[m ²] 98 589,62								
pow. użytkow. garaży[m ²] 14 861,14								318 503,04
pow. użytkow. lokali[m ²] 2 000,03		171 676,80						
Fundusz mienia			41 562,28	Remont fragmentów nawierzchni asfaltowej dróg - Kurdwanów ok. 100m2	1	50 000,00	50 000,00	1 974 984,22

Łączny Fundusz Remontowy na rok 2025

3 999 015,00

Legenda:

Kolor niebieski - pozycje wynikające z przeglądów technicznych budynków

Kolor zielony - pozycje zgłoszone przez mieszkańców bloku

Kolor brązowy - pozycje przeniesione z planu remontowego 2024r.

Kolor czerwony - korekta funduszu lipiec 2024r.

W pozycji dotyczącej nieruchomości **Na Zjeździe 13** pozostaje zobowiązanie ujęte w księgach rachunkowych SM w kwocie: 33 004,80 zł wynikające z montażu windy, która została zamontowana w grudniu 2022 r. Pozostało do spłaty 12 rat miesięcznych w 2025 r.

W pozycji dotyczącej nieruchomości **Starowiślna 88** pozostaje zobowiązanie ujęte w księgach rachunkowych SM w kwocie: 138 672 zł wynikające z montażu 4 szt. wind, których montaż został zakończony w X 2024 r. Pozostały do spłaty 34 raty m-czne. Koniec spłaty rat przypada na X 2027 r. W roku 2025 zostanie spłacona kwota 138 672 zł

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANOWA
„Dom dla Młodych”