

INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 14 os. Dywizjonu 303

Szanowni Państwo ,

W nawiązaniu do naszej informacji w ostatnim Informatorze Spółdzielczym maj 2025 dotyczącej Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi przekazujemy Państwu **wyniki finansowe** Waszej Nieruchomości **za rok 2024** .

1. Koszty i przychody nieruchomości .
2. Koszty i przychody eksploatacji dźwigów.
3. Wydatki i wpływy funduszu remontowego nieruchomości :
✓ Fundusz remontowy – remonty bieżące na 31.12. 2024 rok
4. Zakres rzeczowy i finansowy remontów bieżących wykonanych w 2024 roku , plan na rok 2025 uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 26 /2024 z dnia 17.12.2024 roku oraz prognozowane potrzeby remontowe w latach 2026– 2030 .

Informujemy również, że planowane wydatki z funduszu remontowego w roku 2025 ulegają na bieżąco korekcie w oparciu o wyniki postępowań przetargowych oraz rzeczywisty zakres wykonywanych prac w roku bieżącym , o czym poinformujemy Państwa w kolejnej informacji.

W wyżej wymienionych sprawach informacji udzielają w godzinach pracy administracji spółdzielni :

Członek Zarządu – Kierownik działu Technicznego - tel. **12 647 10 15** Andrzej Sobków
Specjalista ds. controlingu -tel. **12 647 15 00** wew. 4 Jolanta Łucka

Kraków , lipiec 2025 rok

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Wałkiewicz

Z poważaniem
PREZES ZARZĄDU
Dyrektor SM „Czyżyny”

mgr Marek Lorenc

1
Koszty i przychody nieruchomości bud. nr 14 os. Dywizjonu 303
za rok 2024

lp.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem w tym:	1474,3
	Centralne ogrzewanie	600,4
	Centralna ciepła woda użytkowa	250,3
	Woda i ścieki	135,8
	Eksploatacja i konserwacja	454,7
	w tym:	
	lokali mieszkalnych	442,7
	lokali użytkowych	12,0
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	30,3
	Domofon i monitoring	2,8
II	Przychody nieruchomości ogółem w tym:	1 487,0
	przychody c.o c.c.w.u, woda i ścieki	986,5
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	408,4
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni	92,1
	na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji zł/m²/m-c	0,69
III	wynik za rok 2024	12,7
IV	wynik za rok 2023	2,1
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	14,8
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	125,1
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	123,1
	wynik za rok 2024	-2,0
	wynik za rok 2023	-1,9
	* Wynik narastająco - zmniejsza przychody roku 2025	-3,9

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym
lokali mieszkalnych bud nr 14 os. Dywizjonu 303
koszty ogółem

w tym:		w tys. zł.
		442,7
1	ogólnego zarządzania	116,5
2	administrowania	61,6
3	utrzymania czystości	84,6
4	ubezpieczenia budynku	9,2
5	energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	0,8
6	wody hydroforowej , gospodarczej i rozliczonej	8,1
7	utrzymania terenów	12,4
8	konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	101,3
9	prób szczelności instalacji gazowej , pogotowia technicznego	14,7
10	usług i przeglądów kominiarskich	15,7
11	utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	17,8

Informacje dodatkowe :

1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	11 435,52
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	3,23
3	naliczenia opłat - dla członków	zł/m2/m-c.	2,47
4	zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2024 r.	w tys. zł.	35,5

5 Instalacja fotowoltaiczna na budynku nr 14 os. Dywizjonu 303

1)	Moc instalacji	kWp	28,12
2)	Rozpoczęcie produkcji energii elektrycznej		17.09.2021r.
3)	Wyprodukowana energia elektryczna na 27.06.2025 roku	kWh	119 193,94
4)	Wartość energii elektrycznej zużytej w budynku(dot. części wspólnych)- korzyść po rozliczeniu z Zakładem Energetycznym	zł	59 025,71
5)	Efektywność inwestycji na dzień 27.06.2025 roku	%	99,2

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów
bud. nr 14 os. Dywizjonu 303
za rok 2024

w tys. zł.

lp.	wyszczególnienie	2024 rok
I	Koszty eksploatacji dźwigów w tym: Energia elektryczna Konserwacja bieżąca Opłaty na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego	50,5 3,4 40,5 6,6
II	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	50,3
III	Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2024 poz.II - poz.I	-0,2
IV	Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2024 roku	6,6
V	Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2024 roku podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym poz.III + poz. IV	6,4

1)	ilość dźwigów w budynku	8
2)	liczba osób stan na 31.12.2024 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali	303
3)	liczba osób na 1 dźwig	38
4)	opłata zł/osobę /m-c w 2024 roku	15,00

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY**bud.nr 14 os.Dywizjonu 303****Fundusz Remontowy**
remonty bieżące i prace modernizacyjne*w tys. zł*

1	B.O na 1.01.2024 roku	345,9
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	98,7
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	249,8
4	Wynik za 2024 rok	151,1
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	497,0

Informacje dodatkowe :
na dzień 31.12.2024 roku

wymiana dźwigów z udziałem funduszu dostępności	wykonano w 2023 roku	w tys. zł
koszt realizacji - wymieniono 2 dźwigi i platformę dla niepełnosprawnych		474,2
finansowanie		
środki z funduszu dostępności(15% umorzenia pożyczki)		98,4
-pożyczka z Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego		
środki z funduszu remontowego Spółdzielni (20% z kosztów realizacji)		98,9
razem dofinansowanie		197,3
środki z funduszu nieruchomości		124,9
obciążenie roczne funduszu remontowego nieruchomości	rok 2023 i 2024	33,7
(zgodnie z umową pożyczki w okresie 15 lat)		

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

Rodzaj robót	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	PLAN	PLAN	potrzeby remontowe										RAZEM
lata	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030							
Malowanie klatek schodowych				10,6		71,4	63,5	17,3																80,0						242,8
Awaryjne malowanie klatki															0,3															0,3
Docieplenie ścianek po wymianie okien																														0,0
Remont wejść do klatek schodowych						16,5	20,9																							37,4
Remont rur spustowych odprow. wody z daszków wejściowych																														0,0
Wymiana okien na klatkach schodowych i pomiesz. wspóln. użytku				81,3					2,5																					83,8
Wymiana okien piwnicznych																														0,0
Wymiana płytek PCV na wykładzinę na koryt. klatek schodowych	3,7				49,4	15,4	11,5	1,2																						81,2
Remont kapitalny dachu							0,3	68,0	62,0				42,1																	172,1
Remont awaryjny dachu	0,8			5,3					0,8			4,4				1,0														12,6
Ułożenie płytek ceramicznych na kolejnych kondygnacjach (etapowanie)		9,4			29,8	31,5		29,6			73,2	70,2						80,0												323,7
Modernizacja oświetlenia klatek schodowych						36,1																								36,1
Remont loggii balkonowych			81,1																											81,1
Awaryjna naprawa elewacji wejść do budynku												19,5				1,8		20,6												41,9
Zabudowa wiatrołapów	0,9						21,0																							21,9
Remont ścian maszynowni dźwigów													17,4	78,6																96,0
Remonty dróg	85,0	47,7		26,5				0,5																						159,7
Remont chodników						2,0		7,7																						9,7
Wykonanie miejsc parkingowych		22,7																												22,7
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej	0,7				0,6	1,3																								2,6
Docieplenie stropu nad piwnicami - etapowanie																														0,0
Montaż, remont nasad kominowych		2,2			13,6		13,6								1,6															31,0
Wymiana drzwi w piwnicach (wymiany awaryjne)							7,8	6,9	1,7																					2,6
Zabezpieczenie elewacji przed algami	26,3						7,5						16,1																	67,0
Wymiana drzwi zewnętrznych do klatek schodowych									4,1		8,2		5,4																	17,0
Wymiana drzwi wewnętrznych klatki schodowej		16,3		13,4	11,2	15,2																								56,1
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)				0,2	0,9				2,6	1,1	0,3		0,7	4,4		1,6	10,0	2,3												24,1
Uzupełnienie kratek wentylacyjnych w stropodachu	3,9												1,0	0,1			0,3	2,8												8,1
Likwidacja przecieków do piwnic																														0,0
Wykonanie monitoringu budynku i najbliższego otoczenia				39,6	1,1		0,7					1,8				3,7														46,9
Wymiana sieci wody wysokiej i zasuw					5,6	13,0	4,0					5,9				1,3														29,8
Awaryjny remont kanalizacji sanitarnej																														0,0
Wykonanie oświetlenia komór śmieciowych						2,0																								2,0
Wymiana drzwi do komór śmieciowych							20,8																							20,8
Remont posadzki i ścian przy leju zsywowym							23,6																							23,6
Malowanie ścian i sufitów komory śmieciowej									9,2																					9,2
Modernizacja anten AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej						2,7						0,9																		3,6
Montaż hydroforni budynkowej						40,0																								40,0
Dźwigi - wymiana aparatury sterowej				36,1		36,8						40,3																		113,2
Dźwigi - wymiana kasety wezwań i dyspozycji																														0,0
Dźwigi - wymiana kabin																														0,0
Dźwigi - wymiana drzwi szybowych							2,7	5,4	2,7																					10,8
Dźwigi - remont kabin				5,0		6,4																								11,4
Dźwigi - rebusy													9,1			1,0														10,1
Dźwigi - wymiana pozostałych elementów m.in. kół ciernych, kabli, przekładni ślimakowych, zamków-rygli, szyb, osł. lin					6,0	2,9	4,1	8,0	16,1	1,4	0,6	16,5	9,3		14,8	19,5	2,6	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	173,8
Wymiana kompleksowa dźwigów (etapowanie)															8,3	8,3	17,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	196,3
Likwidacja barier architektonicznych																		4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	24,0
Audyt dźwigi														3,3																3,3
Montaż szlabanu parkingowego																	2,5													2,5
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)						3,7																								3,7
Remont opaski odwadniającej wokół budynku								7,9					4,2																	12,1
Rekultywacja terenów zielonych												0,8																		0,8
Wykonanie pom. dodatkowego wózkówni									3,7																					3,7
Wykonanie pomieszczeń gospodarczych we wsypach								2,4							6,5															8,9
Wymiana odpowietrzników na pionach instalacji c.o.												15,9	0,6																	16,5
Wyniesienie zaworów podpiwnicznych wodnych z piwnic na korytarze											54,1																			54,1
Awaryjny remont dróg									2,2						0,6															2,8
Modernizacja instalacji domofonu										1,5	1,4				0,8		5,7													12,3
Wykonanie oznakowania miejsc dla inwalidów										1,2																				1,2
Część kosztów c.c.w.u. obciążających członków Spółdzielni													310,8																	310,8
Naprawa częściowa bocznych ścianek balustrad loggii balkonowych																82,2		395,0												477,2
Modernizacja instalacji elektrycznej (wymiana rozdzielnic oraz WLZ -tów - etapowanie)													0,7				0,4	6,9												8,0
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych														21,7	4,6	3,1	34,3	32,6	5,5	3,0				28,1					133,4	
Wyłączenie z użytkowania lejów zsygowych na odpady																6,2														6,2
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic																	6,4													6,4
Montaż poręczy przy schodach do piwnic																														0,0
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)														52,5																52,5
Wykonanie ogrodzenia ogródków													1,0																	1,0
Wymiana wewnętrznych poziomów instalacji kanalizacyjnej															93,7															93,7
Wymiana instalacji gazowej																0,5	1,4													1,9
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnej																	0,2		18,0											18,2
Wykonanie zadaszeń nad przełączkami w budynku.																		5,0												5,0
B.O. fund. rem. dźwigów na 01.01.2011r. [tys. zł]																1,6														1,6
Świadectwa charakterystyki energetycznej				</																										

Załącznik do zestawienia planowanych prac remontowo- modernizacyjnych w latach 2025-2030.

Uwaga nr 1. Realizacja programu – „ SM Czyżyny – Większa Moc”– Modernizacja instalacji elektrycznej polegającej na wymianie rozdzielnic elektrycznych oraz wewnętrznych linii zasilających (tzw. WLZ-ów) które pozwolą na zwiększenie mocy przyłączeniowej elektrycznej do każdego lokalu mieszkalnego do wielkości 11,0 kW - brak jest w tabelach planowanych kwot . Aktualnie wyceniamy prace, które w całej spółdzielni zamierzamy zrealizować w okresie 3-4 letnim . W budynkach w których stan środków indywidualnego funduszu remontowego nie będzie zabezpieczał bieżącego finansowania zadania będziemy się posiłkowali celową pożyczką lub kredytem. O zakresie realizacji, planowanych kosztach oraz terminach realizacji zostaniecie Państwo poinformowani w kolejnej informacji.

Zwiększenie mocy przyłączeniowej dla każdego z mieszkań z aktualnych 4,5 kW na 11,0 kW nie tylko podniesie komfort użytkowania w lokalu wszelkiego typu urządzeń zasilanych prądem elektrycznym, ale też na zasadzie dobrowolności będziecie Państwo mogli zrezygnować z gazu w mieszkaniu, w tym z kuchenki gazowej na rzecz płyty grzejnej elektrycznej.

Członek Zarządu
Kierownik Działu Technicznego

mgr inż. Andrzej Sobków