

INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 28 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. controllingu -tel. **12 647 15 00** wew. 4 Jolanta Łucka

Z poważaniem

Kraków , lipiec 2025 rok

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor ŚM „Czyżyny”
mgr Marek Lorenc

1
Koszty i przychody nieruchomości bud. nr 28 os. Dywizjonu 303
za rok 2024

lp.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem w tym:	342,3
	Centralne ogrzewanie	130,8
	Centralna ciepła woda użytkowa	62,3
	Woda i ścieki	36,7
	Eksploatacja i konserwacja w tym:	105,6
	lokali mieszkalnych	105,6
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	6,1
	Domofon	0,8
II	Przychody nieruchomości ogółem w tym:	340,2
	przychody c.o.c.w.u, woda i ścieki	229,8
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	88,7
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji zł/m ² /m-c	21,7 0,69
III	wynik za rok 2024	-2,1
IV	wynik za rok 2023	1,4
	* Wynik narastająco - zmniejsza przychody roku 2025	-0,7
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	30,2
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	30,4
	wynik za rok 2024	0,2
	wynik za rok 2023	5,2
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	5,4

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym
lokali mieszkalnych bud nr 28 os. Dywizjonu 303

koszty ogółem

w tym:

		w tys. zł.
		105,6
1	ogólnego zarządzania	27,2
2	administrowania	14,4
3	utrzymania czystości	22,8
4	ubezpieczenia budynku	2,1
5	energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	0,3
6	wody hydroforowej , gospodarczej i rozliczonej	1,6
7	utrzymania terenów	4,3
8	konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	24,0
9	prób szczelności instalacji gazowej , pogotowia technicznego	1,6
10	usług i przeglądów kominarskich	2,7
11	utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	4,6

Informacje dodatkowe :

1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	2 669,20
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	3,30
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.	5,1

5 Instalacja fotowoltaiczna na budynku nr 28 os. Dywizjonu 303

1)	Moc instalacji	kWp	11,70
2)	Rozpoczęcie produkcji energii elektrycznej		01.03.2022r.
3)	Wyprodukowana energia elektryczna na 27.06.2025 roku	kWh	46 494,00
4)	Wartość energii elektrycznej zużytej w budynku(dot. części wspólnych)- korzyść po rozliczeniu z Zakładem Energetycznym	zł	40 384,50
5)	Efektywność inwestycji na dzień 27.06.2025 roku	%	67,9

Z-ca Głównego Księgowego

mgr Sylwia Michałowska-Kosińska

2

Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów
bud. nr 28 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	10,8 0,1 9,0 1,7
II	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	13,6
III	Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2024 poz.II - poz.I	2,8
IV	Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2024 roku	9,8
V	Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2024 roku podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym poz.III + poz. IV	12,6

1)	ilość dźwigów w budynku	2
2)	liczba osób stan na 31.12.2024 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali	98
3)	liczba osób na 1 dźwig	49
4)	opłata zł/osobę /m-c w 2024 roku	14,00

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY**bud.nr 28****os.Dywizjonu 303****Fundusz Remontowy**
remonty bieżące i prace modernizacyjne*w tys. zł*

1	B.O na 1.01.2024 roku	-37,6
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	30,8
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	57,2
4	Wynik za 2024 rok	26,4
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	-11,2

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		487,8
finansowanie		
środki z funduszu dostępności(15% umorzenia pożyczki)		80,1
-pożyczka z Małopolskiej Agencji Rozwoju Reginalnego		
środki z funduszu remontowego Spółdzielni (20% z kosztów realizacji)		97,6
razem dofinansowanie		177,7
środki z funduszu nieruchomości		310,1
obciążenie roczne funduszu remontowego nieruchomości		31,0
(zgodnie z umową pożyczki w okresie 15 lat)		

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

Rodzaj robót	lata	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	PLAN	potrzeby remontowe					RAZEM
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Malowanie klatki schodowej									43,4																173,4
Odnowienie elewacji - wejście do budynku							1,3				3,0												130,0		4,3
Uzupełnienie krtek wentylacyjnych w stropodachu														1,2											1,2
Wymiana okien na kl. schodowej i pomiesz.wspólnego użytku				30,8	0,2							0,8													31,8
Wymiana okien piwnicznych /uzupełnienie/						0,6	0,1		0,2																0,9
Wymiana płytek PCV na wykładzinę na koryt. klatki schodowej		4,4							5,4		23,0														32,8
Remont kapitalny dachu								27,3																	27,3
Remont awaryjny dachu						0,2																			0,2
Awaryjny remont elewacji																									0,0
Odnowienie elewacji (malowanie)																									0,0
Modernizacja oświetlenia klatki schodowej						26,9				0,1															0,0
Ułożenie płytek ceramicznych na parterze					11,5	0,4																			27,0
Wymiana drzwi wewnętrznych klatki schodowej					5,1																				11,9
Wymiana drzwi zewnętrznych do klatki schodowej			4,5																						5,1
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej						0,6																			4,5
Remont dróg																									0,6
Remont chodników									0,4																0,4
Docieplenie stropu nad piwnicami									4,0																4,0
Zabezpieczenie elewacji przed algami			19,1				5,4				28,4														28,4
Wymiana skrzynek pocztowych		2,3											9,0												33,5
Montaż, remont nasad kominowych			0,4																						2,3
Wymiana sieci wody podwyższ. ciśn. i wymiana zasuw									0,5	0,5		3,6													4,0
Wymiana drzwi do komory zsykowej											3,5														1,0
Wymiana drzwi do przyłączy wody																									3,5
Remont loggii balkonowych, ekranów żelbetowych			40,5																						0,0
Wykonanie monitoringu budynku i najbliższego otoczenia					13,9																		125,0		165,5
Roboty budowlane na wysokość (alpinistyczne)					0,6	0,3				0,6	1,2			0,8		0,8	5,3	0,8							13,9
Uzupełnienie krtek wentylacyjnych w stropodachu																									10,4
Likwidacja przecieków wody opadowej do piwnic						6,5											0,1								0,1
Docieplenie ścian po wymianie okien metalowych						4,4																			6,5
Awaryjny remont kanalizacji sanitarnej						0,3																			4,4
Malowanie ścian i sufitu w komorze zsykowej																									0,3
Remont posadzki i ścian przy leju zsywowym								3,2		1,0															1,0
Remont podjazdu do budynku																									3,2
Modernizacja anteny AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej						0,7									0,5	1,1									0,0
Montaż hydroformi budynkowej										34,0															2,3
Wymiana kompleksowa 2 szt. dźwigów																		15,5	15,5	16,3	16,3	16,3	16,3	6,3	118,8
Dźwigi - wymiana aparatury sterowej																									0,0
Dźwigi - wymiana kabin																									0,0
Odnowienie malowania ścian kabin							0,5																		0,0
Dźwigi - wymiana drzwi szybowych					4,9																				0,5
Dźwigi - remont kabin					3,1																				4,9
Dźwigi - resursy														2,2											3,1
Dźwigi - wymiana pozostałych elementów m.in. kół ciernych, kabli, przekładni ślimakowych, zamków-rygli, szyb, osi, lin								6,8		3,7	0,3	0,8	7,6	0,0	3,3	0,0	0,5								23,0
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)							0,9																		0,9
Remont opasek odwadniających wokół budynku																									0,0
Rekultywacja terenów zielonych											4,0						1,2								5,2
Wykonanie ogrodzenia-ogródki													5,5												5,5
Wymiana odpowietrzników pionów inst. c.o											2,3														2,3
Wyniesienie zaworów podpiłonowych wodnych z piwnic na korytarze														14,6											14,6
Adaptacja pomieszczenia węża ciepłego									2,2																2,2
Część kosztów c.c.w.u. obciążających członków Spółdzielni												65,2	2,7	23,6											103,6
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)																23,7									23,7
Modernizacja instalacji elektrycznej (wymiana rozdzielnic)																	0,4	0,4							1,3
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych															5,6	1,3	10,6		0,9	8,8	2,0	10,4		0,2	39,8
Wyłączenie z użytkowania leja zsywowego na odpady																									0,0
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic														5,1											5,1
Ułożenie płytek terakotowych na schodach IX-X piętra														4,5											4,5
Montaż systemu zamka centralnego																		3,8							3,8
Montaż pochwyty przy schodach do piwnic																									0,0
B.O. fund. rem. dźwigów na 01.01.2011r. [tys. zł]																									4,1
Ułożenie terakoty przed wejściem do budynku i montaż daszka na podjeździe																1,7	2,4								12,4
Wymiana wewnętrznych poziomów instalacji kanalizacyjnej																34,5									34,5
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnej																		1,4	33,9						35,3
Świadectwa charakterystyki energetycznej																	0,4								0,4
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów		4,6	6,2	6,1	5,9	3,2	7,7	9,4	7,5	9,1	4,5	4,6	4,3	2,9	4,4	7,0	4,4	8,9	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	166,7
Razem		11,3	70,7	36,9	37,2	51,2	15,9	47,6	61,4	51,2	35,5	109,7	29,1	55,4	13,8	70,1	65,3	30,8	62,1	36,1	29,3	37,7	282,3	17,5	1258,1
Powierzchnia [m2]		2676,7																							
B.O na 01.01.2008 roku [tys. zł]		26,1																							
Koszty roczne [tys. zł]		11,3	70,7	36,9	37,2	51,2	15,9	47,6	61,4	51,2	35,5	109,7	29,1	55,4	13,8	70,1	65,3	30,8	62,1	36,1	29,3	37,7	282,3	17,5	
Stawka [zł/m2/ml]		0,90	1,00	1,20	1,40	1,40	1,40	1,40	1,30	1,30	1,30	1,													

Członek Zarządu
Kierownik Biura Technicznego

mgr inż. Andrzej Sobków

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 posilkowali 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.

W Państwa budynku nie wymagana jest wymiana wewnętrznych linii zasilających tzw. wlz-tów , gdyż przekroje kabli zasilających lokale są wystarczające dla zwiększonego zapotrzebowania na moc elektryczną (do 11kW).

Członek Zarządu
Kierownik Działu Technicznego

mgr inż. Andrzej Sołtków