

INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 36 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 korekcje 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

Z poważaniem

Kraków , lipiec 2025 rok

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Wąlkiewicz

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor SM „Czyżyny”
mgr Marek Lorenc

Koszty i przychody nieruchomości bud. nr 36 os. Dywizjonu 303
za rok 2024

lp.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem w tym:	350,3
	Centralne ogrzewanie	137,8
	Centralna ciepła woda użytkowa	55,1
	Woda i ścieki	35,5
	Eksploatacja i konserwacja w tym:	113,1
	lokali mieszkalnych	113,1
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	8,1
	Domofon	0,7
II	Przychody nieruchomości ogółem w tym:	339,7
	przychody c.o c.c.w.u, woda i ścieki	228,4
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	90,3
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji zł/m ² /m-c	21,0 0,69
III	wynik za rok 2024	-10,6
IV	wynik za rok 2023	-7,6
	* Wynik narastająco - zmniejsza przychody roku 2025	-18,2
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	31,2
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	31,4
	wynik za rok 2024	0,2
	wynik za rok 2023	3,9
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	4,1

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym
lokali mieszkalnych bud nr 36 os. Dywizjonu 303

koszty ogółem		w tys. zł.
w tym:		113,1
1	ogólnego zarządzania	27,1
2	administrowania	14,4
3	utrzymania czystości	24,6
4	ubezpieczenia budynku	2,1
5	energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	0,3
6	wody hydroforowej , gospodarczej i rozliczonej	5,1
7	utrzymania terenów	5,0
8	konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	25,1
9	prób szczelności instalacji gazowej , pogotowia technicznego	1,7
10	usług i przeglądów kominarskich	2,7
11	utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	5,0

Informacje dodatkowe :			
1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	2 661,50
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	3,54
3	naliczenia opłat - dla członków	zł/m2/m-c.	2,51
4	zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2024 r.	w tys. zł.	4,1
5 Instalacja fotowoltaiczna na budynku nr 36 os. Dywizjonu 303			
1)	Moc instalacji	kWp	8,10
2)	Rozpoczęcie produkcji energii elektrycznej		01.03.2022r.
3)	Wyprodukowana energia elektryczna na 27.06.2025 roku	kWh	32 421,13
4)	Wartość energii elektrycznej zużytej w budynku(dot. części wspólnych)- korzyść po rozliczeniu z Zakładem Energetycznym	zł	36 347,94
5)	Efektywność inwestycji na dzień 27.06.2025 roku	%	61,1

Z-ca Głównego Księgowego

mgr Sylwia Michałowska-Kosińska

2

Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów
bud. nr 36 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	11,0 0,1 9,2 1,7
II	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	10,3
III	Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2024 poz.II - poz.I	-0,7
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	9,1

1)	ilość dźwigów w budynku	2
2)	liczba osób stan na 31.12.2024 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali	86
3)	liczba osób na 1 dźwig	43
4)	opłata zł/osobę /m-c w 2024 roku	10,00

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY

bud.nr 36

os.Dywizjonu 303

Fundusz Remontowy
remonty bieżące i prace modernizacyjne

w tys. zł

1	B.O na 1.01.2024 roku	20,4
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	18,6
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	58,1
4	Wynik za 2024 rok	39,5
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	59,9

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

Rodzaj robót	Wykon.																			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 klatki schodowej									42,3																172,3					
Wymiana okien na kl. schodowej i pomiesz. wspólnego użytku							28,0		0,5																28,5					
Wymiana okien piwnicznych /uzupełnienie/																									0,0					
Wymiana płytek PCV na wykładzinę na koryt. klatki schodowej								26,7		0,2															26,9					
Remont kapitalny dachu											33,9														33,9					
Remont awaryjny dachu																									1,3					
Ułożenie płytek ceramicznych na parterze					11,4												1,3								11,4					
Wymiana drzwi zewnętrznych klatki schodowej			4,5																						4,5					
Remont elewacji (malowanie)																									0,0					
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej		0,5					0,3																		0,8					
Modernizacja oświetlenia klatki schodowej							11,7			0,1															11,8					
Awaryjny remont elewacji														0,1											0,7					
Docieplenie stropu nad piwnicami																									0,0					
Awaryjny remont przecieków do piwnic																									0,0					
Zabezpieczenie elewacji przed algami				15,4																					0,0					
Monitoring budynku i otoczenia													0,1			9,5									24,9					
Remont kapitalny drogi									11,9																12,0					
Wymiana skrzynek pocztowych		2,3																							0,0					
Montaż, remont nasad kominowych												3,7													2,3					
Wymiana drzwi wewnętrznych klatki schodowej					5,1				0,6																3,7					
Wymiana sieci wody podwyższ. ciśn. i wymiana zasuw										0,5						3,3									5,7					
Wymiana drzwi do komory zsyprawowej										3,0															3,8					
Wymiana drzwi do przyłączy wody																									3,0					
Wymiana drzwi do rozdzielnic elektrycznych																									0,0					
Remont loggii balkonowych, ekranów żelbetowych		39,2																							0,0					
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)											0,3	0,9		0,2	0,4			0,4						125,0	164,2					
Uzupełnienie kratek wentylacyjnych w stropodachu																		1,5							2,2					
Wykonanie docieplenia po wymianie okien							6,7																		1,5					
Remont elewacji					14,6																				6,7					
Awaryjny remonty kanalizacji sanitarnej																									14,6					
Modernizacja ante AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej							0,7																		0,0					
Malowanie ścian i sufitu komory zsyprawowej										1,0															0,7					
Remont posadzki i ścian przy leju zsyprawowym									5,5																1,0					
Montaż hydroformi budynkowej										34,0															5,5					
Dźwigi - wymiana aparatury sterowej												76,7													34,0					
Dźwigi - wymiana kabin																									76,7					
Dźwigi - wymiana drzwi szybowych								5,3																	0,0					
Dźwigi - remont kabin						6,2																			5,3					
Dźwigi - resursy														2,2											6,2					
Dźwigi - wymiana pozostałych elementów m.in. kół ciernych, kabli, przekładni ślimakowych, zamków-rygli, szyb, osi, lin								0,9	1,3	3,7	0,4	0,3	0,6	5,7			5,9		4,8	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	48,6					
Wymiana ławek parkowych																									0,0					
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)							0,8																		0,8					
Remont opaski odwadniającej wokół budynku													3,3												3,3					
Wykonanie pomieszczeń gospodarczych we wspychach									1,7																1,7					
Awaryjny remont dróg										0,8															0,8					
Wymiana odpowietrzników pionów instalacji c.o.												2,4													2,4					
Wyniesienie zaworów podpionowych wodnych z piwnic na korytarze														9,2											9,2					
Adaptacja pomieszczeń węzłów ciepłych dla potrzeb c.e.w.u.										2,3															2,3					
Remont podjazdu przed wejściem do budynku													5,1												5,1					
Część kosztów c.e.w.u obciążających członków Spółdzielni													53,3												53,3					
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)																16,6	11,9								28,5					
Modernizacja instalacji elektrycznej (wymiana rozdzielnic)																	0,4	0,4							0,8					
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych																7,4		9,2	0,9	12,2	0,5	10,0			40,2					
Wyłączenie z użytkowania leja zsyprawowego na odpady																									0,0					
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic														3,2											3,2					
Ułożenie płytek terakotowych na schodach IX-X piętro														4,5											4,5					
Montaż szlabanu parkingowego														11,1	0,4			1,6							13,1					
Montaż pochwytyłów przy schodach do piwnic																									0,0					
Montaż systemu zamka centralnego																		4,5							4,5					
Wymiana wewnętrznych poziomów instalacji kanalizacyjnej																	33,4								33,4					
Wymiana przyłączy instalacji sanitarnych																		1,6	12,8						14,4					
Wymiana- remont i uszczelnienie instalacji gazowej																		1,1							1,1					
Remont bram ,szlabanów																	0,9								0,9					
Świadectwa charakterystyki energetycznej																	0,4								0,4					
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów		5,4	4,5	4,8	5,7	1,5	8,8	9,2	8,0	8,8	4,9	8,1	2,6	3,4	7,2	4,3	9,0	6,2	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	168,4					
Razem		47,4	9,0	20,2	36,8	7,7	56,2	42,9	71,8	54,7	40,1	91,2	65,2	39,8	27,8	20,9	71,1	18,6	29,5	28,2	16,5	26,0	16,0	271,0	1108,6					
Powierzchnia [m2]																														
B.O na 01.01.2008 roku [tys. zł]																														
Koszty roczne [tys. zł]		47,4	9,0	20,2	36,8	7,7	56,2	42,9	71,8	54,7	40,1	91,2	65,2	39,8	27,8	20,9	71,1	18,6	29,5	28,2	16,5	26,0	16,0	271,0						
Stawka [zł/m2/mc]		0,90	1,00	1,20	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,50	1,50	1,60	1,60	1,70	1,80	1,80	1,80	2,00	2,20	2,40	2,40	2,40						
Przychody roczne [tys. zł]		28,7	31,4	37,3	44,6	49,4	44,7	44,9	45,1	45,1	47,9	48,3	50,2	52,9	55,0	55,0	56,6	57,9	57,5	62,3	68,7	75,1	76,7	76,7						
Koszty narastająco [tys. zł]		47,4	56,4	76,6	113,4	121,1	177,3	220,2	292,0	346,7	386,8	478,0	543,2	583,0	610,8	631,7	702,8	721,4	750,9	779,1</										

W przychodach roku 2012 uwzględniono zwrot podatku VAT od wykupu gruntu w kwocie 4,7 tys. zł

Uwagi do tabeli - patrz załącznik.

Kraków, lipiec 2025 r.

Członek Zarządu
Kierownik Działu Technicznego
mgr inż. Andrzej Sobków

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

Uwaga nr 1. Realizacja programu – „ SM Czysta – 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.

Członek Zarządu
Kierownik Działu Technicznego

mgr inż. Andrzej Sobków