

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czyżyny”
31-871 Kraków
os. Dywizjonu 303 paw. Nr 1

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 2024 dotyczącej Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi przekazujemy Państwu **wyniki finansowe** Waszej Nieruchomości **za rok 2023** .

1. Koszty i przychody nieruchomości .
2. Koszty i przychody eksploatacji dźwigów.
3. Wydatki i wpływ funduszu remontowego nieruchomości :
✓ Fundusz remontowy – remonty bieżące na 31.12. 2023 rok
4. Zakres rzeczowy i finansowy remontów bieżących wykonanych w 2023 roku , plan na rok 2024 uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 22 /2023 z dnia 28.11.2023 roku oraz prognozowane potrzeby remontowe w latach 2025– 2030 .

Informujemy również, że planowane wydatki z funduszu remontowego w roku 2024 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 Techniczno-Inwestycyjnego

pok. Nr 14 tel. **12 647 10 15**

Andrzej Sobków

Specjalista ds. controllingu - pok. Nr 4 tel. **12 647 15 00** wew. 4

Jolanta Łucka

Z poważaniem

Kraków , lipiec 2024 rok

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor SM „Czyżyny”
mgr Marek Lorenc

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

1
Koszty i przychody nieruchomości bud. nr 36 os. Dywizjonu 303
za rok 2023

lp.	wyszczególnienie	2023 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem w tym:	323,4
	Centralne ogrzewanie	134,3
	Centralna ciepła woda użytkowa	51,8
	Woda i ścieki	31,0
	Eksploatacja i konserwacja	98,0
	w tym:	
	lokali mieszkalnych	98,0
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	7,6
	Domofon	0,7
II	Przychody nieruchomości ogółem w tym:	315,8
	przychody c.o c.c.w.u, woda i ścieki	217,1
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	79,5
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni	19,2
	na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji zł/m ² /m-c	0,63
III	Wynik poz.II - poz.I *	-7,6
	* Wynik zwiększa koszty roku 2024	
IV	Koszty wywozu odpadów komunalnych	31,7
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	32,0
	Wynik za 2023 rok	0,3
	Wynik na 31.12.2022 roku	3,6
	Wynik na 31.12.2023 roku	3,9
	podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym	

Członek Zarządu
Kierownik Działu
Techniczno-Inwestycyjnego
mgr inż. Andrzej Sobków

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2023 w ujęciu analitycznym
lokali mieszkalnych bud nr 36 os. Dywizjonu 303

koszty ogółem

w tym:

	w tys. zł.
	98,0
1 ogólnego zarządzania	23,4
2 administrowania	13,4
3 utrzymania czystości	21,4
4 ubezpieczenia budynku	1,6
5 energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	0,3
6 wody hydroforowej , gospodarczej i rozliczonej	5,1
7 utrzymania terenów	4,2
8 konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	20,8
9 prób szczelności instalacji gazowej , pogotowia technicznego	1,9
10 usług i przeglądów kominiarskich	1,1
11 utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	4,8

Informacje dodatkowe :

1 powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	2 661,50
2 koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	3,07
3 naliczenia opłat - dla członków	zł/m2/m-c.	2,15
4 zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2023 r.	w tys. zł.	3,2

5 Instalacja fotowoltaiczna na budynku nr 36 os. Dywizjonu 303

1) Moc instalacji	8,10 kWp
2) Rozpoczęcie produkcji energii elektrycznej	01.03.2022r.
3) Wyprodukowana energia elektryczna na 17.06.2024 roku	21 903,49 kWh
4) Wartość energii elektrycznej zużytej w budynku(dot. części wspólnych)- korzyść po rozliczeniu z Zakładem Energetycznym	9 667,30 zł
5) Zwrot nakładów z Funduszu Remontowego budynku na dzień 17.06.2024 roku	58,2%

Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów
bud. nr 36 os. Dywizjonu 303
za rok 2023

w tys. zł.

lp.	wyszczególnienie	2023 rok
I	Koszty eksploatacji dźwigów w tym: Energia elektryczna Konserwacja bieżąca Opłaty na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego	9,6 0,1 7,8 1,7
II	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	10,2
III	Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2023 poz.II - poz.I	0,6
IV	Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2023 roku	9,2
V	Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2023 roku podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym poz.III + poz. IV	9,8

1)	ilość dźwigów w budynku	2
2)	liczba osób stan na 31.12.2023 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali	85
3)	liczba osób na 1 dźwig	43
4)	opłata zł/osobę /m-c w 2023 roku	10,00

Z-ca Prezesa Zarządu
 GŁÓWNY KSIĘGOWY
 mgr Ewa Walkiewicz

Członek Zarządu
 Kierownik Działu
 Techniczno-Inwestycyjnego
 mgr inż. Andrzej Sobków

FUNDUSZ REMONTOWY

bud.nr 36

os.Dywizjonu 303

Fundusz Remontowy
remonty bieżące i prace modernizacyjne

w tys. zł

1	B.O na 1.01.2023 roku	34,9
okres 2023rok		
2	Ogółem koszty za rok 2023	71,1
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	56,6
4	Wynik za 2023 rok	-14,5
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2023 roku poz.1+ poz.4	20,4

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

Członek Zarządu
Kierownik Działu
Techniczno-Inwestycyjnego
mgr inż. Andrzej Sobków

Rodzaj robót	w tys. zł												potrzeby remontowe											
	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.		
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 klaki schodowej																							172,3	
Wymiana okien na kl. schodowej i pomieszc. wspólnego użytku						28,0		42,3															130,0	
Wymiana okien piwnicznych /uzupełnienie/								0,5															28,5	
Wymiana płytek PCV na wykładzinę na koryt. klaki schodowej							26,7		0,2														33,9	
Remont kapitałny dachu										33,9													33,9	
Remont awaryjny dachu																							0,0	
Ułożenie płytek ceramicznych na parterze																							11,4	
Wymiana drzwi zewnętrznych klaki schodowej					11,4																		4,5	
Remont elewacji (malowanie)																							0,0	
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej	0,5					0,3																	0,0	
Modernizacja oświetlenia klaki schodowej						11,7																	11,8	
Awaryjny remont elewacji									0,1				0,1										0,1	
Docieplenie stropu nad piwnicami																							0,0	
Awaryjny remont przebiegów do piwnic																							0,0	
Zabezpieczenie elewacji przed algami																							0,0	
Monitoring budynku i otoczenia			15,4									0,1			9,5				15,0				39,9	
Remont kapitałny drogi																							12,0	
Wymiana skrzynek pocztowych	2,3																						0,0	
Montaż, remont nasad kominowych																							0,0	
Wymiana drzwi wewnętrznych klaki schodowej																							2,3	
Wymiana sieci wody podwyższ. ciśn. i wymiana zasuw					5,1																		3,7	
Wymiana drzwi do komory zsybowej								0,6															5,7	
Wymiana drzwi do przyłączy wody									0,5														3,8	
Wymiana drzwi do rozdzielnic elektrycznych									3,0														3,0	
Remont logii balkonowych, ekranów, żelbetowych																							0,0	
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)	39,2																	80,0	50,0				169,2	
Wykonanie docieplenia po wymianie okien																							1,8	
Remont elewacji						6,7			0,3	0,9		0,2	0,4										6,7	
Awaryjny remonty kanalizacji sanitarnej																							14,6	
Modernizacja ante AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej																							0,0	
Malowanie ścian i sufitu komory zsybowej						0,7																	0,0	
Remont posadzki i ścian przy leju zsybowym									1,0														0,7	
Montaż hydroforu budynku								5,5															1,0	
Dźwigi - wymiana aparatury sterowej									34,0														34,0	
Dźwigi - wymiana kabin																							76,7	
Dźwigi - wymiana drzwi szybowych							5,3																0,0	
Dźwigi - remont kabin																							5,3	
Dźwigi - resursy																							6,2	
Dźwigi - wymiana pozostałych elementów m.in. kół ciemnych, kabli, przekładni ślimakowych, zamków-rygli, szyb, osi, lin																							2,2	
Wymiana ławek parkowych																							51,8	
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)																							0,0	
Remont opaski odwadniającej wokół budynku							0,8																0,8	
Wykonanie pomieszczeń gospodarczych we wsiach												3,3											3,3	
Awaryjny remont dróg								1,7															1,7	
Wymiana odpowiedników pionów instalacji c.o.									0,8														0,8	
Wyniesienie zaworów podpiwnicznych wodnych z piwnic na korytarze																							2,4	
Adaptacja pomieszczeń węzłów cieplnych dla potrzeb c.c.w.u.														9,2									9,2	
Remont podjazdu przed wejściem do budynku									2,3														2,3	
Część kosztów c.c.w.u obciążających członków Spółdzielni												5,1											5,1	
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)												53,3											53,3	
Modernizacja instalacji elektrycznej																							150,4	
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych																							39,3	
Wyłączenie z użytkowania leja zsybowego na odpady																			12,2	0,5	10,0		0,0	
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic																							3,2	
Ułożenie płytek terakotowych na schodach IX-X piętro																							4,5	
Montaż szlabanu parkingowego																							11,5	
Montaż pochyłotów przy schodach do piwnic																							0,0	
Montaż systemu zamka centralnego																							5,0	
Wymiana wewnętrznych poziomów instalacji kanalizacyjnej																							33,4	
Wymiana przyłączy instalacji sanitarnych																							18,0	
Remont bram, szlabanów																							0,9	
Świadectwa charakterystyki energetycznej																							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	8,0	8,0	11,0	11,0	11,0	11,0	167,2	
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	35,0	92,0	93,2	166,5	26,0	16,0	146,0	
Powierzchnia [m2]	2661,50																							
B.O. na 01.01.2008 roku [tys. zł]	-28,8																							
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	35,0	92,0	93,2	166,5	26,0	16,0	146,0	
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	1,70	1,80	1,80	2,00	2,10	2,20	2,30	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	45,1	47,9	48,3	50,2	52,9	55,0	56,6	57,5	63,9	67,1	70,3	73,5	76,7	76,7	
Koszty narastające [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	610,8	637,7	702,8	737,8	829,8	923,0	1089,5	1115,5	1131,5	1277,5	1277,5	
Przychody narastające + B.O. [tys. zł]	-0,1	31,3	68,6	113,2	187,3	232,0	277,0	322,1	367,2	412,3	460,2	508,5	558,7	611,6	666,6	723,2	780,7	844,6	911,6	981,9	1055,4	1132,0	1208,7	
Bilans narastający [tys. zł]	-47,5	-25,1	-8,0	24,5	66,2	54,7	56,8	30,1	20,5	25,5	-17,8	-34,7	-24,3	0,8	34,9	20,4	42,9	14,8	11,4	-107,6	-60,1	0,5	-68,8	

Członek Zarządu
Kierownik Działu
Techniczno-Inwestycyjnego

mgr inż. Andrzej Sobków