

INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 37 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 SM „Czyżyny”

mgr Marek Lorenc

1
Koszty i przychody nieruchomości bud. nr 37 os. Dywizjonu 303
za rok 2024

lp.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem w tym:	363,3
	Centralne ogrzewanie	135,3
	Centralna ciepła woda użytkowa	58,9
	Woda i ścieki	43,8
	Eksploatacja i konserwacja w tym:	116,2
	lokali mieszkalnych	116,2
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	8,3
	Domofon	0,8
II	Przychody nieruchomości ogółem w tym:	349,3
	przychody c.o c.c.w.u, woda i ścieki	238,0
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	89,5
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji zł/m²/m-c	21,8 0,69
III	wynik za rok 2024	-14,0
IV	wynik za rok 2023	-8,4
	* Wynik narastająco - zmniejsza przychody roku 2025	-22,4
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	34,0
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	34,4
	wynik za rok 2024	0,4
	wynik za rok 2023	5,5
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	5,9

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym
lokali mieszkalnych bud nr 37 os. Dywizjonu 303

koszty ogółem

w tym:

w tys. zł.
116,2

1	ogólnego zarządzania	27,1
2	administrowania	14,3
3	utrzymania czystości	28,1
4	ubezpieczenia budynku	2,2
5	energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	0,3
6	wody hydroforowej , gospodarczej i rozliczonej	3,7
7	utrzymania terenów	6,1
8	konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	25,3
9	prób szczelności instalacji gazowej , pogotowia technicznego	1,7
10	usług i przeglądów kominarskich	2,8
11	utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	4,6

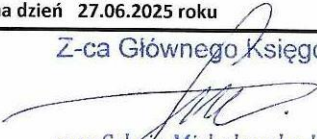
Informacje dodatkowe :

1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	2 680,70
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	3,61
3	naliczenia opłat - dla członków	zł/m2/m-c.	2,49
4	zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2024 r.	w tys. zł.	3,6

5 Instalacja fotowoltaiczna na budynku nr 37 os. Dywizjonu 303

1)	Moc instalacji	kWp	9,90
2)	Rozpoczęcie produkcji energii elektrycznej		01.03.2022r.
3)	Wyprodukowana energia elektryczna na 27.06.2025 roku	kWh	38 805,18
4)	Wartość energii elektrycznej zużytej w budynku(dot. części wspólnych)- korzyść po rozliczeniu z Zakładem Energetycznym	zł	38 188,58
5)	Efektywność inwestycji na dzień 27.06.2025 roku	%	64,2

Z-ca Głównego Księgowego


mgr Sylwia Michałowska-Kosińska

2

Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów
bud. nr 37 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	12,1 0,1 10,3 1,7
II	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	10,2
III	Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2024 poz.II - poz.I	-1,9
IV	Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2024 roku	14,0
V	Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2024 roku podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym poz.III + poz. IV	12,1

1)	ilość dźwigów w budynku	2
2)	liczba osób stan na 31.12.2024 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali	93
3)	liczba osób na 1 dźwig	47
4)	opłata zł/osobę /m-c w 2024 roku	9,00

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

Fundusz Remontowy

remonty bieżące i prace modernizacyjne

		w tys. zł
1	B.O na 1.01.2024 roku	-78,5
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	34,5
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	63,8
4	Wynik za 2024 rok	29,3
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	-49,2

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 Regionalnego		
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	rok 2023 i 2024	30,6
(zgodnie z umową pożyczki w okresie 20 lat)		

Z-ca Prezesa Zarządu

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTÓW - remonty bieżące bud . nr 37 os. Dywizjonu 303

Rodzaj robót	FUNDUSZ REMONTÓW - remonty bieżące bud. nr 37 os. Wywizjonu 303																							w tys. zł	
	lata	Wykon. 2008	Wykon. 2009	Wykon. 2010	Wykon. 2011	Wykon. 2012	Wykon. 2013	Wykon. 2014	Wykon. 2015	Wykon. 2016	Wykon. 2017	Wykon. 2018	Wykon. 2019	Wykon. 2020	Wykon. 2021	Wykon. 2022	Wykon. 2023	Wykon. 2024	PLAN 2025	potrzeby remontowe					RAZEM
Malowanie klatki schodowej			50,2												6,7		129,1							186,0	
Montaż wspólnych koryt, instalacji teletechnicznych																	16,8							16,8	
Wymiana okien na kl. schodowej i pomiesz. wspólnego użytku			24,7																					24,7	
Wymiana okien piwnicznych /uzupełnienie/									0,9	0,3														1,2	
Wymiana płytek PCV na wykładzinę na koryt. klatki schodowej			45,8																					45,8	
Remont kapitalny dachu														41,6										41,6	
Prace awaryjne-remonty dachu			2,1						0,1	0,3				0,2										2,7	
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej		0,3				0,3	0,2																	0,8	
Remont elewacji																								0,0	
Docieplenie stropu nad piwnicami																								0,0	
Wykonanie awaryjnie remontu elewacji																								0,0	
Wykonanie dokumentacji technicznej			2,0												0,1									0,1	
Zabezpieczenie elewacji przed algami				15,4																				2,0	
Montaż, remont nasad kominowych			0,2													9,4								24,8	
Wymiana sieci wody podwyższ. ciśn. i wymiana zasuw									0,6															0,2	
Wymiana drzwi do przyłączy wody i do piwnic													1,0											0,6	
Wymiana drzwi do komory zsyprawowej													3,0		0,9									1,2	
Wymiana drzwi do rozdzielnic elektrycznych																								3,9	
Wymiana drzwi zewnętrznych do klatki schodowej			11,5																					0,0	
Remont kapitalny drogi																								11,5	
Remont chodników																								0,0	
Remont loggii balkonowych, ekranów żelbetowych		39,2																2,3						2,3	
Nowe miejsca parkingowe																						125,0		164,2	
Uzupełnienie krtek wentylacyjnych w stopodachach																0,5	0,1	1,4						0,0	
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)				0,9	0,4					0,9	0,6					0,8	3,6	0,3						2,0	
Monitoring budynku i otoczenia														0,1			0,9							7,5	
Wykonanie instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej										0,4														1,0	
Docieplenie ścian po wymianie okien metalowych						4,1																		0,4	
Awaryjny remont kanalizacji sanitarnej																								4,1	
Modernizacja oświetlenia klatki schodowej									10,7				0,1											10,8	
Modernizacja anteny AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej							0,7							0,6			0,4	0,7						2,4	
Malowanie ścian i sufitu w komorze zsyprawowej										1,0														1,0	
Remont posadzki i ścian przy leju zsyprymym									5,9															5,9	
Monitoring budynku i otoczenia									11,9							1,0	2,1							15,0	
Wykonanie regulacji hydraulicznej c.o.											0,7													0,7	
Montaż hydroformi budynkowej										34,0														34,0	
Wymiana kompleksowa 2 szt. dźwigów																	15,5	15,5	16,3	16,3	16,3	16,3	16,3	128,8	
Dźwigi - wymiana aparatury sterowej																								0,0	
Dźwigi - wymiana kabin																								0,0	
Dźwigi - wymiana drzwi szybowych						4,8																		4,8	
Dźwigi - resursy														2,2				1,0						3,2	
Dźwigi - remont kabin																								0,0	
Dźwigi - wymiana pozostałych elementów m.in. kół ciernych, kabli, przekładni ślimakowych, zamków-rygli, szyb, osi, lin							2,3			6,1	7,2	1,4	1,0	15,3		0,7					3,0	3,0	3,0	43,0	
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)								0,9																0,9	
Remont instalacji odgromowej																2,2								2,2	
Wykonanie pomieszczeń gospodarczych we wspach									1,7															1,7	
Rekultywacja terenów zielonych																								0,0	
Wykonanie i montaż podjazdu dla osób niepełnosprawnych													4,6											4,6	
Modernizacja węzła c.o.										4,9														4,9	
Wymiana odpowietrzników pionów instalacji c.o.												2,8												2,8	
Wyniesienie zaworów podpiwnicznych wodnych z piwnic na korytarze															8,8									8,8	
Część kosztów c.c.w.u. obciążających członków Spółdzielni												44,1			14,7									58,8	
Modernizacja instalacji elektrycznej (wymiana rozdzielnic)																	0,4	0,4						0,8	
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych															13,7	1,3	0,6			19,8	1,8	1,0		38,2	
Wyłączenie z użytkowania leja zsyprawowego na odpady																								0,0	
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic														2,5										2,5	
Ułożenie płytek terakotowych na schodach IX-X piętro														4,5	10,5									15,0	
Montaż szlabanu parkingowego														11,1	0,4									11,5	
Remont szlabanów i bram																	0,9	1,6						2,5	
Montaż pochwytyłów przy schodach do piwnic																								0,0	
Remont opaski odwadniającej wokół budynku																								0,0	
Montaż systemu zamka centralnego																								0,0	
Wymiana wewnętrznych poziomów instalacji kanalizacyjnej														17,3				3,8						3,8	
Wymiana- remont i uszczelnienie instalacji gazowej																								0,0	
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)																20,2		0,2						20,4	
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnej																				21,0				21,0	
Świadectwa charakterystyki energetycznej																	0,4							0,4	
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów		6,1	10,3	4,8	5,1	1,6	5,6	7,9	5,1	9,3	2,3	2,3	6,9	5,4	10,0	5,1	15,2	8,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	177,0	
RAZEM		45,6	146,8	21,1	5,5	10,8	8,8	19,5	26,2	61,3	10,8	51,7	55,0	67,2	68,6	31,1	184,2	34,5	27,3	68,1	29,1	31,3	155,3	30,3	1190,1
Powierzchnia [m2]		2630,70																							

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 Sobków