

INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 40 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

Kraków , lipiec 2025 rok

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Wolkiewicz

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor SM „Czyżyny”

mgr Marek Lorenc

1
Koszty i przychody nieruchomości bud. nr 40 os. Dywizjonu 303
za rok 2024

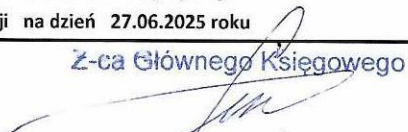
lp.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem w tym:	357,2
	Centralne ogrzewanie	142
	Centralna ciepła woda użytkowa	56,1
	Woda i ścieki	39,9
	Eksplotacja i konserwacja w tym:	111,6
	lokali mieszkalnych	111,6
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	6,8
	Domofon	0,8
II	Przychody nieruchomości ogółem w tym:	350,5
	przychody c.o c.c.w.u, woda i ścieki	238,0
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	92,0
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji zł/m²/m-c	20,5 0,69
III	wynik za rok 2024	-6,7
IV	wynik za rok 2023	-2,7
	* Wynik narastająco - zmniejsza przychody roku 2025	-9,4
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	32,8
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	33,1
	wynik za rok 2024	0,3
	wynik za rok 2023	6,8
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	7,1

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym
lokali mieszkalnych bud nr 40 os. Dywizjonu 303

koszty ogółem		w tys. zł.
w tym:		111,6
1	ogólnego zarządzania	27,1
2	administrowania	14,3
3	utrzymania czystości	25,1
4	ubezpieczenia budynku	2,1
5	energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	0,4
6	wody hydroforowej , gospodarczej i rozliczonej	3,4
7	utrzymania terenów	5,9
8	konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	23,8
9	prób szczelności instalacji gazowej , pogotowia technicznego	2,1
10	usług i przeglądów kominarskich	2,8
11	utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	4,6

Informacje dodatkowe :		
1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2 2 661,20
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c. 3,49
3	naliczenia opłat - dla członków	zł/m2/m-c. 2,50
4	zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2024 r.	w tys. zł. 8,9

5 Instalacja fotowoltaiczna na budynku nr 40 os. Dywizjonu 303		
1)	Moc instalacji	kWp 9,99
2)	Rozpoczęcie produkcji energii elektrycznej	24.06.2021r.
3)	Wyprodukowana energia elektryczna na 27.06.2025 roku	kWh 41 034,37
4)	Wartość energii elektrycznej zużytej w budynku(dot. części wspólnych)- korzyść po rozliczeniu z Zakładem Energetycznym	zł 37 495,93
5)	Efektywność inwestycji na dzień 27.06.2025 roku	% 63,0

Z-ca Głównego Księgowego

mgr Sylwia Michałowska-Kosińska

2

Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów
bud. nr 40 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	11,3 0,7 8,9 1,7
II	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	10,1
III	Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2024 poz.II - poz.I	-1,2
IV	Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2024 roku	6,0
V	Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2024 roku podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym poz.III + poz. IV	4,8

1)	ilość dźwigów w budynku	2
2)	liczba osób stan na 31.12.2024 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali	88
3)	liczba osób na 1 dźwig	44
4)	opłata zł/osobę /m-c w 2024 roku	9,50

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY**bud.nr 40****os.Dywizjonu 303****Fundusz Remontowy**
remonty bieżące i prace modernizacyjne*w tys. zł*

1	B.O na 1.01.2024 roku	98,1
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	29,2
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	60,8
4	Wynik za 2024 rok	31,6
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	129,7

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTÓW - remonty bieżące bud. nr 40 os. Dywizjonu 303

Rodzaj robót	Wykon.																				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									35,4																155,4	
Wymiana okien na kf. schodowej i pomiesz. wspólnego użytku				33,9																			120,0		33,9	
Wymiana okienek piwnicznych									2,1																2,1	
Wymiana płytek PCV na wykładzinę na koryt. klatki schod.										30,5															30,5	
Awaryjny remont elewacji																									0,0	
Uzupełnienie krtek wentylacyjnych w stropodachu														0,1			0,2	0,4							0,7	
Remont kapitalny dachu											34,8														34,8	
Roboty awaryjne dachu			1,7															1,3							3,0	
Ułożenie płytek ceramicznych na parterze				15,4											2,9										18,3	
Remont elewacji (malowanie)																									0,0	
Awaryjna likwidacja przecieków do piwnic																									0,0	
Wymiana drzwi wewnętrznych klatki schodowej				4,7																					4,7	
Remont wejścia głównego do budynku				13,6																					13,6	
Modernizacja oświetlenia klatki schodowej						26,0																			26,0	
Wymiana drzwi do komór śmieciowych									3,0																3,0	
Wymiana drzwi zewnętrznych do klatki schodowej			4,5																						4,5	
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej							0,2																		0,2	
Docieplenie stropu nad piwnicami																									0,0	
Montaż, remont nasad kominowych											0,8														0,8	
Wymiana sieci wody podwyższ. ciśn. i wymiana zasuw														0,8											0,8	
Wymiana drzwi do przyłączy wody																									0,0	
Wymiana drzwi do rozdzielnic elektrycznych										1,0															1,0	
Remont loggii balkonowych, ekranów żelbetowych		19,1																					125,0		144,1	
Wykonanie monitoringu budynku i najbliższego otoczenia					12,7	1,7						2,3	0,1												16,8	
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)				1,0							0,2		0,1				1,0	2,3							4,6	
Docieplenie ścian po wymianie okien metalowych							5,0																		5,0	
Awaryjny remont kanalizacji sanitarnej																									0,0	
Modernizacja anteny AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej							0,7																		0,7	
Zabezpieczenie elwacji przed algami							8,4														15,0				23,4	
Remont chodników																									0,0	
Malowanie ścian i sufitu komory zsykowej										1,1															1,1	
Remont posadzki i ścian przy leju zsykowym									5,3																5,3	
Montaż hydroforni budynkowej								34,0																	34,0	
Dźwigi - wymiana aparatury sterowej						69,5																			69,5	
Dźwigi - wymiana kabin																									0,0	
Dźwigi - wymiana drzwi szybowych																									0,0	
Dźwigi - remont kabin						14,8																			14,8	
Dźwigi - resursy														2,2											2,2	
Dźwigi - wymiana pozostałych elementów m.in. kół ciernych, kabli, przekładni ślimakowych, zamków-rygli, szyb, osł, lin					1,7			0,2		3,7			2,3	0,0		7,1	6,9	2,7	4,8	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	54,4	
Wymiana ławek parkowych na działce budowlanej								0,6		0,8															1,4	
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)								0,8																	0,8	
Remont opaski odwadniającej wokół budynku																									0,0	
Wykonanie i montaż podjazdu do budynku (dla niepełnosprawnych)								4,6																	4,6	
Adaptacja pomieszczenie suszarni na wózkownię									1,2																1,2	
Wymiana odpowiedźników pionów instalacji c.o.												2,5													2,5	
Wykonanie pomieszczeń gospodarczych we wsypach									1,7						0,8										2,5	
Część kosztów c.c.w.u obciążających członków Spółdzielni												93,7	1,5				13,3								108,5	
Montaż szlabanu parkingowego													19,9					0,4							20,3	
Modernizacja instalacji elektrycznej (wymiana rozdzielnic)																	0,4	0,4							0,8	
Wyniesienie zaworów podpiłonowych wodnych z piwnic na korytarze														16,3											16,3	
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych															9,3	0,2	0,3	8,5	0,4	13,7	0,5	0,5	7,8	0,5	41,7	
Ułożenie płytek terakotowych na schodach IX-X piętro																									0,0	
Wymiana wewnętrznych poziomów instalacji kanalizacyjnej															14,2										14,2	
Montaż systemu zamka centralnego																		4,4							4,4	
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)															18,7										18,7	
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnej	2																		1,4		2,0	2,0	2,0	2,0	10,0	
Świadectwa charakterystyki energetycznej																	0,4								0,4	
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów		4,7	4,6	6,7	5,3	5,5	6,4	9,5	7,2	8,0	5,2	1,8	4,1	3,3	8,2	2,1	2,3	7,4	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	158,3	
Razem		23,8	10,8	74,3	19,0	119,2	20,7	49,7	55,9	45,3	40,8	100,3	28,0	25,6	51,2	9,4	24,8	29,2	16,2	31,7	33,5	18,5	270,8	18,5	1117,2	
Powierzchnia [m2]	2661,20																									
B.O na 01.01.2008 roku [tys. zł]	14,5	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
Koszty roczne [tys. zł]		23,8	10,8	74,3	19,0	119,2	20,7	49,7	55,9	45,3	40,8	100,3	28,0	25,6	51,2	9,4	24,8	29,2	16,2	31,7	33,5	18,5	270,8	18,5		
Stawka [zł/m2/mc]		0,90	1,00	1,20	1,40	1,40	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,70	1,80	1,90	1,90	2,10	2,30	2,50	2,50	2,50		
Przychody roczne [tys. zł]		28,7	31,4	37,3	44,7	46,6	49,5	51,5	52,0	52,0	52,0	52,1	52,0	52,0	52,5	54,4	56,8	60,8	60,7	65,5	71,9	78,2	79,8	79,8		
Koszty narastająco [tys. zł]		23,8	34,6	108,9	127,9	247,1	267,8	317,5	373,4	418,7	459,5	559,8	587,8	613,4	664,6	674,0	698,8	728,0	744,2	775,9	809,4	827,9	1098,7	1117,2		
Przychody narastająco + - B.O. [tys. zł]		43,2	74,6	111,9	156,6	220,1	269,6	321,1	373,1	425,1	477,1	529,2	581,2	633,2	685,7	740,1	796,9	857,7	918,3	983,8	1055,7	1133,9	1213,7	1293,6		
B.O. fund. rem. dźwigów na 01.01.2011r. [tys. zł]						16,9																				
Członek Zarządu		19,4	40,0	3,0	45,6	-27,0	1,8	3,6	-0,3	6,4	17,6	-30,6	-6,6	19,8	21,1	66,1	98,1	129,7	174,1	207,9	246,3	306,0	115,0	176,4		

Wł.przychodach roku 2012 uwzględniono zwrot podatku VAT od wykupu gruntu w kwocie 1,9 mln zł

Uwagi do tabel - patrz załącznik.

Kraków, lipiec 2025 r.

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 Sołkóv