

INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 41 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 Walkiewicz

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor SM „Czyżyny”

mgr Marek Lorenc

Koszty i przychody nieruchomości bud. nr 41 os. Dywizjonu 303
za rok 2024

lp.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem w tym:	346,9
	Centralne ogrzewanie	142,9
	Centralna ciepła woda użytkowa	49,3
	Woda i ścieki	36,9
	Eksploatacja i konserwacja w tym:	108,9
	lokali mieszkalnych	108,9
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	8,1
	Domofon	0,8
II	Przychody nieruchomości ogółem w tym:	342,8
	przychody c.o c.c.w.u, woda i ścieki	229,1
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	91,7
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji zł/m²/m-c	22,0 0,69
III	wynik za rok 2024	-4,1
IV	wynik za rok 2023	-1,2
	* Wynik narastająco - zmniejsza przychody roku 2025	-5,3
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	30,0
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	30,1
	wynik za rok 2024	0,1
	wynik za rok 2023	1,3
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	1,4

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym
lokalí mieszkalnych bud nr 41 os. Dywizjonu 303

koszty ogółem

w tym:

w tys. zł.
108,9

1	ogólnego zarządzania	27,1
2	administrowania	14,3
3	utrzymania czystości	26,1
4	ubezpieczenia budynku	2,1
5	energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	0,4
6	wody hydroforowej , gospodarczej i rozliczonej	1,8
7	utrzymania terenów	3,9
8	konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	23,8
9	prób szczelności instalacji gazowej i pogotowia technicznego	2,1
10	usług i przeglądów kominarskich	2,7
11	utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	4,6

Informacje dodatkowe :

1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	2 659,40
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	3,41
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.	7,0
5	Instalacja fotowoltaiczna na budynku nr 41 os. Dywizjonu 303		
1)	Moc instalacji	kWp	8,55
2)	Rozpoczęcie produkcji energii elektrycznej		28.02.2022r.
3)	Wyprodukowana energia elektryczna na 27.06.2025 roku	kWh	32 980,21
4)	Wartość energii elektrycznej zużytej w budynku(dot. części wspólnych)- korzyść po rozliczeniu z Zakładem Energetycznym	zł	36 443,35
5)	Efektywność inwestycji na dzień 27.06.2025 roku	%	61,2

Z-ca Głównego Księgowego

mgr Sylwia Michałowska-Kosińska

Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów
bud. nr 41 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	12,0 0,1 10,2 1,7
II	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	12,8
III	Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2024 poz.II - poz.I	0,8
IV	Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2024 roku	5,4
V	Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2024 roku podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym poz.III + poz. IV	6,2

1)	ilość dźwigów w budynku	2
2)	liczba osób stan na 31.12.2024 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali	91
3)	liczba osób na 1 dźwig	46
4)	opłata zł/osobę /m-c w 2024 roku	14,00

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY

bud.nr 41

os.Dywizjonu 303

Fundusz Remontowy
remonty bieżące i prace modernizacyjne

w tys. zł

1	B.O na 1.01.2024 roku	-48,8
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	20,6
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	57,1
4	Wynik za 2024 rok	36,5
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	-12,3

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Ewa Walkiewicz

Rodzaj robót		FUNDUSZ REMONTOWY - remonty bieżące bud. nr 41 os. Dywizjonu 303																				w tys. zł							
		Wykon.	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									36,3																			166,3	
Remont częściowy elewacji																					130,0							166,3	
Remont awaryjny elewacji i wejść do klatki										43,9						53,2												97,1	
Wymiana okien na kl. schodowej i pomiesz. wspólnego użytku														0,1		2,2												2,3	
Wymiana okien piwnicznych				35,1																								35,1	
Wymiana płytek PCV na wykładzinę na koryt. klatki schod.									1,6	0,2		0,2																2,0	
Remont kapitalny dachu							28,1																					28,1	
Roboty awaryjne dachu												29,8																29,8	
Modernizacja oświetlenia klatki schodowej									0,1																			0,1	
Ułożenie płytek ceramicznych na parterze						26,2																						26,2	
Wymiana drzwi wewnętrznych klatki schodowej				15,1																								15,1	
Remont wejścia głównego do budynku				4,7																								4,7	
Uzupełnienie kratki wentylacyjnych w stropodachu						4,2																						4,2	
Wymiana drzwi zewnętrznych do klatki schodowej															0,1		0,4	0,1	1,0									1,6	
Docieplenie stropu nad piwnicami			4,5																									4,5	
Montaż, remont nasad kominowych																												0,0	
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej							0,3																					0,3	
Awaryjna likwidacja przecieków do piwnic							0,2																					0,2	
Wymiana sieci wody podwyższ. ciśn. i wymiana zasuw																												0,0	
Wymiana drzwi do komór śmieciowych										2,9				0,7														0,7	
Wymiana drzwi do przyłączy wody i drzwi do piwnic											2,0																	2,9	
Wymiana drzwi do rozdzielnic elektrycznych											1,3																	2,0	
Remont loggii balkonowych, ekranów		18,2																										1,3	
Remont chodników																							125,0					143,2	
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)										0,2	0,2					16,6												16,6	
Docieplenie ścian po wymianie okien metalowych						5,0								0,4		0,3												1,1	
Awaryjny remont kanalizacji sanitarnej																												5,0	
Wykonanie monitoringu budynku i najbliższego otoczenia								15,7					2,3	0,1														0,0	
Zabezpieczenie elewacji przed algami										5,1													15,0					18,1	
Malowanie ścian i sufitów w komorze zsykowej											1,1																	20,1	
Remont posadzki i ścian przy leju zsykowym											5,3																	1,1	
Montaż hydroforni budynkowej												5,3																5,3	
Modernizacja anteny AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej							0,7																					32,4	
Dźwigi - wymiana aparatury sterowej											73,6					0,4												1,1	
Dźwigi - wymiana kabin																												73,6	
Dźwigi - wymiana drzwi szybowych																												0,0	
Dźwigi - remont kabin																												0,0	
Dźwigi - resursy						3,1																						3,1	
Dźwigi - wymiana pozostałych elementów m.in. kół ciernych, kabin, przekładni ślimakowych, zamków-rygli, szyb, osi, lin						0,6	1,4	1,3		3,7			1,9			1,7	6,9	3,4	4,8	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	50,7	
Likwidacja barier architektonicznych - platforma zewnętrzna																			2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	12,0	
Awaryjny remont dróg i chodników																	2,1											2,1	
Wymiana ławek parkowych na działce budowlanej											0,8																	0,8	
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)								0,9																				0,9	
Rekultywacja terenów zielonych																												0,0	
Montaż szlabanu parkingowego														19,3				0,4										19,7	
Wymiana odpowietrzników pionów instalacji c.o.												2,4																2,4	
Remont opaski odwadniającej wokół budynku																												0,0	
Część kosztów c.c.w.u obciążających członków Spółdzielni												94,9	0,8					13,3										109,0	
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)																	17,5											17,5	
Modernizacja instalacji elektrycznej (wymiana rozdzielnic)																		0,4	0,4									0,8	
Wyniesienie zaworów podpiwnicznych wodnych z piwnic na korytarze														16,4														16,4	
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych															7,6	0,8	1,1	8,7		12,1	1,0	1,1	7,8				40,2		
Wyłączenie z użytkowania leja zsykowego na odpady																												0,0	
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic																												2,4	
Ułożenie płytek terakotowych na schodach IX-X piętra														2,4														4,5	
Wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych														4,5														7,6	
Montaż pochwytów przy schodach do piwnic																	1,6		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	
Wymiana wewnętrznych poziomów instalacji kanalizacyjnej																												14,3	
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnych.															14,3													21,0	
Centralny klucz dla nieruchomości																			5,0									5,0	
Świadectwa charakterystyki energetycznej																	0,4											0,4	
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów		4,7	4,4	6,9	5,0	2,8	11,3	9,1	9,6	9,3	1,3	4,2	4,0	2,9	6,5	9,5	3,9	6,6	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	168,0	
RAZEM		22,9	8,9	61,8	5,0	41,9	94,0	43,8	98,1	62,5	1,5	133,8	26,8	29,0	28,4	102,6	29,8	20,5	23,8	52,1	150,0	35,1	151,8	19,0	1243,1				
Powierzchnia [m2]		2659,40																											
B.O na 01.01.2008 roku [tys. zł]		31,4																											
Koszty roczne [tys. zł]		22,9	8,9	61,8	5,0	41,9	94,0	43,8	98,1	62,5	1,5	133,8	26,8	29,0	28,4	102,6	29,8	20,5	23,8	52,1	150,0	35,1	151,8	19,0					
Stawka [zł/m2/mc]		0,90	1,00	1,20	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,50	1,70	1,80	2,00	2,20	2,40	2,50	2,50	2,50					
Przychody roczne [tys. zł]		28,7	31,4	37,4																									

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