

**INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 42 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. Wydatki i wpływy funduszu remontowego nieruchomości :
✓ Fundusz remontowy – remonty bieżące na 31.12.2024 rok
3. 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 42 os. Dywizjonu 303
za rok 2024

lp.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem w tym:	445,2
	Centralne ogrzewanie	200,4
	Centralna ciepła woda użytkowa	70,6
	Woda i ścieki	44,2
	Eksplotacja i konserwacja	129,1
	w tym:	
	lokali mieszkalnych	129,1
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	8,1
	Domofon	0,9
II	Przychody nieruchomości ogółem w tym:	439,8
	przychody c.o c.c.w.u, woda i ścieki	315,2
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	97,5
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni	27,1
	na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji zł/m²/m-c	0,69
III	wynik za rok 2024	-5,4
IV	wynik za rok 2023	-4,9
	* Wynik narastająco - zmniejsza przychody roku 2025	-10,3
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	39,7
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	39,9
	wynik za rok 2024	0,2
	wynik za rok 2023	15,2
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	15,4

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym
lokali mieszkalnych bud nr 42 os. Dywizjonu 303

koszty ogółem

w tym:

w tys. zł.
129,1

1	ogólnego zarządzania	35,1
2	administrowania	18,5
3	utrzymania czystości	25,4
4	ubezpieczenia budynku	2,8
5	energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	3,3
6	wody gospodarczej i rozliczonej	1,5
7	utrzymania terenów	4,8
8	konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	26,5
9	prób szczelności instalacji gazowej i pogotowia technicznego	3,3
10	usług i przeglądów kominarskich	3,1
11	utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	4,8

Informacje dodatkowe :

1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	3 438,00
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	3,13
3	naliczenia opłat - dla członków	zł/m2/m-c.	2,28
4	zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2024 r.	w tys. zł.	2,7

Z-ca Głównego Księgowego

mgr Sylwia Michałowska-Kosińska

FUNDUSZ REMONTOWY

bud.nr 42

os.Dywizjonu 303

Fundusz Remontowy
remonty bieżące i prace modernizacyjne

w tys. zł

1	B.O na 1.01.2024 roku	-146,4
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	22,0
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	68,2
4	Wynik za 2024 rok	46,2
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	-100,2

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY - remonty bieżące bud. nr 42 os. Dywizjonu 303

FUNDUSZ REMONTOWY - remonty bieżące bud. nr 42 os. Dywizjonu 303																				potrzeby remontowe						RAZEM
Rodzaj robót	lata	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	PLAN	2026	2027	2028	2029	2030		
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025						149,4	
Malowanie klatek schodowych (etapowanie)		63,7													38,6	47,1									0,0	
Montaż wspólnych koryt. Instalacji teletechnicznych																									21,8	
Wymiana okien na kl. schodowych i pomiesz. wspólnego użytku		21,8							2,8	1,8	1,7				2,1										8,4	
Wymiana okien piwnicznych							10,0																		10,0	
Modernizacja oświetlenia klatek schodowych																					50,0				50,0	
Remont awaryjny elewacji												36,2				50,0									86,2	
Remont kapitalny dachu (etapowanie)																									0,0	
Remont elewacji (malowanie)								15,9	64,8																80,7	
Ułożenie terakoty na klatkach schodowych							2,6	0,4	1,2																4,2	
Remonty awaryjne dachu					8,1																				8,1	
Remont attan śmietnikowych		24,0																							24,0	
Wymiana drzwi zewnętrznych do klatek schodowych										91,4															91,4	
Remont balustrad loggii balkonowych							13,7							0,9											14,6	
Remont wejść do klatek																									0,0	
Docieplenie stropu nad piwnicami		2,6																							2,6	
Wymiana skrzynek pocztowych																									0,0	
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej						7,8	15,6			3,9	2,0														29,3	
Montaż, remont nasad kominowych		0,2																							0,2	
Wykonanie zadaszenia loggii nad ostatnimi kondygnacjami								16,0																	16,0	
Wymiana drzwi wewnętrznych klatek schodowych											4,5		0,9												5,4	
Wymiana drzwi do piwnic				8,1													16,0								24,1	
Zabezpieczenie elewacji przed algami		0,7											1,4	2,0	0,2		0,9	1,9							7,1	
Uzupełnienie kratek wentylacyjnych w stropodachu						0,5							0,4			1,7									3,7	
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)				1,1		0,2	1,8						0,3		6,5										8,8	
Modernizacja anteny AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej								7,0																	7,0	
Remont posadzki altany śmieciowej																	2,9								2,9	
Remont wylewek w piwnicach								4,2			0,6	0,5													5,3	
Awaryjny remont kanalizacji sanitarnej								0,6		2,2															2,8	
Wymiana ławek parkowych na działce budowlanej								1,1																	1,1	
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)											0,8														0,8	
Wykonanie pomieszczeń gospodarczych w komorze zsykowej																									0,0	
Rekultywacja terenu str. ptn.										0,6															0,6	
Wymiana punktów świetlnych w piwnicach												7,6													7,6	
Wymiana odpowietrzników pionów c.o.																									0,0	
Remont opasek odwadniających wokół budynku													109,3	6,2											115,5	
Część kosztów c.c.w.u. obciążających członków Spółdzielni													2,9	10,9											13,8	
Wykonanie wylewki w altanie śmietnikowej														1,9				12,4							14,3	
Modernizacja instalacji domofonu																									0,0	
Modernizacja instalacji elektrycznej wymiana rozdzielnic wraz z wewnętrznymi liniami zasilającymi														16,3											16,3	
Wyniesienie zaworów podpiwnowych wodnych z piwnic na korytarze															8,0	3,2			10,9	13,4	4,2	1,0		8,8	49,5	
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych																									0,0	
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic														68,0											68,0	
Wymiana wewnętrznych poziomów instalacji kanalizacyjnej																1,8									1,8	
Modernizacja instalacji c.o																									0,0	
Montaż pochwyty przy schodach do piwnic																									0,0	
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)																				42,0					42,0	
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnych.																	0,4								0,4	
Świadectwa charakterystyki energetycznej																									0,0	
Dostawa i montaż pomp ciepła dla potrzeb podgrzewu wody użytkowej i rozbudowa fotowoltaiki																									0,0	
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów		7,3	6,9	6,0	6,9	1,9	10,2	11,8	9,2	14,9	2,6	5,5	2,5	11,8	11,6	6,8	3,6	7,7	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	199,2	
Razem		120,3	6,9	15,2	15,0	10,4	53,9	56,6	77,2	116,8	11,4	49,8	117,7	118,0	67,0	113,5	20,9	22,0	22,9	67,4	66,2	13,0	12,0	20,8	1194,9	

		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Powierzchnia [m2]	3438,00																							
B.O na 01.01.2008 roku [tys. zł]	22,1	120,3	6,9	15,2	15,0	10,4	53,9	56,6	77,2	116,8	11,4	49,8	117,7	118,0	67,0	113,5	20,9	22,0	22,9	67,4	66,2	13,0	12,0	20,8
Koszty roczne [tys. zł]		0,90	1,10	1,30	1,50	1,50	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,20	1,20	1,20	1,30	1,50	1,70	1,90	2,10	2,30	2,50	2,50	2,50
Stawka [zł/m2/mc]		37,1	44,0	52,3	61,9	65,6	62,0	46,6	41,4	41,4	41,5	48,4	49,6	49,6	50,2	52,7	57,9	68,2	76,3	84,6	92,8	101,1	103,1	103,1
Przychody roczne [tys. zł]		120,3	127,2	142,4	157,4	167,8	221,7	278,3	355,5	472,3	483,7	533,5	651,2	769,2	836,2	949,7	970,6	992,6	1015,5	1082,9	1149,1	1162,1	1174,1	1194,9
Koszty narastająco [tys. zł]		59,2	103,2	155,5	217,4	283,0	344,9	391,6	433,0	474,4	515,8	564,2	613,8	663,4	713,6	766,3	824,2	892,4	968,8	1053,3	1146,2	1247,2	1350,4	1453,5
Przychody narastająco +- B.O. [tys. zł]		-61,1	-24,0	13,1	60,0	115,2	123,2	113,3	77,5	2,1	32,1	30,7	-37,4	-105,8	-122,6	-183,4	-146,4	-100,2	-46,7	-29,6	-2,9	85,1	176,3	258,6

W przychodach roku 2012 uwzględniono zwrot podatku VAT od wykupu gruntu w kwocie 3,8 tys. zł

Uwagi do tabeli - patrz załącznik.

Kraków, lipiec 2025 r.

Członek Zarządu
Kierownik Działu Technicznego

mgr inż. Andrzej Sobków

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

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.

Uwaga nr 2 Realizacja programu „SM Czyżyny – Słoneczna Energia”- podgrzewanie ciepłej wody użytkowej zużywanej przez Mieszkańców w niskich budynkach przy pomocy powietrznych pomp ciepła zasilanych energią elektryczną ze słońca.

W ślad za informacją przesłaną do Państwa z datą 24.07.2025 roku informujemy, że w poz. Dostawa i montaż pomp ciepła dla podgrzewania ciepłej wody użytkowej brak jest kwoty . Informację w tej sprawie otrzymacie Państwo po pozyskaniu grantu OZE z Banku Gospodarstwa Krajowego oraz ustalenia wartości realizacji w drodze postępowania przetargowego. W ramach przedmiotowego grantu chcemy pozyskać dla Państwa 50% dofinansowanie tego zadania.

Członek Zarządu
Kierownik Działu Technicznego


mgr inż. Andrzej Sobków