

INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 47 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. controlingu -tel. **12 647 15 00** wew. 4 Jolanta Łucka

Kraków , lipiec 2025 rok

Z poważaniem

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor SM „Czyżyny”

mgr Marek Lorenc

1
Koszty i przychody nieruchomości bud. nr 47 os. Dywizjonu 303
za rok 2024

Ip.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem w tym:	360,5
	Centralne ogrzewanie	156,6
	Centralna ciepła woda użytkowa	54,2
	Woda i ścieki	34,4
	Eksplotacja i konserwacja w tym:	108,4
	lokali mieszkalnych	108,4
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	6,1
	Domofon	0,8
II	Przychody nieruchomości ogółem w tym:	352,4
	przychody c.o c.c.w.u, woda i ścieki	245,2
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	84,9
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji zł/m²/m-c	22,3 0,69
III	wynik za rok 2024	-8,1
IV	wynik za rok 2023	-9,1
	* Wynik narastająco - zmniejsza przychody roku 2025	-17,2
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	36,0
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	36,3
	wynik za rok 2024	0,3
	wynik za rok 2023	4,4
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	4,7

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2023 w ujęciu analitycznym
lokalii mieszkalnych bud nr 47 os. Dywizjonu 303

koszty ogółem

w tym:

w tys. zł.
108,4

1	ogólnego zarządzania	29,2
2	administrowania	15,4
3	utrzymania czystości	23,3
4	ubezpieczenia budynku	2,3
5	energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	2,1
6	wody gospodarczej i rozliczonej	2,8
7	utrzymania terenów	2,7
8	konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	22,2
9	prób szczelności instalacji gazowej i pogotowia technicznego	1,8
10	usług i przeglądów kominiarskich	2,5
11	utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	4,1

Informacje dodatkowe :

1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	2 865,00
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	3,15
3	naliczenia opłat - dla członków	zł/m2/m-c.	2,17
4	zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2024 r.	w tys. zł.	6,4

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY

bud.nr 47

os.Dywizjonu 303

Fundusz Remontowy
remonty bieżące i prace modernizacyjne

w tys. zł

1	B.O na 1.01.2024 roku	-224,8
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	7,5
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	57,3
4	Wynik za 2024 rok	49,8
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	-175,0

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY - remonty bieżące bud. nr 47 os. Dywizjonu 303

Rodzaj robót	lata	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 klatek schodowych		0,9												61,2											62,1
Montaż wspólnych koryt, instalacji teletechnicznych									1,8					10,1											10,1
Remont ścianek zadaszeń wejść do budynku								26,8				34,8													61,6
Remont kapitalny dachu							5,0		1,7		1,1							1,0							8,8
Remonty awaryjne dachu								13,1	55,0						3,3										71,4
Ułożenie płytek ceramicznych na klatkach schodowych																									0,0
Awaryjny remont elewacji						0,3		6,4			0,3														7,0
Wymiana okien piwnicznych																									0,0
Remont elewacji (malowanie)								0,8						0,8											1,6
Remont wejść do klatek schodowych								12,8																	12,8
Wymiana drzwi wewnętrznych klatek schodowych																									0,0
Awaryjna likwidacja zalań piwnic																									19,5
Wymiana drzwi zewnętrznych do klatek schodowych		19,5																							0,7
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej						0,5	0,2							1,9											1,9
Remont instalacji domofonowej																						15,0			15,0
Zabezpieczenie elewacji przed algami																									0,0
Remont instalacji odgromowej																									0,0
Docieplenie stropu nad piwnicami			1,4																						1,4
Wykonanie dokumentacji technicznych																									0,0
Wymiana skrzynek pocztowych						3,9																			3,9
Montaż, remont nasad kominowych											3,8														3,8
Wymiana drzwi do piwnic						15,5																			15,5
Modernizacja oświetlenia klatek schodowych																									0,2
Wykonanie zadaszenia loggii nad ostatnimi kondygnacjami		0,2																1,1							3,8
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)				2,5														0,1							0,1
Uzupełnienie kratek wentylacyjnych w stropodachu												1,2													1,2
Awaryjny remont kanalizacji sanitarnej																									2,8
Modernizacja anten AZARTz przyst. do odbioru TV cyfrowej							1,3										0,8	0,7							0,9
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)								0,9				7,8													7,8
Wymiana odpowietrzników pionów c.o.											1,1														1,1
Wymiana punktów świetlnych w piwnicy														0,7											0,7
Rekultywacja terenu str. ptn.									5,6																5,6
Remont opasek odwadniających wokół budynku											1,5														1,5
Modernizacja instalacji domofonu																									98,6
Cześć kosztów c.c.w.u. obciążająca członków Spółdzielni												97,7	0,9												19,8
Wyniesienie zaworów podpionowych wodnych z piwnic na korytarze																									0,4
Modernizacja instalacji elektrycznej (wymiana rozdzielnic i wewnętrznych linii zasilających)															5,4	2,5	1,4		9,0	11,2	2,9	1,7		7,3	41,4
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych																					4,0				4,0
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic																									0,0
Montaż pochwytyłów przy schodach do piwnic																									105,6
Wymiana wewnętrznych poziomów instalacji kanalizacyjnej														1,0			104,5								345,0
Remont cześciowy balustrad balkonowych																	145,0		200,0						64,1
Instalacja fotowoltaiczna (60% kosztów)																									0,0
Dostawa i montaż pomp ciepła dla potrzeb podgrzewu wody użytkowej wraz z rozbudową fotowoltaiki																			1,0						1,0
Wymiana- remont i uszczelnienie instalacji gazowej																				35,0					35,0
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnej																	0,4								0,4
Świadectwa charakterystyki energetycznej																									
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów		5,8	5,2	5,0	5,4	2,1	6,7	11,7	9,1	6,0	2,1	5,4	1,9	6,6	4,5	3,7	28,1	5,4	10,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	184,7
Razem		26,4	6,6	7,5	5,4	22,3	13,2	72,5	73,2	7,1	8,8	49,3	99,7	83,2	13,2	26,8	281,7	7,4	283,1	62,2	14,9	13,7	27,0	19,3	1224,5

2873,00

-55,1

Powierzchnia [m2]																								
B.O na 01.01.2008 roku [tys. zł]	-55,1	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]	26,4	6,6	7,5	5,4	22,3	13,2	72,5	73,2	7,1	8,8	49,3	99,7	83,2	13,2	26,8	281,7	7,4	283,1	62,2	14,9	13,7	27,0	19,3	
Stawka [zł/m2/mc]	0,90	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,20	1,20	1,30	1,50	1,70	1,90	2,10	2,30	2,50	2,70	2,70	
Przychody roczne [tys. zł]	31,0	36,8	38,0	37,9	37,8	37,9	39,0	38,3	38,0	38,0	38,3	40,4	41,5	41,6	44,2	48,3	57,2	63,8	70,7	77,6	84,5	91,4	93,1	
Koszty narastająco [tys. zł]	26,4	33,0	40,5	45,9	68,2	81,4	153,9	227,1	234,2	243,0	292,3	392,0	475,2	488,4	515,2	796,9	804,3	1087,4	1149,6	1164,5	1178,2	1205,2	1224,5	
Przychody narastająco + - B.O. [tys. zł]	-24,1	12,7	50,7	88,6	126,4	164,4	203,4	241,7	279,7	317,7	356,1	396,5	438,0	479,6	523,8	572,1	629,3	693,0	763,7	841,3	925,7	1017,1	1110,2	

Bilans narastająco [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 posiłkowali 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 25.07.2025 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