

**INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 50 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

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor SM „Czyżyny”

mgr Marek Lorenc

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

1
Koszty i przychody nieruchomości bud. nr 50 os. Dywizjonu 303
za rok 2024

lp.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem w tym:	441,1
	Centralne ogrzewanie	193,5
	Centralna ciepła woda użytkowa	66,2
	Woda i ścieki	40,6
	Eksplotacja i konserwacja	131,3
	w tym:	
	lokali mieszkalnych	131,3
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	8,6
	Domofon	0,9
II	Przychody nieruchomości ogółem w tym:	433,4
	przychody c.o c.c.w.u, woda i ścieki	300,3
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	104,6
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni	28,5
	na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji zł/m²/m-c	0,69
III	wynik za rok 2024	-7,7
IV	wynik za rok 2023	-7,3
	* Wynik narastająco - zmniejsza przychody roku 2025	-15,0
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	41,5
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	41,7
	wynik za rok 2024	0,2
	wynik za rok 2023	21,1
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	21,3

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym
lokali mieszkalnych bud nr 50 os. Dywizjonu 303

koszty ogółem

w tym:

w tys. zł.
131,3

1	ogólnego zarządzania	35,1
2	administrowania	18,5
3	utrzymania czystości	24,6
4	ubezpieczenia budynku	2,8
5	energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	2,5
6	wody gospodarczej i rozliczonej	3,4
7	utrzymania terenów	6,3
8	konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	26,6
9	prób szczelności instalacji gazowej i pogotowia technicznego	3,2
10	usług i przeglądów kominarskich	3,1
11	utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	5,2

Informacje dodatkowe :

1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	3 438,00
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	3,18
3	naliczenia opłat - dla członków	zł/m2/m-c.	2,25
4	zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2024 r.	w tys. zł.	2,7

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY**bud.nr 50****os.Dywizjonu 303****Fundusz Remontowy**
remonty bieżące i prace modernizacyjne

w tys. zł

1	B.O na 1.01.2024 roku	-94,7
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	15,9
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	73,8
4	Wynik za 2024 rok	57,9
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	-36,8

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY - remonty bieżące bud. nr 50 os. Dywizjonu 303

w tys. zł

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		
										51,8		32,3													84,1	
Remont kapitalny dachu (etapowanie)										32,6	32,0														64,6	
Malowanie klatek schodowych										4,3	5,4														9,7	
Montaż wspólnych koryt. instalacji teletechnicznych																									0,0	
Remont awaryjny dachu								40,7	39,2																79,9	
Ułożenie płytek ceramicznych na klatkach schodowych														0,6						180,0					180,6	
Awaryjny remont elewacji, loggii balkonowych																									0,0	
Remont elewacji (malowanie - etapowanie)								7,7	8,6																16,3	
Wymiana drzwi wewnętrznych			25,7																						25,7	
Wymiana drzwi zew. do kl. schodowych										10,2	0,4														10,6	
Wymiana okien piwnicznych							0,5										0,2								0,7	
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej											11,3														11,3	
Remont wejść do klatek schodowych																									0,0	
Docieplenie stropu nad piwnicami						8,6																			8,6	
Modernizacja oświetlenia klatek schodowych					3,9	1,9		3,9						2,1											11,8	
Montaż, remont nasad kominowych			1,7																						1,7	
Wykonanie dokumentacji technicznej												4,5													4,5	
Wymiana drzwi do piwnic																									9,1	
Zabezpieczenie elewacji przed algami			6,4													2,7									0,2	
Wykonanie zadaszenia nad ostatnimi kondygnacjami			0,2																						7,8	
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)				0,5	1,2				0,4	0,1	1,9	0,2	0,4	1,3		0,4	1,4								9,7	
Likwidacja przecieków wody opadowej do piwnic																									0,1	
Awaryjny remont kanalizacji sanitarnej							1,3						0,4												1,7	
Modernizacja anteny AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej								1,1																	1,1	
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)														0,5	1,4	1,0	2,6	4,4	4,3						14,2	
Uzupełnienie kratek wentylacyjnych w stropodachu										0,6															0,6	
Wymiana punktów świetlnych w piwnicy											4,0														4,0	
Remont wylewki w śmietniku zewnętrznym																					7,0				7,0	
Remont opaski odwadniającej wokół budynku													8,3												8,3	
Wymiana odpowietrzników pionów c.o.										0,5															0,5	
Awaryjny remont dróg											2,9						2,5		3,1						8,5	
Modernizacja instalacji domofonu													125,0	0,1											125,1	
Część kosztów c.c.w.u. obciążających członków Spółdzielni.																		0,4							0,4	
Modernizacja instalacji elektrycznej (wymiana rozdzielnic wraz z wymianą wewnętrznych linii zasilających)																	23,8								23,8	
Wyniesienie zaworów wodnych, podpiwnowych z piwnic na korytarze															10,8	1,4	1,3		11,0	17,6	1,7	1,3		9,0	54,1	
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych																						14,0			14,0	
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic																									0,0	
Montaż pochwyty przy schodach do piwnic																			96,2						96,2	
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)																									0,0	
Dostawa i montaż pomp ciepła dla potrzeb podgrzewu ciepłej wody użytkowej oraz rozbudowa fotowoltaiki														1,2			128,1								129,3	
Wymiana wewnętrznych poziomów instalacji kanalizacyjnej																				42,0					42,0	
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnej																	0,4								0,4	
Świadcstwa charakterystyki energetycznej																										
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów		7,9	7,1	5,7	6,6	2,1	8,3	15,1	9,9	16,1	6,9	5,4	2,2	1,2	6,7	4,7	15,1	8,5	10,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	199,5	
Razem		14,5	34,5	6,2	11,7	12,6	10,1	88,4	58,5	117,3	57,6	48,7	130,9	5,8	18,5	35,4	151,3	15,9	117,2	71,6	200,7	27,3	12,0	21,0	1267,7	
Powierzchnia [m2]	3438,0																									
B.O na 01.01.2008 roku [tys. zł]	-143,1																									
Koszty roczne [tys. zł]		14,5	34,5	6,2	11,7	12,6	10,1	88,4	58,5	117,3	57,6	48,7	130,9	5,8	18,5	35,4	151,3	15,9	117,2	71,6	200,7	27,3	12,0	21,0		
Stawka [zł/m2/mc]		0,90	1,10	1,30	1,50	1,50	1,50	1,50	1,00	1,00	1,20	1,30	1,30	1,30	1,40	1,60	1,80	2,00	2,20	2,40	2,50	2,70	2,70			
Przychody roczne [tys. zł]		37,1	44,0	52,3	61,9	62,0	62,6	63,3	41,8	41,6	47,7	53,3	53,8	53,9	54,9	57,0	63,2	73,8	80,4	88,7	97,0	102,1	109,3	111,4		
Koszty narastająco [tys. zł]		14,5	49,0	55,2	66,9	79,5	89,6	178,0	236,5	353,8	411,4	460,1	591,0	596,8	615,3	650,7	802,0	817,9	935,1	1006,7	1207,4	1234,7	1246,7	1267,7		
Przychody narastająco + - B.O. [tys. zł]		-106,0	-62,0	-9,7	52,2	114,2	176,8	240,0	281,8	323,4	371,1	424,4	478,2	532,2	587,1	644,1	707,3	781,1	861,5	950,2	1047,2	1149,3	1258,6	1370,0		
		-120,5	-111,0	-64,9	-14,7	34,7	87,2	62,0	45,3	-30,4	-40,3	-35,7	-112,8	-64,6	-28,2	-6,6	-94,7	-36,8	-73,6	-56,5	-160,2	-85,5	11,9	102,3		

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 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