

INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 52 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. controlingu -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 52 os. Dywizjonu 303
za rok 2024

lp.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem	346,6
	w tym:	
	Centralne ogrzewanie	141
	Centralna ciepła woda użytkowa	52,1
	Woda i ścieki	33,9
	Eksploatacja i konserwacja	110,4
	w tym:	
	lokali mieszkalnych	110,4
	Oplaty na rzecz Gminy Kraków	8,4
	Domofon	0,8
II	Przychody nieruchomości ogółem	339,3
	w tym:	
	przychody c.o c.c.w.u, woda i ścieki	227,0
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	90,3
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni	22,0
	na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji	
	zł/m²/m-c	0,69
III	wynik za rok 2024	-7,3
IV	wynik za rok 2023	-7,0
	* Wynik narastająco - zmniejsza przychody roku 2025	-14,3
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	34,5
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	34,7
	wynik za rok 2024	0,2
	wynik za rok 2023	8,2
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	8,4

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym
lokali mieszkalnych bud nr 52 os. Dywizjonu 303
koszty ogółem

w tym:

w tys. zł.	
	110,4
	27,1
	14,3
	25,8
	2,1
	0,3
	3,7
	4,7
	23,4
	1,6
	2,8
	4,6

Informacje dodatkowe :

1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	2 655,30
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	3,46
3	naliczenia opłat - dla członków	zł/m2/m-c.	2,46
4	zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2024 r.	w tys. zł.	41,1

5 Instalacja fotowoltaiczna na budynku nr 52 os. Dywizjonu 303

1)	Moc instalacji	kWp	7,20
2)	Rozpoczęcie produkcji energii elektrycznej		28.02.2022r.
3)	Wyprodukowana energia elektryczna na 27.06.2025 roku	kWh	28 116,28
4)	Wartość energii elektrycznej zużytej w budynku(dot. części wspólnych)- korzyść po rozliczeniu z Zakładem Energetycznym	zł	35 080,40
5)	Efektywność inwestycji na dzień 27.06.2025 roku	%	59,0

za Przewodniczącą Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

2

Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów
bud. nr 52 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	10,8 0,1 9,0 1,7
II	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	11,3
III	Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2024 poz.II - poz.I	0,5
IV	Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2024 roku	9,5
V	Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2024 roku podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym poz.III + poz. IV	10,0

1)	ilość dźwigów w budynku	2
2)	liczba osób stan na 31.12.2024 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali	95
3)	liczba osób na 1 dźwig	48
4)	opłata zł/osobę /m-c w 2024 roku	10,00

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Elwa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY**bud.nr 52****os.Dywizjonu 303****Fundusz Remontowy**
remonty bieżące i prace modernizacyjne*w tys. zł*

1	B.O na 1.01.2024 roku	26,2
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	40,9
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	63,6
4	Wynik za 2024 rok	22,7
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	48,9

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

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										52,0															52,0	
Wymiana okien na kl. schodowej i pomiesz. wspólnego użytku									29,2																29,2	
Wymiana okienek piwnicznych																									0,0	
Docieplenie ścian po wymianie okien metalowych									7,6																7,6	
Wymiana płytek PCV na wykładzinę na koryt. klatki schodowej																		9,1							9,1	
Remont kapitalny dachu														42,7											42,7	
Remont awaryjny dachu										0,4															0,4	
Ułożenie płytek ceramicznych na parterze									12,8																12,8	
Wymiana drzwi wewnętrznych klatki schodowej							4,4																		4,4	
Remont wejścia głównego do budynku						6,0																			6,0	
Wymiana drzwi zewnętrznych do klatki schodowej		4,0																							4,0	
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej		0,5														0,2									0,7	
Montaż, remont nasad kominowych										5,8							0,2								5,8	
Modernizacja oświetlenia klatki schodowej									10,7																10,7	
Wymiana sieci wody podwyższ. ciśn. i wymiana zasuw									0,5	0,5	0,5		2,2	5,2											8,9	
Wymiana drzwi do rozdzielnic elektrycznej											0,7														0,7	
Wymiana drzwi do komory zsykowej										3,1															3,1	
Zabezpieczenie elewacji przed algami			8,4							8,2		6,2								15,0					37,8	
Remont awaryjny elewacji																									0,0	
Remont loggii balkonowych, ekranów balkonowych		19,5																		130,0					149,5	
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)			1,8	0,4	1,5					0,2	0,1			0,4			4,3	0,8							9,5	
Uzupełnienie krątek wentylacyjnych w stropodachu		0,5														0,2	0,3								1,0	
Awaryjny remont kanalizacji sanitarnej																1,7									1,7	
Monitoring budynku i otoczenia							14,4						1,4												15,8	
Wykonanie docieplenia stropu nad piwnicami																									0,0	
Modernizacja anteny AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej																									0,0	
Malowanie ścian i sufitu komory zsykowej										6,5															6,5	
Remont posadzki i ścian przy leju zsywowym																									0,0	
Modernizacja instalacji internetowych, telewizji kablowych										8,5															8,5	
Montaż hydroformi budynkowej										33,5															33,5	
Dźwigi - wymiana aparatury sterowej									73,6																73,6	
Dźwigi - wymiana kabin																									0,0	
Dźwigi - wymiana drzwi szybowych																									0,0	
Dźwigi - resursy						6,2									2,2										8,4	
Dźwigi - remont kabin																									0,0	
Dźwigi - wymiana pozostałych elementów m.in. kół ciernych, kabli, przekładni ślimakowych, zamków-rygli, szyb, osi, lin									4,1	5,1		8,6				1,5	7,4	15,6	4,8	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	72,1	
Wymiana ławek parkowych na działce budowlanej								0,6																	0,6	
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)						0,8		0,8																	1,6	
Remont opasek odwadniających wokół budynku																									0,0	
Wymiana odpowietrzników na pionach c.o.													2,8												2,8	
Rekultywacja terenów zielonych														1,7											1,7	
Remont awaryjny dróg										1,7						0,6									0,6	
Wykonanie pomieszczeń gospodarczych we wsypach											1,7			0,3											2,0	
Wykonanie i montaż podjazdu dla osób niepełnosprawnych												5,1													5,1	
Cześć kosztów c.c.w.u. obciążających członków Spółdzielni														87,3	2,5										89,8	
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)																	14,8								14,8	
Modernizacja instalacji elektrycznej (wymiana rozdzielnic)																		0,4	0,4						0,8	
Modernizacja instalacji odgromowej																		4,6							4,6	
Wyniesienie zaworów wodnych z piwnic na korytarze																	18,6								18,6	
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych															6,5	1,1	2,0		9,7	10,6	1,5	2,0		7,9	41,3	
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic														3,6											3,6	
Ułożenie płytek terakotowych na schodach IX-X piętro																	8,8								8,8	
Wyłączenie z użytkowania leja zsywowego na odpady																									0,0	
Wymiana wewnętrznych poziomów instalacji kanalizacyjnych															14,7										14,7	
Likwidacja barier architektonicznych - zewnętrzna platforma dla osób niepełn.																		2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	12,0	
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnej																	1,7	34,2							35,9	
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		6,9	4,8	4,3	4,9	1,7	6,8	10,8	9,8	14,6	2,7	2,6	6,6	1,6	5,8	7,1	11,0	8,7	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	176,7	
Razem		31,4	15,0	4,7	6,4	14,7	25,6	73,0	97,9	130,2	8,6	17,4	143,3	17,2	27,0	54,4	26,0	40,9	66,7	173,6	19,5	20,0	18,0	25,9	1057,4	
Powierzchnia [m2]		2655,30																								
B.O na 01.01.2008 roku [tys. zł]		126,1																								
Koszty roczne [tys. zł]		31,4	15,0	4,7	6,4	14,7	25,6	73,0	97,9	130,2	8,6	17,4	143,3	17,2	27,0	54,4	26,0	40,9	66,7	173,6	19,5	20,0	18,0	25,9		
Stawka [zł/m2/mc]		0,90	1,10	1,30	1,50	1,50	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,80	1,90	2,00	2,00	2,20	2,40	2,40	2,40	2,40		
Przychody roczne [tys. zł]		28,7	34,0	40,3	47,8	53,8	52,6	54,6	54,9	54,9	54,9	54,9	54,9	54,9	54,9	58,7	64,1	63,6	63,7	68,5	74,9	76,5	76,5	76,5	19,1	
Koszty narastające [tys. zł]		31,4	46,4	51,1	57,5	72,2	97,8	170,8	268,7	398,9	407,5	424,9	568,2	585,4	612,4	666,8	692,8	733,7	800,4	974,0	993,5	1013,5	1031,5	1057,4		
Przychody narastające +- B.O. [tys. zł]		-97,4	-63,4	-23,1	24,7	104,9	157,4	212,0	266,9	321,8	376,7	431,5	486,4	541,3	596,2	654,9	719,0	782,6	846,3	914,8	989,7	1066,1	1142,6	1219,1		
B.O. fund. rem. dźwigów na 01.01.2011r. [tys. zł]																										
Bilans narastające [tys. zł]		-128,8	-109,8	-74,2	-6,4	32,7	59,6	41,2	-3,8	-77,1	-30,8	6,6	-81,8	-44,1	-16,2	-11,9	26,2	48,9	45,9	-59,2	-3,8	52,6	111,1	161,7		

W przychodach roku 2012 uwzględniono zwrot podatku VAT od wykupu gruntu w kwocie 5,8 tys. zł

Uwagi do tabeli - patrz załącznik.

Kraków, lipiec 2025 r.

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