

INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 53 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

Kraków , lipiec 2025 rok

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor SM „Czyżyny”

mgr Marek Lorenc

1
Koszty i przychody nieruchomości bud. nr 53 os. Dywizjonu 303
za rok 2024

lp.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem	341,1
	w tym:	
	Centralne ogrzewanie	132,6
	Centralna ciepła woda użytkowa	52,1
	Woda i ścieki	36,4
	Eksploatacja i konserwacja	111,6
	w tym:	
	lokali mieszkalnych	111,6
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	7,6
	Domoфон	0,8
II	Przychody nieruchomości ogółem	339,6
	w tym:	
	przychody c.o c.c.w.u, woda i ścieki	221,1
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	89,9
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni	21,2
	na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji	
	zł/m²/m-c	0,69
III	wynik za rok 2024	-8,9
IV	wynik za rok 2023	-1,5
	* Wynik narastająco - zmniejsza przychody roku 2025	-10,4
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	33,4
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	33,2
	wynik za rok 2024	-0,2
	wynik za rok 2023	10,0
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	9,8

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym
lokali mieszkalnych bud nr 53 os. Dywizjonu 303
koszty ogółem

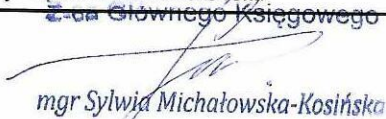
w tym:		w tys. zł.
		111,6
1	ogólnego zarządzania	26,5
2	administrowania	14,0
3	utrzymania czystości	33,1
4	ubezpieczenia budynku	2,1
5	energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	0,3
6	wody hydroforowej , gospodarczej i rozliczonej	0,0
7	utrzymania terenów	3,7
8	konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	23,2
9	prób szczelności instalacji gazowej , pogotowia technicznego	1,5
10	usług i przeglądów kominiarskich	2,6
11	utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	4,6

Informacje dodatkowe :

1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	2 598,70
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	3,58
3	naliczenia opłat - dla członków	zł/m2/m-c.	2,50
4	zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2024 r.	w tys. zł.	2,2

5 Instalacja fotowoltaiczna na budynku nr 53 os. Dywizjonu 303

1)	Moc instalacji	kWp	7,65
2)	Rozpoczęcie produkcji energii elektrycznej		28.02.2022r.
3)	Wyprodukowana energia elektryczna na 27.06.2025 roku	kWh	29 463,56
4)	Wartość energii elektrycznej zużytej w budynku(dot. części wspólnych)- korzyść po rozliczeniu z Zakładem Energetycznym	zł	35 457,60
5)	Efektywność inwestycji na dzień 27.06.2025 roku	%	59,6


mgr Sylwia Michałowska-Kosińska

2

Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów
bud. nr 53 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	10,9 0,1 9,1 1,7
II	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	10,4
III	Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2024 poz.II - poz.I	-0,5
IV	Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2024 roku	8,3
V	Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2024 roku podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym poz.III + poz. IV	7,8

1)	ilość dźwigów w budynku	2
2)	liczba osób stan na 31.12.2024 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali	99
3)	liczba osób na 1 dźwig	50
4)	opłata zł/osobę /m-c w 2024 roku	10,00

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY

bud.nr 53

os.Dywizjonu 303

Fundusz Remontowy
remonty bieżące i prace modernizacyjne

w tys. zł

1	B.O na 1.01.2024 roku	100,3
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	18,1
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	62,4
4	Wynik za 2024 rok	44,3
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	144,6

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Wałkiewicz

Rodzaj robót	lata	Wykon. 2008	Wykon. 2009	Wykon. 2010	Wykon. 2011	Wykon. 2012	Wykon. 2013	Wykon. 2014	Wykon. 2015	Wykon. 2016	Wykon. 2017	Wykon. 2018	Wykon. 2019	Wykon. 2020	Wykon. 2021	Wykon. 2022	Wykon. 2023	Wykon. 2024	PLAN 2025	potrzeby remontowe					2026	2027	2028	2029	2030	RAZEM
Malowanie klatki schodowej									36,3	38,2																			130,0	168,2
Wymiana okien na kl. schodowej i pomiesz. wspólnego użytku																														36,3
Wymiana okien piwnicznych										0,3																				0,3
Docieplenie ścian po wymianie okien klatkowych										6,5																				6,5
Wymiana płytek PCV na wykładzinę na koryt. klatki schodowej									10,7																					10,7
Remont kapitalny dachu													43,0																	43,0
Remont awaryjny dachu										0,3	0,4																			0,7
Ułożenie płytek ceramicznych na parterze						11,2																								11,2
Remont elewacji (malowanie)																														0,0
Remont wejścia głównego do budynku					5,5				0,9																					6,4
Awaryjny remont elewacji i wejść do klatki										0,3				0,8																1,1
Wymiana drzwi wewnętrznych klatki schodowej																														0,0
Wymiana drzwi zewnętrznych do klatki schodowej		3,7			4,5																									8,2
Remont awaryjny dróg																1,9														1,9
Remont chodników										12,6																				12,6
Wymiana drzwi do komory zsykowej									3,0																					3,0
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej		0,2				0,3	0,8																							1,3
Wymiana skrzynek pocztowych		2,3																												2,3
Awaryjna likwidacja przecieków do piwnic															5,2															5,2
Montaż, remont nasad kominowych																														0,0
Modernizacja oświetlenia klatki schodowej							11,3																							11,3
Wymiana sieci wody podwyższ. ciśn. i wymiana zasuw								0,5	0,5																					1,0
Wymiana drzwi do komory śmieciowej																														0,0
Wymiana drzwi do rozdzielnic elektrycznej											0,7																			0,7
Zabezpieczenie elewacji przed algami			8,4				2,2					6,4														15,0				32,0
Docieplenie stropu nad piwnicami																														0,0
Remont logii balkonowych, ekranów balkonowych		18,3																												18,3
Uzupełnienie kratki wentylacyjnych w stropodachu		0,3															0,1													0,4
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)		0,6	1,1		0,5					0,1	1,0			0,4				1,8												5,5
Awaryjny remont kanalizacji																														0,0
Monitoring budynku i otoczenia							12,6						0,2																	12,8
Modernizacja anteny AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej							0,7																							0,7
Malowanie ścian i sufitu w komorze zsykowej										6,5																				6,5
Remont posadzki i ścian przy leju zsywowym																														0,0
Montaż hydroforni budynkowej										33,5																				33,5
Dźwigi - wymiana aparatury sterowej					69,5																									69,5
Dźwigi - wymiana kabin																														0,0
Dźwigi - wymiana drzwi szybowych						3,7	2,7																							6,4
Dźwigi - remont kabin					1,0																									1,0
Dźwigi - resursy														2,2																2,2
Dźwigi - wymiana pozostałych elementów m.in. kół ciernych, kabli, przekładni ślimakowych, zamków-rygli, szyb, osi, lin						3,1	0,6			5,1	7,8						2,9	6,7	2,7	4,8	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	58,7
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)								0,8																						0,8
Wymiana odpowietrzników na pionach c.o.													3,2																	3,2
Remont opasek odwadniających wokół budynku																														0,0
Remont wjazdu dla osób niepełnosprawnych														5,3																5,3
Wykonanie pomieszczeń gospodarczych we wsparach									2,0																					2,0
Modernizacja instalacji domofonu														1,0																1,0
Część kosztów c.c.w.u. obciążających członków Spółdzielni													86,5	2,5																89,0
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)																15,7														15,7
Modernizacja instalacji elektrycznej (wymiana rozdzielnic)																	0,4	0,5	65,0											65,9
Modernizacja instalacji ogromowej																		4,6												4,6
Wyniesienie zaworów wodnych z piwnic na korytarze															13,3															13,3
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych															7,9	1,0	0,3		9,5	12,5	1,1	0,5							7,8	40,6
Wyłączenie z użytkowania leja zsykowego na odpady																														0,0
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic														1,9																1,9
Ułożenie płytek terakotowych na schodach IX-X piętra														4,5																4,5
Montaż pochwyty przy schodach do piwnic																														0,0
Wymiana poziomów instalacji kanalizacyjnej															14,7															14,7
Likwidacja barier architektonicznych - zew. platforma dla osób niepełnosprawnych																			2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	12,0
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnej																			21,8											21,8
Centralny klucz dla nieruchomości																			5,0											5,0
Świadectwa charakterystyki energetycznej																	0,4	2,0												2,4
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów		5,5	4,5	4,3	5,1	4,3	7,5	9,9	7,4	19,0	2,6	2,1	7,1	1,3	8,2	3,3	2,0	6,5	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	166,6
Razem		30,9	14,0	4,3	15,6	89,4	39,4	61,8	58,0	78,7	11,1	8,5	146,3	13,6	49,3	24,8	9,9	18,1	119,1	30,5	19,1	33,5	148,0	155,8	119,7					
Powierzchnia [m2]	2598,70																													
B.O na 01.01.2008 roku [tys. zł]	-62,3																													
Koszty roczne [tys. zł]		30,9	14,0	4,3	15,6	89,4	39,4	61,8	58,0	78,7	11,1	8,5	146,3	13,6	49,3	24,8	9,9	18,1	119,1	30,5	19,1	33,5	148,0	155,8						
Stawka [zł/m2/mc]		0,90	1,10	1,30	1,50	1,50	1,60	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	2,20	2,20	2,30	2,40					
Przychody roczne [tys. zł]		28,1	33,3	39,5	47,1	50,0	49,1	52,7	54,3	53,8	53,8	54,2	53,9	53,8	53,9	56,2	58,5	62,4	62,4	67,0	68,6	68,6	70,9	74,1						
Koszty narastające [tys. zł]		30,9	44,9	49,2	64,8	154,2	193,6	255,4	313,4	392,1	403,2	411,7	558,0	571,6	620,9	645,7	655,6	673,7	792,8	823,3	842,4	875,9	1023,9	1179,7						
Przychody narastające + - B.O. [tys. zł]		-34,2	-0,9	38,6	85,7	161,6	210,7	263,4	317,7	371,5	425,4	479,6	533,5	587,3	641,2	697,4	755,9	818,3	880,7	947,7	1016,3	1084,9	1155,9	1229,9						
B.O. fund. rem. dź																														

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.

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