

**INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 64 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

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 64 os. Dywizjonu 303
za rok 2024

lp.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem w tym:	369,2
	Centralne ogrzewanie	157,6
	Centralna ciepła woda użytkowa	53,6
	Woda i ścieki	35,2
	Eksploatacja i konserwacja w tym:	116,2
	lokali mieszkalnych	116,2
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	5,8
	Domofon	0,8
II	Przychody nieruchomości ogółem w tym:	356,5
	przychody c.o c.c.w.u, woda i ścieki	246,4
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	86,8
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni	23,3
	na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji zł/m ² /m-c	0,69
III	wynik za rok 2024	-12,7
IV	wynik za rok 2023	-8,8
	* Wynik narastająco - zmniejsza przychody roku 2025	-21,5
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	30,1
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	30,4
	wynik za rok 2024	0,3
	wynik za rok 2023	0,7
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	1,0

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym
lokali mieszkalnych bud nr 64 os. Dywizjonu 303

koszty ogółem

w tym:

w tys. zł.

116,2

1	ogólnego zarządzania	29,2
2	administrowania	15,4
3	utrzymania czystości	21,5
4	ubezpieczenia budynku	2,3
5	energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	4,4
6	wody gospodarczej i rozliczonej	5,9
7	utrzymania terenów	4,6
8	konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	24,1
9	prób szczelności instalacji gazowej i pogotowia technicznego	1,8
10	usług i przeglądów kominiarskich	2,5
11	utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	4,5

Informacje dodatkowe :

1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	2 865,00
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	3,38
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.	5,5

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY

bud.nr 64

os.Dywizjonu 303

Fundusz Remontowy
remonty bieżące i prace modernizacyjne

w tys. zł

1	B.O na 1.01.2024 roku	-120,7
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	35,3
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	63,8
4	Wynik za 2024 rok	28,5
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	-92,2

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					RAZEM
Malowanie klatek schodowych		1,5						26,2	15,6																43,3
Remont ścian zadaszeń wejść do budynku									11,8																11,8
Wymiana okien piwnicznych /uzupełnienie/							0,1		0,7																0,8
Wymiana okien na kl. schodowych i pomiesz. wspólnego użytku					19,8																				19,8
Remont kapitalny dachu										63,6															63,6
Remont altan śmietnikowych				13,8					0,9																14,7
Remont awaryjny dachu							0,3	0,3	8,3																8,9
Awaryjny remont elewacji																88,5					220,0				0,0
Remont balustrad balkonów																									308,5
Ułożenie płytek ceramicznych na klatkach schodowych								39,7	27,8																67,5
Modernizacja oświetlenia klatek schodowych							8,3																		8,3
Remont elewacji (etapowanie)																									0,0
Wymiana drzwi zew. do kl. schodowych		20,8																							20,8
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej		0,3				0,3																			0,6
Wymiana drzwi wew. klatek schodowych					14,4																				14,4
Docieplenie stropu nad piwnicami																									0,0
Wykonanie dokumentacji technicznej			1,4																						1,4
Wymiana skrzynek pocztowych		2,2																							2,2
Montaż, remont nasad kominowych									3,9	11,7															15,6
Wymiana drzwi do piwnicy											3,0											6,0			9,0
Wykonanie zadaszenia loggii nad ostatnimi kondygnacjami		0,2																							0,2
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)				2,4	0,7			0,2	0,2	0,5			0,3	0,2			12,4								16,9
Zabezpieczenie elewacji przed algami						17,2											80,5								97,7
Likwidacja przecieków wody opadowej do piwnic					17,9																				17,9
Awaryjny remont kanalizacji sanitarnej					3,8								0,1												3,9
Modernizacja anteny AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej							1,3																		1,3
Modernizacja instalacji domofonu														1,9		2,9		3,1							7,9
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)								0,9																	0,9
Uzupełnienie kratki wentylacyjnych w stropodachu													0,4	1,3		0,8	0,2								2,7
Wymiana punktów świetlnych w piwnicy										0,5															0,5
Remont opasek wokół budynku																									0,0
Remont pionów instalacji burzowych														1,3											1,3
Wymiana odpowietrzników na instalacji c.o .													7,4												7,4
Wyniesienie zaworów podpionowych wodnych z piwnic na korytarze															16,1										16,1
Wymiana ławek parkowych na działce budowlanej								0,7																	0,7
Część kosztów c.c.w.u obciążających członków Spółdzielni												90,3	0,9				13,3								104,5
Rekultywacja terenów zielonych												1,4	0,9												2,3
Modernizacja instalacji elektrycznej (wymiana rozdzielnic oraz wewnętrznych linii zasilających)																	0,4								0,4
Remont instalacji odgromowej																		15,8							15,8
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych															6,4	2,9	1,9	8,0			10,4	4,1	1,8	7,3	42,8
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic																			64,1						0,0
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)																									64,1
Dostawa i montaż pomp ciepła dla podgrzewu wody użytkowej oraz rozbudowa fotowoltaiki																									0,0
Wymiana poziomów instalacji kanalizacyjnej																60,5									60,5
Świadectwa charakterystyki energetycznej																	0,5								0,5
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów		5,6	5,1	5,1	6,9	2,0	6,6	12,1	8,6	11,6	1,7	1,8	2,6	1,0	6,2	15,1	9,9	8,4	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	176,3
Razem		30,6	6,5	21,3	63,5	19,5	16,6	79,4	77,8	88,6	4,7	93,5	12,6	5,7	28,7	170,7	119,1	35,3	75,1	241,4	21,1	12,8	18,3	11,0	1253,8
Powierzchnia [m2]	2865,00																								
B.O na 01.01.2008 roku [tys. zł]	-34,1																								
Koszty roczne [tys. zł]		30,6	6,5	21,3	63,5	19,5	16,6	79,4	77,8	88,6	4,7	93,5	12,6	5,7	28,7	170,7	119,1	35,3	75,1	241,4	21,1	12,8	18,3	11,0	
Stawka [zł/m2/mc]		0,90	1,10	1,20	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	
Przychody roczne [tys. zł]		31,0	36,7	40,7	48,7	51,2	48,1	51,3	48,3	48,4	48,3	48,1	48,3	48,4	50,9	55,2	63,8	70,5	77,4	84,2	91,1	92,8	92,8		
Koszty narastająco [tys. zł]		30,6	37,1	58,4	121,9	141,4	158,0	237,4	315,2	403,8	408,5	502,0	514,6	520,3	549,0	719,7	838,8	874,1	949,2	1190,6	1211,7	1224,5	1242,8	1253,8	
Przychody narastająco + - B.O. [tys. zł]		-3,1	33,6	74,3	123,0	174,2	222,3	273,7	322,0	370,4	418,7	466,9	515,2	563,6	612,0	662,9	718,1	781,9	852,4	929,8	1014,0	1105,1	1197,9	1290,8	
Bilans narastająco [tys. zł]		-33,7	-3,5	15,9	1,1	32,8	64,3	36,3	6,8	-33,4	10,2	-35,1	0,6	43,3	63,0	-56,8	-120,7	-92,2	-96,8	-260,8	-197,7	-119,4	-44,9	37,0	

Uwaga! 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