

INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 18 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 18 os. Dywizjonu 303
za rok 2024

lp.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem	371,9
	w tym:	
	Centralne ogrzewanie	156,7
	Centralna ciepła woda użytkowa	59,7
	Woda i ścieki	35,3
	Eksploatacja i konserwacja	111,5
	w tym:	
	lokali mieszkalnych	111,5
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	7,9
	Domofon	0,8
II	Przychody nieruchomości ogółem	370,3
	w tym:	
	przychody c.o c.c.w.u, woda i ścieki	251,7
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	95,2
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni	23,4
	na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji zł/m²/m-c	0,69
III	wynik za rok 2024	-1,6
IV	wynik za rok 2023	-0,8
	* Wynik narastająco - zmniejsza przychody roku 2025	-2,4
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	32,7
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	32,8
	wynik za rok 2024	0,1
	wynik za rok 2023	5,1
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	5,2

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym
lokali mieszkalnych bud nr 18 os. Dywizjonu 303
koszty ogółem

w tym:		w tys. zł.
		111,5
1	ogólnego zarządzania	29,2
2	administrowania	15,4
3	utrzymania czystości	21,8
4	ubezpieczenia budynku	2,3
5	energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	0,3
6	wody hydroforowej, gospodarczej i rozliczonej	3,9
7	utrzymania terenów	3,6
8	konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	26,1
9	prób szczelności instalacji gazowej , pogotowia technicznego	1,7
10	usług i przeglądów kominiarskich	2,8
11	utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	4,4

Informacje dodatkowe :

1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	2 865,85
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	3,24
3	naliczenia opłat - dla członków	zł/m2/m-c.	2,43
4	zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2024 r.	w tys. zł.	5,9

5 Instalacja fotowoltaiczna na budynku nr 18 os. Dywizjonu 303

1)	Moc instalacji	kWp	8,88
2)	Rozpoczęcie produkcji energii elektrycznej		12.06.2021r.
3)	Wyprodukowana energia elektryczna na 27.06.2025 roku	kWh	39 469,17
4)	Wartość energii elektrycznej zużytej w budynku(dot. części wspólnych)- korzyść po rozliczeniu z Zakładem Energetycznym	zł	36 626,78
5)	Efektywność inwestycji na dzień 27.06.2025 roku	%	61,6

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

2
Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów
bud. nr 18 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	10,7 0,1 8,9 1,7
II	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	9,8
III	Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2024 poz.II - poz.I	-0,9
IV	Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2024 roku	18,8
V	Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2024 roku podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym poz.III + poz. IV	17,9

1)	ilość dźwigów w budynku	2
2)	liczba osób stan na 31.12.2024 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali	86
3)	liczba osób na 1 dźwig	43
4)	opłata zł/osobę /m-c w 2024 roku	9,50

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

Fundusz Remontowy

remonty bieżące i prace modernizacyjne

		w tys. zł
1	B.O na 1.01.2024 roku	98,2
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	27,3
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	62,2
4	Wynik za 2024 rok	34,9
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	133,1

Informacje dodatkowe :
na dzień 31.12.2024 roku

wykonanie podjazdu dla niepełnosprawnych z udziałem funduszu dostępności	wykonano w 2023 roku	w tys. zł
koszt realizacji		109,1
finansowanie :		
środki z funduszu dostępności(15% umorzenia pożyczki)		25,1
-pożyczka z Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego		
środki z funduszu remontowego Spółdzielni (20% z kosztów realizacji)		21,8
razem dofinansowanie		46,9
środki z funduszu nieruchomości		62,2
obciążenie roczne funduszu remontowego nieruchomości (zgodnie z umową pożyczki w okresie 20 lat)	rok 2023 i 2024	6,2

Z-ca Prezesa Zarządu

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY - remonty bieżące bud. nr 18 os. Dyw. 303																									w tys. zł	
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	2026	potrzeby remontowe					RAZEM
					16,5			32,9															130,0			162,9
Wymiana okien na klatce schodowej i pomiesz. wspóln. użytku																										16,5
Wymiana okien piwnicznych																										0,0
Wymiana płytek PCV na wykładzinę na koryt. klatki schodowej								25,0																		25,0
Remont drzwi do komór śmieciowych								2,6																		2,6
Remont wejść do budynku								3,8																		3,8
Ułożenie płytek ceramicznych na parterze i pom. użyt. wspóln.						12,0																				12,0
Likwidacja przecieków do piwnic																										0,0
Awaryjny remont elewacji													0,3													0,3
Modernizacja oświetlenia klatki schodowej							10,4																			10,4
Remont kapitalny dachu													38,8													38,8
Remont awaryjny dachu											0,4															0,4
Wymiana drzwi wewnętrznych klatki schodowej							5,7																			5,7
Wymiana drzwi zewnętrznych do klatki schodowej			4,5																							4,5
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej		0,2				0,3	0,2																			0,7
Docieplenie stropu nad piwnicami																										0,0
Wymiana skrzynek pocztowych		2,3																								2,3
Remont posadzki i ścian przy leju zsywowym								4,0																		4,0
Monitoring budynku i otoczenia									11,9				1,6				3,8									17,3
Malowanie ścian i sufitu komory śmieciowej																										0,0
Montaż, remont nasad kominowych										0,8																0,8
Wymiana sieci wody podwyższ. ciśn. i wymiana zasuw						4,3																				4,3
Wymiana drzwi do przyłączy wody																										0,0
Zabezpieczenie elewacji przed algami		9,8											8,0													17,8
Remont chodników		6,4																								6,4
Remont drogi									2,7																	2,7
Uzupełnienie krątek wentylacyjnych w stropodachu		0,6																								0,6
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)									0,4	0,2	0,3		1,2	0,8		0,6	0,3	0,8							3,1	
Remont elewacji maszynowni dźwigów				0,8	10,7														0,6							3,1
Docieplenie ścian po wymianie okien metalowych						4,4																				11,5
Awaryjny remont kanalizacji sanitarnej																										4,4
Montaż hydroforni budynkowej																										0,0
Modernizacja anteny AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej							0,7																			34,0
Modernizacja węzłów c.o.									10,9																	0,7
Dźwigi - wymiana aparatury sterowej						72,2																				10,9
Dźwigi - wymiana kabin																										72,2
Dźwigi - wymiana drzwi szybowych						4,9				2,7																0,0
Dźwigi - remont kabin						3,6																				7,6
Dźwigi - resursy																										3,6
Dźwigi - wymiana pozostałych elementów m.in. kół ciernych, kabli, przekładni ślimakowych, zamków-rygli, szyb, osi, lin						0,7				0,4	3,7		0,6				1,4	8,2	4,8	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	44,8
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)								0,9																		0,9
Remont opaski odwadniającej wokół budynku														10,7												10,7
Rekultywacja terenów zielonych												4,6	0,8													5,4
Wymiana odpowietrzników na pionach instalacji c.o.													3,7													3,7
Wyniesienie zaworów podpionowych wodnych z piwnic na korytarze														9,2												9,2
Wymiana ławek parkowych na działce budowlanej							0,7																			0,7
Część kosztów c.c.w.u. obciążających członków Spółdzielni														96,5												96,5
Naprawa częściowa bocznych ścianek balustrad loggi balkonowych																			160,0							160,0
Modernizacja instalacji elektrycznej (wymiana rozdzielnic)																	0,4	0,4								0,8
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych															8,2	0,6	0,8		10,5	12,8	0,8	1,1		8,2		43,0
Wyłączenie z użytkowania leja zsywowego na odpady																					4,0					0,0
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic																										0,0
Montaż poręczy przy schodach do piwnic																					4,0					4,0
Montaż systemu klucza centralnego																										0,0
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)															16,7			4,9								4,9
Montaż podestu dla osób niepełnosprawnych do budynku.																	3,1	3,1	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	16,7
Wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych																	1,9									1,9
Wymiana wewnętrznych poziomów instalacji kanalizacyjnych																12,2										12,2
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnej.																					21,0					21,0
Świadectwa charakterystyki energetycznej																		0,4								0,4
Remont wylewek w piwnicach																		9,5								9,5
Modernizacja instalacji domofonu																			1,8							1,8
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów		5,2	4,9	4,6	6,1	4,6	9,5	13,4	5,9	5,8	2,9	2,4	8,8	8,9	6,1	1,7	32,4	7,5	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	196,7
Razem	2865,85	24,5	9,4	5,4	33,3	94,3	39,2	117,3	31,8	9,9	7,3	7,0	74,5	118,3	43,2	2,9	54,0	27,3	189,9	57,4	20,4	150,7	19,6	27,8		1165,4
Powierzchnia [m2]	21,8																									
B.O na 01.01.2008 roku [tys. zł]		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]		24,5	9,4	5,4	33,3	94,3	39,2	117,3	31,8	9,9	7,3	7,0	74,5	118,3	43,2	2,9	54,0	27,3	189,9	57,4	20,4	150,7	19,6	27,8		
Stawka [zł/m2/mc]		0,90	0,90	1,10	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,40	1,50	1,60	1,80	2,00	2,20	2,40	2,40	2,40		
Przychody roczne [tys. zł]		31,0	33,4	39,6	47,7	50,2	47,7	48,0	44,9	46,4	46,3	47,8	45,0	45,0	44,9	47,6	62,1	62,2	60,2	67,1	73,9	80,8				

W przychodach roku 2012 uwzględniono zwrot podatku VAT od wykupu gruntu w kwocie 2,5 tys. zł

Uwagi: do tabeli - patrz załącznik.

Kraków, lipiec 2025 r.

Członek Zarządu
Kierownik Działu Technicznego
mgr inż. Andrzej Sobków