

INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 2 os. 2 Pułku Lotniczego

Szanowni Państwo ,

1. 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. controllingu -tel. **12 647 15 00** wew. 4 Jolanta Łucka

Z poważaniem

Kraków , lipiec 2025 rok

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Wałkiewicz

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor SM „Czyżyny”
mgr Marek Lorenc

1
Koszty i przychody nieruchomości bud. nr 2 os. 2 Pułku Lotniczego
za rok 2024

lp.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem	475,0
	w tym:	
	Centralne ogrzewanie	161,1
	Centralna ciepła woda użytkowa	93,1
	Woda i ścieki	48,9
	Eksploatacja i konserwacja	161,6
	w tym:	
	lokali mieszkalnych	142,8
	lokali użytkowych i garaży	18,8
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	9,1
	Domofon	1,2
II	Przychody nieruchomości ogółem	488,6
	w tym:	
	przychody c.o c.c.w.u, woda i ścieki	303,1
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	152,2
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni	33,3
	na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji zł/m²/m-c	0,69
III	wynik za rok 2024	13,6
IV	wynik za rok 2023	15,1
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	28,7
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	44,6
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	45,2
	wynik za rok 2024	0,6
	wynik za rok 2023	22,3
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	22,9

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym
lokali mieszkalnych bud nr 2 os. 2 Pułku Lotniczego
koszty ogółem

w tym:		w tys. zł.
		142,8
1	ogólnego zarządzania	41,7
2	administrowania	22,0
3	utrzymania czystości	41,0
4	ubezpieczenia budynku	4,8
5	energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	9,7
6	wody gospodarczej i rozliczonej	3,7
7	utrzymania terenów	0,8
8	konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	9,2
9	prób szczelności instalacji gazowej i pogotowia technicznego	1,3
10	usług i przeglądów kominiarskich	3,8
11	utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	4,8

Informacje dodatkowe :

1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	4 091,72
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	2,91
3	naliczenia opłat - dla członków	zł/m2/m-c.	2,37
4	zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2024 r.	w tys. zł.	3,0
5	Instalacja fotowoltaiczna na budynku nr 2 os. 2 Pułku Lotniczego		
1)	Moc instalacji	kWp	17,39
2)	Rozpoczęcie produkcji energii elektrycznej		14.07.2021r.
3)	Wyprodukowana energia elektryczna na 27.06.2025 roku	kWh	69 059,86
4)	Wartość energii elektrycznej zużytej w budynku(dot. części wspólnych)- korzyść po rozliczeniu z Zakładem Energetycznym	zł	40 988,30
5)	Efektywność inwestycji na dzień 27.06.2025 roku	%	125,3

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów
bud. nr 2 os. 2 Pułku Lotniczego
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	19,6 3,3 13,0 3,3
II	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	21,9
III	Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2024 poz.II - poz.I	2,3
IV	Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2024 roku	2,3
V	Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2024 roku podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym poz.III + poz. IV	4,6

1)	ilość dźwigów w budynku	4
2)	liczba osób stan na 31.12.2024 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali	129
3)	liczba osób na 1 dźwig	32
4)	opłata zł/osobę /m-c w 2024 roku	15,50

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

3
FUNDUSZ REMONTOWY
bud.nr 2 os.2 Pułku Lotniczego

Fundusz Remontowy
remonty bieżące i prace modernizacyjne

w tys. zł

1	B.O na 1.01.2024 roku	57,0
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	176,0
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	78,8
4	Wynik za 2024 rok	-97,2
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	-40,2

Informacje dodatkowe :
na dzień 31.12.2024 roku

wymiana dźwigów z udziałem funduszu dostępności	wykonano w 2023 roku	w tys. zł
koszt realizacji - wymieniono 2 dźwigi		431,6
finansowanie		
środki z funduszu dostępności(15% umorzenia pożyczki)		60,8
-pożyczka z Małopolskiej Agencji Rozwoju Reginalnego		
środki z funduszu remontowego Spółdzielni (20% z kosztów realizacji)		86,3
razem dofinansowanie		147,1
środki z funduszu nieruchomości		284,5
obciążenie roczne funduszu remontowego nieruchomości	rok 2023 i 2024	28,4
(zgodnie z umową pożyczki w okresie 20 lat)		

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Wolkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY - remonty bieżące bud. nr 2 os. 2 Pułku Lotniczego

Rodzaj robót	Iata	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	PLAN	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	
Malowanie klatek schodowych		71,7							3,4																219,3
Remont kapitałny dachu		56,3																			80,0				175,3
Remont awaryjny dachu										2,3															2,3
Remont murków oporowych i schodów zewnętrznych																									0,0
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej																									0,0
Wymiana skrzynek pocztowych		3,2																							3,2
Montaż, remont: nasad kominowych			0,3																						0,3
Wykonanie dokumentacji technicznej					7,5																				7,5
Remont chodników																	34,9	96,9							131,8
Remont awaryjny dróg																									6,3
Remont elewacji i naprawy elewacji wejść do bud.					98,5	143,5			0,7	2,7			0,8		0,9	2,8							15,0		261,2
Remont zadaszeń balkonów nad parterami							19,1																		19,1
Odnowienie elewacji maszynowni dźwigów			20,1	15,3																					35,4
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)		0,7	0,8	5,6	1,5	1,2			0,7	1,5															12,0
Likwidacja napływu wody opadowej do piwnic										3,6															3,6
Wykonanie daszków nad wejściami		2,7																							2,7
Wymiana bram wejściowych			4,5																						4,5
Wymiana drzwi do komory zsykowej											8,6														8,6
Wymiana drzwi wyjściowych na dach budynku																									0,0
Remont schodów		1,9																							1,9
Wymiana sieci i zasuw wody wysokiej																									0,0
Awaryjny remont instalacji kanalizacji																									0,0
Montaż hydroforni budynkowej									35,7																35,7
Modernizacja oświetlenia klatek schodowych								16,2					0,4												16,6
Wymiana kompleksowa dźwigów																					14,2	14,2	55,5	55,5	361,4
Dźwigi - wymiana aparatury sterowej																									0,0
Dźwigi - wymiana kabin																									0,0
Dźwigi - wymiana drzwi szybowych																									0,0
Dźwigi - remont kabin																									0,0
Dźwigi - resursy															4,4		7,1	7,1							18,6
Dźwigi - wymiana pozostałych elementów m.in. kół ciernych, kabli, przekładni ślimakowych, zamków-rygli, szyb, osi, lin							3,8		1,1	8,2	2,6	0,8	5,1	0,3	19,0	1,0		7,0							48,9
Wymiana ławek parkowych na działce budowlanej								1,3	0,6																1,9
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)								1,7			0,2														1,9
Wykonanie pomieszczeń gospodarczych we wspanach									0,3																0,3
Wymiana zasobników instalacji c.w.u													7,6												7,6
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)															32,7										32,7
Remont opasek odwadniających wokół budynku																									0,0
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych														14,8		1,2			27,7					22,5	66,2
Wyłączenie z użytkowania lejów zsykowych na odpady																									0,0
Montaż pochwytyłów przy schodach do piwnic																									0,0
Montaż systemu klucza centralnego																						6,2			6,2
Modernizacja instalacji elektrycznej																		9,5							9,5
Remont instalacji odgromowej														9,4											9,4
Remont instalacji c.o																	0,5	0,9							1,4
Świadectwa charakterystyki energetycznej																	0,6								0,6
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnej																									0,0
Modernizacja instalacji domofonu																		12,2							12,2
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów		12,9	3,0	0,5	4,8	5,8	2,4	5,7	6,2	2,5	8,6	6,2	19,1	27,6	6,6	7,9	14,1	28,1	8,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	215,0
Razem		149,4	28,7	21,4	112,3	150,5	25,3	29,0	49,7	25,5	11,4	8,8	71,6	200,7	59,2	12,9	71,4	175,9	91,2	64,5	150,7	64,5	79,5	87,0	1741,1
Powierzchnia [m2]	4555,56																								
B.O na 01.01.2008 roku [tys. zł]	177,1	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]		149,4	28,7	21,4	112,3	150,5	25,3	29,0	49,7	25,5	11,4	8,8	71,6	200,7	59,2	12,9	71,4	175,9	91,2	64,5	150,7	64,5	79,5	87,0	
Stawka [zł/m2/mc]		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,30	1,40	1,60	1,80	2,00	2,20	2,40	2,40	
Przychody roczne [tys. zł]		49,2	49,2	48,6	49,8	53,4	53,3	56,5	58,9	59,1	59,1	58,9	59,8	58,9	58,8	65,5	69,2	78,7	84,7	95,7	106,6	117,5	128,5	131,2	
Koszty narastająco [tys. zł]		149,4	178,1	199,5	311,8	462,3	487,6	516,6	566,3	591,8	603,2	612,0	683,6	884,3	943,5	956,4	1 027,8	1 203,7	1 294,9	1 359,4	1 510,1	1 574,6	1 654,1	1 741,1	
Przychody narastająco + - B.O. [tys. zł]		226,3	275,5	324,1	373,9	426,9	480,2	536,7	595,6	654,6	713,7	772,6	832,4	891,3	950,1	1 015,6	1 084,8	1 163,5	1 248,2	1 343,9	1 450,5	1 568,0	1 696,5	1 827,7	
B.O. fund. rem. dźwigów na 01.01.2011r. [tys. zł]					-0,4																				
Bilans narastająco [tys. zł]		76,9	97,4	124,6	61,7	-35,4	-7,4	20,1	29,3	62,8	110,5	160,6	148,8	7,0	6,6	59,2	57,0	-40,2	-46,7	-15,5	-59,6	-6,6	42,4	86,6	

W przychodach roku 2012 uwzględniono zwrot podatku VAT od wykupu gruntu w kwocie 4,4 tys. zł

Kraków, lipiec 2025r.

Członek Zarządu
Kierownik Działu Technicznego

mgr inż. Andrzej Sobków