

INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 3 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 Walkiewicz

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor SM „Czyżyny”

mgr Marek Lorenc

Koszty i przychody nieruchomości bud. nr 3 os. 2 Pułku Lotniczego
za rok 2024

Ip.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem w tym:	1 368,6
	Centralne ogrzewanie	525,6
	Centralna ciepła woda użytkowa	248,8
	Woda i ścieki	138,7
	Eksploatacja i konserwacja	430,0
	w tym:	
	lokali mieszkalnych	428,5
	lokali użytkowych	1,5
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	22,7
	Domofon	2,8
II	Przychody nieruchomości ogółem w tym:	1 407,3
	przychody c.o c.c.w.u, woda i ścieki	913,1
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	391,2
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji zł/m²/m-c	103,0 0,69
III	wynik za rok 2024	38,7
IV	wynik za rok 2023	24,1
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	62,8
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	129,3
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	127,9
	wynik za rok 2024	-1,4
	wynik za rok 2023	5,4
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	4,0

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2023 w ujęciu analitycznym
lokali mieszkalnych bud nr 3 os. 2 Pułku Lotniczego

koszty ogółem

w tym:

w tys. zł.
428,5
128,7
68,0
69,4
10,1
1,6
11,9
4,8
101,5
5,7
10,0
16,8

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

Informacje dodatkowe :

1 powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	12 624,00
2 koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	2,83
3 naliczenia opłat - dla członków	zł/m2/m-c.	2,20
4 zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2024 r.	w tys. zł.	32,0

5 Instalacja fotowoltaiczna na budynku nr 3 os. 2 Pułku Lotniczego

1 1) Moc instalacji	kWp	28,86
2 2) Rozpoczęcie produkcji energii elektrycznej		30.07.2021 r.
3 3) Wyprodukowana energia elektryczna na 27.06.2025 roku	kWh	127 703,77
4 4) Wartość energii elektrycznej zużytej w budynku(dot. części wspólnych)- korzyść po rozliczeniu z Zakładem Energetycznym	zł	66 250,26
5 5) Efektywność inwestycji na dzień 27.06.2025 roku	%	123,4

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

2

Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów
bud. nr 3 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	45,3 0,6 38,0 6,7
II	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	43,7
III	Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2024 poz.II - poz.I	-1,6
IV	Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2024 roku	13,4
V	Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2024 roku podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym poz.III + poz. IV	11,8

1)	ilość dźwigów w budynku	8
2)	liczba osób stan na 31.12.2024 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali	347
3)	liczba osób na 1 dźwig	43
4)	opłata zł/osobę /m-c w 2024 roku	10,50

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY**bud.nr 3 os.2 Pułku Lotniczego****Fundusz Remontowy**
remonty bieżące i prace modernizacyjne*w tys. zł*

1	B.O na 1.01.2024 roku	302,3
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	38,4
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	196,4
4	Wynik za 2024 rok	158,0
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	460,3

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY - remonty bieżące bud. nr 3 os. 2 Pułku Lotniczego

w tys. zł

Rodzaj robót	lata	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							
Remont kapitalny dachu												132,0													132,0						
Remonty awaryjne dachu			0,5		0,7		0,1				0,4														1,7						
Wymiana płytek PCV na wykładzinę na korytarzach klatek schodowych						20,0	34,9																		54,9						
Malowanie klatek schodowych						44,2	69,5											180,0		150,0		150,0			593,7						
Awaryjne malownie klatek													3,6												3,6						
Malowanie wiatrołapów					8,4							6,3													14,7						
Odnowienie malowania korytarzy piwnic																									0,0						
Awaryjny emont elewacji wejść do klatki schodowej														1,0	2,8	2,8	2,0								8,6						
Remont chodników																									0,0						
Remont loggii balkonowych , ekranów żelbetowych																				160,0	160,0				320,0						
Wykonanie nowych miejsc parkingowych															13,3										13,3						
Ułożenie płytek ceramicznych na parterach					76,7																				76,7						
Wymiana drzwi zewnętrznych do klatek schodowych		33,3		22,6																					55,9						
Zabezpieczenie elewacji przed algami												9,7										30,0			39,7						
Wymiana okien klatkowych					1,8																				1,8						
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej						7,6	1,9																		9,5						
Docieplenie stropu nad piwnicami																									0,0						
Montaż/remont nasad kominowych			2,2																						2,2						
Wymiana okien piwnicznych luzupelnienie/						1,7						1,1													2,8						
Wymiana sieci wody podwyższ. ciśn. wymiana zasuw													4,3				0,3								4,6						
Wymiana drzwi do komór śmieciowych									24,3																24,3						
Wymiana drzwi do przyłączy wody																									0,0						
Izolacja ścian piwnic										2,3															2,3						
Modernizacja oświetlenia klatek schodowych						27,8																			27,8						
Uzupełnienie kratki wentylacyjnych w stropodachu		1,4													0,1	0,2		0,8							2,5						
Remont loggii balkonowych			76,2																						76,2						
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)					1,7				0,3	0,4	0,3						0,5								3,2						
Remont elewacji po dewastacjach					3,4																				3,4						
Rozbudowa systemu monitoringu					3,7												32,3								36,0						
Awaryjna wymiana kanalizacji																									0,0						
Modernizacja anten AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej						2,1																			2,1						
Modernizacja instalacji domofonu												15,1													15,1						
Remont posadzki i ścian przy leju zsympowym								19,3																	19,3						
Docieplenie ścian po wymianie okien metalowych na kłatkach schodowych																									0,0						
Malowanie komór zsympów wraz z wyrównaniem ścian i sufitów										6,9															6,9						
Montaż hydroforni budynkowej									44,2																44,2						
Wymiana kompleksowa dźwigów					72,7		72,3	111,2										10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	60,0						
Dźwigi - wymiana aparatury sterowej																									256,2						
Dźwigi - wymiana kaset wezwań , dyspozycji																									0,0						
Dźwigi - wymiana kabin										2,7	2,7														0,0						
Dźwigi - wymiana drzwi szybowych																									5,4						
Dźwigi - remont kabin					4,0	12,4																			16,4						
Dźwigi - wymiana pozostałych elementów m.in. kół ciernych, kabli, przekładni ślimakowych, zamków-rygli, szyb, osi, lin						0,7	1,8	1,0	16,5	15,2	0,8	19,9	5,6	18,3	27,2	16,5	48,3	11,9	8,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	241,7						
Montaż pilotażowy falownika w kl. nr 1																									0,0						
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)								8,0				0,6													8,6						
Remont opasek odwadniających wokół budynku																8,9									8,9						
Wykonanie pomieszczeń gospodarczych we wspanach								3,3	3,3		0,3					0,1									7,0						
Wyniesienie zaworów podpiwnowych z piwnic na korytarze												39,3													39,3						
Wymiana odpowietrzników pionów instalacji c.o.														11,1											11,1						
Wymiana ławek parkowych na działce budowlanej								0,6																	0,6						
Cześć kosztów c.c.w.u obciążających członków Spółdzielni												255,3	0,2				44,1								299,6						
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)															53,7										53,7						
Modernizacja instalacji elektrycznej (wymiana rozdzielnic oraz wewnętrznych linii zasilających - etapowanie)												0,8					0,4	1,3							2,5						
Wykonanie i montaż podjazdu dla inwalidy																									0,0						
Legalizacja wodomierzy wody zimnej i ciepłej															27,2	1,3	34,6			41,5	4,5	33,3			142,4						
Wyłączenie z użytkowania leiów zsympowych na odpady																									0,0						
Modernizacja oświetlenia korytarzy w piwnicach																			25,0						16,0						
Wykonanie wspólnych koryt dla instalacji teleteletronicznych																									25,0						
Wymiana wewnętrznych poziomów instalacji kanalizacyjnej														41,9			7,6	6,3							55,8						
Montaż subliczników w rozdzielniach													0,6												0,6						
Wymiana- remont i uszczelnienie instalacji gazowej																	0,7	1,1							1,8						
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnej																			123,6						123,6						
Wykonanie zadaszeń nad przełączkami komunikacyjnymi w budynku.																			5,0						5,0						
Świadcetwa charakterystyki energetycznej																	1,6								1,6						
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów		31,9	9,3	2,6	8,0	5,9	17,4	20,3	19,0	4,5	25,2	38,5	42,6	46,7	22,2	41,6	35,5	15,0	35,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	621,2						
Razem		12631,70																													
		66,6	88,2	101,9	104,4	120,3	200,0	163,7	110,3	32,0	27,6	518,0	76,4	107,5	144,7	94,7	176,4	38,4	386,6	277,5	374,5	123,3	210,0	60,0	3603,0						
Powierzchnia [m2]																															
B.O na 01.01.2008 roku [tys. zł]																															
Koszty roczne [tys. zł]		66,6	88,2	101,9																											

Członek Zarządu
Kierownik Działu Technicznego
mgr inż. Andrzej Sobków

Załącznik 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 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.

Członek Zarządu
Kierownik Działu Technicznego

mgr inż. Andrzej Sobków