

INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 6 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 6 os. 2 Pułku Lotniczego
za rok 2024

lp.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem w tym:	571,3
	Centralne ogrzewanie	200,9
	Centralna ciepła woda użytkowa	135,0
	Woda i ścieki	42,8
	Eksploatacja i konserwacja	184,0
	w tym:	
	lokali mieszkalnych	178,1
	lokali użytkowych	5,9
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	7,5
	Domofon	1,1
II	Przychody nieruchomości ogółem w tym:	559,2
	przychody c.o c.c.w.u, woda i ścieki	378,7
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	149,3
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji zł/m²/m-c	31,2 0,69
III	wynik za rok 2024	-12,1
IV	wynik za rok 2023	-22,3
	* Wynik narastająco - zmniejsza przychody roku 2025	-34,4
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	50,0
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	50,6
	wynik za rok 2024	0,6
	wynik za rok 2023	17,2
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	17,8

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym
lokali mieszkalnych bud nr 6 os. 2 Pułku Lotniczego
koszty ogółem

w tym:		w tys. zł.
		178,1
1	ogólnego zarządzania	41,9
2	administrowania	22,1
3	utrzymania czystości	33,1
4	ubezpieczenia budynku	3,6
5	energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	10,5
6	wody hydroforowej , gospodarczej i rozliczonej	7,8
7	utrzymania terenów	4,2
8	konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	45,7
9	prób szczelności instalacji gazowej i pogotowia technicznego	2,8
10	utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	6,4

Informacje dodatkowe :

1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	4 105,75
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	3,61
3	naliczenia opłat - dla członków	zł/m2/m-c.	2,57
4	zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2024 r.	w tys. zł.	6,0
5	Instalacja fotowoltaiczna na budynku nr 6 os. 2 Pułku Lotniczego		
1)	Moc instalacji	kWp	23,22
2)	Rozpoczęcie produkcji energii elektrycznej		02.08.2022 r.
3)	Wyprodukowana energia elektryczna na 27.06.2025 roku	kWh	68 140,81
4)	Wartość energii elektrycznej zużytej w budynku(dot. części wspólnych)- korzyść po rozliczeniu z Zakładem Energetycznym	zł	39 370,54
5)	Efektywność inwestycji na dzień 27.06.2025 roku	%	82,7

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów
bud. nr 6 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	21,8 10,6 9,1 2,1
II	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	16,7
III	Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2024 poz.II - poz.I	-5,1
IV	Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2024 roku	20,6
V	Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2024 roku podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym poz.III + poz. IV	15,5

1)	ilość dźwigów w budynku	2
2)	liczba osób stan na 31.12.2024 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali	140
3)	liczba osób na 1 dźwig	70
4)	opłata zł/osobę /m-c w 2024 roku	10,00

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY**bud.nr 6 os.2 Pułku Lotniczego****Fundusz Remontowy**
remonty bieżące i prace modernizacyjne*w tys. zł*

1	B.O na 1.01.2024 roku	128,6
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	37,2
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	104,8
4	Wynik za 2024 rok	67,6
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	196,2

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTÓW - remonty bieżące bud. nr 6 os. 2 Pułku Lotniczego

w tys. zł

Rodzaj robót	lata	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	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 klatki schodowej						3,6				85,6	8,4															97,6
Wymiana okien na klatkach schodowych i pomiesz. wspóln. użytku			1,3	29,8																						31,1
Wymiana okien piwnicznych /uzupełnienie/								0,1																		0,1
Wymiana drzwi wewnętrznych kl. schodowej (parter)									1,5								1,8									0,0
Remont wejść do budynku																										3,3
Wymiana płytek PCV na wykładzinę											50,5															50,5
Remont kapitalny dachu												27,3														27,3
Remont awaryjny dachu							0,3	0,5		1,2																2,0
Remont leja zsykowego												0,4														0,4
Awaryjny remont elewacji													5,3													5,3
Ułożenie płytek ceramicznych na parterze																						25,0				25,0
Remont wentylatorów mechanicznych		4,4		4,4	5,5	10,8	16,5	9,0							2,6		11,5	7,5	20,0							92,2
Remonty chodników		10,1			15,2			14,4	3,8																	43,5
Wykonanie docieplenia stropu nad piwnicami																										0,0
Modernizacja oświetlenia klatki schodowej						34,9																				34,9
Remont drogi		3,1																								3,1
Remont wylewki i wykonanie zadaszenia loggii na XVIp.				12,7																						12,7
Wymiana drzwi do komory śmieciowej									2,9								0,8									3,7
Wymiana drzwi zewnętrznych do klatek schodowych str. wsch.			5,2							7,2																12,4
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej		0,9				0,3	0,9																			2,1
Zabezpieczenie elewacji przed algami				16,9										12,1							25,0					64,0
Wymiana sieci wody podwyższ. ciśn. i wymiana zasuw																										0,0
Usuwanie skutków przecieków do piwnic																										0,0
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)			1,3	3,7	1,7	0,9		0,2		0,7	0,6		0,6		2,6			3,1								15,8
Monitoring budynku i otoczenia																15,1	0,2									15,3
Remont balustrad loggii balkonowych						45,3	20,3	57,5														40,0				163,1
Wykonanie dokumentacji technicznej i regulacja sieci c.o i c.w.u						4,8		12,3								9,6										26,7
Awaryjny remont instalacji sanitarnej																										0,0
Modernizacja anteny AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej							0,7																			1,1
Modernizacja instalacji internetowych, telewizji kablowych										14,3																14,3
Modernizacja węża c.o.																										0,0
Montaż hydroforni budynkowej									36,3																	36,3
Dźwigi - wymiana aparatury sterowej																										0,0
Dźwigi - wymiana kabin																										0,0
Dźwigi - wymiana drzwi szybowych					29,0	9,7	5,2	5,3	5,4	5,4		16,9														76,9
Dźwigi - remont kabin																										0,0
Dźwigi - resursy														2,8												2,8
Dźwigi - wymiana pozostałych elementów m.in. kół ciernych, kabli, przekładni ślimakowych, zamków-rygli, szymb, osi, lin						5,7	2,0	3,2		9,2	0,8	17,0	1,9	2,1	2,4	4,7	4,5	2,7	4,8	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0		96,0
Odnowienie malowania ścian kabin							1,3																			1,3
Remont posadzek w komorze śmieciowej																										0,0
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)								2,6			0,2															2,8
Remont opasek odwadniających wokół budynku																										0,0
Wymiana odpowietrzników pionów instalacji c.o.												1,6														1,6
Modernizacja instalacji domofonu												7,7		1,2		0,4										9,3
Wyniesienie zaworów podpiwnowych wodnych z piwnic na korytarze														9,6												9,6
Wykonanie pomieszczeń gospodarczych we wsypach								0,3																		0,3
Adaptacja pomieszczeń węzłów ciepłych dla potrzeb c.o.												35,7														35,7
Wykonanie instalacji p.poż. tzw. mokre piony																										0,0
Wyk. dok. technicznej wymiennikowni c.c.w.u																										0,0
Wyk. dok. tech. modernizacji c.c.w.u.																										0,0
Modernizacja instalacji c.c.w.u.													1,9													1,9
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)																47,6										47,6
Modernizacja instalacji elektrycznej (wymiana rozdzielnic)																	0,4	0,4								0,8
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych															22,8	3,6	1,9		0,7	35,5	4,2	2,1		0,6		71,4
Wylączenie z użytkowania leja zsykowego na odpady																										0,0
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic																						7,0				7,0
Modernizacja instalacji odgromowej																		5,7								5,7
Wymiana wewnętrznych poziomów instalacji kanalizacyjnych															12,0											12,0
Monitoring budynku i otoczenia														0,5												0,5
Montaż subliczników w rozdzielniach																										0,0
Montaż systemu zamka centralnego																		6,1								6,1
Wymiana- remont i uszczelnienie instalacji gazowej																										0,0
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnej																					21,0					21,0
Remont instalacji c.o																	1,6									1,6
Montaż wyłącznika przeciwpożarowego prądu																						20,0				20,0
Świadectwa charakterystyki energetycznej																	0,7									0,7
Rekultywacja terenów zielonych																						2,6				2,6
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów		10,4	2,2	1,7	3,1	4,7	6,4	11,0	6,6	11,1	16,2	14,3	14,1	18,9	11,3	23,3	9,7	9,1	12,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0		261,1
Razem		28,9	10,0	69,2	54,5	120,7	53,6	117,6	55,3	134,7	84,4	113,2	25,8	46,0	64,1	94,7	32,3	37,2	37,5	103,5	53,2	89,1	22,0	22,6		1470,1
Powierzchnia [m2]						4157,40																				
B.O na 01.01.2008 roku [tys. zł]						-23,2																				
Koszty roczne [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		
Stawka [zł/m2/mc]		0,90	0,90	1,10	1,30	1,30	1,50	1,70	1,70	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	2,00	2,10	2,30	2,40	2,50	2,70	2,70	2,70		
Przychody roczne [tys. zł]		44,9	44,9	54,5	64,6	68,7	72,3	83,5	85,3	89,2	90,6	90,6	90,6	93,3	90,6	98,5	95,7	104,8	112,2	118,5	123,5	132,2	134,7	134,7		
Koszty narastająco [tys. zł]		28,9	38,9	108,1	162,6	283,3	336,9	454,5	509,8	644,5	728,9	842,1	867,9	913,9	978,0	1072,7	1105,0	1142,2	1179,7	1283,2	1336,4	1425,5	1447,5	1470,1		
Przychody narastająco + B.O. [tys. zł]		21,7	66,6	121,1	185,7	253,4	325,7	409,2	494,5	583,7	674,3	764,9	855,5	948,8	1039,4	1137,9	1233,6	1338,4	1450,6	1569,1	1692,6	1824,8	1959,5	2094,2		
B.O. fund. rem. dźwigów na 01.01.2011r. [tys. zł]					-1,0																					
Bilans narastająco [tys. zł]		-7,2	27,7	13,0	22,1	-29,9	-11,2	-45,3	-15,3	-60,8	-54,6	-77,2	-12,4	34,9	61,4	65,2	128,6	196,2	270,9	285,9	356,2	399,3	512,0	624,1		

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.

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.

Członek Zarządu
Kierownik Działu Technicznego
mgr inż. Andrzej Sobków