

**INFORMACJA**  
**DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”**  
**NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 7 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

1  
Koszty i przychody nieruchomości bud. nr 7 os. 2 Pułku Lotniczego  
za rok 2024

| lp. | wyszczególnienie                                                          | 2024 rok<br>w tys. zł |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| I   | Koszty nieruchomości ogółem                                               | 582,0                 |
|     | w tym:                                                                    |                       |
|     | Centralne ogrzewanie                                                      | 201,0                 |
|     | Centralna ciepła woda użytkowa                                            | 141,3                 |
|     | Woda i ścieki                                                             | 50,9                  |
|     | Eksploatacja i konserwacja                                                | 178,1                 |
|     | w tym:                                                                    |                       |
|     | lokali mieszkalnych                                                       | 172,9                 |
|     | lokali użytkowych                                                         | 5,2                   |
|     | Opłaty na rzecz Gminy Kraków                                              | 9,5                   |
|     | Domofon                                                                   | 1,2                   |
| II  | Przychody nieruchomości ogółem                                            | 577,6                 |
|     | w tym:                                                                    |                       |
|     | przychody c.o c.c.w.u, woda i ścieki                                      | 393,2                 |
|     | naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku | 151,3                 |
|     | pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni                           | 33,1                  |
|     | na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji<br>zł/m²/m-c   | 0,69                  |
| III | wynik za rok 2024                                                         | -4,4                  |
| IV  | wynik za rok 2023                                                         | -5,1                  |
|     | * Wynik narastająco - zmniejsza przychody roku 2025                       | -9,5                  |
| V   | Koszty wywozu odpadów komunalnych                                         | 50,9                  |
|     | Naliczenia opłat od dysponentów lokali                                    | 51,5                  |
|     | wynik za rok 2024                                                         | 0,6                   |
|     | wynik za rok 2023                                                         | 7,1                   |
|     | * Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025                        | 7,7                   |

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym  
lokali mieszkalnych bud nr 7 os. 2 Pułku Lotniczego  
koszty ogółem

|        |                                                              |       |
|--------|--------------------------------------------------------------|-------|
| w tym: |                                                              | 172,9 |
| 1      | ogólnego zarządzania                                         | 42,0  |
| 2      | administrowania                                              | 22,2  |
| 3      | utrzymania czystości                                         | 30,2  |
| 4      | ubezpieczenia budynku                                        | 3,6   |
| 5      | energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych          | 15,2  |
| 6      | wody hydroforowej , gospodarczej i rozliczonej               | 5,8   |
| 7      | utrzymania terenów                                           | 1,3   |
| 8      | konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów             | 43,8  |
| 9      | prób szczelności instalacji gazowej i pogotowia technicznego | 2,0   |
| 10     | utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury                 | 6,8   |

|                        |                                                                                                                            |                 |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Informacje dodatkowe : |                                                                                                                            |                 |
| 1                      | powierzchnia lokali mieszkalnych                                                                                           | m2 4 113,90     |
| 2                      | koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji                                                                              | zł/m2/m-c. 3,50 |
| 3                      | naliczenia opłat - dla członków                                                                                            | zł/m2/m-c. 2,53 |
| 4                      | zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2024 r.                                                               | w tys. zł. 3,8  |
| 5                      | Instalacja fotowoltaiczna na budynku nr 7 os. 2 Pułku Lotniczego                                                           |                 |
| 1)                     | Moc instalacji                                                                                                             | kWp 15,00       |
| 2)                     | Rozpoczęcie produkcji energii elektrycznej                                                                                 | 31.12.2019 r.   |
| 3)                     | Wyprodukowana energia elektryczna na 27.06.2025 roku                                                                       | kWh 86 007,00   |
| 4)                     | Wartość energii elektrycznej zużytej w budynku( dot. części wspólnych)-<br>korzyść po rozliczeniu z Zakładem Energetycznym | zł 48 184,56    |
| 5)                     | Efektywność inwestycji na dzień 27.06.2025 roku                                                                            | % 42,6          |

Z-ca Prezesa Zarządu  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
mgr Ewa Walikiewicz

Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów  
bud. nr 7 os. 2 Pułku Lotniczego  
za rok 2024

|     |                                                                                                                                   | w tys. zł.                     |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| lp. | wyszczególnienie                                                                                                                  | 2024<br>rok                    |
| I   | Koszty eksploatacji dźwigów<br>w tym:<br>Energia elektryczna<br>Konserwacja bieżąca<br>Opłaty na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego | 26,6<br><br>15,4<br>9,1<br>2,1 |
| II  | Naliczenia opłat od dysponentów lokali                                                                                            | 17,7                           |
| III | Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2024<br>poz.II - poz.I                                                                       | -8,9                           |
| IV  | Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2024 roku                                                                                   | 29,8                           |
|     |                                                                                                                                   |                                |
| V   | Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2024 roku<br>podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym<br>poz.III + poz. IV   | 20,9                           |

|    |                                                                                        |       |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 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                                                  | 10,50 |

Z-ca Prezesa Zarządu  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
mgr Ewa Walkiewicz

**FUNDUSZ REMONTOWY****bud.nr 7 os.2 Pułku Lotniczego****Fundusz Remontowy**  
**remonty bieżące i prace modernizacyjne***w tys. zł*

|               |                                                                               |       |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1             | B.O na 1.01.2024 roku                                                         | 54,9  |
| okres 2024rok |                                                                               |       |
| 2             | Ogółem koszty za rok 2024                                                     | 31,3  |
| 3             | Ogółem naliczenia od dysponentów lokali                                       | 105   |
|               |                                                                               |       |
| 4             | Wynik za 2024 rok                                                             | 73,7  |
|               |                                                                               |       |
| 5             | Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości<br>na 31.12.2024 roku<br>poz.1+ poz.4 | 128,6 |

Z-ca Prezesa Zarządu  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
mgr Ewa Walkiewicz

**FUNDUSZ REMONTOWY - remonty bieżące bud. nr 7 os. 2 Pułku Lotniczego**

w tys. zł

| Rodzaj robót                                                                                                           |      | FUNDUSZ REMONTOWY - remonty bieżące bud. nr 1 os. 2 Paiku Lotniczego |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | w tys. zł |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|--------------------|------|------|------|-------|-----------|--|
|                                                                                                                        | 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                                                                                             |      | 93,6                                                                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 150,4  |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 244,0     |  |
| Montaż wspólnych koryt. instalacji teletechnicznych                                                                    |      |                                                                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 8,5    |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 8,5       |  |
| Wymiana okien na kłatkach schodowych i pomiesz. wspólnego użytku                                                       |      | 23,6                                                                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 23,6      |  |
| Wymiana okien piwnicznych /uzupełnienie/                                                                               |      |                                                                      |        |        |        |        |        | 0,6    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 0,6       |  |
| Wymiana płytek PCV na wykładzinę na korytarzach klatki schod.                                                          |      | 58,8                                                                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 58,8      |  |
| Ułożenie terakoty na parterze                                                                                          |      |                                                                      |        |        |        |        |        | 14,5   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 14,5      |  |
| Remont wejścia do budynku                                                                                              |      |                                                                      |        |        |        |        |        | 1,5    |        |        |        |        |        |        |        |        | 1,8    |        |      |                    |      |      |      |       | 3,3       |  |
| Remont balkonów                                                                                                        |      |                                                                      |        |        |        |        |        |        |        | 52,4   | 32,5   | 71,5   |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      | 120,0 | 276,4     |  |
| Remont kapitalny dachu                                                                                                 |      |                                                                      |        |        |        |        |        |        |        |        | 34,5   |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 34,5      |  |
| Remont awaryjny dachu                                                                                                  |      |                                                                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 0,0       |  |
| Remont leja zsykowego                                                                                                  |      |                                                                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 0,0       |  |
| Remont wentylatorów mechanicznych                                                                                      |      |                                                                      |        | 4,4    |        | 15,2   | 15,2   | 16,4   |        |        |        |        |        |        |        |        | 15,6   | 5,1    | 20,0 |                    |      |      |      |       | 91,9      |  |
| Remonty chodników                                                                                                      |      |                                                                      |        |        |        |        |        |        | 4,1    |        |        | 9,9    |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 14,0      |  |
| Awaryjny remont dachu                                                                                                  |      |                                                                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 0,0       |  |
| Wymiana drzwi zewnętrznych do klatki schodowywej str. wsch.                                                            |      |                                                                      | 5,2    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 5,2       |  |
| Awaryjny remont elewacji                                                                                               |      |                                                                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      | 30,0 |       | 30,0      |  |
| Wymiana drzwi wewnętrznych klatki schodowej (parter)                                                                   |      |                                                                      |        |        |        |        |        | 7,4    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 7,4       |  |
| Wymiana drzwi do komory śmieciowej                                                                                     |      |                                                                      |        |        |        |        |        | 2,5    |        |        |        |        | 0,8    |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 3,3       |  |
| Remont i uszczelnianie instalacji gazowej                                                                              | 1,4  |                                                                      |        |        |        | 0,3    | 0,8    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 2,5       |  |
| Remont wylewki i wykonanie zadaszenia loggii na XVIp.                                                                  |      |                                                                      |        | 12,7   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 12,7      |  |
| Wymiana sieci wody podwyższ. ciś. i wymiana zasuw                                                                      |      |                                                                      |        |        |        |        | 4,4    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 4,4       |  |
| Modernizacja oświetlenia klatki schodowej                                                                              |      |                                                                      |        |        |        |        | 14,2   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 14,2      |  |
| Zabezpieczenie elewacji przed algami                                                                                   |      |                                                                      |        |        |        |        | 9,5    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      | 20,0 |      |       | 29,5      |  |
| Wykonanie docieplenia stropu nad piwnicami                                                                             |      |                                                                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 0,0       |  |
| Remont drogi                                                                                                           | 9,0  |                                                                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 9,0       |  |
| Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)                                                                          |      |                                                                      |        | 7,6    | 2,1    |        |        | 3,3    | 0,6    | 0,2    |        |        | 1,6    |        |        |        |        | 2,2    |      |                    |      |      |      |       | 17,6      |  |
| Awaryjny remont kanalizacji sanitarnej                                                                                 |      |                                                                      |        |        |        | 2,3    |        | 0,7    |        |        |        |        |        |        |        | 9,6    |        |        |      |                    |      |      |      |       | 0,0       |  |
| Wykonanie dokumentacji technicznej i regulacja sieci c.o i c.w.u                                                       |      |                                                                      |        |        |        | 16,4   |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 0,2    |        |        |      |                    |      |      |      |       | 12,6      |  |
| Monitoring budynku i najbliższego otoczenia                                                                            |      |                                                                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 0,1    |        |        | 0,2    |        |        |      |                    |      |      |      |       | 1,7       |  |
| Modernizacja instalacji domofonu                                                                                       |      |                                                                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 1,2    |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 1,2       |  |
| Modernizacja anteny AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej                                                             |      |                                                                      |        |        |        |        | 0,7    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 0,7       |  |
| Dźwigi - wymiana aparatury sterowej                                                                                    |      |                                                                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 0,0       |  |
| Dźwigi - wymiana kasety wezwan, dyspozycji                                                                             |      |                                                                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 0,0       |  |
| Dźwigi - wymiana kabin                                                                                                 |      |                                                                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 0,0       |  |
| Dźwigi - wymiana drzwi szybowych                                                                                       |      |                                                                      |        | 29,0   | 9,7    | 5,2    | 5,3    | 5,4    | 5,4    |        | 16,8   |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 76,8      |  |
| Dźwigi - remont kabin                                                                                                  |      |                                                                      |        |        |        |        | 1,6    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 1,6       |  |
| Dźwigi - resursy                                                                                                       |      |                                                                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 2,8    |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 2,8       |  |
| Dźwigi - wymiana pozostałych elementów m.in. kół ciemnych, kabli, przekładni ślimakowych, zamków-rygli, szyb, osi, lin |      |                                                                      |        |        | 11,6   | 0,7    | 0,9    |        | 0,5    | 3,9    | 14,6   |        | 11,8   | 2,4    |        |        | 18,1   | 1,5    | 6,0  | 8,0                | 8,0  | 8,0  | 8,0  | 8,0   | 112,0     |  |
| Odnowienie malowania ścian kabin dźwigów                                                                               |      |                                                                      |        |        |        | 1,3    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 1,3       |  |
| Usuwanie przecieków do piwnic                                                                                          |      |                                                                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 0,0       |  |
| Remont posadzek w komorze śmieciowej                                                                                   |      |                                                                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 0,0       |  |
| Modernizacja węzła c.o.                                                                                                |      |                                                                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 0,0       |  |
| Wyniesienie zaworów podpiwnowych na korytarze w piwnicy                                                                |      |                                                                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 9,6    |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 9,6       |  |
| Montaż hydroforowni budynkowej                                                                                         |      |                                                                      |        |        |        |        |        |        | 36,3   |        | 0,2    |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 36,3      |  |
| Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)                                                           |      |                                                                      |        |        |        |        |        | 1,6    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 1,6       |  |
| Remont opasek odwadniających wokół budynku                                                                             |      |                                                                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       | 0,0       |  |
| Wyniesienie zaworów podpiwnowych wodnych z piwnic na korytarze                                                         |      |                                                                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | </     |        |        |        |        |      |                    |      |      |      |       |           |  |

**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.

**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