

INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 10 os. 2 Pułku Lotniczego

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. Wydatki i wpływy funduszu remontowego nieruchomości :
✓ Fundusz remontowy – remonty bieżące na 31.12.2024 rok
3. 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

Koszty i przychody nieruchomości bud. nr 10 os. 2 Pułku Lotniczego za rok 2024

lp.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem w tym:	488,8
	Centralne ogrzewanie	194,3
	Centralna ciepła woda użytkowa	77,1
	Woda i ścieki	50,5
	Eksploatacja i konserwacja w tym:	155,4
	lokali mieszkalnych	155,4
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	10,7
	Domoфон	0,8
II	Przychody nieruchomości ogółem w tym:	484,3
	przychody c.o c.c.w.u, woda i ścieki	321,9
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	129,2
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji zł/m ² /m-c	33,2 0,69
III	wynik za rok 2024	-4,5
IV	wynik za rok 2023	-7,3
	* Wynik narastająco - zmniejsza przychody roku 2025	-11,8
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	41,7
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	41,8
	wynik za rok 2024	0,1
	wynik za rok 2023	5,4
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	5,5

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym lokali mieszkalnych bud nr 10 os. 2 Pułku Lotniczego

koszty ogółem

w tym:

w tys. zł.
155,4

1	ogólnego zarządzania	43,3
2	administrowania	22,9
3	utrzymania czystości	25,1
4	ubezpieczenia budynku	3,4
5	energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	2,3
6	wody gospodarczej i rozliczonej	5,8
7	utrzymania terenów	7,1
8	konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	38,1
9	prób szczelności instalacji gazowej i pogotowia technicznego	0,0
10	usług i przeglądów kominiarskich	2,7
11	utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	4,7

Informacje dodatkowe :

1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	4 245,70
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	3,05
3	naliczenia opłat - dla członków	zł/m2/m-c.	2,25
4	zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2024 r.	w tys. zł.	11,3

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY**bud.nr 10 os.2 Pułku Lotniczego****Fundusz Remontowy**
remonty bieżące i prace modernizacyjne

w tys. zł

1	B.O na 1.01.2024 roku	78,5
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	408,2
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	106,0
4	Wynik za 2024 rok	-302,2
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	-223,7



Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY - remonty bieżące bud. nr 10 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 klatek schodowych			65,6															140,2						205,8		
Montaż wspólnych koryt. instalacji teletechnicznych																		9,9						9,9		
Wymiana okien na kl. schodowych i pomiesz. wspólnego użytku			8,4																					8,4		
Wymiana okien piwnicznych								4,3																4,3		
Ułożenie płytek ceramicznych na klatkach schodowych			87,6																					87,6		
Remont kapitalny dachu													76,5											76,5		
Remont awaryjny dachu						0,6	11,6				1,5													13,7		
Remont altany śmietnikowej		4,8																						4,8		
Docieplenie stropu nad piwnicami																								0,0		
Awaryjna naprawa elewacji																								0,0		
Zabudowa wiatrołapów		68,6																						68,6		
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej					0,3	0,5																		0,8		
Modernizacja oświetlenia klatek schodowych						9,7																		9,7		
Awaryjna naprawa zalewania piwnic																								0,0		
Montaż, remont nasad kominowych																								0,0		
Adaptacja pomieszczeń węzłów ciepłych dla potrzeb c.c.w.u.																								0,0		
Wymiana pionów kanalizacji burzowej		20,0			2,0					5,8														27,8		
Wymiana drzwi do przyłączy wody, drzwi do węzłów ciepłych																								0,0		
Wymiana drzwi zew. do kl. schodowych			27,0				3,2						4,6					117,5	183,4					34,8		
Remont elewacji		0,6						111,4	70,8		77,0													560,7		
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)				1,5	2,3								0,4					0,6						4,2		
Uzupełnienie kratki wentylacyjnych w stropodachu					1,7		14,3				6,0													22,0		
Remont chodnika																	6,2				15,0			21,2		
Zabezpieczenie częściowe elewacji przed algami										2,9		1,5												4,4		
Remont awaryjny drogi					2,2								0,1											2,3		
Awaryjny remont kanalizacji sanitarnej																								1,8		
Modernizacja anten AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej						1,8																		2,9		
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)							2,7				0,2													0,0		
Remont opasek odwadniających wokół budynku																								0,0		
Wyniesienie zaworów podpiwnowych wodnych z piwnic na korytarze														22,5										22,5		
Wymiana odpowietrzników na pionach instalacji c.o.												8,5	1,8											10,3		
Rekultywacja terenów zielonych																								28,6		
Adaptacja pomieszczeń węzłów ciepłych dla potrzeb c.c.w.u.									28,6									11,7						57,4		
Część kosztów c.c.w.u. obciążających członków Spółdzielni													45,7											0,4		
Modernizacja instalacji elektrycznej (wymiana rozdzielnic oraz wewnętrznych linii zasilających - etapowanie)																	0,4							0,4		
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych														6,6	0,9	1,5	9,5	11,5	2,1	2,6	9,4		9,4	53,5		
Wymiana wewnętrznych poziomów instalacji kanalizacyjnej															40,6						12,0			40,6		
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic																	2,5	7,4						9,9		
Wymiana i modernizacja domofonów																			159,2					159,2		
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)																		0,2						0,2		
Wymiana- remont i uszczelnienie instalacji gazowej																			36,0					36,0		
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnej																			8,0					8,0		
Centralny klucz dla nieruchomości																								0,0		
Dostawa i montaż pomp ciepła dla potrzeb podgrzewu wody użytkowej oraz rozbudowa fotowoltaiki.																								0,0		
Świadectwa charakterystyki energetycznej																	0,6							0,6		
Wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych																		17,8						17,8		
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów		9,6	10,5	0,1	2,0	0,5	3,5	11,2	8,4	3,9	17,7	14,2	14,4	16,3	11,0	7,9	20,2	49,9	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	261,3		
Razem		103,6	199,1	1,6	10,2	0,8	33,6	141,2	79,2	41,2	102,4	147,9	23,4	47,2	52,5	11,9	167,3	408,2	224,7	12,1	24,6	19,4	26,0	19,4	1896,6	
Powierzchnia [m2]	4260,30																									
B.O na 01.01.2008 roku [tys. zł]	-29,3	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]		103,6	199,1	1,6	10,2	0,8	33,6	141,2	79,2	41,2	102,4	147,9	23,4	47,2	52,5	11,9	167,3	408,2	224,7	12,1	24,6	19,4	25,0	19,4		
Stawka [zł/m2/mc]		0,90	1,10	1,30	1,50	1,50	1,50	1,60	1,60	1,60	1,60	1,70	1,70	1,70	1,80	2,00	2,10	2,30	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50			
Przychody roczne [tys. zł]		46,1	54,5	64,8	77,7	83,1	76,6	80,7	82,1	81,9	81,9	91,9	87,0	87,0	88,1	90,5	97,0	106,0	115,0	125,3	127,8	127,8	127,8			
Koszty narastająco [tys. zł]		103,6	302,7	304,3	314,5	315,3	348,9	490,1	569,3	610,5	712,9	860,8	884,2	931,4	983,9	995,8	1 163,1	1 571,3	1 796,0	1 808,1	1 832,7	1 852,1	1 877,1	1 896,5		
Przychody narastająco +- B.O. [tys. zł]		16,8	71,3	136,1	213,8	296,9	373,5	454,2	536,3	618,2	700,1	792,0	879,0	966,0	1 054,1	1 144,6	1 241,6	1 347,6	1 462,6	1 587,9	1 715,7	1 843,5	1 971,3	2 099,1		
Bilans narastająco [tys. zł]		-86,8	-231,4	-168,2	-100,7	-18,4	24,6	-35,9	-33,0	7,7	-12,8	-68,8	-5,2	34,6	70,2	148,8	78,5	-223,7	-333,4	-220,2	-117,0	-8,6	94,2	202,6		

W przychodach roku 2012 uwzględniono zwrot podatku VAT od wykupu gruntu w kwocie 6,4 tys. zł

Uwagi do tabeli - patrz załącznik.

Kraków, lipiec 2025 r.

Członek Zarządu
Kierownik Działu Technicznego

mgr inż. Andrzej Sobków

Uwagi 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 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.

Uwaga nr 2 Realizacja programu „**SM Czyżyny – Słoneczna Energia**”- podgrzewanie ciepłej wody użytkowej zużywanej przez Mieszkańców w niskich budynkach przy pomocy powietrznych pomp ciepła zasilanych energią elektryczną ze słońca.

Informujemy, że w poz. Dostawa i montaż pomp ciepła dla podgrzewania ciepłej wody użytkowej brak jest kwoty . Informację w tej sprawie otrzymacie Państwo po pozyskaniu grantu OZE z Banku Gospodarstwa Krajowego oraz ustalenia wartości realizacji w drodze postępowania przetargowego. W ramach przedmiotowego grantu chcemy pozyskać dla Państwa 50% dofinansowanie tego zadania.

Członek Zarządu
Kierownik Działu Technicznego
mgr inż. Andrzej Sobków