

INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 11 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. 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

1
Koszty i przychody nieruchomości bud. nr 11 os. 2 Pułku Lotniczego
za rok 2024

lp.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem w tym:	393,0
	Centralne ogrzewanie	138,1
	Centralna ciepła woda użytkowa	87,7
	Woda i ścieki	43,4
	Eksploatacja i konserwacja	114,8
	w tym:	
	lokali mieszkalnych	112,3
	garaży	2,5
	Oplaty na rzecz Gminy Kraków	8,0
	Domofon	1,0
II	Przychody nieruchomości ogółem w tym:	398,8
	przychody c.o c.c.w.u, woda i ścieki	269,2
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	104,1
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji zł/m²/m-c	25,5 0,69
III	wynik za rok 2024	5,8
IV	wynik za rok 2023	1,0
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	6,8
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	36,6
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	37,6
	wynik za rok 2024	1,0
	wynik za rok 2023	20,2
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	21,2

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym
lokalu mieszkalnych bud nr 11 os. 2 Pułku Lotniczego
koszty ogółem

w tym:		w tys. zł.
		112,3
1	ogólnego zarządzania	31,7
2	administrowania	16,8
3	utrzymania czystości	36,4
4	ubezpieczenia budynku	3,2
5	energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	0,5
6	wody gospodarczej i rozliczonej	4,6
7	utrzymania terenów	1,8
8	konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	9,3
9	prób szczelności instalacji gazowej i pogotowia technicznego	0,0
10	usług i przeglądów kominarskich	3,0
11	utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	5,0

Informacje dodatkowe :

1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	3 112,30
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	3,01
3	naliczenia opłat - dla członków	zł/m2/m-c.	2,45
4	zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2024 r.	w tys. zł.	3,6

5 Instalacja fotowoltaiczna na budynku nr 11 os. 2 Pułku Lotniczego

1)	Moc instalacji	kWp	12,95
2)	Rozpoczęcie produkcji energii elektrycznej		31.07.2021 r.
3)	Wyprodukowana energia elektryczna na 27.06.2025 roku	kWh	42 157,53
4)	Wartość energii elektrycznej zużytej w budynku(dot. części wspólnych)- korzyść po rozliczeniu z Zakładem Energetycznym	zł	23 654,21
5)	Efektywność inwestycji na dzień 27.06.2025 roku	%	98,6

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

2

Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów
bud. nr 11 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	10,8 0,1 9,0 1,7
II	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	16,0
III	Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2024 poz.II - poz.I	5,2
IV	Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2024 roku	24,7
V	Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2024 roku podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym poz.III + poz. IV	29,9

- 1)

ilość dźwigów w budynku

2
- 2)

liczba osób stan na 31.12.2024 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali

96
- 3)

liczba osób na 1 dźwig

48
- 4)

opłata zł/osobę /m-c w 2024 roku

13,50

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

3
FUNDUSZ REMONTOWY
bud.nr 11 os.2 Pułku Lotniczego

Fundusz Remontowy
remonty bieżące i prace modernizacyjne

w tys. zł

1	B.O na 1.01.2024 roku	11,1
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	127,6
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	78,6
4	Wynik za 2024 rok	-49,0
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	-37,9

Informacje dodatkowe :
na dzień 31.12.2024 roku

w tys. zł

wymiana dźwigów z udziałem funduszu dostępności	wykonano w 2023 roku	
koszt realizacji - wymieniono 2 dźwigi		471,9
finansowanie :		
z funduszu dostępności (15% umorzenia pożyczki) z Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego		77,5
z funduszu remontowego Spółdzielni (20% z kosztów realizacji)		94,4
razem dofinansowanie		171,9
z funduszu nieruchomości		300,0
obciążenie roczne funduszu remontowego nieruchomości	rok 2023 i 2024	30,0
(zgodnie z umową pożyczki w okresie 20 lat)		

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Wałkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY - remonty bieżące bud. nr 11 os. 2 Pułku Lotniczego

w tys. zł

Rodzaj robót		Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	PLAN	potrzeby remontowe					RAZEM
	lata	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			60,9											91,9											152,8
Awaryjne malowanie klatki																9,7									9,7
Remont kapitalny dachu													65,1	8,6											73,7
Montaż okien w maszynowni dźwigów (poprawa wentylacji)						1,3																			1,3
Remont awaryjny dachu								0,2			0,5														0,7
Odnowienie elewacji																		92,3							92,3
Remont leja zsykowego																									0,0
Remonty dróg		45,4																							45,4
Wymiana drzwi zew. do klatki schodowej						3,1	2,9																		6,0
Wymiana drzwi do komory zsykowej										3,6															3,6
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej																									0,0
Wymiana skrzynek pocztowych		2,7																							2,7
Remont wejść do klatek schodowych																									0,0
Remont elewacji (etapowanie)						294,1										22,6									22,6
Remont zadaszenia balkonów nad parterami i wyk. ofasowań																			200,0		200,0				694,1
Uzupełnienie kratki wentylacyjnych w stropodachu		0,2																							0,2
Montaż, remont nasad kominowych		2,0																							2,0
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)				5,6																					5,6
Awaryjny remont kanalizacji sanitarnej																									0,0
Wymiana sieci wody wysokiej i wymiana zasuw																									0,0
Remont chodnika							27,0																		27,0
Montaż hydroforni budynkowej										34,6															34,6
Wymiana kompleksowa 2 szt. dźwigów																	15,0	15,0	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	124,2
Dźwigi - wymiana aparatury sterowej																									0,0
Dźwigi - wymiana kabin																									0,0
Dźwigi - wymiana drzwi szybowych																									0,0
Dźwigi - remont kabin																									0,0
Dźwigi - wymiana pozostałych elementów m.in. kół ciernych, kabli, przekładni ślimakowych, zamków-rygli, szyb, osi, lin						2,2	0,4	6,4		5,1	0,5			8,9											23,5
Dźwigi - resursy															2,2				1,0						3,2
Monitoring budynku i otoczenia																11,5									11,5
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)								2,0			0,2														2,2
Remont opasek odwadniających wokół budynku																									0,0
Modernizacja oświetlenia od strony zach. budynku																									0,0
Remont izolacji przeciwwodociowej ścian budynku																									0,0
Wymiana zasobników instalacji c.c.w.u.													8,1												8,1
Modernizacja oświetlenia klatki schodowej i korytarzy											17,0														17,0
Wykonanie pomieszczeń gospodarczych we wspach									0,3																0,3
Modernizacja instalacji domofonu																									0,0
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)																24,2									8,5
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych													12,6						23,5					19,1	55,2
Modernizacja instalacji elektrycznej																		1,3							1,3
Montaż systemu klucza centralnego																					5,0				5,0
Wyłączenie z użytkowania leja zsykowego na odpady																									0,0
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnej																									0,0
Remont instalacji c.o																	1,0								1,0
Świadectwa charakterystyki energetycznej																	0,6								0,6
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów		7,8	4,2	0,2	1,3	11,4	6,3	3,6	5,3	1,2	8,1	5,4	20,6	19,9	8,9	8,6	10,4	18,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	
Razem	3213,00	58,1	65,1	5,8	1,3	310,8	37,9	12,2	40,2	9,9	26,3	5,4	93,8	144,1	44,6	49,0	27,4	127,6	249,2	25,7	230,7	25,7	25,7	44,8	1661,3
Powierzchnia [m2]																									
B.O na 01.01.2008 roku [tys. zł]		120,1																							
Koszty roczne [tys. zł]		58,1	65,1	5,8	1,3	310,8	37,9	12,2	40,2	9,9	26,3	5,4	93,8	144,1	44,6	49,0	27,4	127,6	249,2	25,7	230,7	25,7	25,7	44,8	
Stawka [zł/m2/mc]		0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,40	1,40	1,40	1,50	1,50	1,60	1,60	1,70	1,90	2,10	2,30	2,50	2,70	2,70	2,70	2,70	
Przychody roczne [tys. zł]		34,7	34,6	37,7	38,4	41,5	44,1	52,8	54,0	54,0	57,2	58,1	60,3	63,3	65,5	69,0	78,6	86,8	94,5	102,2	104,1	104,1	104,1		
Koszty narastająco [tys. zł]		58,1	123,2	129,0	130,3	441,1	479,0	491,2	531,4	541,3	567,6	573,0	666,8	810,9	855,5	904,5	931,9	1 059,5	1 308,7	1 334,4	1 565,1	1 590,8	1 616,5	1 661,3	
Przychody narastająco +- B.O. [tys. zł]		154,8	189,4	227,1	265,5	310,7	354,8	407,6	461,6	515,5	569,5	626,8	684,9	745,2	808,5	874,0	943,0	1 021,6	1 108,3	1 202,8	1 305,0	1 409,1	1 513,2	1 617,3	
B.O. fund. rem. dźwigów na 01.01.2011r. [tys. zł]						3,7																			
Bilans narastająco [tys. zł]		96,7	66,2	98,1	138,9	-130,4	-124,2	-83,6	-69,8	-25,7	2,0	53,8	18,1	-65,7	-47,0	-30,5	11,1	-37,9	-200,3	-131,6	-260,1	-181,7	-103,3	-44,0	

W przychodach roku 2012 uwzględniono zwrot podatku VAT od wykupu gruntu w kwocie 3,0 tys. zł

Kraków, lipiec 2025 r.

Członek Zarządu
 Kierownik Działu Technicznego
 mgr inż. Andrzej Sobków