

INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 15 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

Kraków , lipiec 2025 rok

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Wałkiewicz

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor SM „Czyżyny”

mgr Marek Lorenc

Koszty i przychody nieruchomości bud. nr 15 os. 2 Pułku Lotniczego za rok 2024

lp.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem w tym:	481,9
	Centralne ogrzewanie	200,5
	Centralna ciepła woda użytkowa	71,6
	Woda i ścieki	38,6
	Eksploatacja i konserwacja	161,1
	w tym:	
	lokali mieszkalnych	161,1
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	9,3
	Domoфон	0,8
II	Przychody nieruchomości ogółem w tym:	467,3
	przychody c.o.c.c.w.u, woda i ścieki	310,7
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	123,9
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni	32,7
	na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji zł/m ² /m-c	0,69
III	wynik za rok 2024	-14,9
IV	wynik za rok 2023	-14,6
	* Wynik narastająco - zmniejsza przychody roku 2025	-29,5
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	41,3
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	41,5
	wynik za rok 2024	0,2
	wynik za rok 2023	1,7
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	1,9

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym lokali mieszkalnych bud nr 15 os. 2 Pułku Lotniczego koszty ogółem

w tym:

w tys. zł.

161,1

1	ogólnego zarządzania	40,2
2	administrowania	21,2
3	utrzymania czystości	24,8
4	ubezpieczenia budynku	3,2
5	energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	6,9
6	wody gospodarczej i rozliczonej	7,8
7	utrzymania terenów	9,6
8	konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	37,1
9	prób szczelności instalacji gazowej i pogotowia technicznego	3,7
10	usług i przeglądów kominarskich	2,6
11	utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	4,0

Informacje dodatkowe :

1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	3 944,80
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	3,40
3	naliczenia opłat - dla członków	zł/m2/m-c.	2,22
4	zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2024 r.	w tys. zł.	52,0

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Wąkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY**bud.nr 15 os.2 Pułku Lotniczego****Fundusz Remontowy**
remonty bieżące i prace modernizacyjne*w tys. zł*

1	B.O na 1.01.2024 roku	-12,1
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	21,9
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	70,8
4	Wynik za 2024 rok	48,9
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	36,8

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY - remonty bieżące bud. nr 15 os. 2 Pułku Lotniczego

w tys. zł

FUNDUSZ REMONTOWY - remonty bieżące bud. nr 15 os. 2 Puku Lotniczego																				potrzeby remontowe											RAZEM
Rodzaj robót	lata	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	PLAN	2026	2027	2028	2029	2030							
					19,4		16,9													90,0					126,3						
Malowanie klatek schodowych					27,0	24,4																			51,4						
Ułożenie płytek ceramicznych na klatkach schodowych																									0,0						
Docieplenie ścian po wymianie metalowych okien klatkowych																									0,0						
Wymiana okien piwnicznych /uzupełnienie/					6,5	6,4																			12,9						
Wymiana okien na kl. schodowych i pomiesz. wspólnego użytku											88,7														88,7						
Remont kapitalny dachu							1,0																		1,0						
Remont awaryjny dachu																									0,0						
Remont elewacji																									101,7						
Remont balustrad loggii balkonowych			18,3																						18,3						
Remont altany śmietnikowej					10,1	5,6																			15,7						
Modernizacja oświetlenia klatek schodowych																									0,0						
Usuwanie przecieków do piwnic				27,3	31,9																				59,2						
Zabudowa wiatrolapów																									15,1						
Wymiana pionów kanalizacji burzowej		15,1																							0,7						
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej							0,7																		22,7						
Wymiana drzwi zewnętrzne klatek schodowych				11,1	8,7		2,9																		0,3						
Awaryjna naprawa elewacji															0,3										0,0						
Docieplenie stropu nad piwnicami																									2,2						
Wymiana skrzynek pocztowych		2,2																							15,6						
Montaż/remont nasad kominowych			2,0					7,8	5,8										6,6						6,6						
Zabezpieczenie częściowe elewacji przed algami																									0,0						
Wymiana drzwi do przyłączy wody					0,6	0,2				0,3							0,8								1,9						
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)						2,2				18,8															21,0						
Remont chodnika, schodów										0,4															0,4						
Remont drogi																									0,0						
Wymiana odpowietrzników pionów c.o.															0,1										7,4						
Awaryjny remont kanalizacji sanitarnej					7,3						19,5		0,3			0,3	0,8								20,9						
Monitoring budynku i otoczenia																									1,8						
Modernizacja anten AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej							1,8																		2,7						
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)								2,5				0,2													3,3						
Remont rur spustowych z daszków wejściowych									3,3																20,9						
Wyniesienie zaworów instalacji wodnej na korytarze z piwnic																20,9									11,3						
Wymiana odpowietrzników na pionach instalacji c.o.																									0,0						
Remont opasek odwadniających wokół budynku																									0,9						
Uzupełnienie kratki wentylacyjnych w stropodachu																0,1		0,2	0,6						109,0						
Część kosztów c.c.w.u obciążających członków Spółdzielni												88,9	7,1					13,0							1,3						
Wymiana ławek parkowych na działce budowlanej								1,3																	0,4						
Modernizacja instalacji elektrycznej (wymiana rozdzielnic wraz z wewnętrznymi liniami zasilającymi - etanowanie)																		0,4							54,5						
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych															7,4	1,0	0,4	1,3	8,5	13,0	2,3	0,5	1,4	7,8	10,9	6,5					
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic																6,5									0,0						
Montaż pochwytyłów przy schodach do piwnic																									7,2						
Montaż tzw. centralnego zamka dla nieruchomości																	7,1	0,1							71,1						
Wymiana wewnętrznych poziomów instalacji kanalizacyjnych																		71,1							0,0						
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)																									0,0						
Wymiana- remont i uszczelnienie instalacji gazowej																				56,0					56,0						
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnej																									0,0						
Dostawa i montaż pomp ciepła dla potrzeb podgrzewu wody użytkowej oraz rozbudowa fotowoltaiki																									0,6						
Świadectwa charakterystyki energetycznej																		0,6													
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów		7,6	2,8	1,0	4,7	1,9	4,2	5,0	7,5	2,0	16,7	6,4	26,2	15,9	5,6	14,1	11,3	6,2	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	211,1						
Razem		24,9	23,1	40,0	118,0	38,3	27,5	16,6	55,3	2,3	106,6	95,3	146,7	51,0	14,1	87,3	26,8	21,9	25,0	70,3	102,5	13,4	19,8	22,9	1148,6						
Powierzchnia [m2]	3944,80																														
B.O na 01.01.2008 roku [tys. zł]	-1,6																														
Koszty roczne [tys. zł]		24,9	23,1	40,0	118,0	38,3	27,5	16,6	55,3	2,3	106,6	95,3	146,7	51,0	14,1	87,3	26,8	21,9	25,0	70,3	102,5	13,4	19,8	22,9							
Stawka [zł/m2/mc]		0,90	1,10	1,30	1,50	1,50	1,50	1,00	0,80	0,80	0,80	0,80	1,00	1,10	1,10	1,20	1,40	1,50	1,70	1,90	2,00	2,00	2,00	2,00							
Przychody roczne [tys. zł]		44,0	50,5	59,9	71,1	77,6	71,0	54,7	41,6	39,7	38,7	38,6	51,6	50,8	51,9	58,4	62,2	70,8	78,1	87,6	93,5	94,7	94,7	94,7							
Koszty narastająco [tys. zł]		24,9	48,0	88,0	206,0	244,3	271,8	288,4	343,7	346,0	451,6	546,9	693,6	744,6	758,7	846,0	872,8	894,7	919,7	990,0	1092,5	1105,9	1125,7	1148,6							
Przychody narastająco ± - B.O. [tys. zł]		42,4	92,9	152,8	223,9	301,5	372,5	427,2	468,8	508,5	547,1	585,7	637,3	688,1	740,0	798,4	860,6	931,4	1009,5	1097,1	1190,6	1285,3	1379,9	1474,6							
Bilans narastająco [tys. zł]		17,5	44,9	64,8	17,9	57,2	100,7	138,8	125,1	162,5	95,5	38,8	-56,3	-56,4	-18,6	-47,5	-12,1	36,8	89,9	107,1	98,1	179,4	254,3	326,1							

W przychodach roku 2012 uwzględniono zwrot podatku VAT od wykupu gruntu w kwocie 6,5 tys. zł

Uwagi do tabeli - patrz załącznik.

Kraków, lipiec 2025 r.

Członek Zarządu
Kierownik Działu Technicznego

mgr inż. Andrzej Sobków

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.

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.

W ślad za informacją przesłaną do Państwa z datą 19.05.2025r. informujemy, że w poz. Modernizacja instalacji OZE w tym 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