

INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 26 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 Wolkiewicz

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor SM „Czyżyny”
mgr Marek Lorenc

Koszty i przychody nieruchomości bud. nr 26 os. 2 Pułku Lotniczego
za rok 2024

lp.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem w tym:	1 306,5
	Centralne ogrzewanie	504,3
	Centralna ciepła woda użytkowa	239,0
	Woda i ścieki	138,7
	Eksploatacja i konserwacja	398,0
	w tym:	
	lokali mieszkalnych	398,0
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	23,8
	Domofon	2,7
II	Przychody nieruchomości ogółem w tym:	1 333,6
	przychody c.o.c.c.w.u, woda i ścieki	882,0
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	366,0
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni	85,6
	na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji zł/m²/m-c	0,69
III	wynik za rok 2024	27,1
IV	wynik za rok 2023	44,4
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	71,5
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	121,2
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	117,8
	wynik za rok 2024	-3,4
	wynik za rok 2023	5,4
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	2,0

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym
lokali mieszkalnych bud nr 26 os. 2 Pułku Lotniczego
koszty ogółem

w tym:		w tys. zł.
		398,0
1	ogólnego zarządzania	107,9
2	administrowania	57,0
3	utrzymania czystości	82,0
4	ubezpieczenia budynku	8,4
5	energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	0,9
6	wody hydroforowej , gospodarczej i rozliczonej	0,0
7	utrzymania terenów	13,8
8	konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	97,9
9	prób szczelności instalacji gazowej i pogotowia technicznego	5,4
10	usług i przeglądów kominiarskich	9,2
11	utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	15,5

Informacje dodatkowe :

1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	10 582,90
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	3,13
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.	47,0

5 Instalacja fotowoltaiczna na budynku nr 26 os. 2 Pułku Lotniczego

1)	Moc instalacji	kWp	29,25
2)	Rozpoczęcie produkcji energii elektrycznej		27.04.2022 r.
3)	Wyprodukowana energia elektryczna na 27.06.2025 roku	kWh	99 920,33
4)	Wartość energii elektrycznej zużytej w budynku(dot. części wspólnych)- korzyść po rozliczeniu z Zakładem Energetycznym	zł	56 431,10
5)	Efektywność inwestycji na dzień 27.06.2025 roku	%	94,8

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

2

Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów
bud. nr 26 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	44,4 0,9 36,8 6,7
II	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	45,3
III	Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2024 poz.II - poz.I	0,9
IV	Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2024 roku	19,3
V	Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2024 roku podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym poz.III + poz. IV	20,2

1)	ilość dźwigów w budynku	8
2)	liczba osób stan na 31.12.2024 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali	348
3)	liczba osób na 1 dźwig	44
4)	opłata zł/osobę /m-c w 2024 roku	12,00

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY**bud.nr 26 os.2 Pułku Lotniczego****Fundusz Remontowy**
remonty bieżące i prace modernizacyjne

w tys. zł

1	B.O na 1.01.2024 roku	28,9
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	503,2
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	267,7
4	Wynik za 2024 rok	-235,5
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	-206,6

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Wałkiewicz

Rodzaj robót	lata	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	Wykon.	PLAN	potrzeby remontowe						RAZEM
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Malowanie klatek schodowych wraz z uporządkowanie inst. niskoprądowych		5,7		144,5	76,7						4,6				141,3	145,7	183,0	183,0					884,5
Montaż wspólnych koryt. instalacji teletechnicznych																							20,4
Remont elewacji budynku - etapowanie								9,0		111,9			155,4			183,2			300,0		200,0		1020,5
Remont elewacji maszynowni dźwigów										27,5	48,4												75,9
Wymiana okien na kl. schodowych i pomiesz. wspólnego użytku		22,9	38,9	50,5				0,9							1,1								114,3
Docieplenie ścian po wymianie metalowych okien kłatkowych																							0,0
Wymiana płytek PCV na wykładzinę na koryt. klatek schodowych				56,1	30,4																		86,5
Wymiana pionów instalacji burzowej																							0,0
Wymiana okien piwnicznych /uzupełnienie/							0,1																0,1
Odnowienie wejść do kl. sch. str. pñ. wraz z dociepl. ścian kom. zsymp.									19,7														27,4
Odnowienie wejść do klatek schodowych strona południowa							0,3				1,2												1,5
Awaryjny remont elewacji i wejść do klatki								5,7		0,8		1,3			6,9	2,3							17,0
Remont kapitałny dachu		5,4							114,6														120,0
Remont awaryjny dachu					1,1	0,2	3,5				0,2												6,3
Ułożenie płytek ceramicznych na parterach				63,4	17,4	5,6																	86,4
Remont chodników i schodów od strony pñd. budynku							71,3																71,3
Wykonanie osłon siatkowych rozdzielni elektrycznych				7,9																			7,9
Wymiana drzwi zewnętrznych do klatki schod. str. południowa									17,9	5,0													22,9
Wymiana drzwi wewnętrznych klatek schodowych		16,1	20,9	6,4					14,9														58,3
Wymiana drzwi do komór zsympowych									24,0					1,5									25,5
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej						1,1	1,4																2,7
Modernizacja oświetlenia klatek schodowych							7,9	27,0															34,9
Likwidacja alg na elewacji					5,2	14,8					0,6	0,7											2,0
Rozbudowa systemu monitoringu																							21,3
Docieplenie stropu nad piwnicami		7,8																					0,0
Wymiana skrzynek pocztowych																							7,8
Montaż. remont nasad kominowych			5,9																				5,9
Uzupełnienie kratki wentylacyjnych w stropodachu													0,2	0,2	0,2								0,6
Remont leji zsympowych		14,7																					14,7
Wymiana sieci wody podwyższ. ciśn. i wymiana zasuw					0,9						0,1	1,1											4,9
Wymiana drzwi do przyłączy wody																							0,0
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)				5,5	1,5	0,5					0,1				2,1								9,7
Likwidacja przecieków wody opadowej do piwnic					39,4																		78,5
Remont loggii balkonowych, ekranów żelbetowych		9,1			88,5														55,0				152,6
Remont chodnika					4,8			1,4															7,6
Awaryjny remont dróg											0,7												0,7
Wymiana odpowietrzników instalacji c.o.											12,1												12,1
Awaryjny remont kanalizacji sanitarnej						2,2																	2,2
Remont posadzki i ścian przy leju zsympowym									6,8														25,2
Malowanie komór zsympów wraz z wyrównaniem ścian i sufitów																							6,8
Modernizacja anten AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej					0,1	3,6																	3,7
Montaż hydroforni budynkowej																							44,2
Modernizacja monitoringu budynku										0,5													0,5
Dźwigi - wymiana aparatury sterowej					70,9	35,5		38,0															218,3
Dźwigi - wymiana kasety wezwań i dyspozycji																							0,0
Dźwigi - wymiana kabin																							0,0
Dźwigi - wymiana drzwi szybowych						2,6	5,4																13,8
Dźwigi - remont kabin					9,3	9,6																	18,9
Dźwigi - resursy												9,8											9,8
Dźwigi - wymiana pozostałych elementów m.in. kół ciernych, kabli, przekładni ślimakowych, zamków-rygli, sztyb, osi, lin						13,9	1,4	17,8	2,7	15,6			3,1	0,5	23,2	38,7	10,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	195,4
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)									0,5														7,2
Wykonanie dodatkowej wózkowni											4,9												4,9
Remont wylewek w korytarzach piwnicznych									4,3	5,0													9,3
Wyniesienie zaworów podpiwniczych wodnych z piwnic na korytarze													31,2										31,2
Wykonanie i montaż wjazdu dla osób niepełnosprawnych											5,5												5,5
Remont opasek z płyt chodnikowych wokół budynku									6,4										8,0				14,4
Wymiana ławek parkowych na działce budowlanej																							0,6
Cześć kosztów c.c.w.u. obciążających członków Spółdzielni										283,6					44,0								327,6
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)														59,5									59,5
Modernizacja instalacji elektrycznej (wymiana rozdzielnicy i wewnętrznych linii zasilających - etapowanie)															0,4	1,8							2,2
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych													20,6	2,5	3,4	29,5	1,3	30,8	3,5	3,5	27,4	0,5	123,0
Wyłączenie z użytkowania zsympów na odpady															1,8	2,0							3,8
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic												10,8											10,8
Montaż pochwyty przy schodach do piwnic																							0,0
Montaż systemu zamka centralnego																		22,6					22,6
Wymiana wewnętrznych poziomów instalacji kanalizacyjnych												40,4							22,6				40,4
Wymiana. remont i uszczelnienie instalacji gazowej															1,5	0,5							2,0
Likwidacja barier architektonicznych - platformy zewnętrzne																	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	36,0
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnej																0,9	9,4						10,3
Rekultywacja terenów zielonych															4,9	1,7							6,6
Modernizacja instalacji odgromowej															14,3	8,4							22,7
Świadectwa charakterystyki energetycznej															1,3								1,3
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów		20,4	6,8	10,3	11,9	5,2	17,4	10,9	42,9	30,0	41,6	38,4	23,5	36,5	38,4	67,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	621,0
Razem		65,9	87,8	359,1	282,2	111,7	163,8	110,9	282,1	197,4	406,7	62,1	119,0	254,6	283,7	503,2	239,7	284,4	406,5	59,5	275,4	48,5	4904,4

Powierzchnia [m2]	10582,90
B.O na 01.01.2008 roku [tys. zł]	150,6
Koszty roczne [tys. zł]	65,9
Stawka [zł/m2/mc]	0,90
Przychody roczne [tys. zł]	114,8
Koszty narastające [tys. zł]	65,9
Przychody narastające + B.O. [tys. zł]	265,4
B.O. fund. rem. dźwigów na 01.01.2011r. [tys. zł]	379,6
Bilans narastający [tys. zł]	2,1
Uwagi do tabeli - patrz załącznik.	

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.

Członek Zarządu
Kierownik Działu Technicznego

mgr inż. Andrzej Sobków