

INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 17 os. Dywizjonu 303

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. 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 17 os. Dywizjonu 303
za rok 2024

lp.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem	366,0
	w tym:	
	Centralne ogrzewanie	155,5
	Centralna ciepła woda użytkowa	54,4
	Woda i ścieki	32,1
	Eksploatacja i konserwacja	116,3
	w tym:	
	lokali mieszkalnych	116,3
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	6,9
	Domofon	0,8
II	Przychody nieruchomości ogółem	359,5
	w tym:	
	przychody c.o c.c.w.u, woda i ścieki	242,0
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	94,4
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni	23,1
	na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji zł/m²/m-c	0,69
III	wynik za rok 2024	-6,5
IV	wynik za rok 2023	-0,9
	* Wynik narastająco - zmniejsza przychody roku 2025	-7,4
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	32,5
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	32,3
	wynik za rok 2024	-0,2
	wynik za rok 2023	1,1
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	0,9

-14,8

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym
lokali mieszkalnych bud nr 17 os. Dywizjonu 303

koszty ogółem

w tys. zł.	
	116,3
	29,4
	15,5
	24,3
	2,3
	0,3
	1,8
	6,3
	27,4
	1,7
	2,8
	4,5

Informacje dodatkowe :

1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	2 880,30
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	3,36
3	naliczenia opłat - dla członków	zł/m2/m-c.	2,49
4	zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2024 r.	w tys. zł.	6,0
5	Instalacja fotowoltaiczna na budynku nr 17 os. Dywizjonu 303		
1)	Moc instalacji	kWp	11,84
2)	Rozpoczęcie produkcji energii elektrycznej		16.09.2021r.
3)	Wyprodukowana energia elektryczna na 27.06.2025 roku	kWh	47 875,78
4)	Wartość energii elektrycznej zużytej w budynku(dot. części wspólnych)- korzyść po rozliczeniu z Zakładem Energetycznym	zł	39 657,85
5)	Efektywność inwestycji na dzień 27.06.2025 roku	%	66,7

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY SIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

2

Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów
bud. nr 17 os. Dywizjonu 303
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	10,4 0,1 8,6 1,7
II	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	11,4
III	Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2024 poz.II - poz.I	1,0
IV	Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2024 roku	14,0
V	Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2024 roku podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym poz.III + poz. IV	15,0

1)	ilość dźwigów w budynku	2
2)	liczba osób stan na 31.12.2024 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali	86
3)	liczba osób na 1 dźwig	43
4)	opłata zł/osobę /m-c w 2024 roku	11,00

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY

bud.nr 17

os.Dywizjonu 303

Fundusz Remontowy
remonty bieżące i prace modernizacyjne

w tys. zł

1	B.O na 1.01.2024 roku	68,8
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	27,4
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	57,9
4	Wynik za 2024 rok	30,5
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	99,3

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Wolkiewicz

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 klatki schodowej						3,1	25,3														130,0			158,4	
Wymiana okien na klatce schodowej i pomiesz. wspóln. użytku					15,5																			15,5	
Wymiana okien piwnicznych																								0,0	
Wymiana płytek PCV na wykładzinę na koryt. klatki schodowej							31,0																	31,0	
Remont kapitalny dachu		35,7																						74,1	
Remont awaryjny dachu											0,2													0,2	
Remont wejść do budynku								3,7				0,3												4,0	
Awaryjna naprawa elewacji																								0,0	
Modernizacja oświetlenia klatki schodowej						23,7																		23,7	
Ułożenie płytek ceramicznych na parterze						8,7																		8,7	
Likwidacja przecieków do piwnic																								0,0	
Wymiana drzwi wewnętrznych klatki schodowej						6,3											9,7							16,0	
Wymiana drzwi zewnętrznych do klatki schodowej			4,5																					4,5	
Wymiana drzwi do komory śmieciowej								2,6																2,6	
Rem. i uszczelnianie instalacji gazowej							0,9																	0,9	
Docieplenie stropu nad piwnicami																						60,0		60,0	
Wymiana skrzynek pocztowych		2,3																						2,3	
Malowanie ścian i sufitu komory zsykowej										1,6														1,6	
Remont posadzki i ścian przy leju zsykowym								0,8			7,3													8,1	
Montaż, remont nasad kominowych																								0,0	
Remont chodników									0,9															0,9	
Wymiana sieci wody podwyższ. ciśn. i wymiana zasuw						4,3					1,6				1,5									7,4	
Wymiana drzwi do przyłączy wody																								0,0	
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)				3,2		0,5			0,1	0,2	0,6	0,6	1,1				2,0							8,3	
Remont elewacji maszynowni dźwigów					10,7																			10,7	
Zabezpieczenie elewacji przed algami						12,4											10,0							22,4	
Wykonanie ocieplenia ścian po wymianie okien metalowych						4,4																		4,4	
Awaryjny remont kanalizacji sanitarnej																								0,0	
Modernizacja anteny AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej							0,7																	0,7	
Uzupełnienie krętek wentylacyjnych w stropodachu																	0,2		0,4					0,6	
Montaż hydroforni budynkowej										34,6														34,6	
Dźwigi - wymiana aparatury sterowej								73,2																73,2	
Dźwigi - wymiana kabin																								0,0	
Dźwigi - wymiana drzwi szybowych						4,8																		4,8	
Dźwigi - remont kabin					9,6	6,2																		15,8	
Dźwigi - resursy														2,6										2,6	
Dźwigi - wymiana pozostałych elementów m.in. kół ciernych, kabli, przekładni ślimakowych, zamków-rygli, szyb. osi, lin						0,8		1,1		3,7	1,2		1,1		1,7	1,7	12,5	0,2	4,8	5,0	5,0	5,0	5,0	53,8	
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)								0,9																0,9	
Remont opaski odwadniającej wokół budynku														3,5										3,5	
Wymiana odpowietrzników na pionach instalacji c.o															9,2									9,2	
Wyniesienie zaworów podpiłonowych wodnych z piwnic na korytarze																								0,6	
Wymiana ławek parkowych na działce budowlanej								0,6																0,6	
Część kosztów c.c.w.u. obciążających członków Spółdzielni																								94,6	
Naprawa częściowa bocznych ścianek balustrad loggii balkonowych																		55,0	80,0					135,0	
Wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych											3,3													3,3	
Modernizacja instalacji elektrycznej (wymiana rozdzielnic)																	0,4	0,4						0,8	
Modernizacja instalacji domofonu																		3,1						3,1	
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych															8,5	0,1	1,2		10,6	12,8	0,2	1,2		43,3	
Wyłączenie z użytkowania leja zsykowego na odpady																								0,0	
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic																						5,0		5,0	
Modernizacja instalacji elektrycznej w budynku																								0,0	
Montaż poręczy przy schodach do piwnic													0,3											0,3	
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)															22,1									22,1	
Montaż systemu klucza centralnego																								4,9	
Wymiana wewnętrznych poziomów instalacji kanalizacyjnych													5,0	12,1							1,5			17,1	
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnej																		1,5						3,0	
Świadectwa charakterystyki energetycznej																	0,4							0,4	
Rekultywacja zieleni																	1,2							1,2	
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów		5,4	7,1	4,9	6,4	4,1	12,0	12,4	6,8	5,7	2,6	1,9	6,3	9,2	7,7	1,8	4,2	7,5	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	166,0	
Razem		43,4	11,6	8,1	42,2	79,3	69,9	95,3	42,4	11,2	13,5	5,8	51,0	120,6	53,6	3,8	31,9	27,7	80,4	107,8	146,7	21,2	15,0	83,7	1166,1
Powierzchnia [m2]	2880,30																								
B.O na 01.01.2008 roku [tys. zł]	14,3																								
Koszty roczne [tys. zł]		43,4	11,6	8,1	42,2	79,3	69,9	95,3	42,4	11,2	13,5	5,8	51,0	120,6	53,6	3,8	31,9	27,7	80,4	107,8	146,7	21,2	15,0	83,7	
Stawka [zł/m2/mc]		0,90	0,90	1,10	1,30	1,30	1,30	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,50	1,60	1,70	1,80	1,90	2,00	2,20	2,40	2,40	
Przychody roczne [tys. zł]		31,1	31,1	36,9	44,9	44,9	44,9	47,6	48,5	48,6	48,6	48,4	48,5	48,5	48,4	51,1	53,7	57,9	61,4	64,8	68,3	74,3	81,2	83,0	
Koszty narastająco [tys. zł]		43,4	55,0	63,1	105,3	184,6	254,5	349,8	392,2	403,4	416,9	422,7	473,7	594,3	647,9	651,7	683,6	711,3	791,7	899,5	1046,2	1067,4	1082,4	1166,1	
Przychody narastająco +- B.O. [tys. zł]		45,4	76,5	113,4	158,3	215,5	260,5	308,1	356,6	405,2	453,8	502,2	550,7	599,2	647,6	698,7	752,4	810,3	871,6	936,5	1004,7	1079,0	1160,3	1243,2	
B.O. fund. rem. dźwigów na 01.01.2011r. [tys. zł]					12,3																				
Bilans narastająco [tys. zł]		2,0	21,5	50,3	65,3	30,9	6,0	-41,7	-35,6	1,8	36,9	79,5	77,0	4,9	-0,3	47,0	68,8	99,0	79,9	37,0	-41,5	11,6	77,9	77,1	

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.

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 (do 11kW).

Członek Zarządu
Kierownik Działu Technicznego

mgr inż. Andrzej Sobków