

INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 6 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 6 os. Dywizjonu 303
za rok 2024

Ip.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem w tym:	385,6
	Centralne ogrzewanie	153,9
	Centralna ciepła woda użytkowa	63,9
	Woda i ścieki	45,6
	Eksploatacja i konserwacja w tym:	111,3
	lokali mieszkalnych	111,3
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	10,1
	Domoфон	0,8
II	Przychody nieruchomości ogółem w tym:	385,2
	przychody c.o c.c.w.u, woda i ścieki	263,4
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	98,3
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji zł/m²/m-c	23,5 0,69
III	wynik za rok 2024	-0,4
IV	wynik za rok 2023	-0,9
	* Wynik narastająco - zmniejsza przychody roku 2025	-1,3
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	37,1
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	36,4
	wynik za rok 2024	-0,7
	wynik za rok 2023	3,6
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	2,9

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym
lokali mieszkalnych bud nr 6 os. Dywizjonu 303

koszty ogółem

w tys. zł.
111,3

w tym:

1	ogólnego zarządzania	28,9
2	administrowania	15,3
3	utrzymania czystości	23,1
4	ubezpieczenia budynku	2,3
5	energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	0,8
6	wody hydroforowej , gospodarczej i rozliczonej	0,9
7	utrzymania terenów	5,2
8	konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	25,6
9	prób szczelności instalacji gazowej , pogotowia technicznego	1,7
10	usług i przeglądów kominarskich	2,8
11	utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	4,7

Informacje dodatkowe :

1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	2 835,70
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	3,27
3	naliczenia opłat - dla członków	zł/m2/m-c.	2,51
4	zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2024 r.	w tys. zł.	3,1
5	Instalacja fotowoltaiczna na budynku nr 6 os. Dywizjonu 303		
1)	Moc instalacji	kWp	12,00
2)	Rozpoczęcie produkcji energii elektrycznej		16.02.2022 r.
3)	Wyprodukowana energia elektryczna na 27.06.2025 roku	kWh	28 750,61
4)	Wartość energii elektrycznej zużytej w budynku(dot. części wspólnych)- korzyść po rozliczeniu z Zakładem Energetycznym	zł	38 772,80
5)	Efektywność inwestycji na dzień 27.06.2025 roku	%	65,2

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Wałkiewicz

2

Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów
bud. nr 6 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	11,4 0,7 9,0 1,7
II	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	12,5
III	Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2024 poz.II - poz.I	1,1
IV	Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2024 roku	6,0
V	Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2024 roku podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym poz.III + poz. IV	7,1

1)	ilość dźwigów w budynku	2
2)	liczba osób stan na 31.12.2024 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali	98
3)	liczba osób na 1 dźwig	49
4)	opłata zł/osobę /m-c w 2024 roku	10,50

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Wałkiewicz

Fundusz Remontowy
remonty bieżące i prace modernizacyjne

w tys. zł

1	B.O na 1.01.2024 roku	-14,2
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	8,0
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	64,6
4	Wynik za 2024 rok	56,6
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	42,4

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

Rodzaj robót	Wykon.																potrzeby remontowe					RAZEM
	lata	2008	2009	2010	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Malowanie klatki schodowej					33,7												150,0					183,7
Awaryjne malowanie klatki schodowej													0,2									0,2
Wykonanie koryt zbiorczych dla instalacji niskoprądowych.																	16,0					16,0
Remont częściowy elewacji																						0,0
Wymiana okien piwnicznych																						0,0
Wymiana okien na klatce schodowej i pomiesz. wspólnego użytku																						15,4
Wymiana płytek PCV na wykładzinę na koryt. klatki schodowej		3,6			0,5								25,3									44,8
Remont kapitałny dachu		9,6								37,7												47,3
Remont awaryjny dachu					1,3	1,6		0,6			0,9											5,0
Modernizacja oświetlenia klatki schodowej																						21,4
Wymiana drzwi wewnętrznych klatki schodowej					2,9								8,6									14,7
Ułożenie płytek ceramicznych na parterze																						11,9
Odnowienie elewacji						1,0																1,0
Zabudowa wiatrolapu		8,8																				8,8
Wykonanie dokumentacji technicznych			2,6																			2,6
Remont chodników							1,3							42,5								43,8
Awaryjny remont dróg							4,5								7,7							12,2
Wymiana drzwi zewnętrznych do klatki schodowej			4,5																			4,5
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej																						1,1
Monitoring budynku i otoczenia										1,6												16,3
Remont instalacji odgromowej																						0,0
Docieplenie stropu nad piwnicami																						0,0
Wymiana skrzynek pocztowych		2,3																				2,3
Montaż, remont nasad kominowych			0,4																			0,4
Wykonanie miejsc parkingowych																						0,0
Wymiana sieci wody podwyższ. ciśn. i wymiana zasuw										5,5												11,3
Wymiana drzwi do przyłączy wody																						0,0
Zabezpieczenie elewacji przed algami		9,8				7,5																17,3
Likwidacja przecieków wody opadowej do piwnic		1,7																				1,7
Uzupełnienie kraterk wentylacyjnych w stropodachu		1,8										0,2				0,5						2,5
Remont elewacji maszynowni dźwigów																						10,7
Docieplenie ścian po wymianie okien metalowych																						4,1
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)							0,1	0,2					0,5	0,8	0,5							2,8
Awaryjny remont kanalizacji sanitarnej																						0,0
Wymiana drzwi w komorze śmieciowej					2,6																	2,6
Modernizacja anteny AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej																						0,9
Remont posadzki i ścian przy leju zsywowym						4,4																4,4
Wykonanie malowania ścian i sufitów komory zsypowej							1,3															1,3
Montaż hydroforni budynkowej						34,7																34,7
Dźwigi - wymiana aparatury sterowej							75,4															75,4
Dźwigi - wymiana kabin																						0,0
Dźwigi - wymiana drzwi szybowych																						2,1
Dźwigi - remont kabin																						6,4
Dźwigi - wymiana pozostałych elementów m.in. kół ciemnych, kabli, przekładni ślimakowych, zamków - rygli, szyb, osi, lin							3,7							8,4		4,8	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	42,2
Dźwigi - resursy												2,5										2,5
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)					0,9																	0,9
Remont opaski odwadniającej wokół budynku																						0,0
Rekultywacja terenu												1,2	5,1		2,5	1,8						10,6
Wyniesienie zaworów podpionowych inst. wod. z piwnic na korytarze								4,8	12,7													17,5
Wymiana odpowietrzników instalacji c.o										3,3												3,3
Modernizacja węzła c.o						11,7																11,7
Część kosztów c.c.w.u. obciążających członków Spółdzielni												102,7										102,7
Naprawa częściowa bocznych ścianek balustrad loggii balkonowych																	55,0	80,0				135,0
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)													23,0									23,0
Modernizacja instalacji elektrycznej (wymiana rozdzielnic)															0,4							0,4
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych												8,6	0,6	0,4		10,1	12,8	0,6	0,3		7,9	41,3
Wyłączenie z użytkowania leja zsywowego na odpady																						0,0
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic												2,5					4,0					4,0
Montaż tzw. centralnego klucza dla nieruchomości																						2,5
Wymiana poziomów instalacji kanalizacyjnej wewnętrznej														31,3								31,3
Wymiana przyłączy instalacji sanitarnych																	21,0					21,0
Świadectwa charakterystyki energetycznej														0,4								0,4
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów		6,4	4,9	6,2	9,9	8,0	12,4	2,3	2,6	6,8	9,2	6,6	9,6	6,0	5,3	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	176,8
Razem		44,0	12,4	9,1	48,9	68,9	98,7	7,9	15,3	54,9	116,7	31,9	102,0	57,2	8,0	24,9	273,8	95,6	15,3	15,0	22,9	1258,7
Powierzchnia [m2]		2835,75																				
B.O na 01.01.2008 roku [tys. zł]		-62,2																				
Koszty roczne [tys. zł]		44,0	12,4	9,1	48,9	68,9	98,7	7,9	15,3	54,9	116,7	31,9	102,0	57,2	8,0	24,9	273,8	95,6	15,3	15,0	22,9	
Stawka [zł/m2/mc]		0,90	1,10	1,30	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,70	1,80	1,90	2,10	2,30	2,50	2,50	2,50	2,50	
Przychody roczne [tys. zł]		30,6	36,3	44,3	55,3	55,3	55,2	55,5	55,3	55,2	55,2	55,3	57,8	60,4	64,6	69,8	76,6	83,4	85,1	85,1	85,1	
Koszty narastająco [tys. zł]		44,0	56,4	65,5	249,7	318,6	417,3	425,2	440,5	495,4	612,1	644,0	746,0	803,2	811,2	836,1	1109,9	1205,5	1220,8	1235,8	1258,7	
Przychody narastająco +- B.O. [tys. zł]		-31,6	4,7	49,0	283,7	339,0	394,2	449,8	505,1	560,3	615,5	670,8	728,6	789,0	853,6	923,4	999,9	1083,3	1168,4	1253,4	1338,5	
B.O. fund. rem. dźwigów na 01.01.2011r. [tys. zł]																						
Bilans narastająco [tys. zł]		-75,6	-51,7	-16,5	34,0	20,4	-23,1	24,6	64,6	64,9	3,4	26,8	-17,4	-14,2	42,4	87,3	-110,0	-122,2	-52,4	17,6	79,8	
W przychodach roku 2012 uwzględniono zwrot podatku VAT od wykupu energii w kwocie 2,7 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.

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