

**INFORMACJA**  
**DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”**  
**NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 7 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 7 os. Dywizjonu 303  
za rok 2024

| lp. | wyszczególnienie                                                          | 2024 rok<br>w tys. zł |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| I   | Koszty nieruchomości ogółem                                               | 383,9                 |
|     | w tym:                                                                    |                       |
|     | Centralne ogrzewanie                                                      | 164,4                 |
|     | Centralna ciepła woda użytkowa                                            | 60,9                  |
|     | Woda i ścieki                                                             | 41,3                  |
|     | Eksploatacja i konserwacja                                                | 108,9                 |
|     | w tym:                                                                    |                       |
|     | lokali mieszkalnych                                                       | 108,9                 |
|     | Opłaty na rzecz Gminy Kraków                                              | 7,7                   |
|     | Domofon                                                                   | 0,7                   |
| II  | Przychody nieruchomości ogółem                                            | 390,3                 |
|     | w tym:                                                                    |                       |
|     | przychody c.o.c.w.u, woda i ścieki                                        | 266,6                 |
|     | naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku | 100,8                 |
|     | pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni                           | 22,9                  |
|     | na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji<br>zł/m²/m-c   | 0,69                  |
| III | wynik za rok 2024                                                         | 6,4                   |
| IV  | wynik za rok 2023                                                         | 2,4                   |
|     | * Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025                        | 8,8                   |
| V   | Koszty wywozu odpadów komunalnych                                         | 32,0                  |
|     | Naliczenia opłat od dysponentów lokali                                    | 32,0                  |
|     | wynik za rok 2024                                                         | 0,0                   |
|     | wynik za rok 2023                                                         | 3,3                   |
|     | * Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025                        | 3,3                   |

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym  
lokali mieszkalnych bud nr 7 os. Dywizjonu 303  
koszty ogółem

|        |                                                              |            |
|--------|--------------------------------------------------------------|------------|
| w tym: |                                                              | w tys. zł. |
|        |                                                              | 108,9      |
| 1      | ogólnego zarządzania                                         | 29,6       |
| 2      | administrowania                                              | 15,6       |
| 3      | utrzymania czystości                                         | 22,0       |
| 4      | ubezpieczenia budynku                                        | 2,3        |
| 5      | energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych          | 0,3        |
| 6      | wody hydroforowej , gospodarczej i rozliczonej               | 2,1        |
| 7      | utrzymania terenów                                           | 3,4        |
| 8      | konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów             | 24,5       |
| 9      | prób szczelności instalacji gazowej , pogotowia technicznego | 1,8        |
| 10     | usług i przeglądów kominiarskich                             | 2,7        |
| 11     | utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury                 | 4,6        |

Informacje dodatkowe :

|   |                                                              |            |          |
|---|--------------------------------------------------------------|------------|----------|
| 1 | powierzchnia lokali mieszkalnych                             | m2         | 2 900,90 |
| 2 | koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji                | zł/m2/m-c. | 3,13     |
| 3 | naliczenia opłat - dla członków                              | zł/m2/m-c. | 2,52     |
| 4 | zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2024 r. | w tys. zł. | 0,9      |

5 Instalacja fotowoltaiczna na budynku nr 7 os. Dywizjonu 303

|    |                                                                                                                            |     |               |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|
| 1) | Moc instalacji                                                                                                             | kWp | 10,00         |
| 2) | Rozpoczęcie produkcji energii elektrycznej                                                                                 |     | 16.02.2022 r. |
| 3) | Wyprodukowana energia elektryczna na 27.06.2025 roku                                                                       | kWh | 33 028,03     |
| 4) | Wartość energii elektrycznej zużytej w budynku( dot. części wspólnych)-<br>korzyść po rozliczeniu z Zakładem Energetycznym | zł  | 37 887,11     |
| 5) | Efektywność inwestycji na dzień 27.06.2025 roku                                                                            | %   | 63,7          |

Z-ca Prezesa Zarządu  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
mgr Ewa Walkiewicz

Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów  
bud. nr 7 os. Dywizjonu 303  
za rok 2024

|     |                                                                                                                                   | w tys. zł.                    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| lp. | wyszczególnienie                                                                                                                  | 2024<br>rok                   |
| I   | Koszty eksploatacji dźwigów<br>w tym:<br>Energia elektryczna<br>Konserwacja bieżąca<br>Opłaty na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego | 10,8<br><br>0,1<br>9,0<br>1,7 |
| II  | Naliczenia opłat od dysponentów lokali                                                                                            | 11,3                          |
| III | Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2024<br>poz.II - poz.I                                                                       | 0,5                           |
| IV  | Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2024 roku                                                                                   | 5,1                           |
|     |                                                                                                                                   |                               |
| V   | Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2024 roku<br>podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym<br>poz.III + poz. IV   | 5,6                           |

|    |                                                                                        |       |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1) | ilość dźwigów w budynku                                                                | 2     |
| 2) | liczba osób stan na 31.12.2024 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali | 90    |
| 3) | liczba osób na 1 dźwig                                                                 | 45    |
| 4) | opłata      zł/osobę /m-c w 2024 roku                                                  | 11,50 |

Z-ca Prezesa Zarządu  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
mgr Ewa Walkiewicz

**FUNDUSZ REMONTOWY****bud.nr 7****os.Dywizjonu 303****Fundusz Remontowy**  
**remonty bieżące i prace modernizacyjne***w tys. zł*

|               |                                                                               |       |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1             | B.O na 1.01.2024 roku                                                         | 80,9  |
| okres 2024rok |                                                                               |       |
| 2             | Ogółem koszty za rok 2024                                                     | 28,8  |
| 3             | Ogółem naliczenia od dysponentów lokali                                       | 55,4  |
|               |                                                                               |       |
| 4             | Wynik za 2024 rok                                                             | 26,6  |
|               |                                                                               |       |
| 5             | Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości<br>na 31.12.2024 roku<br>poz.1+ poz.4 | 107,5 |

Z-ca Prezesa Zarządu  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
mgr Ewa Walkiewicz

|                                                  |         |      |      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |        |        |
|--------------------------------------------------|---------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                                                  | Razem   | 29,6 | 9,4  | 44,6  | 92,8  | 11,9  | 37,9  | 55,9  | 95,6  | 42,2  | 24,5  | 17,6  | 17,1  | 110,8 | 27,6  | 26,0  | 30,3  | 28,8  | 79,5  | 130,2 | 145,1  | 15,5   | 14,0   | 64,5   | 1151,4 |
| Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]                   | 2900,90 |      |      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |        |        |
| B.O na 01.01.2008 roku [tvs. zł]                 | 26,1    |      |      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |        |        |
| Kosztv roczne [tvs. zł]                          |         | 2008 | 2009 | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   |        |
| Stawka [zł/m <sup>2</sup> /mc]                   |         | 0,96 | 9,4  | 44,6  | 92,8  | 11,9  | 37,9  | 55,9  | 95,6  | 42,2  | 24,5  | 17,6  | 17,1  | 110,8 | 27,6  | 26,0  | 30,3  | 28,8  | 79,5  | 130,2 | 145,1  | 15,5   | 14,0   | 64,5   |        |
| Przychody roczne [tvs. zł]                       |         | 29,6 | 0,90 | 1,10  | 1,30  | 1,30  | 1,30  | 1,30  | 1,30  | 1,30  | 1,30  | 1,30  | 1,30  | 1,30  | 1,30  | 1,30  | 1,40  | 1,50  | 1,60  | 1,70  | 1,90   | 2,10   | 2,30   | 2,30   |        |
| Kosztv narastające [tvs. zł]                     |         | 31,3 | 31,3 | 38,3  | 45,3  | 48,4  | 45,4  | 45,4  | 45,7  | 45,8  | 45,8  | 45,8  | 45,7  | 45,7  | 45,7  | 48,3  | 50,9  | 55,4  | 58,3  | 64,4  | 71,4   | 78,3   | 80,1   | 80,1   |        |
| Kosztv narastające + - B.O. [tvs. zł]            |         | 29,6 | 30,9 | 83,6  | 176,4 | 188,3 | 226,2 | 282,1 | 377,7 | 419,9 | 444,4 | 462,0 | 479,1 | 589,9 | 617,5 | 643,5 | 673,8 | 702,6 | 782,1 | 912,3 | 1057,4 | 1072,9 | 1086,9 | 1151,4 |        |
| Przychody narastające + - B.O. [tvs. zł]         |         | 57,4 | 88,8 | 127,1 | 172,4 | 244,7 | 290,0 | 335,4 | 381,1 | 426,8 | 472,6 | 518,0 | 564,0 | 609,7 | 655,4 | 703,7 | 754,6 | 810,0 | 868,4 | 932,8 | 1004,1 | 1082,4 | 1162,5 | 1242,6 |        |
| B.O. fund. rem. odzwoń na 01.01.2011r. [tvs. zł] |         | 27,8 | 40,8 | 43,5  | 19,9  | 56,4  | 61,8  | 53,3  | 3,4   | 7,0   | 28,2  | 56,4  | 85,0  | 19,9  | 38,0  | 60,3  | 80,9  | 107,5 | 86,3  | 20,5  | -53,2  | 9,6    | 75,7   | 91,2   |        |

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*