

**INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 9 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

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor SM „Czyżyny”

mgr Marek Lorenc

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Ewa Walkiewicz

Kraków , lipiec 2025 rok

1
Koszty i przychody nieruchomości bud. nr 9 os. Dywizjonu 303
za rok 2024

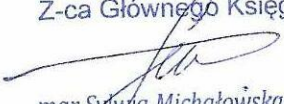
Ip.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem	406,7
	w tym:	
	Centralne ogrzewanie	161,0
	Centralna ciepła woda użytkowa	72,5
	Woda i ścieki	51,8
	Eksploatacja i konserwacja	112,2
	w tym:	
	lokali mieszkalnych	112,2
	Opłaty na rzecz Gminy Kraków	8,4
	Domofon	0,8
II	Przychody nieruchomości ogółem	408,8
	w tym:	
	przychody c.o c.c.w.u, woda i ścieki	285,3
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	100,4
	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	2,1
IV	wynik za rok 2023	1,9
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	4,0
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	37,9
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	37,9
	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 9 os. Dywizjonu 303
koszty ogółem

w tym:		w tys. zł.
		112,2
1	ogólnego zarządzania	29,5
2	administrowania	15,6
3	utrzymania czystości	24,1
4	ubezpieczenia budynku	2,3
5	energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	0,3
6	wody hydroforowej , gospodarczej i rozliczonej	0,0
7	utrzymania terenów	3,5
8	konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	28,0
9	prób szczelności instalacji gazowej , pogotowia technicznego	1,7
10	usług i przeglądów kominiarskich	2,7
11	utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	4,5

Informacje dodatkowe :

1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	2 893,80
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	3,23
3	naliczenia opłat - dla członków	zł/m2/m-c.	2,50
4	zaległości w opłatach za użytkowanie lokali na 31.12.2024 r.	w tys. zł.	10,1
5	Instalacja fotowoltaiczna na budynku nr 9 os. Dywizjonu 303		
1)	Moc instalacji	kWp	10,00
2)	Rozpoczęcie produkcji energii elektrycznej		16.02.2022r.
3)	Wyprodukowana energia elektryczna na 27.06.2025 roku	kWh	38 825,95
4)	Wartość energii elektrycznej zużytej w budynku(dot. części wspólnych)- korzyści po rozliczeniu z Zakładem Energetycznym	zł	37 951,48
5)	Efektywność inwestycji na dzień 27.06.2025 roku	%	63,8

Z-ca Głównego Księgowego

mar Sylwia Michałowska-Kosińska

Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów
bud. nr 9 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	11,3 0,1 9,5 1,7
II	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	10,7
III	Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2024 poz.II - poz.I	-0,6
IV	Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2024 roku	9,1
V	Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2024 roku podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym poz.III + poz. IV	8,5

1)	ilość dźwigów w budynku	2
2)	liczba osób stan na 31.12.2024 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali	103
3)	liczba osób na 1 dźwig	51
4)	opłata zł/osobę /m-c w 2024 roku	9,50

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY

bud.nr 9

os.Dywizjonu 303

Fundusz Remontowy
remonty bieżące i prace modernizacyjne

w tys. zł

1	B.O na 1.01.2024 roku	17,4
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	11,0
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	62,6
4	Wynik za 2024 rok	51,6
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	69,0

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

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								31,9															130,0		161,9
Wymiana okien na klatce schodowej i pomiesz. wspólnego użytku							17,7																		17,7
Wymiana okien piwnicznych									0,2																0,2
Docieplenie stropu nad piwnicami																									0,0
Docieplenie ścian po wymianie okien metalowych							10,2																		10,2
Awaryjny remont elewacji i wejść do klatek										0,2			0,3												0,5
Wymiana płytek PCV na wykładzinę na koryt. klatki schodowej	4,3						16,9	0,5																	21,7
Awaryjna wymiana płytek PCV								3,3																	3,3
Remont kapitałny dachu	12,7												35,4												48,1
Remont awaryjny dachu								0,1	1,8	1,4	2,7	0,4													6,4
Monitoring budynku i otoczenia													1,6												1,6
Modernizacja oświetlenia klatki schodowej							9,9																		9,9
Zabudowa wiatrolapu	8,8																								8,8
Remonty chodników													0,7												0,7
Awaryjny remont dróg													0,2												0,2
Wymiana drzwi wewnętrznych klatki schodowej							3,3	3,3																	6,6
Ułożenie płytek ceramicznych na parterze								9,9																	9,9
Wymiana drzwi zewnętrznych do klatki schodowej		4,5																							4,5
Rem. i uszczelnianie instalacji gazowej						0,3	0,6																		0,9
Wymiana skrzynek pocztowych	2,3																								2,3
Montaż, remont nasad kominowych								5,8																	5,8
Wykonanie miejsc parkingowych																									0,0
Wymiana sieci wody podwyższ. ciśn. i wymiana zasuw						4,3																			4,3
Wymiana drzwi do komory zsykowej										3,0															3,0
Wymiana drzwi do przyłączy wody																									0,0
Zabezpieczenie elewacji przed algami	14,3											9,7													24,0
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)	1,5		2,5						0,4	0,3	0,1		0,9	2,1	0,4	2,1									10,3
Likwidacja przecieków wody opadowej do piwnic																									0,0
Awaryjny remont instalacji sanitarnej																									0,0
Remont elewacji maszynowni dźwigu					10,7																				10,7
Remont posadzki i ścian przy leju zsywowym								3,0																	3,0
Malowanie ścian i sufitów komory śmieciowej										1,6															1,6
Uzupełnienie kratki wentylacyjnych w stropodachu	1,0													0,3	0,1	0,3	5,1	0,3							7,1
Modernizacja instalacji domofonowej														0,1											0,1
Modernizacja anteny AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej							0,7						0,3												1,0
Montaż hydroforni budynkowej									34,6																34,6
Dźwigi - wymiana aparatury sterowej										75,4															75,4
Dźwigi - wymiana kabin																									0,0
Dźwigi - wymiana drzwi szybowych																									0,0
Dźwigi - remont kabin																									0,0
Dźwigi - resursy														2,5											2,5
Dźwigi - wymiana pozostałych elementów m.in. kół ciernych, kabli, przekładni ślimakowych, zamków-rygli, szymb, osi, lin							1,1		0,3	1,4		5,1	16,8	3,0		1,9	24,3	1,4	4,8	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	85,1
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)								0,9																	0,9
Wymiana ławek parkowych na działce budowlanej										0,8															0,8
Wykonanie monitoringu budynku i najbliższego otoczenia								11,1																	11,1
Rekultywacja terenu str. pld.																									0,0
Wyniesienie zaworów podpiónowych wodnych z piwnic na korytarze														6,7											6,7
Wymiana odpowietrzników na pionach instalacji c.o													3,1												3,1
Remont opaski odwadniającej wokół budynku										2,1			7,3												9,4
Naprawa częściowa bocznych ścianek balustrad loggii balkonowych																		55,0	80,0						135,0
Część kosztów c.c.w.u. obciążających członków Spółdzielni															102,9										102,9
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)																20,3									20,3
Modernizacja instalacji elektrycznej (wymiana rozdzielnic)																	0,4	0,4							0,8
Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych															7,1	1,5	0,8		10,1	12,1	2	0,8		8,2	42,6
Wyłączenie z użytkowania zsyppów na odpady																									0,0
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic																				4,0					4,0
Rekultywacja terenów zielonych															4,5		1,2	1,2							6,9
Montaż poręczy przy schodach do piwnic																									0,0
Montaż tzw. centralnego zamka dla nieruchomości																2,6									2,6
Wymiana poziomów wewnętrznych instalacji kanalizacyjnej																23,9									23,9
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnej																		1,7							1,7
Świadectwa charakterystyki energetycznej																	0,4								0,4
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów		6,8	5,3	6,0	5,7	1,5	12,4	13,4	6,5	12,7	3,0	2,0	9,0	2,2	5,3	6,4	4,3	6,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	168,5
Razem		51,7	9,8	8,5	16,4	6,1	72,8	83,2	43,8	99,8	15,5	7,5	74,7	16,9	122,9	56,4	36,5	11,0	79,9	111,1	17,0	15,8	145,0	23,2	1125,5
Powierzchnia [m2]		2893,63																							
B.O na 01.01.2008 roku [tvs. zł]		-91,5																							
Kosztv roczne [tvs. zł]		51,7	9,8	8,5	16,4	6,1	72,8	83,2	43,8	99,8	15,5	7,5	74,7	16,9	122,9	56,4	36,5	11,0	79,9	111,1	17,0	15,8	145,0	23,2	
Stawka [zł/m2/mc]		0,90	1,10	1,30	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,60	1,70	1,80	1,80	2,00	2,10	2,20	2,40	2,40	
Przychody roczne [tvs. zł]		31,3	37,0	45,2	52,1	56,2	52,1	53,6	53,1	53,0	53,3	53,3	53,1	53,1	53,0	56,6	58,3								

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