

**INFORMACJA
DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Czyżyny”
NIERUCHOMOŚCI BUD. NR 10 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. controlingu -tel. **12 647 15 00** wew. 4 Jolanta Łucka

Kraków , lipiec 2025 rok

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Wąlkiewicz

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor SM „Czyżyny”

mgr Marek Lorenc

1
Koszty i przychody nieruchomości bud. nr 10 os. Dywizjonu 303
za rok 2024

lp.	wyszczególnienie	2024 rok w tys. zł
I	Koszty nieruchomości ogółem	376,3
	w tym:	
	Centralne ogrzewanie	155,4
	Centralna ciepła woda użytkowa	58,7
	Woda i ścieki	39,1
	Eksploatacja i konserwacja	114,4
	w tym:	
	lokali mieszkalnych	114,4
	Oplaty na rzecz Gminy Kraków	7,9
	Domofon	0,8
II	Przychody nieruchomości ogółem	376,7
	w tym:	
	przychody c.o, c.c.w.u, woda i ścieki	253,2
	naliczenia opłat od dysponentów lokali oraz pozostałe przychody z budynku	99,7
	pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni	23,8
	na sfinansowanie części kosztów eksploatacji i konserwacji	
	zł/m²/m-c	0,69
III	wynik za rok 2024	0,4
IV	wynik za rok 2023	-2,1
	* Wynik narastająco - zmniejsza przychody roku 2025	-1,7
V	Koszty wywozu odpadów komunalnych	35,1
	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	35,1
	wynik za rok 2024	0,0
	wynik za rok 2023	3,6
	* Wynik narastająco - zwiększa przychody roku 2025	3,6

Koszty eksploatacji i konserwacji za rok 2024 w ujęciu analitycznym
lokali mieszkalnych bud nr 10 os. Dywizjonu 303
koszty ogółem

w tym:		w tys. zł.
		114,4
1	ogólnego zarządzania	29,3
2	administrowania	15,5
3	utrzymania czystości	23,5
4	ubezpieczenia budynku	2,3
5	energii elektrycznej klatek i pomieszczeń wspólnych	0,3
6	wody hydroforowej , gospodarczej i rozliczonej	3,7
7	utrzymania terenów	4,6
8	konserwacji bieżącej, napraw, zużycia materiałów	25,5
9	prób szczelności instalacji gazowej , pogotowia technicznego	1,7
10	usług i przeglądów kominiarskich	2,9
11	utrzymania mienia wspólnego i infrastruktury	5,1

Informacje dodatkowe :

1	powierzchnia lokali mieszkalnych	m2	2 874,25
2	koszty rzeczywiste eksploatacji i konserwacji	zł/m2/m-c.	3,32
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.	5,5

5 Instalacja fotowoltaiczna na budynku nr 10 os. Dywizjonu 303

1)	Moc instalacji	kWp	9,99
2)	Rozpoczęcie produkcji energii elektrycznej		16.02.2022r.
3)	Wyprodukowana energia elektryczna na 27.06.2025 roku	kWh	41 180,32
4)	Wartość energii elektrycznej zużytej w budynku(dot. części wspólnych)- korzyść po rozliczeniu z Zakładem Energetycznym	zł	36 869,62
5)	Efektywność inwestycji na dzień 27.06.2025 roku	%	62,0

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Wąlkiewicz

2

Koszty i przychody eksploatacji i konserwacji dźwigów
bud. nr 10 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 0,4 9,2 1,7
II	Naliczenia opłat od dysponentów lokali	10,2
III	Wynik na eksploatacji dźwigów za rok 2024 poz.II - poz.I	-1,1
IV	Wynik na eksploatacji dźwigów na 1.01.2024 roku	9,2
V	Wynik na eksploatacji dźwigów na 31.12. 2024 roku podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym poz.III + poz. IV	8,1

1)	ilość dźwigów w budynku	2
2)	liczba osób stan na 31.12.2024 r. ustalony zgodnie z oświadczeniami dysponentów lokali	94
3)	liczba osób na 1 dźwig	47
4)	opłata zł/osobę /m-c w 2024 roku	9,00

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Wąlkiewicz

FUNDUSZ REMONTOWY**bud.nr 10****os.Dywizjonu 303****Fundusz Remontowy**
remonty bieżące i prace modernizacyjne*w tys. zł*

1	B.O na 1.01.2024 roku	150,3
okres 2024rok		
2	Ogółem koszty za rok 2024	8,6
3	Ogółem naliczenia od dysponentów lokali	62,3
4	Wynik za 2024 rok	53,7
5	Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości na 31.12.2024 roku poz.1+ poz.4	204,0

Z-ca Prezesa Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Walkiewicz

Rodzaj robót	FUNDUSZ REMONTOWY - remonty bieżące bud. nr 10 os. Dyw. 303																				w tys. zł				
	Wykon. 2008	Wykon. 2009	Wykon. 2010	Wykon. 2011	Wykon. 2012	Wykon. 2013	Wykon. 2014	Wykon. 2015	Wykon. 2016	Wykon. 2017	Wykon. 2018	Wykon. 2019	Wykon. 2020	Wykon. 2021	Wykon. 2022	Wykon. 2023	Wykon. 2024	PLAN 2025	potrzeby remontowe					RAZEM	
Malowanie klatki schodowej								31,9																	161,9
Wymiana okien na klatce schodowej i pomiesz. wspólnego użytku								19,5																	19,5
Docieplenie ścian po wymianie okien metalowych								7,1																	7,1
Awaryjny remont elewacji i wejść do klatek																									0,6
Wymiana okien płwnicznych										0,3		0,6													0,9
Wymiana płytek PCV na wykładzinę na koryt. klatki schodowej									0,2		0,3														0,5
Remont. kapitały dachu								23,2		2,8															26,0
Modernizacja oświetlenia klatki schodowej	45,9	5,7																	65,0						116,6
Montaż, remont nasad kominowych					14,4																				14,4
Zabudowa wiatrolapu									3,9	1,9															5,8
Remont awaryjny dachu	8,6																								8,6
Zabezpieczenie elewacji przed algami										2,9															2,9
Likwidacja przecieków do piwnic											4,4														4,4
Remont chodników																									0,6
Wymiana drzwi w komorze śmieciowej										0,6															0,6
Wymiana drzwi wewnętrznych klatki schodowej								2,6																	2,6
Ułożenie płytek ceramicznych na parterze					3,4																				3,4
Wymiana drzwi zewnętrznych do klatki schodowej				10,0																					10,0
Docieplenie stropu nad piwnicami		4,5																							4,5
Remont i uszczelnianie instalacji gazowej																									0,0
Remont instalacji odgromowej	0,9				0,3	0,2																			1,4
Wymiana skrzynek pocztowych	2,3																								0,0
Wymiana sieci wody podwyższ. ciśn. i wymiana zasuw							4,2																		2,3
Roboty budowlane na wysokości (alpinistyczne)				0,5	0,7				0,4	0,7	0,2			0,3	0,4	0,4	1,1		0,8						8,8
Awaryjny remont kanalizacji sanitarnej																									5,5
Remont elewacji maszynowni dźwigu				10,7																					0,0
Uzupełnienie kratek wentylacyjnych w stropodachu	1,1																								10,7
Wymiana drzwi do przyłączy wody i drzwi do piwnic														0,1	0,1	0,3		0,7							2,3
Modernizacja anteny AZART z przyst. do odbioru TV cyfrowej										0,7															0,7
Ułożenie terakoty na posadzce i ścianach przy leju w kom. zsympowej							0,7																		0,7
Malowanie ścian i sufitu w komorze zsympowej											5,6														5,6
Monitoring budynku i otoczenia										2,6															2,6
Montaż hydrofonii budynkowej											11,2														11,2
Dźwigi - wymiana aparatury sterowej									34,6																34,6
Dźwigi - wymiana kabin																									0,0
Dźwigi - wymiana drzwi szybowych																									0,0
Dźwigi - resursy																									0,0
Dźwigi - remont kabin						3,6																			3,6
Dźwigi - wymiana pozostałych elementów m.in. kół ciernych, kabli, przekładni																2,5									2,5
Ślimakowycch, zamków-rwetl, szwb, osi, lin								1,3	0,3	6,5	0,2	0,5	1,0	2,6	22,6	0,2	8,4	0,0	4,8	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	73,4
Montaż fatowników dźwigu																									0,0
Modern. placów zabaw (strefy upadku, wym. urządzeń, ogrodz.)									0,9																0,9
Remont opaski odwadniającej wokół budynku										2,3															2,3
Wymiana ławek parkowych na działce budowlanej																									0,6
Rekultywacja terenów zielonych									0,6																0,6
Wymiana odpowietrzników na pionach instalacji c.o.													0,8	2,4	4,2		0,4								7,8
Wyniesienie zaworów podpiłonowych wodnych z piwnic na korytarze													3,4												3,4
Modernizacja węzła c.o																9,6									9,6
Część kosztów c.c.w.u. obciążających członków Spółdzielni										11,7															11,7
Naprawa częściowa bocznych ścianek balustrad loggii balkonowych																94,9									94,9
Modernizacja instalacji elektrycznej (wymiana rozdzielnic)																									135,0
Regresy -pożar																	0,4	0,4							0,8
Wymiana legalizacyjny na wodomierzy w lokalach mieszkalnych												26,6													26,6
Wyłączenie z użytkowania leja zsympowego na odpady																8,4	0,4	1,2	10,3	12,8	0,5	1,2		8,4	43,2
Modernizacja oświetlenia korytarzy piwnic																			4,0						4,0
Montaż tzw. centralnego zamka dla nieruchomości																									2,6
Instalacja fotowoltaiczna (50% kosztów)																2,6									2,6
Wymiana poziomów wewnętrznych instalacji kanalizacyjnych																18,7									18,7
Likwidacja barier architektonicznych - pochylnia dojazdowa str. południowa.																	21,7								21,7
Wymiana przyłączy instalacji kanalizacyjnych.																									10,0
Świadectwa charakterystyki energetycznej																		1,3							1,3
Pozostałe wydatki w tym: udział w remontach mienia Spółdz., udział w kosztach obsługi remontów	5,8	5,1	5,7	6,1	2,4	11,6	9,9	7,9	7,1	12,2	3,8	2,5	9,5	8,7	7,5	2,4	5,4	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	0,4
Razem	64,6	15,3	5,7	27,3	29,0	62,3	47,2	59,0	28,4	34,1	31,5	8,0	126,6	65,7	31,2	13,2	8,6	145,1	113,8	17,5	148,2	17,0	25,4	1124,7	
Powierzchnia [m2]	2874,25																								
B.O.na 01.01.2008 roku [tys. zł]	-1,1																								
Koszty roczne [tys. zł]	64,6	15,3	5,7	27,3	29,0	62,3	47,2	59,0	28,4	34,1	31,5	8,0	126,6	65,7	31,2	13,2	8,6	145,1	113,8	17,5	148,2	17,0	25,4		
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	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50		
Przychody roczne [tys. zł]	31,0	36,8	43,7	51,7	54,9	51,8	52,3	52,6	52,6	92,8	54,5	52,6	52,6	52,9	55,4	58,0	62,3	62,1	67,3	74,2	75,9	81,1	82,8		
Koszty narastające [tys. zł]	64,6	79,9	85,6	112,9	141,9	204,2	251,4	310,4	338,8	372,9	404,4	412,4	539,0	604,7	635,9	649,1	657,7	802,8	916,6	934,1	1082,3	1099,3	1124,7		
Przychody narastające - B.O. [tys. zł]	29,9	66,7	110,4	162,2	171,1	222,9	275,3	327,8	380,5	473,3	527,9	580,5	633,1	686,0	741,4	799,4	861,7	923,8	991,0	1065,2	1141,1	1222,1	1304,9		
B.O. fund. rem. dźwigiów na 01.01.2011r. [tys. zł]																	0,4								
Bilans narastające [tys. zł]	-34,7	-13,2	24,8	3,3	29,2	18,7	23,8	17,4	41,7	100,4	123,4	168,1	94,1	81,3	105,5	150,3	204,0	120,9	74,4	131,1	58,7	122,8	180,2		
W przyrachach roku 2012 uwzględniono zwrot podatku VAT od wykupu gruntu w kwocie 9,2 tys zł																									
Kraków, lipiec 2025 r. Uwagi do tabeli - patrz za																									

W przychodach roku 2012 uwzględniono zwrot podatku VAT od wykupu gruntu w kwocie 3,2 tys zł
 Kraków, lipiec 2025 r. Uwagi do tabeli - patrz załącznik.

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