

***SPRAWOZDANIE ZARZĄDU***

***Z DZIAŁALNOŚCI***

***SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
KOMUNALNIK  
w TORUNIU***

**Za 2021 rok**

Toruń, maj 2022

Spółdzielnia jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000023630. Spółdzielnia posiada REGON 001084909 i NIP nr 879-017-10-35. Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOMUNALNIK” zrzesza **333** członków według stanu na dzień 31.12.2021 r.

Spółdzielnia działa na podstawie statutu uchwalonego podczas obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 12.10.2020 r.

**W okresie sprawozdawczym organy statutowe pracowały w oparciu o obowiązujące akty prawne, statut Spółdzielni oraz regulaminy Spółdzielni.**

Walne Zgromadzenie jest najważniejszym organem Spółdzielni i podejmuje najważniejsze decyzje w sprawach Spółdzielni i jej członków. Zakres decyzji podejmowanych przez Walne Zgromadzenie jest określony w statucie Spółdzielni i stanowi kompetencje Walnego Zgromadzenia. W **2021** roku Walne Zgromadzenie odbyło się w dniu **23 czerwca 2021 roku**. Frekwencja na Walnym Zgromadzeniu wyniosła 10,48 % na 334 członków Spółdzielni zarejestrowanych. Na Walnym Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni zapoznali się z rocznymi sprawozdaniami Rady Nadzorczej i Zarządu oraz zapoznali się z projektami uchwał. Przeprowadzono wybory do Rady Nadzorczej.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w niżej wymienionych sprawach:

- 1/ zatwierdzono porządek obrad Walnego Zgromadzenia
- 2/ zatwierdzono protokół obrad Walnego Zgromadzenia z dnia 12.10.2020 r
- 3/ zatwierdzono sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2020
- 4/ zatwierdzono podział nadwyżki bilansowej za rok 2020
- 5/ zatwierdzono sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2020
- 6/ zatwierdzono sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2020
- 7/ udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni
- 8/ wyrażenia zgody na sprzedaż 29 m<sup>2</sup> działki Nr 330 przy ul. Młodzieżowej 16
- 9/ uchwalono najwyższą sumę zobowiązań Spółdzielni na lata 2021 – 2022

## **I. Działalność organizacyjno-administracyjna.**

W roku 2021 zespół pracowniczy Spółdzielni Mieszkaniowej „KOMUNALNIK” uległ zmianie i przedstawiał się następująco.

Od 01.01.2021 do 10.10.2021 liczył 2 i  $\frac{1}{6}$  etatu, w tym:

1. Kierownik Spółdzielni -  $\frac{1}{2}$  etatu
2. Dział Księgowo-finansowy - 1 i  $\frac{1}{3}$  etatu
3. Dział Administracyjny -  $\frac{1}{3}$  etatu

Od 11.10.2021 do 31.12.2021 liczył 2 i  $\frac{4}{6}$  etatu, w tym:

1. Kierownik Spółdzielni -  $\frac{1}{2}$  etatu
2. Dział Księgowo-finansowy - 1 i  $\frac{1}{3}$  etatu
3. Dział Administracyjny -  $\frac{5}{6}$  etatu

W dniu 08.02.2022 r. Uchwałą nr 1/2021 Rady Nadzorczej Pani Magdalena Kłodawskiej została powołana na stanowisko Z-cy Prezesa Zarządu.

Do obowiązków członków Zarządu Spółdzielni należy kierowanie jej działalnością w zakresie finansowym i organizacyjnym oraz reprezentowanie jej w kontaktach zewnętrznych. Głównym zadaniem jest bieżące administrowanie mieniem spółdzielni oraz prowadzenie prac umożliwiających prawidłowe utrzymanie zasobów mieszkaniowych i lokalowych. Prace Zarządu mają charakter kolegialny, członkowie zwołują okresowo posiedzenia celem omówienia powstających problemów i podjęcia niezbędnych decyzji. W czasie minionego roku zwołanych zostało **13** posiedzeń, w ramach których podjęto **21** uchwał.

Poza działalnością uchwałodawczą oraz w okresach dzielących kolejne posiedzenia, członkowie Zarządu realizują zadania zgodnie z przydzielonymi zakresami obowiązków.

Członkowie Rady Nadzorczej corocznie zatwierdzają przedstawiony przez Zarząd schemat organizacyjny, który jest wiążący w kwestii struktury zatrudnienia.

Poszczególne zagadnienia z zakresu działalności Zarządu omówione zostaną szczegółowo w kolejnych częściach niniejszego sprawozdania.

Poza pracownikami administracji Zarząd, w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni, w szczególności w zakresie bieżącej eksploatacji budynków, współpracuje również z:

- gospodarzami budynków
- konserwatorami urządzeń energetycznych, hydraulicznych, grzewczych i domofonowych
- zakładem stolarskim i blacharsko – dekarским
- radcą prawnym,

związanych ze Spółdzielnią mocą zawartych umów (na świadczenie usług oraz zlecenia).

## **II. Działalność członkowsko - mieszkaniowa.**

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia liczyła **333** członków w tym jeden członek jako osoba prawna tj. Bank Spółdzielczy.

W okresie sprawozdawczym **13** osób zostało wykreślonych z grona członków spółdzielni w związku ze sprzedażą lokalu, a **12** osób zostało przyjętych do grona członków Spółdzielni w związku z zakupem prawa do lokalu mieszkalnego.

W 2021 r. Zarząd Spółdzielni nie występował do Rady Nadzorczej z wnioskiem o wykluczenie z grona członków Spółdzielni.

W 2021 r. Spółdzielnia podejmowała różne działania mające na celu windykację zaległości, między innymi:

- wysłano 21 wezwań do zapłaty do osób zalegających z opłatami za lokale
- w listopadzie 2021 r. wysłano do wszystkich mieszkańców potwierdzenia stanów kont z tytułu eksploatacji oraz odsetek

W 2021 r. Spółdzielnia skierowała **2** pozwy do sądu o zapłatę zaległości. Uzyskano prawomocne orzeczenia sądowe w **2** sprawach.

W 1 sprawie zaległość została spłacona w całości po otrzymaniu nakazu zapłaty. Na drogę postępowania egzekucyjnego skierowano 1 wniosek o egzekucję należności pieniężnych dotyczących spłat zadłużenia z tytułu eksploatacji. Z powodu utrudnionego kontaktu z właścicielem mieszkania w celu odzyskania należności ustanowiono kuratora.

Z **4** osobami, będącymi właścicielami lokali w Spółdzielni, Zarząd zawarł umowy ugody dotyczące spłat ratalnych. W większości w/w ugody skutkowały spłatami zaległości.

Problem zaległości w opłatach czynszu jest analizowany na posiedzeniach Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej. Kwoty zadłużenia mieszkańców wynikające z nieterminowych wpłat czynszu wpływają na zdolność Spółdzielni do prowadzenia działalności, szczególnie w zakresie prac remontowych i terminowych opłatach za faktury.

Stan zadłużenia mieszkańców przedstawia poniższa tabela:

**Struktura zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych  
wg stanu na dzień 31.12.2021 r.**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Kwota zaległości /w zł/ czynsz + odsetki</b>
Stan na dzień 01.01.2021 r.	50 387,20
Stan na dzień 31.03.2021 r.	58 923,78
Stan na dzień 30.06.2021 r.	55 915,96
Stan na dzień 30.09.2021 r.	86 430,91
Stan na dzień 31.12.2021 r.	59 281,56
<b>Zwiększenie zaległości w okresie 12-miesięcy</b>	<b>8 894,36</b>

Na dzień 31.12.2021 r. zalegało w opłatach **67** osób. Najwięcej, bo **49** osoby posiadały zaległości nie przekraczające 1-miesięcznego naliczenia opłat, co stanowi 73 % ogółem zalegających.

W 2021 r. jedna osoba korzystała z dofinansowania do opłat w postaci dodatku mieszkaniowego. Z tego tytułu w ciągu 2021 r. Urząd Miasta przekazał na konto Spółdzielni z tego tytułu kwotę **3 395,10 zł**.

Członkom Spółdzielni płacącym czynsze z opóźnieniem naliczane są karne odsetki. W roku 2021 w stosunku do mieszkańców naliczono odsetki na łączną kwotę **2 548,65 zł**.

Wszystkie nieruchomości są przygotowane do przenoszenia prawa własności na rzecz członków Spółdzielni oraz właścicieli nie będących członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik”. Wszystkie wnioski dotyczące przekształceń spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności załatwiane były na bieżąco pod warunkiem

braku przeszkód formalno-prawnych (np. nie przeprowadzone postępowanie spadkowe, nie wykonany podział majątku po rozwiązaniu małżeństwa itp.).

W 2021 r. zostały złożone 4 wnioski o przekształcenie w prawo odrębnej własności. Zarząd podpisał 3 akty notarialne. 1 osoba nie dostarczyła kompletu dokumentów. Łącznie w Spółdzielni przekształconych jest 79 mieszkań, 2 lokale użytkowe oraz 20 garaży i miejsc postojowych w garażach.

### **III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.**

Spółdzielnia administruje i prowadzi eksploatację 11 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 221 lokali mieszkalnych.

Poza tym Spółdzielnia posiada:

8 lokali użytkowych,

18 garaży w budynku wolnostojącym przy ulicy Szubińskiej 16,

6 miejsc garażowych w budynku przy ulicy Koniuchy 31,

3 garaże w budynku przy ulicy Młodzieżowej 16,

33 miejsca garażowe w budynkach przy ulicy Kozackiej 62 – 66 i Koniuchy 25,

25 miejsc postojowych na osiedlu Szubińska 16.

Powierzchnia użytkowa ogółem lokali mieszkalnych i użytkowych wynosi 14 875,22 m<sup>2</sup> w tym:

- powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi	14 209,98 m <sup>2</sup>
- powierzchnia lokali użytkowych wynosi:	665,24 m <sup>2</sup>
- powierzchnia garaży	345,40 m <sup>2</sup>
- powierzchnia miejsc garażowych	638,54 m <sup>2</sup>
- powierzchnia miejsc postojowych	284,63 m <sup>2</sup>

Lokale użytkowe będące w posiadaniu Spółdzielni są wynajmowane na podstawie podpisanych umów n/w najemcom:

- lokal przy ul. Dekerta 14: - PUE-PUH Małgorzata Łukasiewicz,
- lokal przy ulicy Dekerta 14 – „Art&Eko Grażyna Dyc,
- trafostacja przy ul. Koniuchy 31 – Z.E. Toruń
- pawilon przy ul. Mickiewicza 114 – Konserwacja Dzieł Sztuki – Przepióra Agnieszka, „Micz” – Michał Ziemkiewicz Konserwacja Malarstwa i Rzeźby Polichromowanej.

Ponadto Spółdzielnia wydierżawia:

- pom. piwniczne o powierzchni 54,51 m<sup>2</sup>
- działkę gruntu o powierzchni 77 m<sup>2</sup> przy ul Szubińskiej 16 pod trafostację

W 2021 r. zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem finansowym stawki funduszu remontowego wzrosły o 0,20 zł/m<sup>2</sup> i od 01.03.2021 r. wynosiły:

1,40 zł/m<sup>2</sup> dla lokali mieszkalnych i garaży

0,50 zł/m<sup>2</sup> (bez zmian) dla miejsc postojowych.

Stawki funduszu eksploatacyjnego od **01.03.2021 r.** wynosiły:

**1,58 zł/m<sup>2</sup>** dla członków Spółdzielni

**1,84 zł/m<sup>2</sup>** dla mieszkańców nie będących członkami Spółdzielni

**0,19 zł/m<sup>2</sup>** miejsca postojowe

**0,27 - 0,59 zł/m<sup>2</sup>** garaże oraz miejsca garażowe

Stawki konserwacji w roku 2021 nie uległy zmianie i kształtowały się następująco:

budynek Dekerta – stawka **0,26 zł/m<sup>2</sup>**

budynek Reja 23 – stawka **0,24 zł/m<sup>2</sup>**

budynek Mickiewicza 114 – stawka **0,27 zł/m<sup>2</sup>**

budynek Szosa Chełmińska 128 A i B – stawka **0,32 zł/m<sup>2</sup>**

zespół budynków Szubińska 16 – stawka **0,24 zł/m<sup>2</sup>**

budynek Koniuchy 31-31B/Kozacka 62-66 – stawka **0,24 zł/m<sup>2</sup>**

budynek Młodzieżowa 16 – stawka **0,26 zł/m<sup>2</sup>**

budynek Koniuchy 25 – stawka **0,24 zł/m<sup>2</sup>**

Stawki usług porządkowych uległy zmianie tylko w budynkach przy ul. Szubińskiej 16 ze względu na zmianę firmy sprzątającej i kształtowały się następująco:

budynek Dekerta 14 – stawka **0,35 zł/m<sup>2</sup>**

budynek Reja 23 – stawka **0,49 zł/m<sup>2</sup>**

budynek Mickiewicza 114 – stawka **0,45 zł/m<sup>2</sup>**

budynek Szosa Chełmińska 128 A i B – stawka **0,31 zł/m<sup>2</sup>**

zespół budynków Szubińska 16 – stawka **0,40 zł/m<sup>2</sup>**

**od 01.09.2021 r. stawka 0,45 zł/m<sup>2</sup>**

budynek Koniuchy 31-31B/Kozacka 62-66 – stawka **0,25 zł/m<sup>2</sup>**

budynek Młodzieżowa 16 – stawka **0,63 zł/m<sup>2</sup>**

budynek Koniuchy 25 – stawka **0,20 zł/m<sup>2</sup>**

Wraz z ociepleniem budynków wprowadzono stawki za termomodernizację. Stawki termomodernizacji są zróżnicowane ze względu na wysokość rat kredytu.

#### **IV. Tereny zielone.**

Mieszkańcy budynków przy ulicy Mickiewicza 114, Szubińskiej 16 oraz na osiedlu Koniuchy – Kozacka dokonali nowych nasadzeń kwiatów oraz dokonują wiele pracy w upiększeniu terenów zielonych przy swoich budynkach. Zarząd Spółdzielni składa serdeczne podziękowanie mieszkańcom za ich trud i wniesione nowe nasadzenia.

#### **V. Remonty i konserwacje.**

W okresie od 2007 do 2010 roku Spółdzielnia realizowała program termomodernizacji budynków mieszkalnych. W ramach tego programu zaciągnięte zostały kredyty na termomodernizację z premią gwarancyjną z Banku Gospodarstwa Krajowego. Suma zaciągniętych kredytów wyniosła **1 671 563,70 zł**, a przyznana premia gwarancyjna wyniosła **290 400,38 zł**.

Kredyty termomodernizacyjne pozostałe do spłaty na poszczególnych budynkach przedstawiają się następująco:

*budynek Szubińska 16 B – D – pozostała kwota do spłaty 2 148,48 zł*

*budynek Szubińska 16 E – F – pozostała kwota do spłaty 22 779,44 zł*

*budynek Koniuchy 31, Kozacka 62 - 66 – pozostała kwota do spłaty 79 197,77 zł*

*budynek Młodzieżowa 16 – pozostała kwota do spłaty 7 042,78 zł*

**Razem pozostało do spłaty 111 168,47 zł.**

Prace remontowe realizowane były na przestrzeni całego roku.

Środki funduszu remontowego i termomodernizacji według dokonanych naliczeń w roku 2021 wyniosły **227 705,58 zł.**

Środki funduszu termomodernizacyjnego według dokonanych naliczeń w roku 2021 wyniosły **70 576,66 zł.**

W roku 2021 roku dokonywaliśmy spłat rat kredytów zaciągniętych na termomodernizację. Na poszczególne budynki spłaty kształtowały się następująco:

**Budynek Szubińska 16 b – d**

spłata kredytu na kwotę **25 434,15 zł**

spłata odsetek od kredytu na kwotę **398,56 zł**

**Budynek Szubińska 16 e – f**

spłata kredytu na kwotę **20 484,03 zł**

spłata odsetek od kredytu na kwotę **851,26 zł**

**Budynek Młodzieżowa 16**

spłata kredytu na kwotę **16 605,10 zł**

spłata odsetek od kredytu na kwotę **402,28 zł**

**Nieruchomość Koniuchy 31-31B/Kozacka 62-66**

spłata kredytu na kwotę **37 602,57 zł**

spłata odsetek na kwotę **2 582,21 zł**

Razem w roku **2021** dokonaliśmy spłat rat kredytów na termomodernizację w kwocie **100 125,85** i odsetek od kredytów na kwotę **4 234,31 zł.**

Terminy spłat kredytów na termomodernizację przedstawiają się następująco:

- budynek szubińska 16 B – D – termin spłaty do dnia 01.01.2022 r.
- budynek Szubińska 16 E – F – termin spłaty do dnia 01.01.2023 r.
- nieruchomość Koniuchy 31–31B/Kozacka 62-66 – termin spłaty do dnia 01.01.2025 r.
- budynek Młodzieżowa 16 – termin spłaty do dnia 01.05.2022 r.

W ramach termomodernizacji dokonaliśmy całkowitej spłaty kredytów termomodernizacyjnych dla budynków przy ul. Dekerta 14, Szosa Chełmińska 128 A i B, Mickiewicza 114, Szubińska 16 – 16 A. Stawka termomodernizacji ustalona dla w/w budynków obowiązuje dalej ze względu na wniesiony wkład własny na docieplenie.

Nakłady na prace remontowe przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj wykonanych robót	Wykonanie w roku 2021	
1.	Roboty blacharsko – dekarские, wentylacyjne	<i>40 050,89</i>	
2.	Roboty remontowo - budowlane	<i>116 743,60</i>	
3.	Dopłata do wymiany stolarki okiennej	<i>6 524,75</i>	
4.	Roboty elektryczne	<i>4 721,07</i>	
5.	Roboty instalacyjne	<i>14 222,34</i>	
6.	Roboty naprawcze bram garażowych	<i>2 460,00</i>	
	<b>Razem wydatki</b>	<i>184 722,65</i>	

Lp.	Adres	Wykonanie w roku 2021	
1.	Reja 23-23B	<i>44 251,65</i>	
2.	Mickiewicza 114-114B	<i>25 450,00</i>	
3.	Szosa Chełmińska 128-128B	<i>9 573,10</i>	
4.	Szubińska 16-16A	<i>4 960,00</i>	
5.	Szubińska 16 EF	<i>2 250,00</i>	
6.	Szubińska - garaże	<i>11 070,00</i>	
7.	Koniuchy 31-31B	<i>43 749,26</i>	
8.	Kozacka 62-66	<i>39 053,91</i>	
9.	Młodzieżowa 16	<i>1 188,00</i>	
10.	Koniuchy 25-25B	<i>3 176,73</i>	
	<b>Razem wydatki</b>	<i>184 722,65</i>	

### **Niżej przedstawiamy wykaz ważniejszych robót remontowych:**

1. Kontynuowano remont tarasów przy ul. Kozackiej 62-66.
2. Wykonano remont dachu i wiatrołapów przy ul. Koniuchy 31-31B.
3. Wykonano mycie elewacji budynku przy ul. Reja 23-23B.
4. Wykonano remont balkonów przy ul. Koniuchy 31.
5. Wykonano remont balkonów przy ul. Mickiewicza 114-114A.
6. Wykonano prace uszczelniające posadzki w garażach przy ul. Szubińskiej 16.
7. Wykonano remont kominów i zadaszenia balkonu ul. Młodzieżowa 16.
8. Wykonano naprawę opasań kominów i wiatrołapu klatki ul. Szosa Chełmińska 128B.

### **Konserwacja i naprawy:**

Nakłady na konserwacje i naprawy w roku 2021 wynosiły **68 188,37 zł**.

W roku 2020 wynosiły **40 683,56 zł**.

I kształtowały się na poszczególnych budynkach następująco:

- ul. Dekerta 14-14B	- 4 653,69 zł
- ul. Reja 23-23B	- 6 143,82 zł
- ul. Mickiewicza 114-114A	- 13 523,09 zł
- ul. Szosa Chełmińska 128-128B	- 4 171,53 zł
- ul. Szubińska 16-16A	- 3 153,08 zł
- ul. Szubińska 16 BCD	- 4 699,46 zł
- ul. Szubińska 16 EF	- 6 353,79 zł
- ul. Koniuchy 31-31B	- 7 296,21 zł
- ul. Kozacka 62-66	- 7 027,93 zł
- ul. Młodzieżowa 16	- 2 367,29 zł
- ul. Koniuchy 25	- 8 798,48 zł

Jak wynika z powyższych zestawień Spółdzielnia w ostatnim roku poniosła znaczne nakłady związane z utrzymaniem w należytych stanie technicznym budynków mieszkalnych i garaży.

Zwiększone nakłady wynikają ze wzrostu cen materiałów, kosztów usług, starzejących się budynków.

W związku z powyższym zwracamy się do wszystkich mieszkańców naszej Spółdzielni z prośbą, aby zwracali baczną uwagę na przejawy wszelkiej dewastacji w budynkach które zamieszkują.

Zarząd wnosi o przyjęcie i zatwierdzenie sprawozdania z działalności za rok 2021 przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd składa podziękowanie Radzie Nadzorczej za owocną współpracę w 2021 r.

Z-ca Prezesa Zarządu  
S.M. „KOMUNALNIK”

Magdalena Kłodawska