

***SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI***

***SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
KOMUNALNIK
w TORUNIU***

Za 2023 rok

Toruń, maj 2024

Spółdzielnia jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 000023630. Spółdzielnia posiada REGON 001084909 i NIP 879-017-10-35. Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOMUNALNIK” zrzesza **330** członków według stanu na dzień 31.12.2023 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 **2023** roku Walne Zgromadzenie odbyło się w dniu **19 czerwca 2023 roku**. Frekwencja na Walnym Zgromadzeniu wyniosła 5,42% na 332 członków Spółdzielni zarejestrowanych. Na Walnym Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni zapoznali się z rocznymi sprawozdaniami Rady Nadzorczej i Zarządu oraz zapoznali się z projektami uchwał.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w niżej wymienionych sprawach:

- 1/ zatwierdzono porządek obrad Walnego Zgromadzenia
- 2/ zatwierdzono protokół obrad Walnego Zgromadzenia z dnia 27.06.2022 r
- 3/ zatwierdzono sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2022
- 4/ zatwierdzono podział nadwyżki bilansowej za rok 2022
- 5/ zatwierdzono sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2022
- 6/ zatwierdzono sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2022
- 7/ udzielono absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni
- 8/ zatwierdzono zmiany w Regulaminie Rady Nadzorczej
- 9/ zatwierdzono zasadę sporządzania rocznego sprawozdania finansowego w SM Komunalnik według uproszczonych zasad rachunkowości dla jednostek małych
- 10/ uchwalono najwyższą sumę zobowiązań Spółdzielni na lata 2023 – 2024

I. Działalność organizacyjno-administracyjna.

W roku 2023 zespół pracowniczy Spółdzielni Mieszkaniowej „KOMUNALNIK” uległ zmianie i przedstawiał się następująco.

Od 01.01.2023 do 31.08.2023 liczył 2 i 1/3 etatu, w tym:

- | | | |
|--|---|---------------|
| 1. Kierownik Spółdzielni oraz Dział Księgowo-Finansowy | - | 1 i 1/3 etatu |
| 2. Dział Administracyjno-Techniczny | - | 1 etat |

Od 01.09.2023 do 31.12.2023 liczył 2 i 1/12 etatu, w tym:

- | | | |
|--|---|---------------|
| 1. Kierownik Spółdzielni oraz Dział Księgowo-Finansowy | - | 1 i 1/3 etatu |
| 2. Dział Administracyjno-Techniczny | - | 3/4 etatu |

W związku ze złożonym wypowiedzeniem umowy o pracę i rezygnacją z pełnienia funkcji Z-cy Prezesa Zarządu przez Pana Pawła Piłatowskiego, na stanowisku Specjalisty ds. technicznych od dnia 01.06.2023 r. zatrudniona została Pani Grażyna Dyc. Pani Grażyna Dyc od 01.06.2023 r. pełni również funkcję Pełnomocnika Zarządu.

W okresie od 01.06.2023 r. do 31.08.2023 r. do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu oddelegowany został członek Rady Nadzorczej Pan Jarosław Kilkowski.

Od 01.09.2023 r. do 31.12.2023 r. na wniosek Pani Grażyny Dyc zatrudnionej na stanowisku Specjalisty ds. technicznych, Zarząd wyraził zgodę na czasową zmianę wymiaru czasu pracy z 1 etatu na $\frac{3}{4}$ etatu.

Dodatkowo prace administracyjne w sekretariacie SM Komunalnik wspiera w wymiarze 10 godzin tygodniowo w ramach umowy zlecenia Pani Janina Ciechomska.

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 **41** uchwał.

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

Członkowie Rady Nadzorczej 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 dekar skim
- radcą prawnym,

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

Zgodnie z umową zawartą w dniu 26.01.2023 r. lustratorzy Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Toruniu w dniach od 01.06.2023 do 05.07.2023 przeprowadzili lustrację pełną obejmującą całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2020 do 31.12.2022.

Merytoryczna ocena całokształtu działalności Spółdzielni jest pozytywna. Nie ma zastrzeżeń co do legalności, rzetelności i gospodarności, nie stwierdzono przypadków naruszeń prawa jak i interesów członków.

Z uwagi na brak zastrzeżeń wskazanych w protokole lustracji Związek Rewizyjny odstąpił od wydania zaleceń.

Zarząd jest zobowiązany do przedstawienia listu polustracyjnego na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

I. Działalność członkowsko - mieszkaniowa.

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia liczyła **329** członków.

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

W 2023 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 2023 r. wysłano do wszystkich mieszkańców potwierdzenia stanów kont z tytułu eksploatacji oraz odsetek.

W 2023 r. Spółdzielnia nie skierowała żadnego pozwu do sądu o zapłatę zaległości.

Z **2** osobami, będącymi właścicielami lokali w Spółdzielni, Zarząd zawarł umowy ugody dotyczące spłat ratalnych. 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 31.12.2023 r.

Wyszczególnienie	Kwota zaległości /w zł/ czynsz + odsetki
Stan na dzień 01.01.2023 r.	34 426,39
Stan na dzień 31.03.2023 r.	40 591,89
Stan na dzień 30.06.2023 r.	32 667,98
Stan na dzień 30.09.2023 r.	63 548,84
Stan na dzień 31.12.2023 r.	38 100,93
Zwiększenie zaległości w okresie 12-miesięcy	3 674,54

Na dzień 31.12.2023 r. zalegało w opłatach **79** osób. Najwięcej, bo **70** osób posiadało zaległości nie przekraczające 1-miesięcznego naliczenia opłat, co stanowi **88,6** % ogółem zalegających.

W 2023 r. żaden z mieszkańców nie korzystał z dofinansowania do opłat w postaci dodatku mieszkaniowego.

Członkom Spółdzielni płacącym czynsze z opóźnieniem naliczane są karne odsetki. W roku 2023 w stosunku do mieszkańców naliczono odsetki na łączną kwotę **2 678,45 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 2023 r. zostały złożone **2** wnioski o przekształcenie w prawo odrębnej własności. Zarząd podpisał **2** akty notarialne, w tym **1** dotyczący wniosku złożonego w 2022 r. Łącznie w Spółdzielni przekształconych są **83** mieszkania, **2** lokale użytkowe oraz **22** garaże i miejsca postojowe w garażach.

III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

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

Poza tym Spółdzielnia administruje i prowadzi eksploatację:

- 7 lokali użytkowych
- 18** garaży w budynku wolnostojącym przy ulicy Szubińskiej 16
- 3** garaże w budynku przy ulicy Młodzieżowej 16
- 6** miejsc garażowych w budynku przy ulicy Koniuchy 31
- 17** miejsc garażowych w budynkach przy ulicy Kozackiej 62-66
- 15** miejsc garażowych w budynku przy ulicy Koniuchy 25-25B
- 27** miejsc postojowych na osiedlu Szubińska 16.

Powierzchnia użytkowa ogółem lokali mieszkalnych i użytkowych wynosi

14 830,63 m² w tym:	
- powierzchnia lokali mieszkalnych	14 237,98 m ²
- powierzchnia lokali użytkowych	592,65 m ²
- powierzchnia garaży	345,40 m ²
- powierzchnia miejsc garażowych	638,54 m ²
- powierzchnia miejsc postojowych	312,87 m ²

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

lokal użytkowy przy ul. Dekerta 14 – Fundacja INDID

lokal użytkowy przy ul. Dekerta 14 - ESDE Projekt Dorota Smolińska

lokal przy ul. Szosa Chełmińska 128 AB

trafostacja przy ul. Koniuchy 31 – Z.E. Toruń

Ponadto Spółdzielnia wydzierżawia:

pom. piwniczne o powierzchni 54,51 m²

działkę gruntu o powierzchni 77 m² przy ul Szubińskiej 16 pod trafostację

W 2023 r. dodatkowe przychody z tytułu najmu lokali użytkowych, piwnic oraz trafostacji wyniosły 14 804,56 zł

Od 2022 r. Zarząd Spółdzielni podjął współpracę z firmami Allegro oraz DPD. Zarząd oferował w ramach współpracy lokalizację przy każdym budynku z zasobów SM Komunalnik, jednak to firmy świadczące usługi kurierskie decydowały, którą z lokalizacji są zainteresowane.

Paczkomaty znajdują się w następujących lokalizacjach:

Allegro - ul. Dekerta 14

- ul. Reja 23

- ul. Kozacka 62-66

- ul. Szubińska 16;

DPD - ul. Reja 23

- ul. Koniuchy 31b

- ul. Szosa Chełmińska 128

W ramach współpracy polegającej na dzierżawie terenu pod ustawienie automatów do obsługi paczek kurierskich Spółdzielnia pozyskała w 2023 r. dodatkowe środki finansowe w kwocie **31 768,89 zł**.

Na podstawie uchwały Zarządu dochody za 2023 r. z tytułu dzierżawy terenu pod automaty paczkowe zostały przekazane na zasilenie funduszu remontowego budynku, do którego przynależą działki oddane w dzierżawę na podstawie umowy.

W 2023 r. zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem finansowym stawki funduszu remontowego **od 01.04.2023 r.** wynosiły:

1,48 zł/m² dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach, których saldo funduszu remontowego było dodatnie oraz dla garaży i miejsc garażowych

2,08 zł/m² dla lokali mieszkalnych, w których saldo funduszu remontowego było ujemne

0,50 zł/m² (bez zmian) dla miejsc postojowych.

Na wniosek Zarządu, zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej do funduszu remontowego włączono dotychczasowy fundusz na małą architekturę.

Do funduszu remontowego włączono również zaległości z tytułu termomodernizacji związane przede wszystkim ze spłatą wkładu własnego.

Stawki funduszu eksploatacyjnego od **01.03.2023 r.** wynosiły:

1,74 zł/m² dla członków Spółdzielni

2,02 zł/m² dla mieszkańców nie będących członkami Spółdzielni

0,21 zł/m² miejsca postojowe

0,30 zł/m² garaże oraz miejsca garażowe

2,31 zł/m² lokale użytkowe

Stawki konserwacji w 2023 r. nie uległy zmianie i kształtowały się następująco:

budynek Dekerta – stawka **0,26 zł/m²**

budynek Reja 23 – stawka **0,40 zł/m²**

budynek Mickiewicza 114 – stawka **0,84 zł/m²**

budynek Szosa Chełmińska 128 AB – stawka **0,32 zł/m²**

zespół budynków Szubińska 16-16F – stawka **0,28-0,33 zł/m²**

budynek Koniuchy 31-31B/Kozacka 62-66 – stawka **0,33 zł/m²**

budynek Młodzieżowa 16 – stawka **0,27 zł/m²**

budynek Koniuchy 25 – stawka **0,33 zł/m²**

Stawki usług porządkowych uległy zmianie i wynosiły:

budynek Dekerta 14 – stawka **0,49 zł/m²** - zmiana od **01.04.2023 r.**

budynek Reja 23 – stawka **0,66 zł/m²** - zmiana od **01.01.2023 r.**

budynek Mickiewicza 114 – stawka **0,66 zł/m²** - zmiana od **01.01.2023 r.**

budynek Szosa Chełmińska 128 A i B – stawka **0,31 zł/m²** / bez zmian

zespół budynków Szubińska 16 – stawka **0,54 zł/m²** / zmiana od **01.01.2023 r.**

budynek Koniuchy 31-31B/Kozacka 62-66 – stawka **0,29 zł/m²** - bez zmian

budynek Młodzieżowa 16 – stawka **0,48 zł/m²** - zmiana od **01.04.2023 r.**

budynek Koniuchy 25 – stawka **0,29 zł/m²** - bez zmian

W związku z obowiązkiem wprowadzenia opłaty związanej z kosztami stałymi podgrzania wody użytkowej wynikającej ze zmian ustawy Prawo Energetyczne, Uchwałą Rady Nadzorczej nr 15/2022 z dnia 22.11.2022 r. wprowadzono stawki z m² lokalu za podgrzanie wody użytkowej, które w 2023 r. kształtowały się następująco:

budynek Dekerta – stawka **0,19 zł/m²**

budynek Reja 23 – stawka **0,16 zł/m²**

budynek Mickiewicza 114 – stawka **0,17 zł/m²**

budynek Szosa Chełmińska 128 AB – stawka **0,11 zł/m²**

budynek Koniuchy 31-31B – stawka **0,17 zł/m²**

budynek Kozacka 62-66 – stawka **0,18 zł/m²**

budynek Koniuchy 25 – stawka **0,19 zł/m²**

IV. Tereny zielone.

Mieszkańcy budynków 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**.

Kredyt termomodernizacyjny na dzień 31.12.2023 r. pozostał do spłaty na nieruchomości Koniuchy 31, Kozacka 62-66 – pozostała kwota do spłaty **23 462,44 zł**.

Prace remontowe realizowane były na przestrzeni całego roku. Środki funduszu remontowego według dokonanych naliczeń w roku 2023 wyniosły **332 610,25 zł**.

Środki funduszu termomodernizacyjnego według dokonanych naliczeń w okresie od 01-03/2023 wyniosły **12 129,70 zł**.

W roku 2023 roku dokonywaliśmy spłat rat kredytów zaciągniętych na termomodernizację. Na poszczególne budynki spłaty kształtowały się następująco:

Budynek Szubińska 16 EF

spłata kredytu na kwotę **1 816,22 zł**

spłata odsetek od kredytu na kwotę **14,30 zł**

Nieruchomość Koniuchy 31-31B/Kozacka 62-66

spłata kredytu na kwotę **19 738,12 zł**

spłata odsetek na kwotę **3 090,30 zł**

Razem w roku **2023** dokonaliśmy spłat rat kredytów na termomodernizację w kwocie **21 554,34 zł** i odsetek od kredytów na kwotę **3 104,60 zł**.

Terminy spłat kredytów na termomodernizację przedstawiają się następująco:

- budynek Szubińska 16 EF – spłacony dnia 01.01.2023 r.
- nieruchomość Koniuchy 31-31B/Kozacka 62-66 – termin spłaty do dnia 01.01.2025 r.

W ramach termomodernizacji dokonaliśmy całkowitej spłaty kredytów termomodernizacyjnych dla budynków przy ul. Dekerta 14-14B, Szosa Chełmińska 128 AB, Mickiewicza 114-114A, Szubińska 16-16A, Szubińska 16 BCD, Młodzieżowa 16. Stawka termomodernizacji obowiązywała od stycznia do marca 2023 r. w budynkach, w których wniesiono wkład własny na docieplenie.

Nakłady na prace remontowe przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj wykonanych robót	Wykonanie w roku 2023	
1.	Roboty blacharsko – dekarские, wentylacyjne	<i>46 644,12</i>	
2.	Roboty remontowo - budowlane	<i>117 266,79</i>	
3.	Dopłata do wymiany stolarki okiennej	<i>2 080,00</i>	
4.	Roboty elektryczne	<i>8 808,79</i>	
5.	Roboty instalacyjne	<i>4 165,48</i>	
6.	Roboty naprawcze bram garażowych	<i>1 623,60</i>	
	Razem wydatki	<i>180 588,78</i>	

Lp.	Adres	Wykonanie w roku 2023	
1.	Dekerta 14-14B	<i>25 400,00</i>	
2.	Mickiewicza 114-114B	<i>20 233,59</i>	
3.	Reja 23-23B	<i>5 461,99</i>	
4.	Szosa Chełmińska 128-128B	<i>100,86</i>	
5.	Szubińska 16-16F	<i>16 595,48</i>	
6.	Szubińska – m. postojowe	<i>1 581,99</i>	
7.	Koniuchy 31-31B/Kozacka 62-66	<i>47 623,15</i>	
8.	Koniuchy 31-31B/Kozacka 62-66 garaże	<i>540,00</i>	
9.	Młodzieżowa 16	<i>11 598,86</i>	
10.	Koniuchy 25-25B	<i>44 619,28</i>	
	Razem wydatki	<i>180 588,78</i>	

Niżej przedstawiamy wykaz ważniejszych robót remontowych:

1. Wykonano remont klatki schodowej przy ul. Koniuchy 25A i 25B.
2. Wykonano ogrodzenie boksów śmietnikowych przy ul. Koniuchy 25-25B
3. Wykonano wymianę stolarki okiennej i drzwi do piwnicy w budynku przy ul. Dekerta 14-14B
4. Wykonano remont daszku balkonowego przy ul. Młodzieżowej 16.
5. Wykonano odkrywkę konstrukcji stropu w mieszkaniu nr 7 przy ul. Młodzieżowej 16
6. Wykonano remont 1/3 pokrycia dachu budynku przy ul. Kozackiej 62-66.
7. Wykonano remont słupów balkonowych w 1 pionie przy ul. Koniuchy 31
8. Wykonano wymianę domofonu w klatce przy ul. Koniuchy 31
9. Wykonano remont boksów śmietnikowych Koniuchy 31-31B/Kozacka 62-66
10. Wykonano remont części dachu budynku przy ul. Mickiewicza 114.
11. Wykonano wymianę domofonów w budynku przy ul. Mickiewicza 114.
12. Wykonano rozbudowę wiaty śmietnikowej przy budynku ul. Reja 23.
13. Wykonano naprawę daszku balkonowego ul. Szubińska 16B-D
14. Wykonano wymianę rur kanalizacyjnych ul. Szubińska 16-16F

Konserwacja i naprawy:

Nakłady na konserwacje i naprawy w roku 2023 wynosiły **45 825,68 zł.**

W roku 2022 wynosiły **69 198,98 zł.**

I kształtowały się na poszczególnych budynkach następująco:

- ul. Dekerta 14-14B	- 3 483,01 zł
- ul. Reja 23-23B	- 5 289,50 zł
- ul. Mickiewicza 114-114A	- 6 728,47 zł
- ul. Szosa Chełmińska 128-128B	- 6 215,30 zł
- ul. Szubińska 16-16A	- 2 917,60 zł
- ul. Szubińska 16 BCD	- 2 597,67 zł
- ul. Szubińska 16 EF	- 3 086,47 zł
- ul. Koniuchy 31-31B	- 4 120,51 zł
- ul. Kozacka 62-66	- 4 206,78 zł
- ul. Młodzieżowa 16	- 3 068,35 zł
- ul. Koniuchy 25	- 4 112,02 zł

Jak wynika z powyższych zestawień Spółdzielnia w ostatnim roku poniosła znaczne nakłady związane z utrzymaniem w należyтым 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.

Przedstawione informacje wskazują na bardzo dobrą, bezpieczną i stabilną, niezagrażoną sytuację majątkową i finansową Spółdzielni.

Spółdzielnia w kolejnym roku utrzymuje pełną zdolność do regulowania swoich zobowiązań.

Zarząd wnosi o przyjęcie i zatwierdzenie sprawozdania z działalności za rok 2023 przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd składa podziękowanie Radzie Nadzorczej za owocną współpracę w 2023 r.