

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI

***SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
KOMUNALNIK
w TORUNIU***

Za 2024 rok

Toruń, maj 2025

Spółdzielnia jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000023630. Spółdzielnia posiada REGON 001084909 i NIP 879-017-10-35. Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOMUNALNIK” zrzesza 331 członków według stanu na dzień 31.12.2024 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 2024 roku Walne Zgromadzenie odbyło się w dniu 17 czerwca 2024 roku. Frekwencja na Walnym Zgromadzeniu wyniosła 7,25% na 331 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 19.06.2023 r
- 3/ zatwierdzono sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2023
- 4/ zatwierdzono podział nadwyżki bilansowej za rok 2023
- 5/ zatwierdzono sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2023
- 6/ zatwierdzono sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2023
- 7/ udzielono absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni
- 8/ uchwalono najwyższą sumę zobowiązań Spółdzielni na lata 2024 – 2025

I. Działalność organizacyjno-administracyjna.

W roku 2024 zespół pracowniczy Spółdzielni Mieszkaniowej „KOMUNALNIK” uległ zmianie i przedstawiał się następująco.

Od 01.01.2024 do 31.12.2024 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 |

W dniu 29.11.2024 r. Pani Grażyna Dyc złożyła wypowiedzenie umowy o pracę z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Tym samym w dniu 31.12.2024 Pani Grażyna Dyc przestała pełnić funkcję Pełnomocnika Zarządu.

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 23 uchwały.

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).

II. Działalność członkowsko - mieszkaniowa.

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia liczyła 331 członków.

W okresie sprawozdawczym 6 osób zostało wykreślonych z grona członków spółdzielni w związku ze sprzedażą lokalu, 8 osób zostało przyjętych do grona członków Spółdzielni w związku z zakupem prawa do lokalu mieszkalnego.

W 2024 r. Spółdzielnia podejmowała różne działania mające na celu windykację zaległości, między innymi:

- wysłano 25 wezwań do zapłaty do osób zalegających z opłatami za lokale
- w listopadzie 2024 r. wysłano do wszystkich mieszkańców potwierdzenia stanów kont z tytułu eksploatacji oraz odsetek.

W 2024 r. Spółdzielnia nie skierowała żadnego pozwu do sądu o zapłatę zaległości.

Z 3 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 31.12.2024 r.**

Wyszczególnienie	Kwota zaległości /w zł/ czynsz + odsetki
Stan na dzień 01.01.2024 r.	38 100,93
Stan na dzień 31.03.2024 r.	47 065,22
Stan na dzień 30.06.2024 r.	39 429,81
Stan na dzień 30.09.2024 r.	37 795,56
Stan na dzień 31.12.2024 r.	27 117,29
Zmniejszenie zaległości w okresie 12-miesięcy	10 983,64

Na dzień 31.12.2024 r. zalegało w opłatach **75** osób. Najwięcej, bo **65** osób posiadało zaległości nie przekraczające 1-miesięcznego naliczenia opłat, co stanowi **86,7 %** ogółem zalegających.

Od 01.06.2024 r. jeden mieszkaniec korzystał z dofinansowania do opłat w postaci dodatku mieszkaniowego. Z tego tytułu na konto spółdzielni wpłynęła kwota **1 145,76 zł**.

Członkom Spółdzielni płacącym czynsze z opóźnieniem naliczane są karne odsetki. W roku 2024 w stosunku do mieszkańców naliczono odsetki na łączną kwotę **2 027,76 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 2024 r. został złożony **1** wniosek o przekształcenie w prawo odrębnej własności. Zarząd podpisał **1** akt notarialny. Łącznie w Spółdzielni przekształconych są **84** mieszkania, **2** lokale użytkowe oraz **22** garaże i miejsca postojowe w garażach.

W 2024 r. uruchomiona została aplikacja internetowa ADA-NET. Aplikacja służy do udostępniania mieszkańcom informacji związanych z ich lokalami. Przed wszystkim mieszkaniec posiada możliwość sprawdzenia stanu swojego konta czynszowego oraz wszelkich dokumentów, które na ten stan wpływają (dokumenty rozliczeniowe, naliczeniowe, wpłaty, itp.)

ADA-NET to również możliwość podglądu odczytów i stanów liczników pomiarowych oraz zgłaszanie awarii i usterek.

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 użytkowy przy ul. Dekerta 14 – Stowarzyszenie Analityków Mediów Elektronicznych

lokal przy ul. Szosa Chełmińska 128 AB

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

Ponadto Spółdzielnia wdzierżawia:

pom. piwniczne o powierzchni 54,51 m²

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

W 2024 r. dodatkowe przychody z tytułu najmu lokali użytkowych, piwnic oraz trafostacji wyniosły **15 680,88 zł** (w tym podatek w kwocie 1 179,08 zł).

Od 2022 r. Zarząd Spółdzielni współpracuje 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
- ul. Szubińska 16 – od 04.09.2024 r.

W ramach współpracy polegającej na dzierżawie terenu pod ustawienie automatów do obsługi paczek kurierskich Spółdzielnia pozyskała w 2024 r. dodatkowe środki finansowe w kwocie **40 083,12 zł** (w tym podatek w kwocie 3 607,49 zł).

Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej dochody za 2024 r. z tytułu dzierżawy terenu pod automaty paczkowe zostaną przekazane na zasilenie funduszu remontowego budynku, do którego przynależą działki oddane w dzierżawę na podstawie umowy.

W 2024 r. zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem finansowym stawki funduszu remontowego nie uległy zmianie i 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

Stawki eksploatacji wzrosły o 5% i od 01.03.2024 r. wynosiły:

- 1,83 zł/m²** dla członków Spółdzielni
2,12 zł/m² dla mieszkańców nie będących członkami Spółdzielni
0,22 zł/m² miejsca postojowe
0,32 zł/m² garaże oraz miejsca garażowe
2,43 zł/m² lokale użytkowe

Stawki konserwacji w 2024 r. kształtowały się następująco:

- budynek Dekerta – stawka **0,28 zł/m²**
budynek Reja 23 – stawka **0,40 zł/m²**
budynek Mickiewicza 114 – stawka **0,40 zł/m²**
budynek Szosa Chełmińska 128 AB – stawka **0,40 zł/m²**
zespół budynków Szubińska 16-16F – stawka **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 kształtowały się następująco:

- budynek Dekerta 14 – stawka **0,49 zł/m²** - bez zmian
budynek Reja 23 – stawka **0,66 zł/m²** - bez zmian
budynek Mickiewicza 114 – stawka **0,83 zł/m²** - zmiana od 01.01.2024 r.

budynek Szosa Chełmińska 128 A i B – stawka **0,38 zł/m²** - zmiana od **01.01.2024 r.**

zespół budynków Szubińska 16 – stawka **0,58 zł/m²** - zmiana od **01.01.2024 r.**

budynek Koniuchy 31-31B/Kozacka 62-66 – stawka **0,36 zł/m²** - zmiana od **01.01.2024 r.**

budynek Młodzieżowa 16 – stawka **0,48 zł/m²** - bez zmian

budynek Koniuchy 25 – stawka **0,36 zł/m²** - zmiana od **01.01.2024 r.**

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 od **01.01.2024 r.** kształtowały się następująco:

budynek Dekerta – stawka **0,41 zł/m²**

budynek Reja 23 – stawka **0,33 zł/m²**

budynek Mickiewicza 114 – stawka **0,31 zł/m²**

budynek Szosa Chełmińska 128 AB – stawka **0,23 zł/m²**

budynek Koniuchy 31-31B – stawka **0,23 zł/m²**

budynek Kozacka 62-66 – stawka **0,26 zł/m²**

budynek Koniuchy 25 – stawka **0,39 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. Szczególne podziękowania dla mieszkańców budynków przy ul. Mickiewicza oraz Szubińska.

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**.

W roku **2024** roku dokonywaliśmy spłaty kredytu zaciągniętego na termomodernizację. Spłata kształtowała się następująco:

Nieruchomość Koniuchy 31-31B/Kozacka 62-66

spłata kredytu na kwotę **21 583,20 zł**

spłata odsetek na kwotę **1 120,27 zł**

Kredyt termomodernizacyjny na dzień 31.12.2024 r. pozostał do spłaty na nieruchomości Koniuchy 31, Kozacka 62-66 – pozostała kwota do spłaty **1 879,24 zł.**

Całkowita spłata kredytu na termomodernizację dla nieruchomości Koniuchy 31–31B/Kozacka 62-66 nastąpi w **styczniu 2025 r.**

Środki funduszu remontowego według dokonanych naliczeń w roku 2024 wyniosły **354 780,46 zł.**

Prace remontowe realizowane były na przestrzeni całego roku.

Nakłady na prace remontowe przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres	Wykonanie w roku 2024	
1.	Dekerta 14-14B	23 322,94	
2.	Mickiewicza 114-114B	0	
3.	Reja 23-23B	106 831,69	
4.	Szosa Chełmińska 128-128B	11 332,07	
5.	Szubińska 16-16F	75 715,05	
6.	Szubińska – garaże, m. postojowe	29 237,10	
7.	Koniuchy 31-31B/Kozacka 62-66	32 213,89	
8.	Koniuchy 31-31B/Kozacka 62-66 garaże	36 399,55	
9.	Młodzieżowa 16	8 185,60	
10.	Koniuchy 25-25B	81 828,97	
11.	Koniuchy 25-25B garaże	11 934,11	
	Razem wydatki	417 000,97	

Niżej przedstawiamy wykaz ważniejszych robót remontowych:

ul. Dekerta 14-14B - wymiana drzwi wewnętrznych we wiatrołapach
- wymiana domofonów klatka A i B

ul. Reja 23-23B - projekt techniczny oraz wymiana naczynia wzbiorczego

ul. Szosa Chełmińska 128AB - renowacja czap kominowych
- wymiana rury kanalizacyjnej oraz rur spustowych

- uszczelnienie instalacji gazowej
- wymiana zadaszenia nad daszkiem

ul. Szubińska 16-16F

- wymiana drzwi wewnętrznych i okien we wiatrołapach
- wymiana domofonów – 4 szt
- naprawa SZR
- zwrot za wymianę stolarki okiennej
- montaż podliczników w suszarniach
- naprawa uszkodzonych opierzeń

ul. Szubińska garaże, m.post.

- remont dachu i kominów
- naprawa nawierzchni na dojazdach do garaży
- wyznaczenie miejsca dla niepełnosprawnych
- izolacja ścian fundamentowych garaży

ul. Koniuchy 31-31B/Kozacka 62-66

- remont dachu
- zwrot za wymianę stolarki okiennej
- schody wejściowe do budynku

ul. Koniuchy 31-31B/Kozacka 62-66 - dokończenie prac remontowych tarasów nad garażami

ul. Młodzieżowa 16

- montaż gontu na 2 daszkach balkonowych
- montaż orynnowania daszku
- wymiana rur spustowych i trójników

ul. Koniuchy 25-25B

- docieplenie dachu

ul. Koniuchy 25-25B garaże

- remont garażu z izolacją fundamentów od zewnątrz
- wymiana krtek w odpływie liniowym

W budynkach przy ul. Szubińskiej 16-16F po konsultacjach z mieszkańcami w suszarniach zamontowano podliczniki energii elektrycznej, co znacząco zmniejszyło zużycie energii oraz pozwoliło na obciążanie kosztami energii elektrycznej zużytej w suszarniach tych mieszkańców, którzy korzystają z niniejszych pomieszczeń.

We współpracy z PGE Toruń w roku 2024 w budynku przy ul. Mickiewicza 114-114A nastąpiła wymiana węzła cieplnego. Koszt wymiany węzła został pokryty przez PGE Toruń. Spółdzielnia poniosła koszty przygotowania pomieszczenia, w którym znajduje się węzeł cieplny.

W roku 2025 zaplanowana jest wymiana węzła cieplnego w budynku przy ul. Szosa chełmińska 128 AB. W miarę posiadanych środków na inwestycje przez PGE w roku 2025 planowana jest wymiana ostatniego węzła cieplnego w budynku przy ul. Reja 23-23B.

Konserwacja i naprawy:

Nakłady na konserwacje i naprawy w roku 2024 wynosiły **62 640,16 zł.**

W roku 2023 wynosiły 45 825,68 zł.

I kształtowały się dla poszczególnych nieruchomości następująco:

- ul. Dekerta 14-14B	- 7 770,30 zł
- ul. Reja 23-23B	- 7 386,00 zł
- ul. Mickiewicza 114-114A	- 3 642,07 zł
- ul. Szosa Chełmińska 128-128B	- 7 489,12 zł
- ul. Szubińska 16-16F	- 12 836,16 zł
- ul. Koniuchy 31-31B/Kozacka 62-66	- 13 707,64 zł
- ul. Młodzieżowa 16	- 2 988,65 zł
- ul. Koniuchy 25	- 6 820,22 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 2024 przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd składa podziękowanie Radzie Nadzorczej za owocną współpracę w 2024 r.

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOMUNALNIK"

Magdalena Kłodawska

Pełnomocnik Zarządu
S.M. Komunalnik

Maria Bórawska