

SPRAWOZDANIE

**z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” w Toruniu
za okres od 01 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.**

Rada Nadzorcza jako organ Spółdzielni działa na podstawie Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa Regulamin Rady Nadzorczej zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” z dnia 19 czerwca 2023 r., w drodze Uchwały Nr 10/2023.

Działalność Rady jako organu statutowego Spółdzielni sprawującego nadzór i kontrolę nad jej funkcjonowaniem i pracą Zarządu opierała się na tych samych zasadach jak w latach ubiegłych.

Rada realizuje swoje funkcje i zadania wynikające z przedstawionych na wstępie uregulowań prawnych poprzez podejmowanie prawomocnych uchwał, wydawania stosownych opinii i ocen odnoszących się do konkretnych sfer działalności spółdzielni.

W 2025 roku, w okresie od 01 stycznia do dnia 31 grudnia 2025 roku Rada Nadzorcza w kadencji 2024 - 2027 pracowała w następującym składzie:

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| 1) Sławomir Wiśniewski | - Przewodniczący |
| 2) Jarosław Kilkowski | - Z-ca Przewodniczącego |
| 3) Aleksandra Jabłońska | - Sekretarz |
| 4) Bożena Żuchowska | - członek |
| 5) Adam Leliński | - członek |

Praca Rady w 2025 roku przebiegała zgodnie z opracowanym i przyjętym Planem Pracy, łącznie odbyło się 10 posiedzeń.

Na każdym posiedzeniu Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej składał Radzie Nadzorczej sprawozdanie z bieżącej działalności Spółdzielni.

Zakres działania Rady Nadzorczej obejmował nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności do zakresu działania Rady Nadzorczej w minionym okresie należało m.in.:

1. Analiza zadłużeń czynszowych członków Spółdzielni na podstawie informacji przygotowywanych i przedstawianych przez Zarząd.

2. Analiza funduszu remontowego na poszczególnych budynkach, w celu zabezpieczenia potrzeb remontowych zasobów Spółdzielni, które są coraz starsze i wymagają więcej remontów.
3. Analiza kosztów zużycia centralnego ogrzewania na poszczególnych budynkach.
4. Monitorowanie realizacji montażu monitoringu wizyjnego w budynku przy ulicy Szubińskiej oraz analiza monitoringu przy ulicy Młodzieżowej.
5. Kontrola nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków oraz podejmowanych działań w celu wyegzekwowania zaległości w opłatach czynszowych.
6. Analiza wykonania przeprowadzanych prac remontowych.
7. Analiza zużycia energii elektrycznej, po zmianie lamp i zmianie sposobu użytkowania suszarni przy ulicy Szubińskiej.
8. Podejmowanie uchwał regulujących działalność Spółdzielni, zgodnie z kompetencjami Rady.

W 2025 roku Rada podjęła ogółem 16 uchwał w tym: regulujących działalność Spółdzielni, w sprawie:

- wyrażenia zgody na udzielenie przez Zarząd Spółdzielni pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią,
- Planu Pracy Rady Nadzorczej na I półrocze 2025 r.,
- zatwierdzenia „Regulaminu zasad rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej do lokali mieszkalnych”,
- przyjęcia – zaopiniowania sprawozdania finansowego SM „Komunalnik” za rok 2024,
- przeksięgowania przychodów z paczkomatów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,
- zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024 r.,
- zatwierdzenia premii bilansowej dla pracowników SM „Komunalnik”,
- zatwierdzenia Planu Pracy Rady na II półrocze 2025 r.,
- przyjęcia Regulaminu prowadzenia monitoringu wizyjnego w zasobach SM „Komunalnik”,
- zatwierdzenia funduszu wynagrodzeń pracowników Spółdzielni „Komunalnik” na rok 2026 r.,
- zatwierdzenia Planu remontów na 2026 r.,

- zatwierdzenia Planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” na rok 2026,
- zatwierdzenia premii świątecznych.

Mając na uwadze wzrost inflacji, najniższego wynagrodzenia, opłat za wszystkie usługi i materiały, po przeprowadzonej analizie kosztów i przychodów podjęto uchwały w sprawie zmiany:

- stawki za 1 m³ ciepła,
- stawki eksploatacji,
- odpisu na fundusz remontowy.

Na zmianę stawek opłat miały wpływ zmieniające się niezależnie od Spółdzielni ceny usług wynikające ze wzrostu kosztów pracy, wyższe koszty robót i materiałów budowlanych oraz wzrost cen ciepła związany z zakończeniem rządowego wsparcia.

Na bieżąco analizowano stan funduszu remontowego, aby zabezpieczał potrzeby remontowe naszych zasobów, które są coraz starsze i wymagają więcej remontów.

W 2025 roku wzrost opłaty czynszowych wystąpił niezależnie od Spółdzielni. Czynsze za mieszkania rosną, ponieważ rosną koszty utrzymania mieszkań, spowodowane głównie urzędowymi podwyżkami cen energii, ciepła. Spółdzielnia nie ma żadnego wpływu na ceny ustalane przez dostawców poszczególnych mediów, ale zobowiązana jest uwzględnić te stawki. Najdroższe zazwyczaj jest ogrzewanie lokali i wody, a ciepło systemowe, z którego korzysta Spółdzielnia drożeje w zastraszającym tempie.

Należy zaznaczyć, że w każdym przypadku przy zmianie stawek dokonywano analizy. W niektórych budynkach biorąc pod uwagę ujemne saldo funduszu remontowego, czy też obecnie realizowane lub zaplanowane remonty odpis na fundusz remontowy był większy. Zmiany stawek następowały tylko tam gdzie była konieczność, dla poszczególnych budynków stawki uległy zmniejszeniu bądź pozostały bez zmian.

Rosnąca inflacja, wzrost krajowej pensji minimalnej, stawki roboczogodziny, ale też wyższy koszt robót, materiałów budowlanych i cen usług wynikający ze wzrostu kosztów pracy, wszystko to sprawia, że rosną też koszty Spółdzielni, ale też więcej trzeba wydawać na zaplanowane remonty.

Każde posiedzenie Rady jest protokółowane, co znajduje odzwierciedlenie w dokumentach, a podjęte uchwały są odnotowane w rejestrze uchwał, są objęte klauzulą ich wykonalności zgodnie z mocą obowiązującą.

W posiedzeniach Rady uczestniczył Zarząd Spółdzielni. Taki tryb pracy Rady nie pociąga za sobą zbędnych kosztów związanych z prowadzeniem i wymianą wzajemnej korespondencji.

Należy zaznaczyć, że dodatkowy dochód do budżetu Spółdzielni rocznie w kwocie 39.130,22 zł stanowią postawione przy budynkach paczkomaty, które zasilają fundusz remontowy poszczególnych budynków.,

Dzięki ciężkiej i owocnej pracy Zarządu Spółdzielni na 31 grudnia 2025 roku wygenerowała zysk netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów z roku ubiegłego i bieżącego w kwocie 76.497,03 zł, porównywalny do roku poprzedniego.

Poprawiła się terminowość wnoszenia opłat przez właścicieli mieszkań i najemców lokali użytkowych, w stosunku do lat poprzednich. Terminowość wnoszenia opłat ma dodatni wpływ na kondycję finansowo-ekonomiczną Spółdzielni.

Rada apeluje do wszystkich członków Spółdzielni i właścicieli lokali o szybkie reagowanie i przeciwdziałanie zauważonym aktom wandalizmu.

WNIOSKI

1. Rada Nadzorcza wnosi o zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 r.
2. Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 3 /2026 z dnia 18 marca 2026 r. pozytywnie zaopiniowała sprawozdanie finansowe – bilans SM „Komunalnik” za rok 2025 i wnosi do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania jako prawidłowo sporządzonego i rzetelnie odzwierciedlającego sytuację finansową Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza pozytywnie oceniając wyniki działalności Spółdzielni wypływające ze sprawozdania rocznego Zarządu, co znajduje odzwierciedlenie w podjętych przez Radę uchwałach w roku 2025, wnosi o zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” za rok 2025.

4. Rada nadzorcza biorąc pod uwagę aktualną sytuację ekonomiczną i gospodarczą Spółdzielni, będącą wynikiem efektywnej i racjonalnej pracy zarządu wnosi o udzielenie członkowi zarządu, Pani Prezes Zarządu Magdalenie Kłodawskiej absolutorium za rok 2025.

Rada Nadzorcza wyraża podziękowania wszystkim członkom Spółdzielni, którzy aktywnie współuczestniczyli w pracach i działaniach na rzecz naszej Spółdzielni.

Kierujemy również podziękowania dla całego Zarządu Spółdzielni za konstruktywną i rzetelną współpracę oraz dla wszystkich pracowników, którzy rzetelnie wykonywali swoje obowiązki, dbając dobro i o prawidłową kondycję finansową Spółdzielni.

Podpisy członków Rady:

1. Sławomir Wiśniewski

.....

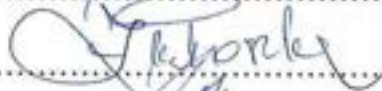

2. Jarosław Kilkowski

.....

3. Aleksandra Jabłońska

.....


4. Bożena Żuchowska

.....


5. Adam Leliński

.....
