

# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**

**Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych**

**„Zakole”**

**w Toruniu**

**z działalności za 2023 r.**

## **I. Sprawy organizacyjne**

1. Ostatnie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni odbyło się 21.06.2023 r.
2. Spółdzielnia jest wpisana do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000017140.
3. W 2023 r. Zarząd Spółdzielni działał w składzie:
  - a) prezes Zarządu – Janina Zuzanna Sochacka - Prusiecka
  - b) z-ca prezesa Zarządu – Małgorzata WieczorekSkład Zarządu na podstawie postanowień Sądu został wpisany do KRS.
4. Zarząd w okresie sprawozdawczym odbył 16 protokołowanych posiedzeń.  
Członkowie Zarządu brali udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, na których składali informacje z działalności Spółdzielni.
5. St. księgową Spółdzielni w okresie od 1.01. - 31.12.2023 r. była Małgorzata Wieczorek, będąca również zastępcą prezesa Zarządu.
6. Według stanu na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia zatrudniała ogółem 6 pracowników, na podstawie umów o pracę, w tym:
  - 1) pełnozatrudnionych - 4 osoby,  
w tym: a) pracownicy biurowi (st. księgowy - z-ca prezesa Zarządu, specjalista) - 2 osoby,  
b) pracownicy gospodarczy - 2 osoby,
  - 2) niepełnozatrudnionych - 2 osoby,  
w tym: a) prezes Zarządu (1/2 etatu) - 1 osoba,  
b) administrator Osiedla ( 3/4 etatu) - 1 osoba.

Ponadto dodatkowo część robót i usług na rzecz Spółdzielni wykonywana jest na podstawie umów cywilnoprawnych, w tym obsługa prawna.

## **II. Sprawy członkowskie**

Zmiany ilościowe członków Spółdzielni są następujące:

- 1) wg stanu na 31.12.2022 r. Spółdzielnia zrzeszała - 331 członków,
- 2) w 2023 r. z mocy prawa nabyło członkostwo - 6 członków,
- 3) w 2023 r. przyjęto do Spółdzielni (odrębne własności) - 1 członka
- 4) członkostwo utraciło w 2023 r. - 12 członków,
- 5) stan członków na 31.12.2023 r. wynosił - 326 członków

## **III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi**

### **A: Grunty**

Wg stanu na 31.12.2023 r. Spółdzielnia gospodarowała na 21.038 m<sup>2</sup> gruntów w tym grunty stanowiące:

- 1) własność Spółdzielni - 5.179 m<sup>2</sup>,
- 2) współwłasność - 12.819 m<sup>2</sup>
- 3) współwłasność (dawniej współużytkowanie wieczyste) - 3.040 m<sup>2</sup>.

## **B: Zasoby**

1. Wg stanu na 31.12.2023 r. Spółdzielnia administrowała 11 budynkami mieszkalnymi, kompleksem 6 garaży szeregowych i pawilonem biurowym na OM „Okólna” o łącznej powierzchni użytkowej 14.347,04 m<sup>2</sup>, na którą składało się:

a) 294 lokale mieszkalne - 13.490,14 m<sup>2</sup> puż.

(w wyniku podziału lokalu użytkowego na dwa lokale mieszkalne zwiększyła się liczba lokali mieszkalnych o 2 szt.)

b) 2 lokale użytkowe – 109,70 m<sup>2</sup>puż,

c) 42 garaże - 747,2 m<sup>2</sup>puż.

Szczegóły przedstawia poniższa tabela:

Treść	Mieszkania		Lok. Użytkowe		Garaże		Uwagi
	ilość	m <sup>2</sup> puż	ilość	m <sup>2</sup> puż	ilość	m <sup>2</sup> puż	
B-1	34	1.886,4	-	-	-	-	Okólna 140 C-E
B-2	14	804,09	-	-	-	-	Okólna 142-142A
B-3	14	807,25	-	-	-	-	Okólna 142 B-C
B-4	20	831,50	1	47,0	-	-	Okólna 136-136A
B-5	43	1.920,8	-	-	-	-	Okólna 138-138B
B-6	33	1.463,5	-	-	2	45,8	Włocławska 9-9D
B-7	29	1.044,7	-	-	3	56,7	Włocławska 7 E-J
B-8	40	1.449,7	-	-	2	38,2	Włocławska 7-7D
B-9	36	1.820,70	-	-	13	267,3	Włocławska 3-3D
B-10	7	325,2	-	-	4	52,1	Włocławska 31 D
B-11	24	1.136,3	-	-	12	188,5	Włocławska 31 A-C
Garaże szeregowe	-	-	-	-	6	98,6	Włocławska 9 F-K
Pawilon	-	-	1	62,7	-	-	Włocławska 9 E
Razem	294	13.490,14	2	109,7	42	747,2	

2. W ww. zasobach według stanu 31.12.2023 r. zamieszkiwało 510 mieszkańców (ilość tą ustalono na podstawie danych stosowanych przy naliczaniu opłat za używanie mieszkań).

## **C. Administracja**

Administrowaniem Osiedla zajmuje się administrator, który zatrudniony jest w wymiarze  $\frac{3}{4}$  etatu.

Utrzymywaniem porządku na Osiedlu zajmuje się dwóch pracowników (2 etaty) zatrudnionych na podstawie umów o pracę. Zajmują się oni również usuwaniem drobnych awarii oraz wykonywaniem prac konserwacyjno – remontowych na Osiedlu.

## **D. Zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokali i garaży**

Podobnie jak w latach ubiegłych dużym problemem są zadłużenia z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat za używanie lokali i garaży bądź całkowitego zaniechania wnoszenia opłat, które na 31.12.2023 r. wynosiły 103.837,37 zł.  
w tym:

- a) zadłużenie podstawowe - 69.706,87 zł.
- b) odsetki statutowe z tyt. zwłoki we wnoszeniu opłat - 4.228,65 zł.
- c) z tyt. kredytu (należność na rzecz Spółdzielni) – normatyw - -
- d) zasądzone przez Sąd - 29.901,85 zł.

W 2023 r. udało się wyegzekwować od dłużników kwotę 14.257,19 zł.

### **1. Zadłużenia podstawowe wynosiły:**

Oznaczenie	Wg stanu na dzień			
	31.12.2020 r.	31.12.2021 r.	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.
Lokale mieszkalne	58.120,59	102.472,22	65.599,71	69.401,16 zł.
Lokale użytkowe	2.413,03	1.447,29	0	0
Garaże	716,90	1.210,79	1.198,89	305,71
Razem	61.250,52	105.130,30	66.798,60	69.706,87

### **2. Porównanie największych zadłużeń i ilości dłużników (bez kwot zasądzonych przez sądy od dłużników)**

Wysokość zadłużenia w zł.	Ilość zadłużonych wg stanu na:			
	31.12.2020 r.	31.12.2021 r.	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.
pow. 300,- do 500,-	14	19	4	12
pow. 500,- do 1.000,-	14	25	12	9
pow. 1.000,- do 2.000,-	9	10	8	8
pow. 2.000,- do 3.000,-	8	5	3	5
pow. 3.000,-	2	6	3	1

### **3. Egzekwowanie zadłużeń**

Wg stanu na 31.12.2023 r. zasądzone przez Sąd kwoty z tytułu zadłużeń wynosiły 29.901,85 zł. Pomimo znacznych zadłużeń mieszkańców wobec Spółdzielni należności wobec kontrahentów regulowane są terminowo, w tym szczególnie dostarczających media. Niemniej jednak ogranicza to zdolność Spółdzielni do podejmowania działań inwestycyjno-remontowych.

W procesie windykacji Zarząd Spółdzielni występuje do dłużników z wezwaniami o zapłatę, wielokrotnie przypominając o obowiązku regulowania należności. Jednak, gdy jest to bezskuteczne, Spółdzielnia zmuszona jest występować do Sądu z pozwami o zapłatę. Spółdzielnia w 2023 r. skierowała do Sądu trzy pozwy o zapłatę. Nakazy zapłaty uzyskane w sądzie niektórych, szczególnie trudnych przypadkach, kierowane są do dalszej windykacji do komornika. Zarówno postępowanie sądowe jak i komornicze wiąże się z dodatkowymi kosztami dla dłużników.

## **D. Odprowadzanie ścieków**

1. Od 17.02.2009 r. ścieki komunalne z Osiedla odprowadzane są do sieci miejskiej ogólnospławnej.
2. Kanalizacja wewnątrzsiedlowa jest własnością Spółdzielni.  
Z uwagi na zapychanie się kanalizacji konieczne było w 2023 r. jej udrażnianie przez pracowników Spółdzielni z użyciem wynajętej pompy WUKO jak i przez Wodociągi sprzętem Mini Voma.

## **E. Telewizja**

Operatorem telewizji kablowej na Osiedlu jest firma „Multi-Media” oraz RFC M. Frączzak. Z odbiorcami programów telewizyjno-radiowych zawierają one indywidualne umowy o świadczenie usług.

## **F. Czystość na Osiedlu**

1. Dużo uwagi Zarząd i pracownicy Spółdzielni poświęcają utrzymaniu czystości na Osiedlu oraz na stanowiskach śmietnikowych. Poprawę w utrzymaniu porządku i jednocześnie estetyki otoczenia przyniosło postawienie wiat śmietnikowych . Stałym problemem jest zanieczyszczanie Osiedla przez psy i koty, który stał się dotkliwszy wraz z zasiedleniem Osiedla 4Pory roku. Zarząd interweniował w tej sprawie i jest w stałym kontakcie z administratorem sąsiedniego osiedla, który zobowiązał się do poruszenia tego problemu na zebraniach z mieszkańcami. Niezależnie od tego poszukiwane są sposoby na zmniejszenie uciążliwości z tym związanych. Przypominamy, że w Toruniu obowiązuje w tej kwestii uchwała Rady Miejskiej Torunia. Właściciele psów winni przestrzegać przepisów uchwały i sprzątać po swoich pupilach. Nadto przypominamy, że psy należy wyprowadzać na smyczy, niektóre zwierzęta winny mieć zakładane kagańce - unikniemy w ten sposób ewentualnego zagrożenia dla mieszkańców Osiedla.  
Na terenie osiedla zainstalowane są cztery punkty na torebki na zwierzęce odchody. Jednak nie spełniają one swojej roli, gdyż torebki są kradzione przez pojedyncze osoby.
2. Dużym problemem było w latach poprzednich niszczenie mienia Spółdzielni. Zdarzało się wybijanie szyb, niszczenie opraw z numerami adresowymi, kradzieże, pokrywanie napisami elewacji budynków, niszczenie domofonów, samozamykaczy i kaloryferów na klatkach schodowych. Cieszy więc fakt , że w 2023 roku nie było wiele takich zdarzeń. Jednak doszło do kradzieży grzejników elektrycznych z klatek schodowych oraz została zbита szyba w drzwiach wejściowych budynku.  
W 2023 r w niektórych budynkach oraz na terenie osiedla pojawił się problem zakłócania porządku i spokoju mieszkańców przez głośne zachowania osób spożywających alkohol. Liczymy, że zgłoszenia mieszkańców oraz współpraca w tym zakresie z policją i zwiększone ilości patroli policji przyniosą pożądany efekt.
3. Od 2018 r. klatki schodowe są sprzątane przez zewnętrzne firmy sprzątające. Sprzątanie dotyczy klatek, których mieszkańcy wyrazili na to zgodę.  
Na 31.12.2023 r. miesięczny koszt takiej usługi wynosił 14,- zł. od lokalu.

## **G. Wywóz śmieci**

Od 1.07.2023 r. opłaty za wywóz nieczystości naliczane są na osobę w wysokości 20,- zł./mc. Spółdzielnia zadeklarowała, że odpady powstające na nieruchomości będą zbierane w sposób selektywny.

W przypadku niedopełnienia (przez m.in. właściciela nieruchomości lub jednostki organizacyjne posiadające nieruchomości w zarządzie) obowiązku w zakresie selektywnego zbierania odpadów komunalnych podmiot odbierający odpady przyjmuje je jako odpady zmieszane i powiadamia o tym Gminę. Rada Miasta uchwaliła dla odpadów zbieranych w sposób nieselektywny wyższe stawki opłat o 100% (tj. 40 zł/osobę). Zarząd dziękuje wszystkim, którzy odpowiednio segregują odpady i apeluje o dalsze właściwe segregowanie i wyrzucanie odpadów do właściwych pojemników, co spowoduje uniknięcie wyższych opłat i dbałość o środowisko.

## **IV. Ustanawianie odrębnych własności lokali i garaży**

1. Zgodnie z ustawą z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami) Zarząd podjął uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali i garaży w poszczególnych nieruchomościach.

Wyjaśniamy, że w naszej Spółdzielni nieruchomości stanowią poszczególne budynki mieszkalne wraz z działkami, na których są one zlokalizowane.

Na terenie Osiedla istnieje 12 nieruchomości, w tym:

- 5 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi,
- 6 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi z garażami w kondygnacjach piwnicznych,
- 1 nieruchomość zabudowana garażami szeregowymi.

Oprócz w/w nieruchomości istnieją nieruchomości stanowiące własność Spółdzielni – dotyczy to działek, na których zlokalizowane są: przepompownia ścieków, drogi i chodniki wewnątrzosiedlowe, place zabaw, biuro Spółdzielni oraz 1 działka niezabudowana między garażem przy ul. Włocławskiej 9 K a granicą działki przy ul. Włocławskiej 3-3D.

Wszystkie nieruchomości posiadają swoje księgi wieczyste.

2. Informacja na temat realizacji wniosków o ustanowienie odrębnych własności wg stanu na 31.12.2023 r.

W 2023 r. wpłynęły 2 wnioski o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność.

Łącznie do 31.12.2023 r. zostało ustanowionych odrębnych własności dla 113 mieszkań, 1 lokalu użytkowego i 31 garaży oraz 1 pomieszczenia gospodarczego.

Ilość odrębnych własności z porównaniem do spółdzielczych własnościowych praw do lokali i garaży w rozbiciu na poszczególne nieruchomości wg stanu na 31.12.2023 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres Nieruchomości	Ilość odrębnych własności (odr.) i spółdzielczych własnościowych praw (sp. wł.)						
		lokale				garaże		pom. gosp.
		mieszkalne		użytkowe				
		sp. wł.	odr.	sp. wł.	odr.	sp. wł.	odr.	odr.
1.	Okólna 140 C-E	22	12	-	-	-	-	-
2.	Okólna 142-142 A	9	5	-	-	-	-	-
3.	Okólna 142 B-C	7	7	-	-	-	-	-
4.	Okólna 136-136 A	11	9	-	1	-	-	-
5.	Okólna 138-138 B	31	12	-	-	-	-	-
6.	Włocławska 9-9D	24	9	-	-	1	1	-
7.	Włocławska 7 E-J	18	11	-	-	1	2	-
8.	Włocławska 7-7D	26	14	-	-	-	2	-
9.	Włocławska 3-3D	18	18	-	-	8	5	-
10.	Włocławska 31 A-C	11	13	-	-	-	12	-
11.	Włocławska 31 D	4	3	-	-	1	3	1
12.	Włocławska 9 F-K (garaże szeregowe)	-	-	-	-	-	6	-
	razem	181	113	-	1	11	31	1

3. Informacja n/t wielkości udziałów w poszczególnych nieruchomościach wg stanu na 31.12.2023 r. Wielkość tych udziałów przedstawia się następująco:

Lp.	Adres nieruchomości	udziały				
		ogółem	w tym:		%	
			odrębne własności	specje własn. prawo do lokalu	odr. własn.	specje. własn. pr. do lokalu
1.	Okólna 140 C-E	21.200	7.705	13495	36,34	63,66
2.	Okólna 142-142 A	95.548	38.903	56.645	40,72	59,28
3.	Okólna 142 B-C	96.362	52.517	43.845	54,5	45,50
4.	Okólna 136-136 A	9.429	4.441	4.988	47,10	52,90
5.	Okólna 138-138 B	21.666	6.499	15.167	30,00	70,00
6.	Włocławska 9-9D	16.622	4.874	11.748	29,32	70,68
7.	Włocławska 7 E-J	11.879	4.458	7.421	37,52	62,47

8.	Włocławska 7-7D	16.173	6.097	10.076	37,70	62,30
9.	Włocławska 3-3D	21.836	11.374	10.462	52,09	47,91
10.	Włocławska 31 A-C	14.576	9.325	5.251	63,98	36,02
11.	Włocławska 31 D	4.707	2.493	2.214	52,96	47,03
12.	Włocławska 9 F-K (garaże szeregowo)	986	986	0	100	0
	razem	330.984	149.672	181.312	45,22	54,78

## **V. Inwestycje, przeglądy, remonty, konserwacje**

### **A. Inwestycje**

W 2023 r. podobnie jak w latach poprzednich Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie realizacji budynków.

### **B. Termomodernizacja.**

W 2016 r. wykonano termomodernizację budynków:

1. Okólna 140 (B-1) – stan zadłużenia z tytułu termomodernizacji na 31.12.2023 r. wynosił 341.393,48 zł.
2. Okólna 138 (B-5) – stan zadłużenia tytułu termomodernizacji na 31.12.2023 r. wynosił 334.507,15 zł.

### **C. Przeglądy budowlane**

1. W 2023r wykonano coroczne badanie szczelności instalacji gazowej i kontrolę kominów wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych, a także w częściach wspólnych i kotłowniach gazowych. Dokonano wymaganej przepisami dwukrotnej deratyzacji wszystkich budynków.

2. Ponadto wykonano przeglądy budowlane roczne i pięcioletnie branży budowlanej i sanitarnej w zakresie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków. Wydano zalecenia do wykonania. Ogólna ocena: budynki są utrzymane w należytym stanie technicznym, zapewniającym dalsze bezpieczne ich użytkowanie.

Zarząd pragnie podziękować wszystkim mieszkańcom za współpracę przy wykonywaniu wymaganych prawem badań technicznych w lokalach mieszkalnych.

Łączny koszt przeglądów wyniósł 20.195,60 zł i wchodzi on do stawki eksploatacyjnej.

### **D. Remonty i konserwacje**

W 2023 r. na OM „Okólna wykonano prace remontowe i konserwacyjne.

W ramach konserwacji wykonywane były bieżące drobne naprawy w budynkach między innymi: naprawy i regulacje oświetlenia, wymiana żarówek i lamp w częściach wspólnych budynku, naprawy elektryczne, naprawy domofonów z wymianą bramofonów i unifonów, regulacja i naprawa zamków z wymianą elektrozaczepów i samozamykaczy.



W ramach prac remontowych:

1. postawione zostały dwie wiaty śmietnikowe jedna przy ul. Okólnej 138 – koszt wykonania 37.940,42zł , druga przy ul. Włocławskiej 7 - koszt wykonania 50.984,33 zł. W koszt wykonania wliczone są prace dodatkowe, takie jak wykonanie odwodnienia, malowanie znaków poziomych, doprowadzenie zasilania prądem i zamontowanie oświetlenia,
2. postawione zostały ogrodzenia placów zabaw, dodatkowo na placu przy ul. Okólnej 142 wykonane zostały zabezpieczenia z kolorowych płyt bitumicznych na elementach betonowych,
3. wykonywane były bieżące naprawy pieszojezdni, parkingów i chodników osiedlowych. Przeprowadzone zostało czyszczenie i konserwacja studni chłonnych w drogach wewnętrznych, a także w trybie awaryjnym przepychanie i czyszczenie instalacji przy pomocy WUKO.
4. W okresie wiosennym wymieniony został piasek w piaskownicach. Wykonywane były drobne naprawy i malowane były zabawki i ławki na placach zabaw i boiskach.

#### **D. 1. Budynki.**

W ramach remontów w 2023 r. na poszczególnych budynkach wykonano:

##### **Budynek ul. Okólna 140C-D-E**

Wykonano między innymi następujące prace: szereg bieżących napraw jak wymiana stłuczonej szyby w drzwiach wejściowych do klatki schodowej, poprawienie poręczy zewnętrznych, zakup grzejników (po kradzieży) i tynku strukturalnego, poprawki malarskie oraz spłata kredytu termomodernizacyjnego. Razem koszt prac i spłaty to ca 45,5 tys. zł.

##### **Budynek ul. Okólna 142-142A**

Wykonano między innymi następujące prace: zabezpieczenie ściany frontowej przeciw glonom, napawa fragmentu opaski budynku, poprawienie poręczy zewnętrznej, naprawy chodnika, udrożnienie przewodu wentylacyjnego. Razem koszt prac wyniósł ca 12,2 tys. zł

##### **Budynek ul. Okólna 142B-C**

Wykonano między innymi następujące prace: remont klatek schodowych, remont balustrad balkonów, modernizacja instalacji elektrycznej. Razem koszt prac wyniósł ca 43,8 tys. zł.

##### **Budynek ul. Okólna 136-136A**

Wykonano między innymi następujące prace: naprawa płyt balkonów, zakup grzejnika, montaż stojaka na rowery, udrożnienie przewodu kanalizacji sanitarnej w piwnicy budynku. Razem koszt prac wyniósł ca 19,4 tys. zł.

##### **Budynek ul. Okólna 138 –138B**

Wykonano między innymi następujące prace: wykonano posadzkę w części piwnicy budynku, mycie i zabezpieczenie przeciw grzybom fragmentów elewacji oraz spłata kredytu termomodernizacyjnego.. Razem koszt prac i spłaty wyniosły ca 43,5 tys. zł

### **Budynek ul. Włocławska 9B-C-D**

Wykonano następujące prace: w kotłowni wymiana w wyniku awarii pompy oraz naprawa wygłuszenia z malowaniem ścian, a także w budynku szereg drobnych remontów jak: naprawy płyt balkonowych, naprawa uszkodzeń tynku ściany zewnętrznej szczytowej oraz przy oknach, wymiana rury spustowej przy wiatrołapie klatki 9B. Koszt prac ca 27,9 tys. zł.

### **Budynek ul. Włocławska 7I-J**

Wykonano następujące prace: naprawy uszkodzonych płyt balkonowych, malowanie barierek przed wejściem do budynku. Zakup materiałów i rozpoczęcie prac remontowych ganków. Razem koszt prac i materiałów ca 19,1 tys. zł.

### **Budynek ul. Włocławska 7B-C-D**

Wykonano następujące prace: częściowe mycie elewacji i zabezpieczenie środkiem na glony, drobne naprawy tynków i opaski betonowej budynku, uzupełnienie malowania wokół okien. Razem koszt prac wyniósł ca 26,6 tys. zł.

### **Budynek ul. Włocławska 3-A-B-C-D**

Wykonano następujące prace: naprawa tynku na wysokości 4 piętra, wykonanie uszczelnień, uzupełnienie blacharki przy balkonie, naprawa płyt balkonów, zamontowanie słupków przed klatkami. Razem koszt prac wraz ze spłatą pożyczki wyniósł ca 26,7 tys. zł.

### **Budynek ul. Włocławska 31 D**

Wykonano następujące prace: zakup materiałów do malowania balustrad balkonów, wymiana rury spustowej, wymiana fragmentu kostki brukowej. Razem koszt prac i materiałów wyniósł ca 5,0 tys. zł.

### **Budynek ul. Włocławska 31A-B-C**

Wykonano następujące prace: uzupełnienie mozaiki na ścianie szczytowej, naprawa tynków i płyt balkonów, wymiana lamp, zakup farby do balustrad balkonów. Razem koszt prac wyniósł ca 2,1 tys. zł.

Razem koszt wykonanych prac remontowych i spłat kredytów i pożyczki wyniósł w roku 2023 ca 316,6 tys. zł. W tym:  
- spłaty kapitału kredytów 36,6 tys. zł,

## **VI. Tereny zielone**

Dużo uwagi Zarząd i pracownicy Spółdzielni poświęcają utrzymaniu zieleni na Osiedlu. Trawniki zajmują na terenie naszego Osiedla powierzchnię ok. 1,8 ha, a żywopłoty mają długość ok 880 mb. Utrzymanie zieleni we właściwym stanie wymaga znacznej ilości czasu, pracy oraz nakładów. W ramach prac na terenach zielonych okresie wiosennym i letnim wykonane zostało cięcie formujące drzew i krzewów. W okresie letnim była koszona trawa, jesienią grabione liście, w ramach przygotowania do zimy zakupiono sól drogową.

Niektórzy z mieszkańców z własnej inicjatywy dbają o istniejącą zielenią na terenie Osiedla oraz dokonują własnych nasadzeń kwiatów, przyczyniając się do zwiększenia

różnorodności roślinności i polepszenia estetyki trawników, za co wszystkim zapalonym ogrodnikom dziękujemy. Przypominamy jednak, żeby nie sadzić drzew i krzewów.

Koszty obsługi terenów zielonych wchodzi w stawkę eksploatacyjną i w roku 2023 r wyniosły 13.529,70 zł. Na powyższą kwotę składają się następujące koszty:

1. zakup skrzyni na sól drogową 1.712 zł
2. wywóz odpadów zielonych, zakup płyt ażurowych, wynajęcie podnośnika, zakup 3.549 zł,
3. naprawy i konserwacja sprzętu ogrodowego (w tym ostrzenie) i zimowego, wymiana osprzętu 2.268 zł,
4. zakup narzędzi drobnych (jak grabie, miotły, sekatory, łopaty do śniegu, spryskiwacz) 1.022 zł
5. paliwo, olej, smar 1.390 zł,
6. pozostałe, w tym: worki na odpady zielone i do koszy osiedlowych, środki na chwasty, szkodniki i mrówki, trawa, nawóz, rękawice, woda dla pracowników zgodnie z przepisami BHP, materiały i drobne naprawy zabawek na placu zabaw oraz boiskach 3.588 zł.

## **VII Monitoring**

Na Osiedlu zamontowanych jest 13 czynnych kamer monitorujących teren Osiedla. Łączny roczny koszt utrzymania i obsługi monitoringu wyniósł 6.315,66 zł.

## **VIII. Sytuacja finansowa Spółdzielni. Wynik finansowy GZM**

Sytuację finansową spółdzielni "Zakole" w 2023 roku można ją ocenić jako dobrą. Niemniej jednak należy podkreślić, że potrzeby w zakresie remontów jak i oczekiwania mieszkańców wymagają dużych nakładów. Realizacja bieżących remontów oraz spłata kredytów pochłania bieżące środki funduszu remontowego. Duże inwestycje remontowe wymagają zewnętrznego wsparcia finansowego w postaci pożyczek i kredytów, które jednak należy zaciągać rozsądnie, w miarę możliwości finansowych spółdzielni, biorąc pod uwagę płynność finansową i bezpieczeństwo finansowe spółdzielni.

W 2023 r. wynik gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM), na którą składają się eksploatacja i administracja lokalami mieszkalnymi i garażami, wyniósł 49.158,23 zł.

Wynik finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2023 r. jest dodatni i przedstawia się następująco:

- |                  |                 |
|------------------|-----------------|
| 1) przychody GZM | 1.401.298,63 zł |
| 2) koszty GZM    | 1.450.456,86 zł |
| 3) wynik ujemny  | 49.158,23 zł    |

Z działalności opodatkowanej wynik jest dodatni i wynosi netto 6.002,95 zł.

Zarząd proponuje, aby wynik ten Walne Zgromadzenie zdecydowało na pokrycie kosztów eksploatacji na gospodarce zasobami w 2024 r.

## **IX. Informacja o przeprowadzonych lustracjach i kontrolach**

1. W dniu 10.02.2023 r. przedstawiciele PKO BP SA dokonali kontroli ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych za okres od 1.07.2022 r. do 31.12.2022 r.  
Z kontroli sporządzony został raport, zaleceń pokontrolnych nie wydano.

2. W dniu 14.07.2023r. miała miejsce kontrola PINB w związku ze zgłoszeniem przez lokatora dotyczącym działania wentylacji przez lokatora z budynku przy ul. Okólnej 142 – 142A. Zalecenia kontroli zostały wykonane.

## **X. Kierunki działań Zarządu**

Do zadań zrealizowanych w 2023r. Zarząd zalicza:

1. Postawienie dwóch wiat śmietnikowych.
2. Remont klatek schodowych budynku Okólna 142B,C
3. Remont balustrad balkonów budynku Okólna 142B,C z wykonaniem niezbędnych napraw płyt balkonowych. Remonty te wykonane zostały własnymi siłami Spółdzielni, co przyczyniło do znacznych oszczędności kosztów.
4. Ogrodzenie placów zabaw oraz wykonanie zabezpieczeń na elementach betonowych.
5. Udrożnienie problematycznego odcinka kanalizacji sanitarnej w budynku Okólna 136.
6. Systematyczne spłaty kredytów termomodernizacyjnych i eko-pożyczki.

Do najważniejszych zadań na rok 2024 Zarząd zalicza:

1. systematyczną spłatę zaciągniętych kredytów termomodernizacyjnych i eko-pożyczki,
2. wykonanie niezbędnych bieżących remontów wynikających z pilnych potrzeb oraz zaleceń z przeglądów technicznych budynków Spółdzielni, utrzymanie dobrego stanu technicznego budynków
3. dbanie o czystość i estetykę osiedla oraz tereny zielone,
4. rozpoznanie możliwości wykonania częściowych dociepleń na budynkach,
5. szukanie możliwości zmniejszania kosztów energii na budynkach przez montaż instalacji energii odnawialnej,

## **XI. Współpraca z Radą Nadzorczą**

W 2022 roku została wybrana nowa pięcioosobowa Rada na trzyletnią kadencję. Ze względu na rezygnację dwóch członków Rady, w 2023 r. zostały przeprowadzone wybory uzupełniające do Rady i od czerwca 2023r Rada pracowała w zmienionym składzie.

Zarząd dziękuje członkom Rady za dobrą współpracę, zaangażowanie, odpowiedzialne i gospodarne rozwiązywanie stojących przed spółdzielnią problemów i zadań.

Sprawozdanie przedstawia najważniejsze problemy, którymi Zarząd zajmował się w swojej działalności w okresie sprawozdawczym. Oprócz nich załatwiane były również sprawy, które wynikały z bieżących potrzeb oraz sprawy indywidualne mieszkańców.

Zarząd przedstawia niniejsze sprawozdanie do oceny przez Radę Nadzorczą oraz Walne Zgromadzenie wnosząc o jego zatwierdzenie.

Toruń, 15.05.2024 r.

Zarząd