

# **SPRAWOZDANIE      ZARZĄDU**

**Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych**

**„Zakole”**

**w Toruniu**

**z działalności za 2025 r.**

## **I. Sprawy organizacyjne**

1. Ostatnie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni odbyło się 11.06.2025 r.
2. Spółdzielnia jest wpisana do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000017140.
3. W 2025 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 13 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. - 31.12.2025 r. była Małgorzata Wieczorek, będąca również zastępcą prezesa Zarządu.
6. Według stanu na dzień 31.12.2025 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 31.12.2024 r. Spółdzielnia zrzeszała - 321 członków,
- 2) w 2025 r. z mocy prawa nabyło członkostwo - 13 członków,
- 3) członkostwo utraciło w 2025 r. - 19 członków,
- 4) stan członków na 31.12.2025 r. wynosił - 315 członków

## **III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi**

### **A: Grunty**

Wg stanu na 31.12.2025 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 31.12.2025 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.
  - 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	m2puż	ilość	m2puż	ilość	m2puż	
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 31.12.2025 r. zamieszkiwało 500 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 problemem są zadłużenia z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat za używanie lokali i garaży bądź całkowitego zaniechania wnoszenia opłat, które na 31.12.2025 r. wynosiły 80.820,56 zł, w tym:

- a) zadłużenie podstawowe - 54.732,36 zł.
- b) odsetki statutowe z tyt. zwłoki we wnoszeniu opłat - 80.820,56 zł.
- c) zasądzone przez Sąd - 1.566,17 zł

W 2025 r. udało się wyegzekwować od dłużników kwotę 14.353,90 zł.

Obsługą windykacji na drodze sądowej i komorniczej zajmuje się Radca Prawny.

W 2025 r. wskaźnik ww. zadłużeń wykazuje tendencje spadkową w stosunku do lat ubiegłych.

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

Oznaczenie	Wg stanu na dzień			
	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.	31.12.2024 r.	31.12.2025 r.
Lokale mieszkalne	65.599,71	69.401,16 zł.	60.004,20	54.558,57
Lokale użytkowe	0	0	0	0
Garaże	1.198,89	305,71	440,12	173,79
Razem	66.798,60	69.706,87	60.432,80	54.732,36

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

Wysokość zadłużenia w zł.	Ilość zadłużonych wg stanu na:			
	31.12.22 r.	31.12.23 r.	31.12.24 r.	31.12.25 r.
pow. 300,- do 500,-	4	12	13	9
pow. 500,- do 1.000,-	12	9	12	17
pow. 1.000,- do 2.000,-	8	8	14	13
pow. 2.000,- do 3.000,-	3	5	7	4
pow. 3.000,-	3	1	2	1

### **3. Egzekwowanie zadłużeń**

Wg stanu na 31.12.2025 r. zasądzone przez Sąd kwoty z tytułu zadłużeń wynosiły 24.522,03 zł. Pomimo zadłużeń i nieterminowych wpłat mieszkańców należności Spółdzielni wobec kontrahentów regulowane są terminowo, co jest istotne szczególnie w przypadku kontrahentów dostarczających media.

W procesie windykacji Zarząd Spółdzielni najpierw 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 2025 r. skierowała do Sąd dwa 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, o czym zawsze dłużnicy są informowani.

## **D. Telewizja**

Na terenie osiedla działa telewizja kablowa dwóch operatorów firma „Multi-Media” (obecnie Vectra) oraz RFC Internet sp. z o.o., z którymi mieszkańcy zawierają 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 w 2023 r. wiat śmietnikowych. Niestety nadal są pozostawiane w wiatach odpady, które nie są objęte odbiorem przez MPO, takie jak sanitariaty, które należą do odpadów budowlanych, sprzęt AGD lub np. opony. Takie sprzęty i przedmioty należy we własnym zakresie odwieźć do punktu PSZOK.

2. 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. Niemniej jednak nasze apele o poszanowanie własności mieszkańców naszego osiedla są niestety ignorowane przez sąsiadów. Dlatego 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 były zainstalowane są cztery punkty na torebki na zwierzęce odchody. Jednak nie spełniały one swojej roli, gdyż torebki były kradzione, w związku z tym zostały zlikwidowane.

3. W ostatnich latach niszczenie mienia Spółdzielni było sprawą incydentalną, a w roku 2025 odnotowaliśmy jeden akt wandalizmu w postaci napisów graffiti na szczycie budynku okólna 138-138B. Spółdzielnia ma stały kontakt z policją, która też patroluje osiedla, co przynosi wymierny efekt.

W 2025 r w niektórych budynkach osiedla zdarzają się sytuacje zakłócania porządku i spokoju mieszkańców przez głośne zachowania osób spożywających alkohol. Są to sytuacje incydentalne, a w przypadku długotrwałych problemów, Spółdzielnia na wniosek mieszkańców podejmuje działania interwencyjne, które w większości są skuteczne.

4. Od 2018 r. klatki schodowe są sprzątane przez zewnętrzne firmy sprzątające. Sprzątanie dotyczy klatek, których mieszkańcy wyrazili takie zapotrzebowanie lub w których decyzją administracyjną zostało wprowadzone odpłatne sprzątanie ze względu na brak utrzymania czystości przez mieszkańców. Opłata wnoszona jest według obowiązującej w danym czasie stawki. Od 1.01.2025 r. miesięczny koszt takiej usługi wynosił 16,- zł. od lokalu.

## **G. Wywóz śmieci**

Od 1.10.2025 r. opłaty za wywóz nieczystości naliczane są na osobę w wysokości 25,00 zł/mc. Mieszkańcy zobowiązani są do selektywnego zbierania odpadów. Nieprzestrzeganie tego obowiązku może skutkować nałożeniem przez Urząd Miasta opłaty za nieselektywną zbiórkę w podwójnej wysokości opłaty selektywnej. Bardzo ważne jest zatem segregowanie i prawidłowe wrzucanie worków do pojemników. Od 01.01.2025r. objęto obowiązkiem

selektywnej zbiórki również tekstylna. Ciągłym problemem jest pozostawianie na stanowiskach śmietnikowych odpadów, które nie podlegają wywozowi w ramach usługi świadczonej przez MPO, takich jak duży sprzęt AGD, elektronika, tekstylna, opony czy odpady budowlane jak np. sanitariaty czy styropian. W rozwiązaniu tego problemu pomocny bywa monitoring osiedlowy.

#### **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 uchwałę 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: drogi i chodniki wewnętrzne, place zabaw, biuro Spółdzielni oraz jedna działka niezabudowana między garażem przy ulicy 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 31.12.2025 r.

W 2025 r. nie wpłynęły wnioski o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność.

Łącznie do 31.12.2025 r. ustanowionych zostało 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 31.12.2025 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 31.12.2025 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 szeregowe)	986	986	0	100	0
	razem	330.984	149.672	181.312	45,22	54,78

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

### **A. Inwestycje**

W 2025 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 31.12.2025 r. wynosił 323.039,24 zł.
2. Okólna 138 (B-5) – stan zadłużenia z tytułu termomodernizacji na 31.12.2025 r. wynosił 315.299,83 zł.

### **C. Przeglądy budowlane**

1. W 2025r 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. Co roku również mając na uwadze bezpieczeństwo życia i zdrowia mieszkańców Administracja przypomina mieszkańcom o konieczności wykonania przeglądów term i kotłów gazowych będących własnością mieszkańców, w lokalach mieszkalnych. Spółdzielnia dziękuje wszystkim, którzy wykonują badanie sprawności urządzeń gazowych i dostarczają kopie protokołów do biura, jednocześnie apeluje do pozostałych o odpowiedzialną i prospołeczną postawę i wykonywanie tych tej kontroli.

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

Łączny koszt przeglądów wyniósł 27.823,70 zł i wchodzi on do stawki eksploatacyjnej.

3. W ostatnim kwartale 2025 r. zostały wymienione wodomierze zimnej i ciepłej wody na wodomierze z odczytem radiowym w budynkach Włocławska 3-3D, Okólna 138-138B. Koszt wodomierza z nakładką radiową jest wyższy. Pociągnęło to za sobą konieczność podniesienia zaliczek na wodomierze.

Dostosowując urządzenia pomiarowe w naszych budynkach do obowiązujących przepisów, w ostatnim kwartale 2025 r zostały wymienione wodomierze służące jako podzielnik kosztów ciepła na podzielniki ciepła zgodne z przepisami, w budynku przy ul Włocławskiej 7BCD. Wymiana ta będzie kontynuowana w kolejnych budynkach w kolejnych latach.

Zarząd pragnie podziękować wszystkim mieszkańcom za współpracę przy wykonywaniu wymaganych prawem badań technicznych w lokalach mieszkalnych oraz przy wymianie wodomierzy i montażu podzielników w mieszkaniach.

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

W 2025 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 wykonano :

1. Bieżące naprawy pieszojezdni, parkingów i chodników osiedlowych. Malowane były oznakowania poziome według potrzeb np., znak zakazu postoju na wjeździe przed budynek

- Okólna 140CDE, wymienione zostały słupki przed otworami wgłębnyimi wejść trafostacji, wymiana uszkodzonych pachółków,
2. Naprawy serwisowe szlabanów,
  3. Przeprowadzone zostało czyszczenie i konserwacja studni chłonnych w drogach wewnętrznych, a także w trybie awaryjnym przepychanie i czyszczenie instalacji przy pomocy WUKO, a także czyszczenie kanalizacji sanitarnej przez profesjonalną firmę, na różnych odcinkach, w budynkach Włocławska 7BCD, Włocławska 31A, Okólna 136-136A.
  4. W okresie wiosennym wymieniony został piasek w piaskownicach. Wykonywane były drobne naprawy i malowane były zabawki i ławki na placach zabaw i boiskach.
  5. Wymienione zostały zewnętrzne kratki wentylacyjne stropodachów z tworzywa sztucznego na kratki stalowe. Stanowi to trwałe zabezpieczenie przed osiedlaniem się ptactwa w przestrzeni międzystropia.
  6. Rozpoczęto montaż stalowych krutek na otworach w kominach wentylacyjnych jako zabezpieczenie przed budowaniem gniazd w przewodach wentylacyjnych przez ptaki.
  7. Dokonano przeglądu funkcjonalnego drabin do wyłazów na dach pod kątem wykorzystania ich jako drogi ewakuacyjnej w razie pożaru, a także przerabiania ich i montowania tych drabin w sposób trwały, zalecany przez służby ppoż. Proces ten będzie kontynuowany w kolejnym roku, aż do uzyskania pożądanego efektu.
  8. Dokonano spłat rat kredytów i pożyczki dla budynków, których to dotyczy,

Powyższe koszty zostały zaksięgowane do funduszu remontowego proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych budynków lub zgodnie z kosztem wykonania w poszczególnych budynkach.

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

W ramach remontów w 2025 r. na poszczególnych budynkach wykonano:

##### **Budynek ul. Okólna 140C-D-E**

Wykonano między innymi następujące prace: naprawy części dachu skośnego przy użyciu podnośnika koszowego, ze względu na dziurawą i przeciekającą nawierzchnię z gontu bitumicznego, wykonano konieczną ze względu na istniejącą w budynku instalację gazową, a brakującą, wentylację klatek schodowych przez przewiercenie otworów w warstwach dachu i zamontowanie przewodów odprowadzających powietrze z wnętrza budynku, wykonano badanie i czynności mające na celu poprawę działania przewodu wentylacyjnego jednego z mieszkań, zamontowano dwa szlabany na wjeździe i wyjeździe z placu postojowego przy ul. Okólnej, wykonano prace końcowe w rowerowni.

Łączny koszt prac wyniósł 20.231 zł.

##### **Budynek ul. Okólna 142-142A**

Wykonano między innymi następujące prace: zamontowano dwa szlabany na wjeździe i wyjeździe z placu postojowego przy ul. Okólnej wraz z podłączeniem zasilania elektrycznego, a także drobne prace zabezpieczające na placu postojowym, zamontowano wykonane na wymiar kratki stalowe na otwory w kominach wentylacyjnych na dachu, jako ochronę przed gniazdowaniem ptactwa, zamontowano do ściany drabinę do wyłazu, naprawiono podsufitkę jednego balkonu,

Łączny koszt prac wyniósł 16.924 zł.

##### **Budynek ul. Okólna 142B-C**

Wykonano między innymi następujące prace: zamontowano dwa szlabany na wjeździe i wyjeździe z placu postojowego przy ul. Okólnej wraz z podłączeniem zasilania elektrycznego, a także drobne prace zabezpieczające szlaban oraz wykonano chodnik przy szlabanie z kostki betonowej, zamontowano wykonane na wymiar kratki stalowe na otwory w kominach wentylacyjnych na dachu, jako ochronę przed gniazdowaniem ptactwa, zamontowano do ściany drabinę do wyłazu, wykonano przekucie przewodu wentylacyjnego dla lokalu mieszkalnego, naprawiono elewację na wiatrołapie 142B przez położenie nowego tynku mozaikowego, naprawiono opierzenie jednego balkonu, w następstwie przecieku wykonano miejscową naprawę dachu.

Razem koszt prac wyniósł 21.228 zł.

### **Budynek ul. Okólna 136-136A**

Wykonano między innymi następujące prace: remont przeciekającego dachu skośnego nad balkonem przy użyciu podnośnika, wykonano nową rozdzielnię elektryczną z wyłącznikiem przeciwpożarowym dla tej instalacji, wykonano konieczną ze względu na istniejącą w budynku instalację gazową, a brakującą, wentylację klatek schodowych przez przewiercenie otworów w warstwach dachu i zamontowanie przewodów odprowadzających powietrze z wnętrza budynku, zamontowano stalowe kratki na wymiar na otworach w kominach wentylacyjnych jako ochronę przed gniazdowaniem ptactwa, wymieniono część instalacji poziomej cwu w piwnicy, wyremontowano ciąg piwniczny kl.136, pomieszczenie techniczne, wykonano izolację przewodów c.w.u w piwnicy, remontowano rowerownię - zamontowano stojaki i półki, wykonano czyszczenie części kanalizacji sanitarnej pionu i poziomu.

Rozpoczęto proces inwestycyjny wprowadzający odnawialne źródła energii w budynku z dotacją z banku Gospodarstwa Krajowego (Grant OZE). W ramach tej inwestycji wykonane zostały: projekt pompy ciepła, projekt instalacji PV, projekt remontu dachu ze zgłoszeniem do WAiB, opinia ws. nośności dachu.

Razem koszt prac wyniósł 53.518 zł.

### **Budynek ul. Okólna 138 –138B**

Wykonano między innymi następujące prace: naprawa instalacji gazowej w budynku, przegląd i wymiana zaworów podpionowych zimnej wody, zamalowanie graffiti na szczycie budynku, malowanie wiatrołapu z wklejeniem narożników, wykonanie nowej instalacji elektrycznej w piwnicy.

Razem koszt prac wyniósł 16.583 zł.

### **Budynek ul. Włocławska 9B-C-D**

Wykonano następujące prace: mycie elewacji ściany szczytowej, remont ganku i podestu kl.C i zakup płyt na podesty klatki B i D, naprawy dachu w następstwie przecieków, montaż drabiny do wyłazu, montaż kratki na otworach w kominach, wymiana halogenu kl.C, rozpoczęcie prac remontowych w pomieszczeniu rowerowni.

Koszt prac 16.846 zł.

### **Budynek ul. Włocławska 7I-J**

Wykonano następujące prace: mycie elewacji ściany od strony balkonów, naprawy malarskie elewacji od strony balkonów z użyciem podnośnika, montaż kratki wentylacyjnych stropodachu, naprawa podestu i schodów, uzupełnienie płytek.

Razem koszt prac i materiałów 9.713 zł.

### **Budynek ul. Włocławska 7B-C-D**

Wykonano następujące prace: udrażnianie kanalizacji sanitarnej, przeróbka wejścia w pomieszczeniu technicznym, Montaż drabiny do wyłazu, montaż kratki wentylacyjnych dachu.

Razem koszt prac wyniósł 7.805 zł.

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

Wykonano następujące prace: remont dachu skośnego i daszku wiatrołapu, docieplenie fragmentu ściany nad dachem skośnym klatki schodowej, koszt częściowy, wymiana zaworów podpionowych zw, cw, naprawa wiatrołapu 3a, montaż kratki na otworach w kominach, montaż kratki wentylacyjnych dachu, montaż drabiny do wyłazu, naprawa balkonu.

Razem koszt prac wyniósł 32.114 zł.

### **Budynek ul. Włocławska 31 D**

Wykonano następujące prace: naprawa pojemnika półpodziemnego, obróbki dachu nad wiatrołapem, mycie elewacji i czyszczenie z mchu, montaż stopni do wyłazu na dach.

Razem koszt prac 7.286 zł.

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

Wykonano następujące prace: remont 9 balkonów z wymiana płyt z poliwęglanu klatki 31A, malowanie ściany zewnętrznej wiatrołapu, balustrad schodów, czyszczenie pionu kanalizacji sanitarnej, naprawa pojemnika półpodziemnego, montaż stopni do wyłazu na dach.

Razem koszt prac i materiałów wyniósł 24.250 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.

Obecne warunki pogodowe powodują, że należy szukać alternatywnych nasadzeń do tradycyjnych trawników, które trudno utrzymać w dobrym i estetycznym stanie, dlatego sukcesywnie zagospodarowywane będą kolejne trawniki i rabaty roślinami odpornymi na suszę i upały, w sposób ograniczający chwasty (ściółkowanie). Wymiany wymagają również miejscami stare i przerzedzone żywopłoty.

Niektórzy z mieszkańców z własnej inicjatywy dbają o istniejącą zielen 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 dużych krzewów.

Koszty obsługi terenów zielonych i utrzymania terenów w czasie zimy wchodzi w stawkę eksploatacyjną i w roku 2025 r wyniosły 11.665,48 zł. Na powyższą kwotę składają się następujące koszty:

1. zakup nożyc spalinowych do żywopłatów, 1.599,- zł.
2. wywóz odpadów zielonych, wynajęcie podnośnika, zakup soli, 2.028 zł.
3. naprawy i konserwacja sprzętu ogrodowego (w tym ostrzenie) i zimowego, wymiana osprzętu, 1.827 zł,
4. zakup narzędzi drobnych (jak grabie, miotły, sekatory, łopaty do śniegu, spryskiwacz), 2.191,86 zł
5. paliwo, olej, smar 981 zł,
6. pozostałe, w tym: zębki drewniane, kora, agrowłóknina, sadzonki roślin, worki na odpady zielone i do koszy osiedlowych, środki na chwasty, szkodniki i mrówki, trawa, nawóz, rękawice, woda dla pracowników zgodnie z przepisami BHP - 3.037 zł.

## **VII Monitoring**

Na Osiedlu zamontowanych jest 13 czynnych kamer monitorujących teren Osiedla. Łączny roczny koszt utrzymania i obsługi monitoringu wyniósł 6.715,03 zł.

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

Sytuację finansową spółdzielni "Zakole" w 2025 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 mających na celu utrzymanie stanu technicznego budynków i infrastruktury oraz spłata kredytów pochłaniają 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, a także możliwości udźwignięcia tych nakładów przez mieszkańców.

W 2025 r. wynik gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM), na którą składają się eksploatacja i administracja lokalami mieszkalnymi i garażami, wyniósł 102.997,91 zł.

Wynik finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2024 r. jest dodatni i przedstawia się następująco:

- 1) przychody GZM 1.908.688,83 zł
- 2) koszty GZM 1.805.690,92 zł
- 3) wynik dodatni 102.997,91 zł

Z działalności opodatkowanej wynik jest dodatni i wynosi netto 35.467,19 zł.

Zarząd proponuje, aby wynik ten Walne Zgromadzenie zdecydowało na pokrycie kosztów eksploatacji na gospodarce zasobami w 2025 r.

Na podstawie osiągniętych wyników w roku 2025 należy stwierdzić, że kondycja ekonomiczna Spółdzielni na dzień dzisiejszy jest stabilna. Spółdzielnia posiada zdolność płatniczą i na dzień sporządzenia sprawozdania nie istnieje zagrożenie dla kontynuowania działalności.

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

Jak co roku bank PKO BP przeprowadził kontrolę tzw monitoring transakcji kredytowych, w ramach nadzoru na prawidłowością rozliczeń kredytowych i zdolności płatniczych spółdzielni. Uwag nie było.

Ostania lustracja miała miejsce w roku 2024, zaleceń nie wydano.

## **X. Kierunki działań Zarządu**

Do najważniejszych zadań na rok 2025 Zarząd zalicza:

1. dalszą systematyczną spłatę zaciągniętych kredytów termomodernizacyjnych i ekopożyczki,
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 w kolejnych budynkach.

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

W roku 2025 została wybrana pięcioosobowa Rada w prawie niezmiennym składzie na kolejną kadencję. Zarząd dziękuje ustępującej z Rady członkini za dobrą współpracę i poświęcony czas, a całej Radzie za dotychczasową pracę i życzy równej energii i zaangażowania na kolejną 3-letnią kadencję.

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, 30.04.2026 r.

Zarząd