



Taras Północ

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gryfinie

74-100 Gryfino, ul. Sienkiewicza 6b/1
REGON: 001355018 NIP: 858 000 89 32 KRS: 0000149800
tel. 91-416-45-70, 91-416-26-26

SPRAWOZDANIE Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie za rok 2025

W okresie od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. Zarząd odbył 28 posiedzeń, na których były omawiane sprawy bieżącej działalności Spółdzielni takie jak: sprawy członkowskie, windykacji długów od członków zalegających z opłatami, rozpatrywanie podań i rozmowy z członkami w sprawach ich kłopotów finansowych związanych z regulowaniem czynszów, sprawy robót remontowych, eksploatacyjnych i inwestycyjnych, sprawy realizacji planów finansowych Spółdzielni oraz sprawy sądowe.

I. Stan organizacyjny Spółdzielni w okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

W okresie sprawozdawczym pracował w spółdzielni następujący skład Zarządu:

- Waldemar Szatanik – Prezes Zarządu
- Szczepan Olczak – Członek Zarządu, Z-ca Prezesa Zarządu Specjalista ds. eksploatacji

W spółdzielni funkcjonowały następujące etaty:

- Prezes Zarządu
- Główna Księgowa ½ etatu
- Starszy referent ds. Księgowości 2 etaty
- Specjalista ds. samorządowych
- Specjalista ds. eksploatacji
- Sprzątaczką – ¼ etatu

II. Samorząd

W 2025 roku Zarząd stwierdził powstanie członkostwa w Spółdzielni wobec 24 osób oraz ustanie członkostwa wobec 21 osób.

Na dzień 31.12.2025 r. liczba członków Spółdzielni wynosiła 724 osób.

III. Zarząd nieruchomościami

Stan zasobów na dzień 31.12.2025 r.:

1. Ilość budynków	14
2. Ilość mieszkań	496
3. Powierzchnia mieszkań	25 082,36 m ²
4. Ilość lokali użytkowych	51
5. Powierzchnia lokali użytkowych	2 876,79 m ²

6. Ilość garaży	160
7. Powierzchnia garaży	2 956,76 m ²

Stawka eksploatacyjna – lokale mieszkalne i użytkowe

Od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. dla członków Spółdzielni	- 3,25 zł/m ²
Od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. dla osób nie będących członkami Spółdzielni	- 3,32 zł/m ²

Stawka eksploatacyjna – garaże

Od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. dla członków Spółdzielni	- 2,64 zł/m ²
Od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. dla osób nie będących członkami Spółdzielni	- 2,70 zł/m ²

Wynik na działalności

- przychody	- 5 775 631,95 zł
- w tym nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	- 46 775,12 zł
- koszty ogółem	- 5 712 527,11 zł
- wynik dodatni	- 63 104,84 zł

Zadłużenia czynszowe na 31.12.2025 r. (powyżej trzech miesięcy) – 125 228,25 zł (24 lokale).
W roku 2025 występowały zadłużenia z terminem płatności powyżej jednego roku w kwocie 26 051,50 zł – 3 lokale.

IV. Remonty

Planowane środki finansowe do wykorzystania w ramach funduszu remontowego na rok 2025 wynosiły: 460 726,44 zł.

Wydatkowano na remonty, w tym awarie i roboty nieprzewidziane konieczne do wykonania: 371 964,28 zł.

Nieruchomość	Stan środków finansowych funduszu remontowego na 2025 (w zł)	Wykonanie 2025 (w zł)
Kościelna – Piastów	379 149,05 zł	21 543,87 zł
Łużycka	75 079,46 zł	13 508,90 zł
Energetyków	-18 489,62 zł	33 238,79 zł
Sienkiewicza – Żeromskiego	234 826,01 zł	30 555,33 zł
Jana Pawła II	81 472,90 zł	10 818,56 zł
Smocza 18 – 22c	98 127,03 zł	144 142,81 zł
Falskiego 29	42 285,92 zł	8 797,05 zł
Falskiego 29 - garażowisko	8 721,89 zł	1 861,00 zł
Kraśńskiego - Iwaszkiewicza	- 440 446,20 zł	107 497,97 zł
RAZEM	460 726,44 zł	371 964,28 zł

V. Inwestycje i ważniejsze prace remontowe wykonane w 2025 roku

1. Naprawa pionu instalacji gazowej Piastów 5/4, termoizolacja ściany północnej – Kościelna 29 – nieruchomość przy ul. Kościelna 27-29, Piastów 3-5 w Gryfinie,

2. Naprawa dachu i rynien, naprawa instalacji gazowej, wymiana pionu sanitarnego w kanale montażowym 10/2, 10/6 – nieruchomość przy ul. Energetyków 10-14d w Gryfinie,
3. Naprawa dachu – montaż membrany pod blachą 6a/8, cięcie korekcyjne drzew i krzewów, naprawa piaskownicy – nieruchomość przy ul. Sienkiewicza 6a-6b, Żeromskiego 9-13 w Gryfinie,
4. Naprawa ścian i cokołów, czyszczenie i mycie daszków balkonowych, naprawy dachu, wymiana membrany pod blachą, wymiana obróbek blacharskich przy kominach, uszczelnienie połączeń blach dachowych, naprawa ściany fundamentowej – izolacja przeciwwodna, naprawa instalacji elektrycznej – nieruchomość przy ul. Krasińskiego 82a-i, ul. Iwaskiewicza 15-25 w Gryfinie,
5. Naprawy dachu, wymiana membrany pod blachą, wymiana rynien dachowych, malowanie klatek schodowych budynku Smocza 20-20b i 22c, wymiana zaworów i filtrów w węzłach C.O., malowanie przyłączy wody i suszarni – nieruchomość przy ul. Smoczej 18-22c w Szczecinie,
6. Naprawa dachu i rynien, uzupełnienie wełny mineralnej nad mieszkaniem 29/8, likwidacja mostków termicznych na skosach mieszkania – nieruchomość przy ul. M. Falskiego 29-29b w Szczecinie,
7. Naprawa koryta, usunięcie jeżyn – nieruchomość garażowisko przy ul. M. Falskiego w Szczecinie.

VI. Kontrole wewnętrzne

W okresie sprawozdawczym wykonane zostały 4 kontrole przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej Spółdzielni:

1. w dniu 15.04.2025 r. – sprawdzenie wykonania planu remontów za 2024 r., kontrola przebiegu zleconych robót i usług w roku 2024, kontrola wykonania okresowych przeglądów kominiarskich za 2024, analiza zaległości czynszowych, kontrola wykonania okresowych przeglądów gazowych za rok 2024.
2. w dniu 22.04.2025 r. – opiniowanie sprawozdania finansowego za 2024 r.
3. w dniu 17.06.2025 r. – ukonstytuowanie się Komisji Rewizyjnej
4. w dniu 18.11.2025 r. - kontrola przebiegu zleconych robót i usług I półrocze 2025, analiza zaległości czynszowych, sprawdzenie sposobu zabezpieczenia majątku Spółdzielni Mieszkaniowej, sprawdzenie wykonania kosztów eksploatacji zasobów Spółdzielni za I półrocze 2025 roku, kontrola kosztów ogrzewania i sposobu ich rozliczania za sezon grzewczy 2024/2025, przygotowanie planu pracy Komisji Rewizyjnej na rok 2026.

VII. Windykacja opłat z tytułu użytkowania lokali

W roku 2025 wystosowano 57 wezwań do zapłaty zaległego czynszu, w tym 19 wezwań przedsądowych, spraw skierowanych na drogę postępowania sądowego – 2 sprawy. Na mocy porozumienia z Zarządem 3 dłużników dokonuje spłat zaległości w ratach.

VIII. Planowane remonty, inwestycje i kierunki rozwoju

1. Wykonanie nowej instalacji kanalizacji sanitarnej w piwnicy – rok 2026, remont i malowanie elewacji budynku – rok 2027 – nieruchomość przy ul. Kościelna 27-29, Piastów 3-5 w Gryfinie,

2. Wykonanie zagospodarowania terenu przed budynkiem rok 2027 – nieruchomość przy ul. Energetyków 10-14 d w Gryfinie,
3. Termomodernizacja budynku Sienkiewicza 6-6b i budynku Żeromskiego 9-13 – rok 2028 – nieruchomość przy ul. Sienkiewicza 6-6b, Żeromskiego 9-13 w Gryfinie,
4. Naprawa muru oporowego, chodnika, montaż poręczy – rok 2026 – nieruchomość przy ul. Krasieńskiego 82a-i, Iwaszkiewicza 15-25, garażowisko w Gryfinie,
5. Po uzyskaniu terenu pod budownictwo wielorodzinne Spółdzielnia przystąpi do realizacji budowy nowych mieszkań.

Gryfino, dnia 31.03.2026 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"TARAS PÓŁNOC" w Gryfinie
CZŁONEK ZARZĄDU
Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Szczepan Qiczak

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"TARAS PÓŁNOC" w Gryfinie
PREZES ZARZĄDU
Waldemar Szatanik