

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach z działalności w 2022 roku.

Szanowni Spółdzielcy,

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach przedstawia Członkom roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2022r. i sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym sprowadzała się do realizacji:

- 1) założeń objętych rocznym planem finansowo – gospodarczym;
- 2) zaleceń i uchwał organów samorządowych;
- 3) zaleceń wynikających z obowiązujących przepisów i ustaw.

W roku 2022 Zarząd Spółdzielni działał w składzie:

Jakub Chmurzyński - Prezes Zarządu
Agnieszka Pankau - Członek Zarządu ds. ekonomicznych
Mariusz Synoradzki - Członek Zarządu ds. technicznych
odwołany ze stanowiska w dniu 03.03.2022r
Marek Bona - Członek Zarządu ds. technicznych powołany w dniu 03.03.2022r.

Zarząd podejmował działania mające wpływ na sprawne funkcjonowanie wszystkich działalności mając na uwadze maksymalne wykorzystanie posiadanych możliwości oraz na minimalizację kosztów związanych z administrowaniem powierzonym mieniem. Zarząd w swej działalności koncentrował się na kontynuacji najważniejszych zadań organizacyjno-gospodarczych, a zwłaszcza na:

- dążeniu do uzyskania najlepszych wskaźników ekonomicznych zapewniających właściwą sytuację finansową Spółdzielni;
- eksploatacji i utrzymaniu zasobów w nie pogorszonym stanie technicznym, zapewniając przy tym bezpieczeństwo mieszkańców i polepszenie komfortu zamieszkiwania;
- rozpatrywaniu spraw członkowsko-mieszkaniowych;
- prowadzeniu skutecznej windykacji należności z tytułu zaległych opłat za użytkowanie lokali;
- działalności remontowej zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych,
- zakończeniu prac związanych z realizacją zadania inwestycyjnego pt „Rewitalizacja Dzielnicy Dworcowej” w części dotyczącej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W codziennej działalności Zarząd podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez Członków Spółdzielni.

Zarząd odbył 36 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 659 uchwał.



I. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chojnicach na dzień 31 grudnia 2022 roku zrzeszała 5011 członków.

Ilość mieszkań w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach na dzień 31.12.2022 roku przedstawia się następująco:

Określenie lokali	Ogółem			
	Razem	lokat.	własn.	odr. wł.
Chojnice - mieszkania <small>(wg przydziału)</small>	3877	38	1761	2078
Czersk - mieszkania <small>(wg przydziału)</small>	320	4	112	204
Ogółem	4197	42	1873	2282

Ogólna ilość mieszkań spółdzielczych na dzień 31.12.2022 roku, w stosunku do stanu na dzień 31.12.2021 roku, uległa dalszemu zmniejszeniu, z uwagi na zawarcie w 2022 roku w Chojnicach - 11 umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych na rzecz członków i przeniesienia własności tych lokali na ich rzecz.

Ogółem na dzień 31.12.2022 roku - 2282 lokali mieszkalnych posiadało status prawa odrębnej własności (w tym 204 lokali w Czersku) oraz 32 garaże posiadały status prawa odrębnej własności, a 59 garaży nadal posiada status własnościowego prawa.

W 2022 roku w zakresie działalności członkowsko - mieszkaniowej, Zarząd Spółdzielni zajmował się całokształtem spraw związanych z tą działalnością, które wymagają bardzo szczegółowego i indywidualnego rozpatrywania, analizowania pod względem obowiązujących przepisów, jak również wielu wyjaśnień i informacji oraz bieżącego kontaktu z członkami i mieszkańcami zasobów Spółdzielni.

W sprawach dotyczących spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych m.in. zawarto 36 umów sprzedaży (w tym 1 w Czersku), 24 umów darowizny (w tym 1 w Czersku).

W wyniku rozwodu i podziału majątku wspólnego uregulowano 2 sprawy, a w 27 przypadkach załatwiono dziedziczenia praw do lokali (w tym 2 w Czersku).

W sprawach spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych wpłynęły roszczenia o zawarcie 2 umów ustanowienia lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych, po śmierci rodziców.

W prawach odrębnej własności lokali mieszkalnych m.in. zawarto 53 umowy sprzedaży (w tym 6 w Czersku), 14 umów darowizny (w tym 1 w Czersku) oraz 8 umów o dożywocie (w tym 1 w Czersku).

Uregulowano 43 sprawy dotyczące dziedziczenia (w tym 8 w Czersku). Ponadto, zgodnie z nowelizacją Ustawy, na podstawie art.16¹ oraz art. 9 ust. 5 ustawy zawarto 1 umowę o ponownym ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa.

W wyniku dokonania powyższych działań i regulacji praw do lokali (sprzedaż, darowizna, dziedziczenie, dożywocie, zgon, itp.), w 2022 roku ubyto 142 członków, a przyjęto 178 członków.

Spółdzielnia posiada rejestr spółdzielczych własnościowych lokali, dla których założono księgi wieczyste (w myśl art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Ich ewidencję prowadzi się w rejestrze mieszkań własnościowych, stosując odpowiednią informację przy nazwisku członka – numer KW i datę założenia.

W 2022 roku nadal kontynuowano realizację wniosków członków o przekształcenie przysługujących im praw lokatorskich i własnościowych do lokali w prawo odrębnej własności. Bez zmian pozostała też możliwość zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności na rzecz członków Spółdzielni w tzw. „starym budownictwie”.

Przygotowanie i opracowanie wniosków o odrębną własność, nadal wymaga od Spółdzielni zaangażowania i nakładu pracy.

Stan mieszkań, garaży - na dzień 31.12.2022 roku z podziałem na:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan mieszkań 01.01.2022r.	Zmiany z tyt.		Stan mieszkań 31.12.2022r.
			Wyłączenie z Administr. przez SM	Odrębna własność	
1.	Mieszkania lokatorskie	45	-	3	42
	w tym: - Chojnice	40	-	2	38
	Czersk	5	-	1	4
2.	Mieszkania własnościowe	1881	-	8	1873
	w tym: - Chojnice	1768	-	7	1761
	Czersk	113	-	1	112
3.	Mieszkania poza majątkiem Spółdzielni				
	Odrębna własność członków	2271	-	11	2282
	w tym: - Chojnice	2069	-	9	2078
	Czersk	202	-	2	204
4.	Garaże				
	w tym: - Chojnice	91	-	0	91
	- odrębna własność	32	-	0	32

II. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Majątek trwały

W skład majątku trwałego zarządzanego przez Spółdzielnię wchodzi:

- grunty własne i prawo użytkowania wieczystego gruntów,
- budynki mieszkalne i niemieszkalne, w tym garaże,
- pozostałe środki trwałe: maszyny, urządzenia, wyposażenie, środki transportu,
- wartości niematerialne i prawne.

W roku sprawozdawczym zmniejszeniu uległa wartość:

- gruntów własnych w Chojnicach i Czersku o kwotę 39 723,25 PLN
- budynków mieszkalnych w Chojnicach i Czersku o kwotę 273 983,04 PLN
- budynków niemieszkalnych-garaży w Chojnicach o kwotę 0,00 PLN
- budynków niemieszkalnych-garaży w Czersku o kwotę 0,00 PLN

w związku z zawarciem umów ustanowienia odrębnej własności na rzecz członków Spółdzielni w Chojnicach i Czersku.

Zmiany w majątku trwałym przedstawiono w tabelach:

Wyszczególnienie	Jedn.miar	Ogółem stan na 01.01.2022r.	Zmniejszenie z tyt. odrębnej własności	Zmniejszenia z tyt. sprzedaży	Zwiększenie wartości, nowy środek trwały	Ogółem stan na 31.12.2022r.
Grunty własne	m ²	147 101,10	1 107,91	-	-	145 993,19
Zabudowane						
w tym: Chojnice	m ²	124 960,17	995,05	-	-	123 965,12
Czersk	m ²	6 554,93	112,86	-	-	6 442,07
Niezabudowane						
w tym: Chojnice	m ²	15.586,00	-	-	-	15.586,00



Wartość gruntów własnych	PLN	5 190 388,60	39 723,25	-	-	5 150 665,35
Zabudowane						
w tym: Chojnice	PLN	4 663 165,89	36 862,25	-	-	4 626 303,64
Czersk	PLN	166 143,49	2 861,00	-	-	163 282,49
Niezabudowane						
w tym: Chojnice	PLN	361.079,22	-	-	-	361.079,22
Wartość budynków mieszkalnych	PLN	42 467 344,30	273 983,04	-	-	42 193 361,26
w tym: Chojnice	PLN	39 999 735,17	230 353,492	-	-	39 769 381,68
Czersk	PLN	2 467 609,13	43 629,55	-	-	2 423 979,58
Wartość budynków niemieszkalnych i garaży	PLN	5 301 946,98	-	-	-	5 301 946,98
w tym: Chojnice	PLN	5 298 689,14	-	-	-	5 298 689,14
Czersk	PLN	3.257,84	-	-	-	3.257,84
Budowle	PLN	539 067,35	-	-	47 965,34	587 032,69



Na dzień 01.01.2022r. Spółdzielnia posiadała 140 budynków, ich podział i powierzchnię przed i po zmianach przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Stan na 01.01.2016r.	Wyłączenie z adm. przez SM	Stan majątku na 31.12.2016r.	W tym	
						Chojnice	Czersk
1	Budynki	szt.	140		140	131	9
	w tym:						
	- mieszkalne	szt.	117		117	109	8
	- niemieszkalne	szt.	23		23	22	1
	w tym:						
	komp. garażowe	szt.	9		9	9	-
2	Lokale ogółem	szt.	4 314		4 314	3.992	322
	w tym:						
	- mieszkalne ogółem	szt.	4 197		4 197	3.877	320
	w tym ust.odr.własn.	szt.	2 259		2 273	2 080	204
	- niemieszkalne ogółem	szt.	115		115	113	2
	w tym garaże ogółem	szt.	91		91	91	
	garaże ust.odr.własn.	szt.	32		32	32	
3	Powierzchnia	m ²	215.807,00		215.807,00	200.421,50	15.385,50
	użytkowa lokali w tym:						
	- mieszkalne ogółem	m ²	206.370,80		206.370,80	191.021,30	15.349,50
	w tym ust.odr.własn.	m ²	116.049,70		116.650,40	106.551,40	10.099,00
	- niemieszkalne ogółem	m ²	9.441,00		9.441,00	9.405,00	36,00
	w tym garaże ogółem	m ²	1.482,60		1.482,60	1.482,60	
	garaże ust.odr.własn	m ²	522,60		522,60	522,60	

III. GOSPODARKA CIEPŁEM

Ilość i wartość zużytych GJ z podziałem na dostawców ciepła przedstawiono w tabeli:

Ilość i wartość zużytych GJ z podziałem na dostawców ciepła za sezon grzewczy 2021/ 2022r.			
Lp.	Dostawca	Ilość zużytych GJ	Koszt zakupionej energii
1	SEC	72 265,91	7 367 056,77
2	MZEC OPAŁ	867,47	90 085,14
3	SOLOR	3 634,00	290 002,61
4	BIOPAL	6 205,00	743 811,54
	Ogółem	82 972,38	8 490 956,06

Trzeba nadmienić, iż w roku 2022 ze względu na zawirowania w światowym systemie surowców energetycznych następowały częste zmiany w prawie energetycznym .

PRACE W RAMACH REWITALIZACJI

W 2022r. kontynuowano prace rewitalizacyjne zgodnie z zawartą Umowa nr RPPM.08.01.02-22-0006/17-01 z dnia 22.12.2017r., aneks nr RPPM.08.01.02-22-006/17-01 z dnia 07.06.2021r. dotyczącą projektu pn. „Rewitalizacja Dzielnicy Dworcowej w Chojnicach” współfinansowanego z budżetu Unii Europejskiej oraz budżetu państwa w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020. Termin zakończenia realizacji całego projektu został wyznaczony na 30.06.2022r. przez Lidera projektu, którym jest Gmina Miejska Chojnice. Kontrole prac prowadzone przez przedstawicieli Lidera Projektu wskazywały na liczne niedociągnięcia. Zarząd podjął decyzję o wprowadzeniu planu naprawczego, który został zrealizowany. Szacowany łączny koszt rewitalizacji wynosił 2 167 000,00zł, z czego dofinansowanie wynosić miało 33,13%, w wysokości 718.000,00zł. Ostateczna wartość robót to 2 987 248,34zł co przekroczyło planowany budżet o 800 tys. zł, a tym samym stopień dofinansowania zmniejszył się do 23,34%. Zwiększenie kosztów związane było między innymi ze skokiem cen w sferze budowlanej jak i brakiem wykonawców. Przetargi ogłaszane na wykonanie robót były wielokrotnie powtarzane bowiem nie było wykonawców.

Zarząd prowadził liczne rozmowy i składał stosowne pisma z prośbą o zwiększenie dofinansowania z uwagi na zwiększenie wydatków projektu, a niską dotacją. W konsekwencji przyznano 85 985,82zł dotacji więcej (łączna dotacja powinna wynieść 803 985,82zł).

PRACE MODERNIZACYJNE I ZAKUPY ŚRODKÓW TRWAŁYCH

W ramach prac modernizacyjnych wymieniono stolarkę budowlaną oraz uzupełniono docieplenie obiektu zakładu konserwatorów. Koszt robót wyniósł ok. 60 tys. zł, natomiast szacowane oszczędności w zużyciu ciepła w cenach bieżących wynoszą ok. 20 tys.zł . Wybudowano wiatę śmietnikową przy ul. Budowlanych 2, 3. Całkowity koszt tej wiaty będzie wynosił ok. 36 tys.zł z czego w 2022r. wydatkowano ok. 20 tys. zł.



Realizowano zakupy środków trwałych niezbędnych dla prowadzenia prac wykonywanych przez pracowników zakładu konserwatorów jak również zakupy wartości niematerialnych i prawnych w postaci oprogramowania dla poprawy organizacji i zarządzania systemem remontów i konserwacji. Na cele te wydatkowano ok. 31 tys. zł.

IV. GOSPODARKA REMONTOWA W 2022r.

W 2022 roku działania Zarządu ukierunkowane były na kontynuację zadań rozpoczętych w latach poprzednich, oraz na dalszą poprawę stanu technicznego budynków, instalacji wewnętrznej budynków: centralnego ogrzewania, gazowej jak i wodno – kanalizacyjnej oraz poprawę wizerunku i estetyki osiedli.

Wydatki na te prace w roku 2022 wyniosły 1 371 214,42 PLN na co złożyły się między innymi koszty:

- refundacji za stolarkę okienną	64 411,40zł
- remontu instalacji gazowej	24 818,86zł
- remontu instalacji wodno – kanalizacyjnej	27 156,09zł
- remontu ciągów komunikacyjnych	519 733,37zł
- remontu klatek schodowych	235 750,76zł
- montażu domofonów	121 162,63zł

Razem wydatkowano z funduszu remontowego	1 371 214,42zł
Odpis na fundusz remontowy	4 043 302,56zł
Nadwyżka bilansowa	39 777,84zł
Dotacja Unia Europejska - Rewitalizacja	401 262,12zł
Inne wpłaty (domofony)	79 394,72zł

V. ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPLAT EKSPLOATACYJNYCH I CZYNSZOWYCH

Na dzień 31.12.2021r. saldo zadłużenia lokali mieszkalnych wynosiło 1 052 115,96zł w tym utworzony odpis aktualizujący należności na kwotę 53 479,17zł, natomiast stan zadłużeń lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2022r. wyniósł 1 061 270,85zł w tym utworzony odpis aktualizujący należności na kwotę 49 871,72zł. W 2022r. nastąpiło rozwiązanie odpisu na kwotę 3 607,45zł w związku z zapłatą.

Zadłużenie czynszowe lokali mieszkalnych zwiększyło się w stosunku do 2021 roku o 0,87%. Wzrost zadłużenia spowodowany jest głównie rozliczeniem zużycia wody za II półrocze 2022r., w wyniku którego wystąpiły liczne dopłaty z terminem płatności w 2023r.

Działania windykacyjne realizowane są zgodnie z przyjętymi Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 13.07.2009r. zasadami windykacji i są to: wysyłane dłużnikom pisemne wezwania do zapłaty przy zaległości odpowiadającej 2 – miesięcznym opłatom. Wysłano 291 wezwań do zapłaty zwykłych oraz ostatecznych. Dodatkowo Dział Czynszów i Windykacji przeprowadza postępowanie upominawcze - monitujące w postaci rozmów telefonicznych w stosunku do członków spółdzielni mieszkaniowej oraz osób pełnoletnich zamieszkujących lokale mieszkalne, jak też posiadających garaże. Postępowania windykacyjne to również prowadzenie rozmów, zarówno w siedzibie Spółdzielni jak i telefonicznie, mających na celu ocenę sytuacji finansowej dłużnika. Przykładowe propozycje to: zamiana, sprzedaż czy też zdanie mieszkania do Spółdzielni, uzyskanie przez dłużnika dodatku mieszkaniowego przyznawanego przez Urząd Gminy, z którego w danym roku skorzystało średnio 77 osób na łączną kwotę 207 720,00zł.

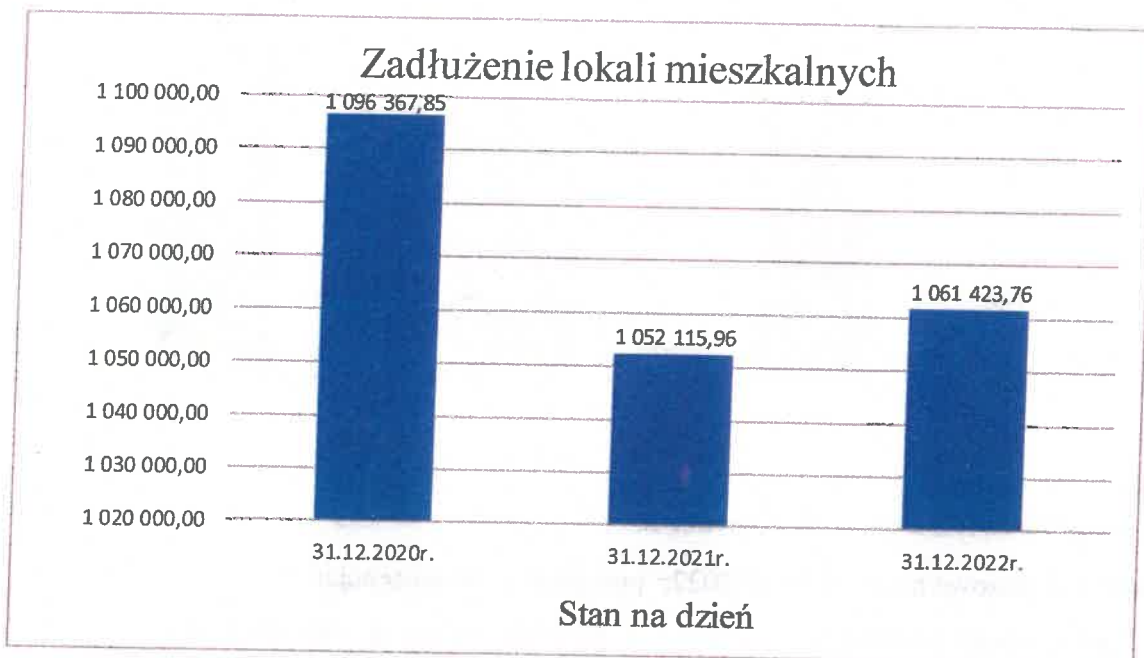
Istnieje również możliwość zawarcia przez osobę zalegającą w opłatach ugody pozasądowej na spłatę zadłużenia w systemie ratalnym. Zarząd w 21 przypadkach pozytywnie ustosunkował się do próśb lokatorów rozkładając zadłużenie na raty.

W sytuacji, gdy powyższe rozwiązania nie przynoszą zamierzonych efektów, to Spółdzielnia dochodzi swoich należności na drodze postępowania sądowego i w dalszej kolejności poprzez egzekucję komorniczą. W niektórych przypadkach zakończyć może się nawet egzekucją z nieruchomości, czyli sprzedaży lokalu mieszkalnego należącego do dłużnika w drodze licytacji.

Z problemami zadłużeń borykają się wszystkie podmioty sektora spółdzielczości mieszkaniowej. Podejmowane działania są trudne, a na ich skuteczność istotny wpływ mają obowiązujące uregulowania prawne. Pomimo tego są poczynane starania by nie dopuścić do przedawnienia roszczeń. Na koniec 2022r. złożono 18 wniosków o Nakaz Zapłaty do sądu na łączną kwotę 167.982,89zł.

Cała procedura egzekucji należności wynikająca z Kpc za każdym razem jest stosowana, Dział Czyszczeń i Windykacji dokłada wszelkich starań by nie dopuścić do przedawnienia roszczeń. Na koniec 31.12.2022r. wysłano do lokatorów 919 informacji dotyczących potwierdzenia salda czynszowego.

Poniżej zestawienie tabelaryczne zadłużeń lokali mieszkalnych w porównaniu 3-letnim.



Rysunek 1 Tabela zadłużeń lokali mieszkalnych w zł

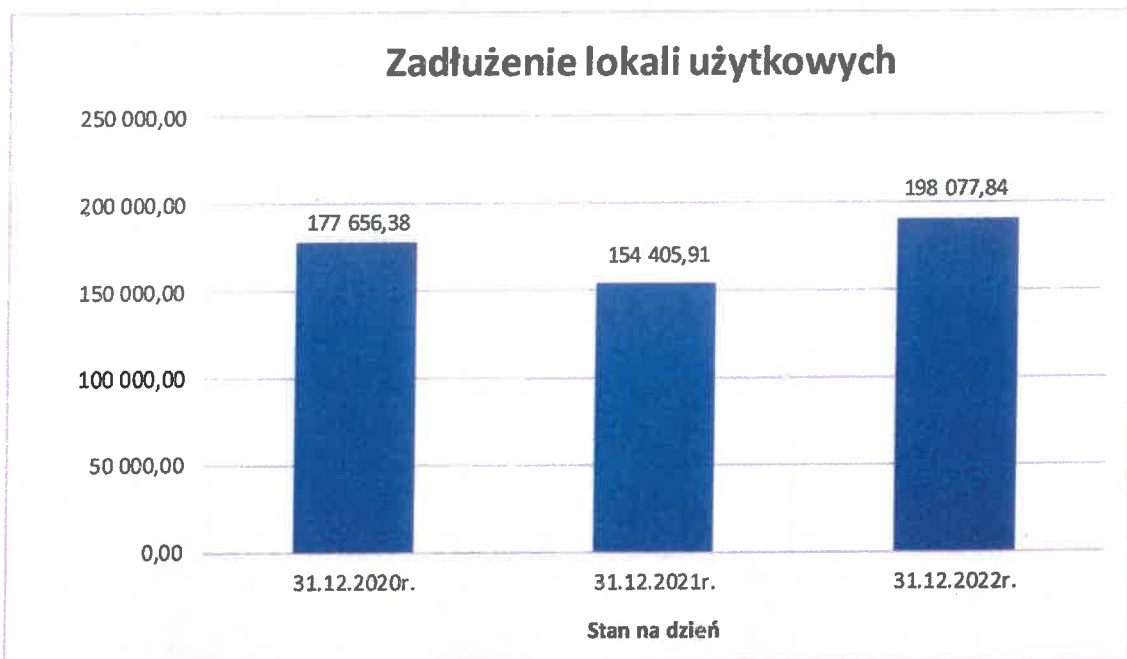
Struktura czasowa na dzień 31.12.2022r. przedstawia się następująco:

1. Zadłużenia do 1 miesiący	827 lokali na kwotę 169 850,58zł
2. Zadłużenia do 3 miesięcy	134 lokali na kwotę 136 571,35zł
3. Zadłużenia do 6 miesięcy	34 lokali na kwotę 86 746,94zł
4. Zadłużenia powyżej 6 miesięcy	<u>54 lokale na kwotę 668 101,98zł</u>
Razem:	1 049 lokali na kwotę 1 061 270,85zł

Na dzień 31.12.2022r. zadłużenie lokali użytkowych wynosiło 190 725,51zł, w tym utworzony odpis aktualizujący należności na kwotę 53 830,36zł. Odpis utworzony został w latach wcześniejszych, dotyczy 3 podmiotów. Dłużnicy nie są już najemcami lokali użytkowych. Do jednego z nich toczy się postępowanie sądowe, drugi wyjechał za granicę, natomiast trzeci jest postawiony w stan likwidacji. W momencie wydania Postanowienia o bezskuteczności egzekucji przez komornika będzie możliwe rozwiązanie odpisu. Stan zadłużeń lokali użytkowych na dzień 31.12.2021r. wynosił 154 405,91zł, w tym utworzony odpis aktualizujący należności na kwotę 53 830,36zł.

Zadłużenie lokali użytkowych zwiększyło się o 23,5%, tj. o 36 319,60zł w stosunku do stanu z dnia 31.12.2021r. Wzrost zadłużenia, jak i problem z płatnością powstał głównie poprzez wzrost opłaty za energię elektryczną. Zadłużenia co do tych najemców zostały rozłożone na płatność ratalną.

Poniżej zestawienie tabelaryczne zadłużeń lokali użytkowych w porównaniu 3-letnim.



Rysunek 2 Tabela zadłużeń lokali użytkowych w zł

Struktura czasowa na dzień 31.12.2022r. przedstawia się następująco:

1. Zadłużenia do 1 miesiący	52 lokale na kwotę	46 754,27zł
2. Zadłużenia do 2 miesiący	10 lokali na kwotę	44 722,57zł
3. Zadłużenia do 3 miesiący	2 lokale na kwotę	1 003,78zł
4. Zadłużenia powyżej 5 miesiący	<u>9 lokali na kwotę</u>	<u>98 244,89zł</u>
Razem:	73 lokale na kwotę	190 725,51zł

Zadłużenie ogółem w roku 2022 wyniosło	1 251 996,36zł z tego:
na lokalach mieszkalnych	1 061 270,85zł
na lokalach użytkowych	190 725 51zł

W stosunku do 2021r. wskaźnik uległ zmniejszeniu (w stosunku do naliczeń) w lokalach mieszkalnych z 4,44 % na 3,76 %, w lokalach użytkowych z 11,08 % na 8,46 %.

VI. KOSZTY, PRZYCHODY I WYNIK ZA 2022r.

Koszty i przychody w roku sprawozdawczym księgowano w rozbiciu na poszczególne nieruchomości w Chojnicach i Czersku.

W nieruchomościach księgowano oddzielnie na zasoby mieszkaniowe i garaże oraz na koszty pozostałej działalności gospodarczej, zgodnie z wymogami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, która obowiązuje Spółdzielnię od 01.01.2007r.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (lokale mieszkalne i garaże)

Lp	Wyszczególnienie	Ogółem przychody	Ogółem koszty	Wynik
1	Eksploatacja	11 499 994,10	12 011 225,64	- 511 231,54
2	CO i CW	10 360 243,51	10 360 243,51	0,00
3	Gaz	526 158,85	526 158,85	0,00
4	ZW	3 469 248,83	3 469 248,83	0,00
5	Rozl. CO i CW	0,00	0,00	0,00
6	Opłata śmieciowa	1 826 545,50	1 826 545,50	0,00
7	Zasoby wł. w zarządzaniu obcym	26 343,89	26 344,13	-0,24
8	Koszt własny sprzedaży	1 078,55	1 078,55	0,00
9	Własny obrót wewnętrzny	573 234,77	573 234,77	0,00
10	Koszty i przychody finansowe i operac.	283 148,57	39 246,73	243 901,84
	Garaże	71 085,76	101 040,27	-29 954,51
	Razem lokale mieszkalne	28 526 749,84	28 833 326,51	-267 329,94
	RAZEM	28 597 835,60	28 934 366,78	-297 284,45

Wynik na gospodarce pozostałymi zasobami (lokale użytkowe)

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1	Eksploatacja	1 721 818,03	726 076,59	995 741,44
2	CO i CW	228 310,98	228 310,98	0,00
3	ZW	4 141,32	4 141,32	0,00
4	Gaz	30 152,04	30 152,04	0,00
5	Opłata śmieciowa	40 388,00	40 388,00	0,00
6	Koszty i przychody finansowe i operac.	11 937,89	36 122,70	-24 184,81
		2 036 748,26	1 065 191,63	971 556,63
7	Pożytki lok. mieszk.	85 949,31	0,00	85 949,31
8	Dodatkowe przych.	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	2 122 697,57	1 065 191,63	1 057 505,94

Eksploatację zasobów mieszkaniowych prowadzi się na zasadzie działalności bezwynikowej co oznacza, że „różnica między kosztami a dochodami zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym”.

Rok 2022 zakończyliśmy jak widać w powyższej tabeli nadwyżką kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami z opłat w kwocie -297 284,45zł (per saldo), która w myśl art. 6 ust.1 z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększy odpowiednio przychody lub koszty w danych nieruchomościach w 2022r. Ustalony wynik ze sprzedaży (poza GZM), pozostałej działalności po potrąceniu podatku dochodowego wynosi 856 298,94zł, w tym pożytki na kwotę netto 69 619,00zł.

VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chojnicach prowadziła statutową działalność społeczno-kulturalno-oświatową głównie dla członków Spółdzielni w oparciu o potrzeby mieszkańców, możliwości finansowe i lokalowe. Działalność ta prowadzona była na bazie dwóch świetlic, tj. przy ul. Młodzieżowej 35 i Łanowej 11A.

Przy Świetlicy ul. Łanowa 11 A odbywały się zajęcia Kółka Hafciarskiego, spotkania Klubu Seniora, który świętował 8.12.2022r. swoją pięćdziesiątą rocznicę działalności. Członkowie Koła Hafciarskiego i Klubu Seniora zajęli się kompleksowym przygotowaniem dekoracji na obchody 50 powstania Klubu Seniora i Koła Sprawnych Rąk. Wykonywali stroiki świąteczne, zaproszenia, napisy, zdjęcia i muzykę. Wystawiono 5 przepastnych kronik.

Wprowadziliśmy nowe zajęcia „Fitness dla Seniora”, które zyskały spore zainteresowanie. Odbywały się także zajęcia plastyczne dla dzieci i młodzieży.

W ramach świetlicy Łanowa zorganizowaliśmy zajęcia sportowe w Lasku Miejskim Nordic Walking – marsz po zdrowie.

Odbywały się spotkania dyskusyjno – towarzyskie przy grach i kawie. Organizowane były również imprezy z okazji Dnia Kobiet, Dnia Matki, Święto Babci i Dziadka, spotkania Andrzejkowe i Wigilijne (organizowane wspólnie z Samorządem Mieszkańców).

Spółdzielnia zorganizowała nadmorską wycieczkę do Dobrzycy k/Koszalina do ogrodów Hortulusa. Kolejny etap wycieczki to pobyt nad morzem w Mielnie.

Przy Świetlicy ul. Młodzieżowa 35 odbywały się spotkania Klubu Kobiet oraz Klubu Seniora, zajęcia z plastyki dla dzieci i młodzieży.

W związku z dużym zainteresowaniem utworzyliśmy 3 grupy zajęć „Fitness dla Seniora”, po których uczestnicy mają możliwość pozostania, w celu integracji przy Fit – kawce.

Organizowane były półkolonie letni i zimowe dla dzieci. W okresie letnim półkolonie odbywały się przez 3 tygodnie, natomiast zimowe przez 2 tygodnie ferii szkolnych. Zorganizowano dla dzieci atrakcje, tj.:

- gry i zabawy, zajęcia w Eksperymentarium, zajęcia na basenie z przeszkodami, gra w tenisa stołowego, gra terenowa, różnorodne zabawy w Parku 1000-Lecia, zajęcia sportowo – taneczne runmagedon na Orliku, wyjścia do kina, konkurs plastyczne, zumba, zabawy taneczne, Park wodny i linowy w Człuchowie, wycieczka do Charzyków, Mam Talent, warsztaty pieczenia pizzy, pizzeria Da Grassa, poczęstunek w Mc Donald.

AT M

2022

VIII. WYKAZ SPRAW SĄDOWYCH

	Powód/ Wnioskodawca	Pozwany/ Uczestnik	Sygn. akt	WPS	Przedmiot	Stan
1.	SM Chojnice	TGI Sp. z o.o. z/s w Chojnicach	VI GC 563/17	50.947 zł	O uznanie za bezskuteczną czynności prawnej	W toku
2.	SM Chojnice	Joanna W.	VI GNc 627/22	15 461,18	Nakaz Zapłaty	Zakończona
3.	Teresa B.	SM Chojnice	IC 1582/22		Uchylenie Uchwały Walnego Zgromadzenie dot. wyboru Członków RN	W toku

IX. WNIOSKI KOŃCOWE

1. Sytuacja finansowa utrzymana na dobrym poziomie, zapewniającym bezpieczeństwo finansowe spółdzielni. Racjonalna gospodarka finansowa sprawiła, że działalność spółdzielni zamknęła się dodatnim wynikiem netto w kwocie 856 298,94zł.

2. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych kontynuowano proces ustanawiania odrębnej własności lokali. W 2022r. wyodrębniono 11 lokali.

3. Spółdzielnia nie posiada zobowiązań kredytowych, ani zabezpieczeń w postaci hipoteki na lokalach.

4. Przeciętne zatrudnienie w okresie sprawozdawczym to 62,58 etatów z czego na stanowiskach nierobotniczych 24,46 etatów, na stanowiskach sprzątaczk 13,36 etatów oraz na stanowiskach konserwator 24,76 etatów.

5. Osobowy fundusz płac zaplanowany na kwotę 4 123 568,24 PLN wykorzystano w kwocie 3 963 021,24 PLN co stanowi 96,11 % w stosunku do wielkości planowanej. Wynagrodzenie Zarządu wyniosło 368 760,38zł.

Ponadto w 2022 r. wypłacone zostały wynagrodzenia w ramach bezosobowego funduszu płac w kwocie 261 303,70zł, w tym wynagrodzenie Rady Nadzorczej w kwocie 86 871,25zł, Członka Zarządu z powołania w kwocie 118 420,60zł oraz oddelegowanie członków R.N. do Zarządu 16 875,00zł

Łączny koszt wynagrodzeń w 2022 r. wyniósł 4 224 324,94zł.

X. KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach realizuje roczne plany finansowo-gospodarcze oraz remontowe zatwierdzane przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia Mieszkaniowa jako samodzielna jednostka organizacyjna realizuje statutowe cele w oparciu o wolę członków Spółdzielni przy czym mandat do kontroli i nadzoru realizowanych zadań posiada Rada Nadzorcza. Zarząd ma obowiązek przedkładać Radzie Nadzorcze projekty

i propozycje realizacji zadań, przy czym istotnym elementem w planowaniu jest czynnik ekonomiczny zgodnie z możliwością finansową danej nieruchomości.

Podstawowym celem działania Spółdzielni będzie utrzymanie i podwyższanie jakości zarządzania posiadanymi zasobami w celu zwiększania zadowolenia członków i mieszkańców Spółdzielni, racjonalizacji i względnej minimalizacji kosztów eksploatacyjnych oraz propagowanie wizerunku Spółdzielni jako organizacji przyjaznej jej członkom i mieszkańcom. W miarę możliwości pozyskiwanie środków zewnętrznych z dostępnych programów dotacyjnych.

Osobnym zagadnieniem są w dalszym ciągu problemy dotyczące remontów ciągów pieszo-jezdnych, dróg i miejsc postojowych. Zarząd w miarę możliwości finansowych stara się remontować oraz tworzyć nowe miejsca parkingowe celem poprawy komfortu życia mieszkańców osiedli. Dbanie o tereny stanowiące część nieruchomości wspólnej budynków, zwłaszcza pod kątem ich wyposażania z wolą mieszkańców, a przede wszystkim ciągłego polepszania estetyki i stanu sanitarnego osiedla, tworzenia miejsc do rekreacji i wypoczynku, wyposażania placów zabaw. Konsultowanie planowanych zamierzeń remontowych w każdej nieruchomości z członkami Spółdzielni.

Intensyfikowanie działań w zakresie windykacji należności Spółdzielni i zabieganie o zwiększenie skuteczności wykonania orzeczonych wobec dłużników wyroków sądowych, na tyle na ile będzie to obiektywnie i prawnie możliwe – w nowych realiach prawnych, które od dłuższego czasu wykazują trend ochrony wobec dłużników, zarówno indywidualnych, jak i instytucjonalnych.

W planach rozwoju Spółdzielni Zarząd w dalszej perspektywie rozważa inwestycję związaną z wybudowaniem budynków mieszkalnych i zagospodarowania terenów własnych Spółdzielni.

Wspieranie działalności Klubu Seniora poprzez działalność społeczno – oświatowo – kulturalną. Działając w jego ramach grupa osób będzie nadal wspierana organizacyjnie oraz materialnie. Ze względu na integrację i konsolidację osób starszych z naszych zasobów, działalność ta powinna być dalej utrzymywana, a nawet poszerzona w miarę możliwości finansowych. Działalność ta prowadzona jest celem stworzenia mieszkańcom zasobów Spółdzielni możliwości aktywnego spędzenia wolnego czasu oraz budowaniem więzi społecznej i poczucia korzyści z przynależności do Spółdzielni, wraz ze świadomym wyborem tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Sukcesywnie będziemy wprowadzali dodatkowe zajęcia, rozważamy organizację festynu dla mieszkańców naszych zasobów przy współpracy z Samorządami Osiedlowymi.

Zarząd Spółdzielni

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. technicznych

Marcel Poma

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. finansowo-ekonomicznych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Agnieszka Pankau