

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach z działalności w 2023 roku.

Szanowni Spółdzielcy,

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach przedstawia Wam roczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni w 2023r. oraz sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym sprowadzała się do realizacji :

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

W roku 2023 Zarząd Spółdzielni działał w składzie:

Jakub Chmurzyński - Prezes Zarządu do dnia 30.01.2023r.

Agnieszka Pankau - Członek Zarządu ds. finansowo-ekonomicznych, Główny Księgowy

Marek Bona - Członek Zarządu ds. technicznych

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:

- dążeniem do uzyskania najlepszych wskaźników ekonomicznych zapewniających właściwą sytuację finansową Spółdzielni;
- eksploatacją i utrzymaniem 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.

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

Zarząd odbył 34 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 389 uchwał.

I. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chojnicach na dzień 31 grudnia 2023 roku zrzeszała 5072 członków.

Ilość mieszkań w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach na dzień 31.12.2023 roku przedstawia się następująco:

Określenie lokali	Ogółem			
	Razem	lokat.	własn.	odr. wł.
Chojnice - mieszkania (wg przydziału)	3877	34	1747	2096
Czersk - mieszkania (wg przydziału)	320	3	111	206
Ogółem	4197	37	1858	2302

Ogólna ilość mieszkań spółdzielczych na dzień 31.12.2023 roku, w stosunku do stanu na dzień 31.12.2022 roku, uległa dalszemu zmniejszeniu, z uwagi na zawarcie w 2023 roku w Chojnicach - 20 umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych na rzecz członków i przeniesienia własności tych lokali na ich rzecz.

Ogółem na dzień 31.12.2023 roku - 2302 lokali mieszkalnych posiadało status prawa odrębnej własności (w tym 206 lokali w Czersku) oraz 32 garaże posiadały status prawa odrębnej własności, a 59 garaży nadal posiada status własnościowego prawa.

W 2023 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 38 umów sprzedaży (w tym 2 w Czersku), 16 umów darowizny (w tym 1 w Czersku).

W wyniku rozwodu i podziału majątku wspólnego uregulowano 4 sprawy, a w 34 przypadkach załatwiono dziedziczenia praw do lokali (w tym 3 w Czersku).

W prawach odrębnej własności lokali mieszkalnych m.in. zawarto 42 umowy sprzedaży (w tym 2 w Czersku), 13 umów darowizny (w tym 2 w Czersku) oraz 5 umów o dożywocie.

Uregulowano 46 spraw dotyczących dziedziczenia (w tym 5 w Czersku).

W wyniku dokonania powyższych działań i regulacji praw do lokali (sprzedaż, darowizna, dziedziczenie, dożywocie, zgon, itp.), w 2023 roku ubyło 142 członków, a przyjęto 260 członków.

W roku 2023 do dyspozycji Spółdzielni zdano 3 mieszkania z odzysku (2 w Chojnicach i 1 w Czersku). Były to mieszkania przekazane do dyspozycji Spółdzielni przez dotychczasowych członków, spadkobiercę członka.

Spośród tych mieszkań – 2 mieszkania zostały zbyte w drodze przetargu ustnego i zawarte zostały umowy notarialne o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży tych lokali, natomiast 1 mieszkanie pozostało nie zasiedlone.

Zatem na dzień 31.12.2023 roku Spółdzielnia posiadała ogółem 1 mieszkanie nie zamieszkałe (w Czersku), które w 2024 roku będzie zasiedlane zgodnie ze Statutem i Regulaminem.

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 2023 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 31.12.2023 roku z podziałem na:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan mieszkań 01.01.2023r.	Zmiany z tyt.		Stan mieszkań 31.12.2023r.
			Wyłączenie z Administr. przez SM	Odrębna własność	
1.	Mieszkania lokatorskie	42	-	5	37
	w tym: - Chojnice	38	-	4	34
	Czersk	4	-	1	3
2.	Mieszkania własnościowe	1873	-	15	1858
	w tym: - Chojnice	1761	-	14	1747
	Czersk	112	-	1	111
3.	Mieszkania poza majątkiem Spółdzielni				
	Odrębna własność członków	2282	-	20	2302
	w tym: - Chojnice	2078	-	18	2096
	Czersk	204	-	2	206
4.	Garaże	91	-	0	91
	w tym: - Chojnice - 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 44 931,30 PLN
- budynków mieszkalnych w Chojnicach i Czersku o kwotę 435 496,44 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 01.01.2023r.	Zmniejszenie z tyt. odrębnej własności	Zmniejszenia z tyt. sprzedaży	Zwiększenie wartości, nowy środek trwały	Ogółem stan na 31.12.2023r.
Grunty własne	m ²	145 993,19	1 225,23	-	-	144 767,96
Zabudowane						
w tym: Chojnice	m ²	123 965,12	1 108,86	-	-	122 856,26
Czersk	m ²	6 442,07	116,37	-	-	6 325,70
Niezabudowane						
w tym: Chojnice	m ²	15.586,00	-	-	-	15.586,00

Wartość gruntów własnych	PLN	5 150 665,35	44 931,30	-	-	5 105 734,05
Zabudowane						
w tym: Chojnice	PLN	4 626 303,64	41 981,32	-	-	4 584 322,32
Czersk	PLN	163 282,49	2 949,98	-	-	160 332,51
Niezabudowane						
w tym: Chojnice	PLN	361.079,22	-	-	-	361.079,22
Wartość budynków mieszkalnych	PLN	42 193 361,28	435 496,44	-	-	41 757 864,82
w tym: Chojnice	PLN	39 769 381,68	387 111,10	-	-	39 382 270,58
Czersk	PLN	2 423 979,58	48 385,34	-	-	2 375 594,24
Wartość budynków niemieszkalnych i garaży	PLN	5 301 946,98	-	-	120 695,74	5 422 642,72
w tym: Chojnice	PLN	5 298 689,14	-	-	120 695,74	5 419 384,88
Czersk	PLN	3.257,84	-	-	-	3.257,84
Budowle	PLN	587 032,69	-	-	76 210,19	663 242,88

Na dzień 01.01.2023r. Spółdzielnia posiadała 140 budynków, ich podział i powierzchnię przed i po zmianach przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Stan na 01.01.2023r.	Wyłączenie z adm. przez SM	Stan majątku na 31.12.2023r.	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.	2 284		2 304	2 098	206
	- 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	116.650,40		117 606,60	107.401,70	10.204,90
	- 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 NOŚNIKAMI ENERGII

Ilość i wartość zużytych GJ w mieszkaniówce z podziałem na dostawców ciepła za sezon grzewczy 2022/ 2023r.			
Lp.	Dostawca	Ilość zużytych GJ	Koszt zakupionej energii
1	SEC	70 754,693	10 999 708,17
2	MZEC OPAŁ	782,17	134 237,78
3	SOLOR	3 637,00	476 240,18
4	BIOPAL	5 821,00	1 063 384,36
	Ogółem	80 994,863	12 673 570,49

Trzeba nadmienić, iż w sezonie grzewczym 2022/2023 obowiązywały różne systemy rozliczeń w ciepłe systemowym. Zmiany opodatkowania podatkiem od towarów i usług 5% do końca roku 2022 i 23% od 1.01.2023 roku. W całym sezonie obowiązywały dwie wartości główne, jedna dla przedsiębiorców taryfowana przez URE zgodnie z zatwierdzonymi kosztami ponoszonymi przez przedsiębiorstwo energetyczne i druga wg tarczy ochronnej dla konsumentów w trakcie obowiązywania zmieniana.

Lokale użytkowe w tym biurowiec zużyły w roku 2023 1607 GJ ciepła na kwotę 359 698,04 PLN brutto.

W roku 2023 uporządkowano zakres taryf elektrycznych w Spółdzielni. Została podpisana umowa kompleksowa na dostawę energii elektrycznej do zasobów mieszkaniowych ze spółką akcyjną ENEA.

Obowiązujące w budynkach mieszkalnych taryfy dla gospodarstw domowych objęte są obniżoną stawką opłat zgodną z wprowadzoną przez rząd tarczą ochronną. Zużycie energii elektrycznej w budynkach mieszkalnych wyniosło 206 MWh na kwotę 180 tys. PLN natomiast w lokalach użytkowych zużyto 95 MWh na kwotę 180 tys. PLN. Zużycie gazu w 65 budynkach posiadających centralny gazomierz wyniosło 160 tys. m³ na kwotę 560 tys. PLN.

PRACE MODERNIZACYJNE I ZAKUPY ŚRODKÓW TRWAŁYCH

Realizowano zakupy środków trwałych niezbędnych dla prowadzenie prac wykonywanych przez pracowników zakładu konserwatorów jak również oprogramowania dla poprawy organizacji i zarządzania systemem remontów i konserwacji. Na cele te wydatkowano odpowiednio 17 865,48zł

Całkowita modernizacja budynku biurowo – warsztatowego przy ul. Młodzieżowej 2 wyniosła 81 399,97zł (przeprowadzona na przełomie 2022r i 2023r.)

Zakup i posadowienie wiat śmietnikowych:

- Budowlanych 2,3 36 561,48zł
- Kościarska 3b, 3c 32 886,71zł

Zwiększenie wartości poprzez modernizację Pawilon Handlowy Młodzieżowa 35, Przemysłowa 1a, Łanowa 13a 39 295,77zł

Doposażenie placu zabaw J.P. II 8-20 6 762,00zł

Zakup elektrycznej maszyny do czyszczenia, udrażniania rur 4 700,00zł

IV. GOSPODARKA REMONTOWA W 2023r.

W 2023 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. Należy podkreślić, iż w m-cu maju 2023 roku zostały zmienione stawki funduszu remontowego, w 16 budynkach zostały podniesione głównie w substancji po rewitalizacyjnej a w 95 albo utrzymano stawkę albo znacznie została obniżona .

Świadczy o tym odpis na fundusz remontowy w wysokości 2 711 662,64 PLN a z dotacjami 2 914 639,04 PLN.

Wydatki na prace remontowe w roku 2023 wyniosły 2 323 370,33 PLN na co złożyły się między innymi koszty:

- refundacji za stolarkę okienną	-	83 191,65 PLN
- remont instalacji gazowej	-	57 893,40 PLN
- remont instalacji wodno – kanalizacyjnej	-	99 488,01 PLN
- remont ciągów komunikacyjnych	-	71 105,66 PLN
- malowanie klatek schodowych	-	655 594,10 PLN
- montaż domofonów	-	27 641,11 PLN
- instalacje elektryczne	-	153 139,71 PLN
- wymiana drzwi wejściowych do budynków	-	324 970,22 PLN

Razem wykonanie funduszu remontowego **2 323 370,33zł**

Odpis na fundusz remontowy **2 711 662,64zł**

Nadwyżka bilansowa **2 274,61zł**

Inne wpłaty (nieczł.) **2 105,18zł**

Inne wpłaty (domofony) **21 900,70zł**

Inne wpływy (dotacja UE EFRR, UE Budżet Państwa) **176 695,91zł**

Razem wpływ: **2 914 639,04zł**

V. ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH I CZYNSZOWYCH

W podsumowaniu należy stwierdzić, że zadłużenie czynszowe lokali mieszkalnych zmniejszyło się w stosunku do 2022 roku (saldo 31.12.2022r. 1.061 270,85 zł) o 0,40%, co daje kwotę 1 036 628,20zł. Zwiększyło się zadłużenie na lokalach użytkowych (saldo 31.12.2022r. 190.725,51zł) na wartość 210 933,58zł, natomiast procentowo uległo zmniejszeniu 0,39%.

Z problemami zadłużeń borykają się wszystkie podmioty sektora spółdzielczości mieszkaniowej. Podejmowane działania są trudne, a na ich skuteczność istotny wpływ mają obowiązujące uregulowania prawne. Metody jaki zarząd stosował i stosuje to między innymi:

- rozkładanie zadłużenia na raty, ugody	-	17
- wysyłanie wezwań do zapłaty	-	297
- potwierdzenia sald	-	1282
- rozmowy z dłużnikami na temat możliwości spłaty zadłużenia	-	3
- kierowanie sprawy na drogę sądową	-	14
- monitorowanie dłużników (rozmowy telefoniczne, maile)		

Zadłużenie ogółem w roku 2023 wyniosło 1.247.561,78 zł

z tego:

na lokalach mieszkalnych 1.036.628,20 zł

na lokalach użytkowych 210.933,58 zł

i w stosunku do 2022r. wskaźnik uległ zmniejszeniu (w stosunku do naliczeń) w lokalach mieszkalnych z 3,76 na 3,36 %, w lokalach użytkowych z 8,46 % na 8,07 %.

Ponadto Zarząd w 17 przypadkach pozytywnie ustosunkował się do próśb lokatorów zalegających z opłatami eksploatacyjnymi, rozkładając zadłużenie na raty.

Jeżeli wszystkie działania windykacyjne nie przyniosły oczekiwanych efektów, sprawy kierowano do sądu. Na koniec 2023r. sprawy skierowane do sądu opiewały na kwotę 223.044,72 zł. 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. W 2023r. sprzedane zostały dwa mieszkania, z których Spółdzielnia odzyskała 53 036,64zł.

Osobom o niskich dochodach spełniającym wymogi określone w ustawie z dnia 21.06.2001r. o dodatkach mieszkaniowych przyznawane są przez Urząd Gminy dodatki mieszkaniowe. W 2023r. z takich dodatków skorzystało średnio 93 osoby na łączną kwotę 271.576,31 zł.

Efekty działań windykacyjnych pozwoliły na utrzymanie zadłużeń na dotychczasowym poziomie co nie stwarza zagrożenia dla utrzymania płynności finansowej w Spółdzielni.

VI. KOSZTY, PRZYCHODY I WYNIK ZA 2023r.

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	9 780 306,32	11 169 604,81	-1 389 298,49
2	CO i CW	13 488 502,22	13 488 502,22	0,00
3	Gaz	650 932,90	650 932,90	0,00
4	ZW	3 422 527,47	3 422 527,47	0,00
5	Rozl. CO i CW	317 737,49	317 737,49	0,00
6	Opłata śmieciowa	2 179 208,00	2 179 208,00	0,00
7	Zasoby wł. w zarządzaniu obcym	28 328,58	28 328,58	0,00
8	Koszt własny sprzedaży	3 493,70	3 493,70	0,00

9	Własny obrót wewnętrzny	617 391,47	617 391,47	0,00
10	Koszty i przychody finansowe i operac.	160.757,00	49.539,66	111.217,34
	Garáže	61 213,92	109 479,02	-48 265,10
	Razem lokale mieszkalne	30 649 185,15	31 927 266,30	-1 278 081,15
	RAZEM	30 710 399,07	32 036 745,32	-1 326 346,25

Wynik na gospodarce pozostałymi zasobami (lokale użytkowe)

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1	Eksploatacja	1 888 135,45	596 299,26	1 291 836,19
2	CO i CW	281 257,33	281 257,33	0,00
3	Gaz	362,05	362,05	0,00
4	ZW	29 684,01	29 684,01	0,00
5	Opłata śmieciowa	67 763,62	67 763,62	0,00
6	Rozl. CO/CW	1 031,06	1 031,06	0,00
7	Dział. Społ.-Wych.	8 433,19	152 422,67	-143 989,48
8	Koszty i przychody finansowe i operac.	744 219,59	48 082,32	696 137,27
		3 020 886,30	1 176 902,32	1 843 983,98
9	Pożytki lok. mieszk.	170 758,39	0,00	170 758,39
10	Dodatkowe przych.	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	3 191 644,69	1 176 902,32	2 014 742,37

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 2023 zakończyliśmy jak widać w powyższej tabeli nadwyżką kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 1 326 346,25 zł (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 2023r. Ustalony wynik ze sprzedaży (poza GZM), pozostałej działalności po potrąceniu podatku dochodowego wynosi 1 633 545,37zł, w tym pożytki na kwotę 138 314,38zł netto.

VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA

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

Przy Świetlicy ul. Łanowa 11 A odbywały się zajęcia Kółka Hafciarskiego, spotkania Klubu Seniora, Fitness dla Seniora, trening mentalny oraz zajęcia plastyczne dla dzieci i młodzieży.

W ramach świetlicy Łanowa zorganizowano 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, Święta Babci i Dziadka, spotkania Andrzejkowe i Wigilijne (organizowane wspólnie z Samorządem Mieszkańców). Na zajęciach prezentowano swoją twórczość, serwety, obrusy, chusty, stroje i ozdoby kaszubskie. Członkowie wzięli również udział w obchodach Dni Seniora w CHCK. Spółdzielnia zorganizowała wycieczkę krajoznawczo- turystyczną do Kołobrzegu.

W okresie przedświątecznym odbyło się Mikołajkowe Spotkanie Klubu Seniora. Samorząd Mieszkańców wspólnie z Spółdzielnią Mieszkaniową zorganizowali dla mieszkańców spotkanie opłatkowe.

Przy Świetlicy ul. Młodzieżowa 35 odbywały się spotkania Klubu Kobiet, Klubu Seniora, zajęcia z plastyki dla dzieci i młodzieży, trening mentalny oraz zajęcia „Fitness dla Seniora”, po których uczestnicy mają możliwość pozostania, w celu integracji przy Fit – kawce.

W miesiącu lutym zorganizowano wspólnie z filią biblioteki spotkanie dla dzieci z osiedli pt. „Karawana opowieści”.

W okresie zimowym zorganizowano zajęcia świetlicowe - zimowe dla dzieci i młodzieży, które trwały łącznie dwa tygodnie. Dzieci skorzystały z różnorodnych atrakcji: gry i zabawy, tenis stołowy, zajęcia plastyczne, zajęcia sportowo-taneczne. Ponadto odbywały się, konkursy plastyczne, zumba, zabawy taneczne, przeciąganie liny, zabawy z chustą animacyjną Klauza. Dzieci za swoje artystyczne i sportowe dokonania otrzymali dyplomy, słodkości oraz drobne upominki.

W miesiącu marcu w bibliotece odbyło się spotkanie Seniorów z pisarką Marią Judejko. Seniorzy uczestniczyli w śniadaniu wielkanocnym, dzieląc się jajeczkiem oraz swoimi osobistymi przeżyciami związanymi z tradycją Świąt Wielkiej Nocy. Na zajęciach plastycznych wykonywano kartki świąteczne z Barankiem Wielkanocnym.

W kwietniu jedna z uczestniczek Klubu Kobiet obchodziła swoje 90-lecie. Z tej okazji wręczono jej bukiet przepięknych kwiatów. Natomiast w czerwcu w Klubie Seniora obchodzono 80-te urodziny.

W miesiącu maju odbyły się różnego rodzaju spotkania Seniorów min. z dzielnicowym poświęcone tematyce nt. okradania na wnuczka, z autorką książek Panią Anną Kamińską we Wszechnicy Chojnickiej oraz spotkanie w Klubie Kobiet z archeologiem Pauliną Wesołowską, która w przepiękny sposób opowiadała o swojej pracy, dokonaniach i odkryciach archeologicznych.

Podczas letnich wakacji przez okres czterech tygodni odbywały się zajęcia świetlicowe dla dzieci z osiedli spółdzielczych, administracyjnie przynależnych do świetlic przy ul. Młodzieżowa 35 i przy ul. Łanowej 11A. Zorganizowano dla dzieci atrakcje tj.: gry i zabawy, warsztaty pieczenia pizzy, gry w tenisa stołowego, różnorodne zabawy, zajęcia sportowo-taneczne, zajęcia kreatywne, zumbę, konkurs plastyczny, dzień hawajski, poczęstunek w McDonald's. Ponadto dzieci uczestniczyły w pokazie psa policyjnego oraz

brały udział w prezentacji radiowozu, odwiedziły stację Maxyma w Lotyniu oraz miały możliwość spotkania się z wóldarzem miasta Chojnice połączonym ze zwiedzaniem Urzędu.

W świetlicy przy ul. Młodzieżowej 35 organizowane były również spotkania Mikołajkowe, opłatkowe, noworoczne, karnawałowe Klubu Seniora i Klubu Kobiet. Obchodzono Dzień Babci, Dziadka i Dzień Matki. Na spotkaniach dyskutowano, dzielono się doświadczeniami, przemyśleniami, czytano wiersze i limeryki oraz słuchano muzyki.

Plastycy dekorowali ściany i tablice swoimi różnymi pracami. Panie z Klubu Kobiet oddawały się pasji szydełkowania, wyszywania, dziergania. Przyozdabiały np. świece i inne przedmioty metodą decoupage. Ponadto komponowano stroiki i bukiety świąteczne z okazji Święta Zmarłych.

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.	Teresa B.	SM Chojnice	I C 1582/22		Uchylenie Uchwały Walnego Zgromadzenia dot. wyboru Członków RN	Zakończona
3.	SM Chojnice	Joanna W.	VI GNc 481/23	5.610,00	O zapłatę	Zakończona
4.	SM Chojnice	AST Usługi Sp. z o.o.	VI GNc 1020/23	16.721,60	O zapłatę	Zakończona
5.	SM Chojnice	Lucyna W.	VI GNc 1019/23	10.621,34	O zapłatę	Zakończona
6.	SM Chojnice	Joanna W.	VI GCo 1303/23	5.610,00	O nadanie klauzuli wyk.	Zakończona
7.	Jakub Ch.	SM Chojnice	IV P 107/23	42.000,00	O odprawę	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 1 633 545,37 zł.

2. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych kontynuowano proces ustanawiania odrębnej własności lokali. W 2023r. wyodrębniono 20 lokali.

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

4. Przeciętne zatrudnienie w okresie sprawozdawczym to 62,33 etatów z czego na stanowiskach nierobotniczych 22,68 etatów, na stanowiskach sprzątaczkich 14,12 etatów oraz na stanowiskach konserwatorów 25,53 etatów.

5. Osobowy fundusz płac zaplanowany na kwotę 4 648 603,31 PLN wykorzystano w kwocie 4 443 834,10 PLN co stanowi 95,68 % w stosunku do wielkości planowanej. Wynagrodzenie łączne Zarządu wynosiło 380 093,73 PLN.

6. W 2023r. pozyskaliśmy z PFRON i PUP dotację do wynagrodzeń pracowników w kwocie 91 978,76zł.

7. Pozyskaliśmy dodatkową pulę dotacji z projektu „Rewitalizacja Dzielnicy Dworcowa” finansowaną z Unii Europejskiej i Budżetu Państwa w wysokości 85 985,82zł

Ponadto w 2023 r. wypłacone zostały wynagrodzenia w ramach bezosobowego funduszu płac w kwocie 337 490,53 PLN,

w tym wynagrodzenie Rady Nadzorczej w kwocie 108 477,00 PLN

Łączny koszt wynagrodzeń w 2023 r. wyniósł 4 781 324,69 PLN.

X. KIERUNKI DALSZEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach realizuje roczne plany finansowo-gospodarcze oraz remontowe zatwierdzone 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 Nadzorczej projekty i propozycje realizacji zadań, przy czym istotnym elementem w planowaniu jest czynnik ekonomiczny zgodnie z możliwością finansową danej nieruchomości.

Spółdzielnia będzie uczestniczyła w części wydatków związanych z remontami placów zabaw i siłowni zewnętrznych realizowanych w ramach funduszy samorządowych, które polegać będą na przygotowaniu i ogrodzeniu terenów, uzupełnianiu elementów placów, zakupieniem oraz usytuowaniem ławek i koszy na śmieci. W miarę możliwości pozyskiwanie środków zewnętrznych z dostępnych programów dotacyjnych.

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 zagospodarowaniem terenów własnych Spółdzielni, w planach mamy przygotowanie dokumentacji projektowej oraz całej procedury dotyczącej budowy nowego Osiedla.

Osobnym zagadnieniem są problemy dotyczące małej architektury szczególnie konstrukcji śmietników. Będziemy prowadzić modernizację tych elementów zabudowy. W dalszym ciągu postępować będzie remontów tras pieszo-jezdnich, dróg i miejsc postojowych. Dobra współpraca z Urzędem Miejskim jak i Starostwem Powiatowym jest

zadaniem istotnym w kontekście remontów i modernizacji infrastruktury. W miarę możliwości finansowych Zarząd stara się poprawiać komfort życia mieszkańców osiedli.

W dalszym ciągu 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, w przyszłym roku planujemy organizację festynu dla mieszkańców naszych zasobów przy współpracy z Samorządami Osiedlowymi.

Zarząd Spółdzielni

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Chojnicach

ul. Młodzieżowa 35, 89-600 Chojnice
tel. 52 334 42 30, fax 52 334 42 32
NIP 555-560-52-69, REGON 000483464