

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach z działalności w 2024 roku.

Szanowni Spółdzielcy,

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach przedstawia Wam roczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni w 2024r. 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 2024 Zarząd Spółdzielni działał w składzie:

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 46 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 328 uchwał.

I. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chojnicach na dzień 31 grudnia 2024 roku zrzeszała 5038 członków.

Ilość mieszkań w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach na dzień 31.12. 2024 roku przedstawia się następująco:

Określenie lokali	Ogółem			
	Razem	lokat.	własn.	odr. wł.
Chojnice - mieszkania (wg przydziału)	3 876	33	1 724	2 119
Czersk - mieszkania (wg przydziału)	320	2	109	209
Ogółem	4 196	35	1 833	2 328

Ogólna ilość mieszkań spółdzielczych na dzień 31.12.2024 roku, w stosunku do stanu na dzień 31.12.2023 roku, uległa dalszemu zmniejszeniu, z uwagi na zawarcie w 2024 roku w Chojnicach - 27 umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych na rzecz członków i przeniesienia własności tych lokali na ich rzecz. Jednakże, z uwagi na to, że 1 umowa ustanowienia odrębnej własności została zawarta na lokal mieszkalny w budynku przy ul. Książąt Pomorskich 38 w Chojnicach, który to stanowi Wspólnotę Mieszkaniową, w/w 1 lokal został zdjęty z ewidencji zasobów tut. Spółdzielni z dniem 17.09.2024 roku.

Ogółem na dzień 31.12.2024 roku - 2328 lokali mieszkalnych posiadało status prawa odrębnej własności (w tym 209 lokali w Czersku) oraz 32 garaże posiadały status prawa odrębnej własności, a 59 garaży nadal posiada status własnościowego prawa.

W 2024 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 54 umów sprzedaży (w tym 6 w Czersku), 17 umów darowizny (w tym 4 w Czersku).

W wyniku rozvodu i podziału majątku wspólnego uregulowano 2 sprawy, a w 33 przypadkach załatwiono dziedziczenia praw do lokali (w tym 1 w Czersku).

W prawach odrębnej własności lokali mieszkalnych m.in. zawarto 47 umowy sprzedaży (w tym 6 w Czersku), 4 umów darowizny (w tym 1 w Czersku) oraz 7 umów o dożywocie (w tym 1 w Czersku).

Uregulowano 36 spraw dotyczących dziedziczenia.

W wyniku dokonania powyższych działań i regulacji praw do lokali (sprzedaż, darowizna, dziedziczenie, dożywocie, zgon, itp.), w 2024 roku ubyło 157 członków, a przyjęto 183 członków.

Na dzień 1.01.2024 roku Spółdzielnia posiadała 1 mieszkanie niezamieszkane – zdane do dyspozycji SM dnia 30.05.2023 roku, które zostało zasiedlone w drodze przetargu na podstawie zawartej aktem notarialnym z dnia 23.04.2024 roku umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej.

W roku 2024 do dyspozycji Spółdzielni zdano 1 mieszkanie z odzysku w Chojnicach. Było to mieszkanie przekazane do dyspozycji Spółdzielni przez członków rodziny osób zmarłych.

Zatem na dzień 31.12.2024 roku Spółdzielnia posiadała ogółem 1 mieszkanie niezamieszkane (w Chojnicach), które w dniu 13.01.2025 roku podpisano umowę notarialną na ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu sprzedanego w drodze przetargu ustnego odbytego w grudniu 2024 roku.

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 2024 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 31.12.2024 roku z podziałem na:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan mieszkań 01.01.2024r.	Zmiany z tyt.		Stan mieszkań 31.12.2024r.
			Wyłączenie z Administr. przez SM	Odrębna własność	
1.	Mieszkania lokatorskie w tym: - Chojnice Czersk	37 34 3	- - -	2 1 1	35 33 2
2.	Mieszkania własnościowe w tym: - Chojnice Czersk	1858 1747 111	- - -	25 23 2	1833 1724 109
3.	Mieszkania poza majątkiem Spółdzielni Odrębna własność członków w tym: - Chojnice Czersk	 2302 2096 206	 1 1 -	 27 24 2	 2328 2119 209
4.	Garaże w tym: - Chojnice - odrębna własność	 91 32	 - -	 0 0	 91 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 89.577,20 PLN
- budynków mieszkalnych w Chojnicach i Czersku o kwotę 544.748,04 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 01.01.2024r.	Zmniejszenie z tyt. odrębnej własności	Zmniejszenia z tyt. sprzedaży	Zwiększenie wartości, nowy środek trwały	Ogółem stan na 31.12.2024r.
Grunty własne	m ²	144.767,96	1.236,24	-	-	144.767,96
Zabudowane						
w tym: Chojnice	m ²	122.856,26	2.579,85	-	-	120.276,41
Czersk	m ²	6.325,70	136,51	-	-	6.189,19
Niezabudowane						
w tym: Chojnice	m ²	15.586,00	-	-	-	15.586,00

Wartość gruntów własnych	PLN	5.105.734,05	89.577,20	-	-	5.016.156,85
Zabudowane						
w tym: Chojnice	PLN	4.584.322,32	86.116,99	-	-	4.498.205,33
Czersk	PLN	160.332,51	3.460,21	-	-	156.872,30
Niezabudowane						
w tym: Chojnice	PLN	361.079,22	-	-	-	361.079,22
Wartość budynków mieszkalnych	PLN	41.757.864,82	544.748,04	-	-	41.213.116,78
w tym: Chojnice	PLN	39.382.270,58	486.771,08	-	-	38.895.499,50
Czersk	PLN	2.375.594,24	57.976,96	-	-	2.317.617,28
Wartość budynków niemieszkalnych i garaży	PLN	5.422.642,72	-	-	-	5.422.642,72
	PLN	5.419.384,88	-	-	-	5.419.384,88
w tym: Chojnice	PLN	3.257,84	-	-	-	3.257,84
Czersk						
Budowle	PLN	663.242,88	-	-	134.102,00	797.344,88

Na dzień 01.01.2024r. Spółdzielnia posiadała 140 budynków, ich podział i powierzchnię przed i po zmianach przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Stan na 01.01.2024r.	Wyłączenie z adm. przez SM	Stan majątku na 31.12.2024r.	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.	4 312	1	4 311	3.989	322
	w tym:						
	- mieszkalne ogółem	szt.	4 197	1	4 196	3.876	320
	w tym ust.odr.własn.	szt.	2 304		2 331	2 122	209
	- niemieszk.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	215.811,80	48,10	215.763,70	200.378,20	15.385,50
	użytkowa lokali w tym:						
	- mieszkalne ogółem	m ²	206.370,80	48,10	206.322,70	190.973,20	15.349,50
	w tym ust.odr.własn.	m ²	117.606,60		118.797,60	108.465,90	10.331,70
	- 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 2023/ 2024r.			
Lp.	Dostawca	Ilość zużytych GJ	Koszt zakupionej energii
1	SEC	68 245,266	11 543 707,34
2	MZEC OPAL	832,200	16 2382,90
3	SOLOR	3 466,00	53 4314,88
4	BIOPAL	5 474,00	1 145 792,45
	Ogółem	78 017,466	13 386 197,56

Trzeba nadmienić, iż w sezonie grzewczym 2023/2024 obowiązywały różne systemy rozliczeń w ciepłe systemowym. 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.

Lokale użytkowe w tym biurowiec zużyły w roku 2023/2024 1268,41 GJ ciepła na kwotę 236 919,41 PLN netto

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 105 MWh na kwotę 199 tys. PLN natomiast w lokalach użytkowych zużyto 72 MWh na kwotę 65 tys. PLN. Zużycie gazu w 65 budynkach posiadających centralny gazomierz wyniosło 170 tys. m³ na kwotę 632 tys. PLN.

PRACE MODERNIZACYJNE I ZAKUPY ŚRODKÓW TRWAŁYCH

Realizowano zakupy środków trwałych niezbędnych dla prowadzenie prac wykonywanych przez pracowników zakładu konserwatorów jak i pracowników biurowych również oprogramowania dla poprawy organizacji i zarządzania systemem remontów i konserwacji. Wartość zakupionych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych wyniosła 37 062,42zł

IV. GOSPODARKA REMONTOWA W 2024r.

W 2024 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 prace remontowe w roku 2024 wyniosły 2 588 977,17 PLN na co złożyły się między innymi koszty:

- refundacji za stolarkę okienną	-	205 786,88 PLN
- remont instalacji gazowej	-	51 607,84 PLN
- remont instalacji wodno – kanalizacyjnej	-	185 690,17 PLN
- remont ciągów komunikacyjnych	-	44 571,85 PLN
- malowanie klatek schodowych	-	181 777,35 PLN
- montaż domofonów	-	51 325,33 PLN
- instalacje elektryczne	-	163 437,31 PLN
- wymiana drzwi wejściowych do budynków	-	298 249,37 PLN
- remont kominów	-	646 947,71 PLN
- wymiana zaworów	-	128 528,49 PLN
- remont balkonów	-	97 684,21 PLN

Razem wykonanie funduszu remontowego **2 588 977,17zł**

Odpis na fundusz remontowy **2 046 354,12zł**

Inne wpłaty (domofony) **17 430,65zł**

Inne **472,72zł**

Razem wpływ: **2 064 257,49zł**

V. ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH I CZYNSZOWYCH

W podsumowaniu należy stwierdzić, że zadłużenie czynszowe lokali mieszkalnych zmniejszyło się w stosunku do 2023 roku (saldo 31.12.2023r. 1.036.628,20 zł) o 0,16%, co daje kwotę 1.025.588,11zł. Zadłużenie na lokalach użytkowych w stosunku do roku 2023r. (saldo 31.12.2023r. 210 933,58 zł) zmniejszyło się o 1,69 %, co daje kwotę 171 076,30 zł.

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	-	21
- wysyłanie wezwań do zapłaty	-	191
- potwierdzenia sald	-	1.148
- rozmowy z dłużnikami na temat możliwości spłaty zadłużenia	-	3
- kierowanie sprawy na drogę sądową	-	10
- monitorowanie dłużników (rozmowy telefoniczne, maile)	-	600

Zadłużenie ogółem w roku 2024 wyniosło 1 196 664,41 zł

z tego:

na lokalach mieszkalnych 1.025.588,11 zł

na lokalach użytkowych 171 076,30 zł

i w stosunku do 2023r. wskaźnik uległ zmniejszeniu (w stosunku do naliczeń) w lokalach mieszkalnych z 3,36 na 3,20 %, w lokalach użytkowych z 8,07 % na 6,38 %.

Ponadto Zarząd w 21 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 2024r. sprawy skierowane do sądu opiewały na kwotę 81.712,45 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.

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 2024r. z takich dodatków skorzystało średnio 80 osób na łączną kwotę 253.325,98 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 2024 r.

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	9.367.984,89	12.025.226,43	-2657241,54
2	CO i CW	12.623.500,69	12.623.500,69	0,00
3	Gaz	681.911,76	681.911,76	0,00
4	ZW	4.102.759,20	4.102.759,20	0,00
5	Rozl. CO i CW	177.599,99	177.599,99	0,00
6	Opłata śmieciowa	2.230.422,00	2.230.422,00	0,00
7	Zasoby wł. w zarządzaniu obcym	25.208,03	25.208,03	0,00
8	Koszt własny sprzedaży	933,85	933,85	0,00
9	Własny obrót wewnętrzny	739.599,59	739.599,59	0,00
10	Koszty i przychody finansowe i operac.	318.112,07	103.199,59	214.912,48
	Garaże	134.621,90	149.037,20	-14.415,30
	Razem lokale mieszkalne	30.268.032,07	32.710.361,13	-2.442.29,06
	RAZEM	30.402.653,97	32.859.398,33	-2.456.744,36

Wynik na gospodarce pozostałymi zasobami (lokale użytkowe)

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1	Eksploatacja	2.021.002,52	783.132,84	1.237.869,68
2	CO i CW	215.259,79	215.259,79	0,00
3	Gaz	107,28	107,28	0,00
4	ZW	32.354,19	32.354,19	0,00
5	Opłata śmieciowa	53.682,99	53.682,99	0,00
6	Rozl. CO/CW	1.138,37	1.138,37	0,00
7	Dział. Społ.-Wych.	11.663,42	302.119,71	-290.456,29
8	Koszty i przychody finansowe i operac.	684.780,08	35.739,98	649.040,10
		3.019.988,64	1.423.535,15	1.596.453,49
9	Pożytki lok. mieszk.	150.846,12	0,00	150.846,12
10	Dodatkowe przych.	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	3.170.834,76	1.423.535,15	1.747.299,61

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 2024 zakończyliśmy jak widać w powyższej tabeli nadwyżką kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 2.456.744,36 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 2025 r. Ustalony wynik ze sprzedaży (poza GZM), pozostałej działalności po potrąceniu podatku dochodowego wynosi 1 413 875,61 zł, w tym pożytki na kwotę 122 185,37 zł 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, warsztaty relaksacyjne dla seniorów, warsztaty kreatywne dla dzieci.

W ramach świetlicy Łanowa zorganizowano spotkania dyskusyjno – towarzyskie przy grach i kawie. Organizowane były również imprezy z okazji Dnia Kobiet, spotkania Andrzejkowe, Wigilijne (organizowane wspólnie z Samorządem Mieszkańców) oraz spotkanie z kolędą z udziałem Duszpasterza. 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 oraz bal karnawałowy dla dzieci.

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

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 zorganizowano Dzień Kobiet, podczas którego pojawiła się muzyka na żywo, wiersze i wspólny śpiew, a także poczęstunek w postaci tortu, owoców i innych przekąsek. Seniorzy uczestniczyli w śniadaniu wielkanocnym, dzieląc się jajeczkiem oraz swoimi osobistymi przeżyciami związanymi z tradycją Świąt Wielkiej Nocy.

Odbyły się warsztaty edukacyjne dla dzieci dotyczące ekologii, a także spotkanie z podróżnikiem i turniej tenisa stołowego. Zorganizowano także spotkanie w terenie dotyczące historii Chojnic, któremu przewodził dr Kazimierz Jaruszewski.

W miesiącu czerwcu Spółdzielnia Mieszkaniowa wspólnie z Samorządem Osiedla nr 5 zorganizowany został festyn z okazji dnia dziecka, podczas którego pojawiło się wiele atrakcji dla dzieci: m.in. dwie godziny zabawy z animatorem, dmuchane zamki, stoisko z tatuażami i malowanie twarzy, loteria z nagrodami. Gwiazdą zabawy był lokalny artysta Grzegorz Niemczyk, którego zaśpiewał dla naszych mieszkańców. Nie zabrakło również stoisk z jedzeniem oraz z wata cukrową.

Dla Seniorów zorganizowana została nadmorska wycieczka turystyczno-krajoznawcza do Trójmiasta.

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 poczęstunek w McDonald's. Ponadto dzieci uczestniczyły w pokazie psa policyjnego oraz brały udział w prezentacji radiowozu, odwiedziły stajnię Maxyma w Lotyniu.

W świetlicy przy ul. Młodzieżowej 35 organizowane były również spotkania mikołajkowe, opłatkowe, noworoczne, karnawałowe Klubu Seniora i Klubu Kobiet. Na spotkaniach dyskutowano, dzielono się doświadczeniami, przemyśleniami, czytano wiersze i limeryki oraz słuchano muzyki. Seniorzy mogli brać udział czterech projekcjach filmowych. W listopadzie zorganizowano również imprezę andrzejkową dla seniorów z udziałem uczestników zajęć ze świetlicy przy ul. Łanowej 11A z muzyką na żywo, słodkim poczęstunkiem i wróżbami.

W miesiącu grudniu odbyło się Mikołajkowe spotkanie z dziećmi, podczas którego otrzymały prezenty ufundowane częściowo przez Fundację z Sercem oraz brały udział w zajęciach rytmiczno-ruchowych.

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.	Jakub Ch.	SM Chojnice	IV P 107/23	42.000,00	O odprawę	Zakończona

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 1 413 875,61 zł.

2. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych kontynuowano proces ustanawiania odrębnej własności lokali. W 2024r. wyodrębniono 27 lokali.

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

4. Przeciętne zatrudnienie w okresie sprawozdawczym to 62,2 etatów z czego na stanowiskach nierobotniczych 21,2 etatów, na stanowiskach sprzątaczk 14 etatów oraz na stanowiskach konserwator 27 etatów.

5. Osobowy fundusz płac zaplanowany na kwotę 5 194 530,00 PLN wykorzystano w kwocie 4 994 993,66 PLN co stanowi 96,16 % w stosunku do wielkości planowanej.

Wynagrodzenie łączne Zarządu: - osobowy fundusz płac wyniósł 222 119,59 PLN
- bezosobowy fundusz płac wyniósł 224 333,33 PLN
- wynagrodzenie Rady Nadzorczej wyniosło 135 852,60 PLN

6. W 2024 r. pozyskaliśmy z PFRON dotację do wynagrodzeń pracowników w kwocie 104.628,82 zł .

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

Spółdzielnia w miarę możliwości będzie pozyskiwała środki zewnętrzne 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 przygotowuje inwestycję związaną z wybudowaniem budynków mieszkalnych i zagospodarowania terenów własnych Spółdzielni, w planach mamy przygotowanie dokumentacji projektowej oraz całej procedury dotyczącej budowy nowego Osiedla, bądź Osiedli.

Osobnym zagadnieniem są problemy dotyczące małej architektury szczególnie konstrukcji śmietników. Istnieje potrzeba uregulowania statusu granic gruntów spółdzielczo – miejskich, co wiąże się z zagospodarowaniem osiedli tworząc nowe wiaty śmietnikowe i miejsca parkingowe. W dalszym ciągu postępować będzie remontów tras pieszo-jezdných, 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.

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.

Zarząd Spółdzielni

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Chojnicach
ul. Młodzieżowa 35, 89-600 Chojnice
tel. 52 334 42 30, fax 52 334 42 32
NIP 556-050-06-69 REGON 000483464