

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach z działalności w 2025 roku.

Szanowni Spółdzielcy,

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach przedstawia Wam roczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni w 2025r. 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 2025 Zarząd Spółdzielni działał w składzie:

Agnieszka Pankau	- Członek Zarządu ds. finansowo-ekonomicznych, Główny Księgowy 01.07.2011-24.08.2025; Prezes Zarządu od 25.08.2025r. - nadal
Marek Bona	- Członek Zarządu ds. technicznych – 4.03.2022-31.05.2025
Daniel Wirkus	- Członek Zarządu ds. technicznych - 1.06.2025-31.12.2025

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 39 protokolowanych posiedzeń, na których podjął 541 uchwał.

I. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chojnicach na dzień 31 grudnia 2025 roku zrzeszała 4982 członków.

Ilość mieszkań w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach na dzień 31.12. 2025 roku przedstawia się następująco:

Określenie lokali	Ogółem			
	Razem	lokat.	własn.	odr. wł.
Chojnice - mieszkania (wg przydziału)	3876	28	1713	2135
Czersk - mieszkania (wg przydziału)	320	2	107	211
Ogółem	4196	30	1820	2346

Ogólna ilość mieszkań spółdzielczych na dzień 31.12.2025 roku, w stosunku do stanu na dzień 31.12.2024 roku, uległa dalszemu zmniejszeniu, z uwagi na zawarcie w 2025 roku w Chojnicach - 18 umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych na rzecz członków i przeniesienia własności tych lokali na ich rzecz i 1 umowa ustanowienia własności garażu.

Ogółem na dzień 31.12.2025 roku - 2346 lokali mieszkalnych posiadało status prawa odrębnej własności (w tym 211 lokali w Czersku) oraz 33 garaże posiadały status prawa odrębnej własności, a 58 garaży nadal posiada status własnościowego prawa.

W 2025 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 33 umowy sprzedaży (w tym 1 w Czersku), 7 umów darowizny (w tym 1 w Czersku). Zawarto też 1 umowę sprzedaży i darowiznę garażu.

W wyniku rozwodu i podziału majątku wspólnego uregulowano 4 sprawy, a w 44 przypadkach załatwiono dziedziczenia praw do lokali (w tym 2 w Czersku).

W sprawach spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych m.in.:

- roszczenie o zawarcie 1 umowy ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, po śmierci matki.

W prawach odrębnej własności lokali mieszkalnych m.in. zawarto 56 umów sprzedaży (w tym 6 w Czersku), 8 umów darowizny oraz 14 umów o dożywocie.

Uregulowano 37 spraw dotyczących dziedziczenia (w tym 4 w Czersku).

W wyniku dokonania powyższych działań i regulacji praw do lokali (sprzedaż, darowizna, dziedziczenie, dożywocie, zgon, itp.), w 2025 roku ubyło 165 członków, a przyjęto 176 członków.

W roku 2025 do dyspozycji Spółdzielni zdano 1 mieszkanie z odzysku w Chojnicach. Było to mieszkanie przekazane do dyspozycji Spółdzielni przez spadkobiercę członka.

Zatem na dzień 31.12.2025 roku Spółdzielnia posiadała ogółem 1 mieszkanie niezamieszkałe (w Chojnicach), które w 2026 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 2025 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 31.12.2025 roku z podziałem na:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan mieszkań 01.01.2025r.	Zmiany z tyt.		Stan mieszkań 31.12.2025r.
			Wylączenie z Administr. przez SM	Odrębna własność	
1.	Mieszkania lokatorskie w tym: - Chojnice Czersk	35 33 2	- - -	5 5 0	30 28 2
2.	Mieszkania własnościowe w tym: - Chojnice Czersk	1833 1724 109	- - -	13 11 2	1820 1713 107
3.	Mieszkania poza majątkiem Spółdzielni Odrębna własność członków w tym: - Chojnice Czersk	2328 2119 209	- - -	18 16 2	2346 2135 211
4.	Garaże w tym: - Chojnice - odrębna własność	91 32	- -	- 1	91 33

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 54.237,98 PLN
- budynków mieszkalnych w Chojnicach i Czersku o kwotę 407.205,44 PLN
- budynków niemieszkalnych-garaży w Chojnicach o kwotę 983,99 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 01.01.2025r.	Zmniejszenie z tyt. odrębnej własności	Zmniejszenia z tyt. sprzedaży	Zwiększenie wartości, nowy środek trwały	Ogółem stan na 31.12.2025r.
Grunty własne	m ²	142.051,60	1.541,30	26,00	-	140.484,30
Zabudowane						
w tym: Chojnice	m ²	120,276,41	1.450,33	26,00	-	118.800,08
Czersk	m ²	6.189,19	90,97	-	-	6.098,22
Niezabudowane						
w tym: Chojnice	m ²	15.586,00	-	-	-	15.586,00

Wartość gruntów własnych	PLN	5.016.156,85	53.210,98	1.027,00	-	4.961.918,87
Zabudowane						
w tym: Chojnice	PLN	4.498.205,33	50.905,17	1.027,00	-	4.446.273,16
Czersk	PLN	156.872,30	2.305,81	-	-	154.566,49
Niezabudowane						
w tym: Chojnice	PLN	361.079,22	-	-	-	361.079,22
Wartość budynków mieszkalnych	PLN	41.213.116,78	407.205,44	-	-	40.805.911,34
w tym: Chojnice	PLN	38.895.499,50	368.347,17	-	-	38.527.152,33
Czersk	PLN	2.317.617,28	38.858,27	-	-	2.278.759,01
Wartość budynków niemieszkalnych i garaży	PLN	5.422.642,72	983,99	-	49.368,98	5.471.027,71
w tym: Chojnice	PLN	5.419.384,88	983,99	-	49.368,98	5.467.769,87
Czersk	PLN	3.257,84	-	-	-	3.257,84
Budowle	PLN	797.344,88	-	-	-	797.344,88

Na dzień 01.01.2025r. Spółdzielnia posiadała 140 budynków, ich podział i powierzchnię przed i po zmianach przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Stan na 01.01.2025r.	Wyłączenie z adm. przez SM	Stan majątku na 31.12.2025r.	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.	4 311		4 311	3.989	322
	w tym:						
	- mieszkalne ogółem	szt.	4 196		4 196	3.876	320
	w tym ust.odr.własn.	szt.	2 328		2 346	2 135	211
	- niemieszk.ogółem	szt.	115		115	113	2
	w tym garaże ogółem	szt.	91		91	91	
	garaże ust.odr.własn.	szt.	32		33	33	
3	Powierzchnia	m ²	215.763,70		215.763,70	200.378,20	15.385,50
	użytkowa lokali w tym:						
	- mieszkalne ogółem	m ²	206.322,70		206.322,70	190.973,20	15.349,50
	w tym ust.odr.własn.	m ²	118.797,60		119.694,50	109.277,70	10.416,80
	- 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		539,50	539,50	

III. GOSPODARKA NOŚNIKAMI ENERGII

Ilość i wartość zużytych GJ w mieszkaniówce z podziałem na dostawców ciepła za sezon grzewczy 2024/ 2025r.			
Lp.	Dostawca	Ilość zużytych GJ	Koszt zakupionej energii
1	SEC REGION	70 031,82	4 344 827,60
2	SEC S	805,50	91 272,70
3	SOLOR	3 555	259 813,41
4	BIOPAL	5 486	640 673,31
	Ogółem	79 879,32	5 336 587,02

Zużycie energii elektrycznej w budynkach mieszkalnych wyniosło 186 MWh na kwotę 274 tys. PLN natomiast w lokalach użytkowych zużyto 72 MWh na kwotę 65 tys. PLN.

Zużycie gazu w 65 budynkach posiadających centralny gazomierz wyniosło 150 tyś. m³ na kwotę 482 tys. PLN

IV. GOSPODARKA REMONTOWA W 2025r.

W 2025 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 2025 wyniosły 2.458.987,04 zł na co złożyły się między innymi koszty refundacji za stolarkę okienną, remont instalacji gazowej, remont instalacji wodno – kanalizacyjnej, remont ciągów komunikacyjnych, malowanie klatek schodowych, montaż domofonów, instalacje elektryczne, wymiana drzwi wejściowych do budynków

Wpływy na fundusz remontowy

2.209.532,55 zł

V. ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPLAT EKSPLOATACYJNYCH I CZYNSZOWYCH

W podsumowaniu należy stwierdzić, że zadłużenie czynszowe lokali mieszkalnych zmniejszyło się w stosunku do 2024 roku (saldo 31.12.2024r. 1.025.588,11 zł) o 9,20% co daje kwotę 939.178,96zł. Zadłużenie na lokalach użytkowych w stosunku do roku 2024r. (saldo 31.12.2024r. 171.076,30 zł) zwiększyło się o 46,96 %, co daje kwotę 251.414,36 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	- 124
- potwierdzenia sald	- 1.352
- rozmowy z dłużnikami na temat możliwości spłaty zadłużenia	- 2
- kierowanie sprawy na drogę sądową	- 20
- monitorowanie dłużników (rozmowy telefoniczne, maile)	- 1.200

Zadłużenie ogółem w roku 2025 wyniosło 1.190.593,32 zł

z tego:

na lokalach mieszkalnych 939.178,96 zł

na lokalach użytkowych 251.414,36 zł

i w stosunku do 2024r. wskaźnik uległ zmniejszeniu (w stosunku do naliczeń) w lokalach mieszkalnych z 3,20% na 2,60 %, zwiększeniu w lokalach użytkowych z 6,38 % na 9,43 %.

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 2025r. sprawy skierowane (20) do sądu opiewały na kwoty: 128.205,85 zł - lokale mieszkalne, 22.405,11 zł – lokale użytkowe. 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 2025r. z takich dodatków skorzystało średnio 81 osób na łączną kwotę 258.506,52 zł.

Efekty działań windykacyjnych w lokalach mieszkalnych spowodowały obniżenie zadłużeń, na lokalach użytkowych nastąpił wzrost zadłużenia co nie stwarza zagrożenia dla utrzymania płynności finansowej w Spółdzielni.

VI. KOSZTY, PRZYCHODY I WYNIK ZA 2025 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	10.918.146,15	12.980.750,51	-2.062.604,36
2	CO i CW	13.448.698,48	13.448.698,48	0,00
3	Gaz	715.091,33	715.091,33	0,00
4	ZW	4.157.042,83	4.157.042,83	0,00
5	Rozł. CO i CW	238.774,26	238.774,26	0,00
6	Opłata śmieciowa	2.913.810,00	2.913.810,00	0,00
7	Zasoby wł. w zarządzaniu obcym	20.796,73	20.796,73	0,00
8	Koszt własny sprzedaży	479,81	479,81	0,00
9	Własny obrót wewnętrzny	819.129,49	819.129,49	0,00
10	Koszty i przychody finansowe i operac.	309.020,12	80.376,98	228.643,14
	Garaże	62.274,41	91.930,64	-29.656,23
	Razem lokale mieszkalne	33.540.989,20	35.374.950,42	-1.833.961,22
	RAZEM	33.603.263,61	35.466.881,06	-1.863.617,45

Wynik na gospodarce pozostałymi zasobami (lokale użytkowe)

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1	Eksploatacja	2.098.077,45	564.233,42	1.533.844,03
2	CO i CW	200.392,87	200.392,87	0,00
3	Gaz	126,24	126,24	0,00
4	ZW	37.933,90	37.933,90	0,00
5	Opłata śmieciowa	22.783,52	22.783,52	0,00
6	Rozł. CO/CW	120,56	120,56	0,00
7	Dział. Społ.-Wych.	15.647,97	295.261,71	-279.613,74
8	Koszty i przychody finansowe i operac.	672.514,97	84.645,20	587.869,77
		3.048.006,26	1.205.497,81	1.875.634,52
9	Pożytki lok. mieszk.	100.551,67	0,00	100.551,67
10	Dodatkowe przych.	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	3.148.557,93	1.205.497,42	1.943.060,51

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 2025 zakończyliśmy jak widać w powyższej tabeli nadwyżką kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 1.863.617,45 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 1.567.585,21 zł, w tym pożytki na kwotę 81.777,96 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 II festyn rodzinny, 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. Nie zabrało 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

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 1.567.585,21 zł.

2. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych kontynuowano proces ustanawiania odrębnej własności lokali. W 2025r. wyodrębniono 19 lokali.

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

4. Przeciętne zatrudnienie w okresie sprawozdawczym to 56,4 etatów z czego na stanowiskach nierobotniczych 19,88 etatów, na stanowiskach sprzątaczk 10,2 etaty oraz na stanowiskach konserwator 26,32 etaty.

5. Osobowy fundusz płac zaplanowany na kwotę 5 581 508,00 PLN wykorzystano w kwocie 4 830 058,56 PLN co stanowi 86,53 % w stosunku do wielkości planowanej.

Wynagrodzenie łączne Zarządu:

- osobowy fundusz płac	409 620,25 PLN
- bezosobowy fundusz płac	93 592,00 PLN
- wynagrodzenie Rady Nadzorczej	163 776,60 PLN

6. W 2025 r. pozyskaliśmy z PFRON dotację do wynagrodzeń pracowników w kwocie 109.266,14 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.

26.05.2026r.

Zarząd Spółdzielni

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Marek Rudziński
Data: 2026.05.26 15:55:01 CEST

Agnieszka
Danuta
Pankau

Elektronicznie
podpisany przez
Agnieszka Danuta
Pankau
Data: 2026.05.26
16:12:01 +02'00'

