

**Sprawozdanie Zarządu**  
**z działalności gospodarczej i finansowej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**w Chełmnie ul. Młyńska 7**  
**za rok 2023**

Chełmno, marzec 2024 r.

## I. Wstęp

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmnie za 2023 rok obejmuje zagadnienia samorządowe, sprawy członkowsko – mieszkaniowe, gospodarowanie zasobami – dane ekonomiczne, zagadnienia finansowe i fundusz płac.

## II. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe, zasoby Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa zarejestrowana jest pod numerem 0000171768 w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez VII Wydział Gospodarczy Sądu Rejonowego w Toruniu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie osobowym :

Andrzej Łaniec - Prezes Zarządu  
Arleta Oparka - Zastępca Prezesa Zarządu

Odbył 15 posiedzeń własnych, na których podejmował uchwały i decyzje zastrzeżone w Statucie do kompetencji Zarządu. Dotyczyły one bieżącej działalności Spółdzielni, spraw indywidualnych członków, jak również osób posiadających prawo do lokalu mieszkalnego lub garażu niebędących członkami Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. dokonywał przekształcenia praw do lokali mieszkalnych. Opracował plan gospodarczo – finansowy oraz plan zamierzeń remontowych, które przedłożył Radzie Nadzorczej do uchwalenia.

Na ich podstawie dokonywał co kwartał analizy ich wykonania, jak również weryfikował bieżące koszty, jakie ponoszone są na poszczególnych nieruchomościach.

Ważną i istotną nowelizacją prawa, która odgrywa coraz większą rolę w działalności Spółdzielni jest uchwalona 10.05.2018 r. ustawa o ochronie danych osobowych. Nakłada bowiem na Spółdzielnię, jako Administratora Danych Osobowych, szereg obowiązków związanych z gromadzeniem i przetwarzaniem danych osobowych oraz ich zabezpieczeniem.

Stan członków na dzień 31.12.2023 r. przedstawiał się następująco:

Ilość członków Spółdzielni na dzień 31 grudnia			
2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
2 649	2 618	2 619	2 614

Łączna powierzchnia gruntów jakimi Spółdzielnia włada to 23,1162 ha, w tym z prawem własności i współwłasności 15,4181 ha, a z prawem wieczystego użytkowania 7,6981 ha. Na terenie Chełmna posiadamy 22,1503 ha, w Kosowiznie 0,4915 ha i w Unisławiu 0,4744 ha. Stan gruntów nie uległ zmianie w ciągu okresu sprawozdawczego. W 2023 roku opłata za wieczyste użytkowanie gruntów wyniosła 29 037,22 zł, natomiast podatek od nieruchomości budynkowych i gruntu 299 747,00 zł.

Na dzień 31.12.2023 r. w skład zasobów nieruchomości budynkowych Spółdzielni wchodziły 52 budynki mieszkalne w tym:

- 46 budynków w Chełmnie z 1945 lokalami mieszkalnymi
- 3 budynki w Unisławiu z 54 lokalami mieszkalnymi
- 3 budynki w Kosowiznie z 60 lokalami mieszkalnymi
- 9 zespołów garażowych z 353 garażami
- pawilon handlowy przy ul. Młyńskiej 7
- zespół warsztatowo – magazynowy na os. M.C. Skłodowskiej.

Struktura stanu prawnego lokali mieszkalnych według posiadanego prawa

Rodzaj prawa	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	%
odrębna własność	767	784	816	832	40,41
własnościowe	1 203	1 192	1 177	1 167	56,68
lokatorskie	90	83	65	59	2,86
najem	1	1	1	1	0,05
<b>Razem</b>	<b>2 061</b>	<b>2 060</b>	<b>2 059</b>	<b>2 059</b>	<b>100</b>

Zmiana ilości lokali mieszkalnych wynika z scalenia 2-ch lokali w budynkach : dr F. Raszei 6 i Rycerska 18 w Chełmnie.

Struktura stanu prawnego garaży według posiadanego prawa

Rodzaj prawa	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	%
odrębna własność	94	94	94	94	26,63
własnościowe	258	258	258	258	73,09
najem	1	1	1	1	0,28
<b>Razem</b>	<b>353</b>	<b>353</b>	<b>353</b>	<b>353</b>	<b>100</b>

W 2023 roku wyodrębnionych zostało 16 lokali mieszkalnych. Żaden garaż, w roku 2023, nie zmienił statusu prawnego.

Struktura stanu prawnego lokali mieszkalnych na poszczególnych osiedlach mieszkaniowych na dzień 31.12.2023 r. przedstawia się następująco:

osiedle	ilość lokali	prawo odrębnej własności	%	prawo własnościowe	%	prawo lokatorskie	%	najem	%
Kopernika	550	204	37,09	345	62,73	1	0,18	-	-
Skłodowskiej	337	82	24,33	254	75,37	1	0,30	-	-
750- lecia	325	121	37,23	203	62,46	1	0,31	-	-
Piłsudskiego	233	168	72,10	64	27,47	1	0,43	-	-
Raszei	241	66	27,39	124	51,45	51	21,16	-	-
Starówka	259	133	51,35	121	46,72	4	1,54	1	0,39
Unisław	54	38	70,37	16	29,63	0	-	-	-
Kosowizna	60	20	33,33	40	66,67	0	-	-	-
<b>Ogółem</b>	<b>2 059</b>	<b>832</b>		<b>1 167</b>		<b>59</b>		<b>1</b>	

Struktura stanu prawnego garaży na poszczególnych zespołach na dzień 31.12.2023 r. przedstawia się następująco:

zespół	ilość garaży	prawo odrębnej własności	%	prawo własnościowe	%	najem	%
Skłodowskiej	59	7	11,87	51	86,44	1	1,69
Podgórna	65	6	9,23	59	90,77	-	-
750-lecia	80	6	7,50	74	92,50	-	-
Raszei	65	42	64,62	23	35,38	-	-
Słowackiego	23	5	21,74	18	78,26	-	-
Młyńska	20	16	80,00	4	20,00	-	-
Polna	32	7	21,88	25	78,12	-	-
Al. 3 Maja	5	4	80,00	1	20,00	-	-
Wodna	4	1	25,00	3	75,00	-	-
<b>Ogółem</b>	<b>353</b>	<b>94</b>		<b>258</b>		<b>1</b>	

### III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

#### A. Ogólny wynik na działalności Spółdzielni w 2023 roku.

Lp.	Treść	Przychody	Koszty	Wynik 2023
1.	Zarządzanie i Administrowanie LM	1 029 373,21	1 024 001,07	<b>5 372,14</b>
2.	Eksploatacja: zasoby mieszkaniowe	2 232 061,96	2 264 801,08	<b>-32 739,12</b>
3.	Fundusz remontowy LM	1 730 762,28	1 730 762,28	<b>0,00</b>
4.	Eksploatacja: lokale użytkowe + pożytki	478 628,01	312 712,18	<b>165 915,83</b>
5.	Eksploatacja: garaże	190 495,45	185 008,33	<b>5 487,12</b>
6.	Eksploatacja: plac parkingowy	39 537,21	20 780,94	<b>18 756,27</b>
7.	Wywóz nieczystości z lokali mieszkalnych	1 398 418,00	1 398 418,00	<b>0,00</b>
8.	Woda zimna i ścieki LM	1 318 882,60	1 318 882,60	<b>0,00</b>
9.	Ciepło: lokale mieszkalne	5 994 457,12	5 994 457,12	<b>0,00</b>
10.	Ciepło: lokale użytkowe	234 068,46	234 068,46	<b>0,00</b>
11.	Gaz zryczałtowany	220 726,70	220 726,70	<b>0,00</b>
12.	Przychody i koszty finansowe	286 389,66	14 483,76	<b>271 905,90</b>
	<b>Razem</b>	<b>15 153 800,66</b>	<b>14 719 102,52</b>	<b>434 698,14</b>

W latach poprzednich wynik na GZM przedstawiał się następująco:

2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
zł	zł	zł	zł
354 926,57	337 247,32	444 011,84	43 639,84
z czego:	z czego:	z czego:	z czego:
-34 589,11	-10 117,33	-2 619,04	-99 318,79
* 10 bloków na (-)	* 3 bloki (-)	* 1 blok (-)	* 30 bloków (-)
* 42 bloków na (+)	* 49 bloków (+)	* 51 bloków (+)	* 22 bloków (+)
* 9 segm. garaż. na (+)	* 7 segm. garaż na (-)	* 9 segm. garaż na (+)	* 7 segm. garaż na (+)
	* 2 segm. garaż na (+)		* 4 segm. garaż na (-)

Na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielnia uzyskała dochód w wysokości 308 380,30 zł (zysk netto).

#### **B. MEDIA – wielkość zużycia i koszty**

##### **1. Koszty zakupu i wytworzenia energii cieplnej**

Spółdzielnia pozostaje wytwórcą energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody w 23-ch kotłowniach gazowych oraz 1-ej kotłowni olejowej w Unisławiu. Jedynym zewnętrznym dostawcą energii cieplnej pozostaje firma Adriana w Kosowiznie.

## Koszty całkowite poniesione za energię ciepłą w latach 2020 - 2023

2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
3 440 467,08	3 485 200,63	4 524 406,04	6 228 525,58

Do dnia 31.03.2022 r. za paliwo gazowe Spółdzielnia płaciła cenę **78,22 zł/MWh**, a od dnia 01.04.2022 r. cena ta wzrosła do **200,17 zł/MWh**.

Wzrostowi uległy też inne składowe zawarte w fakturze tj. opłata dystrybucyjna część stała i zmienna, a także abonament.

Tak drastyczny wzrost ceny zakupu paliwa gazowego rekompensowany został, w roku 2022, obniżką podatku Vat, która obowiązywała do 23.12.2023r.

Od dnia 01.01.2024 r. przywrócono 23% stawkę podatkową Vat-u.

Niestety działaniami osłonowymi nie został objęty olej opałowy, na który utrzymano stawkę 23% podatku Vat. Natomiast cena zakupu oleju opałowego w 2023 r. choć była niższa niż w roku poprzednim, to i tak średnia cena oscylowała około 5,60 zł za litr (brutto).

Częścią kosztów związanych z wytworzeniem ciepła jest energia elektryczna. Podobnie do gazu nastąpił w 2022 roku ogromny wzrost jej zakupu.

Do końca 2021 roku zakup energii elektrycznej dokonywany był w stawce **309,90zł/MWh** dla wszystkich grup taryfowych.

W ciągu roku 2022 cena energii elektrycznej wzrosła kilkukrotnie, a maksymalne ich wartości, w zależności o grupy przyłączeniowej, wynosiły:

w taryfie G 11 – oświetlenie klatek schodowych - 412,70 zł/MWh,

w taryfie C 11 – zasilanie węzłów ciepłych i kotłowni wbudowanych - 2 298,00 zł/MWh

w taryfie C 12a – zasilanie dużych kotłowni zewnętrznych - 2898,00 zł/MWh

Na podstawie ustawy z dnia 27.10.2022 r. o środkach nadzwyczajnych mających na celu ograniczenie wysokości cen energii zostały one „zamrożone”, od stycznia do września 2023 r., na poziomie 790,00 zł/MWh, a od października 698 zł/MWh netto.

Okres „zamrożenia” ceny energii przedłużono do 30.06.2024 roku.

## 2. Zimna woda i ścieki

Dostawcami wody i odbiorcami ścieków dla zasobów Spółdzielni są:

- Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Chełmnie
- Urząd Gminy Kijewo Królewskie
- Urząd Gminy Unisław.

W związku ze zmianą przepisów dotyczących zatwierdzania ceny za dostawę wody i odbiór ścieków, które do tej pory uchwalane były przez miejscowe organy samorządowe, obecnie ceny zatwierdzane są, w taryfach wieloletnich, decyzją Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Cena za 1 m<sup>3</sup> zimnej wody i odbiór ścieków w latach 2020 - 2023

	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Chełmno	7,90	7 m-cy po 7,90 5 m-cy po 8,26	od VIII 8,54	od IV 10,31
Kosowizna	6,95	6,95	8,48	9,07
Unisław	6,28	5,62	6,45	6,61

Koszty za zakup zimnej wody i odprowadzanie ścieków a wielkość zużycia w latach 2020 – 2023

		2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
ZŁ		1 088 733,75	1 075 162,02	1 052 392,53	1 251 745,74
M <sup>3</sup>	Chełmno	137 628	133 861	124 798	125 067
ZŁ		32 074,52	32 387,00	38 573,67	36 737,10
M <sup>3</sup>	Kosowizna	4 606	4 660	4 467	4 054
ZŁ		17 345,12	16 301,94	16 374,68	16 939,59
M <sup>3</sup>	Unisław	3 017	2 905	2 637	2 655

Elementem jaki występuje przy rozliczeniu zużycia wody jest różnica wskazań pomiędzy wodomierzem głównym, a wodomierzami lokalowymi tzw. uchyb wody. Średnioroczna wielkość uchybu, w latach 2020 – 2023, wynosiła:

2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
1,53 %	0,75 %	0,10 %	3,79 %

Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków rozliczane są w okresach kwartalnych, po ich zakończeniu.

### 3. Energia elektryczna w częściach wspólnych

	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Chełmno	29 275,40	38 745,01	40 696,10	57 777,81
Kosowizna	8 370,59	11 192,30	10 374,09	17 921,87
Unisław	972,26	1 132,10	1 017,03	1 481,42
<b>Razem</b>	<b>38 618,25</b>	<b>51 069,41</b>	<b>52 087,22</b>	<b>77 181,10</b>

#### 4. Gaz zryczałtowany

Koszty te występują w 21 budynkach Spółdzielni i rozliczane są w I kwartale po zamknięciu roku.

Wielkość zużycia gazu oraz koszty jego zakupu w latach 2020- 2023 przedstawiają się następująco:

	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
M <sup>3</sup>	76 190	56 422	69 115	61 452
ZŁ	162 264,76	136 733,61	169 408,43	220 726,70

#### 5. Koszty wywozu nieczystości stałych

Od wejścia w życie znowelizowanej ustawy o gospodarce odpadami w 2013 roku stawki opłat za ich wywóz ustalane są poza Spółdzielnią,- przez Radę Miasta Chełmna, a dla osiedli w Kosowiznie i Unisławiu przez Związek Komunalny Gmin Powiatu Chełmińskiego.

W latach 2020 – 2023 koszty te wynosiły:

	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Chełmno	875 748,00	857 755,00	1 220 082,00	1 321 449,16
Kosowizna	28 926,00	45 668,00	48 240,00	46 800,00
Unisław	20 494,00	32 060,00	34 170,00	32 940,00
<b>Razem</b>	<b>925 168,00</b>	<b>935 483,00</b>	<b>1 302 492,00</b>	<b>1 401 189,16</b>

#### C. Fundusz remontowy

Stan środków na funduszu remontowym wg stanu na dzień 31.12.2023 r. przedstawia się następująco:

Fundusz remontowy	BO 01.01.2023 r.	Naliczenie	Wydatki	Stan na 31.12.2023 r.
Chełmno	2 108 894,75	1 653 126,20	2 332 892,61	1 429 128,34
Kosowizna	282 086,82	78 529,62	16 204,46	344 411,98
Unisław	-44 576,29	55 762,08	92 732,16	- 81 546,97
<b>Razem LM</b>	<b>2 346 405,28</b>	<b>1 787 417,90</b>	<b>2 441 182,83</b>	<b>1 691 993,35</b>
Garaże	113 214,03	80 44,41	30 328,71	163 325,73
<b>Ogółem LM i Garaże</b>	<b>2 459 619,31</b>	<b>1 867 858,31</b>	<b>1 664 322,84</b>	<b>1 855 319,08</b>



Ze środków funduszu remontowego w 2023 roku wykonano między innymi:

- remont elewacji budynku MC Skłodowskiej 7 za kwotę ..... 239 004,49 zł
- remont 19 klatek schodowych za kwotę .....662 795,34 zł
- remonty instalacji wod.-kan., cw., i gaz i elektr. ....638 116,38 zł
- rozbudowa miejsc parkingowych os. 750-lecia za kwotę .....87 526,81 zł

W roku 2023 w 11 budynkach, w których występowało ujemne saldo na funduszu remontowym, od miesiąca kwietnia, wzrosła stawka opłaty na fundusz remontowy.

Wzrost opłaty wynosił od 0,10 do 0,15 zł/m<sup>2</sup>.

W 18 budynkach stawka funduszu remontowego uległa zmniejszeniu od 0,10 zł/m<sup>2</sup> do 0,20 zł/m<sup>2</sup>.

W pozostałych 23 budynkach stawka opłaty na fundusz remontowy nie uległa zmianie.

Dla 4-ch zespołów garażowych podwyższono stawki opłaty na fundusz remontowy, który wynosił od 0,10 zł/m<sup>2</sup> do 0,20 zł/m<sup>2</sup>.

Na pozostałych zespołach stawek na fundusz remontowy nie zmieniono.

Na dzień 31.12.2023 r. saldo rozrachunków na funduszu remontowym przedstawia się następująco:

- 36 budynków z dodatnim saldem funduszu remontowego na łączną kwotę (+) 3 091 472,25 zł i uległo zmniejszeniu o 513 832,08 zł w porównaniu do kwoty jak była na dzień 31.12.2022 roku,
- 17 budynków z ujemnym saldem funduszu remontowego na łączną kwotę (-) 1 407 922,30 zł i zwiększyło się o 141 734,13zł w stosunku do 2022 roku,
- 5 zespołów garażowych z dodatnim saldem na funduszu remontowym z kwotą (+) 198 247,15 zł i w porównaniu do 2022 roku kwota ta zwiększyła się o 41 149,89 złotych,
- 3 zespoły garażowe z ujemnym saldem na łączną kwotę wynoszącą (-) 26 478,02 zł i saldo to zmniejszyło się o 10 116,09 złotych.

#### **D. Sprzątanie klatek schodowych**

Sprzątanie odbywa się w ramach usługi zleconej firmom zewnętrznym.

Na 172 klatki schodowe w budynkach usługa wykonywana była według stanu na dzień 31.12.2023 r. w 150. Koszt, jaki został poniesiony na ten cel, wyniósł w 2023 roku 294 020,70 zł.

#### IV. Gospodarka finansowa

Sprawozdanie finansowe za rok 2023 zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. z późniejszymi zmianami i obejmuje :

- bilans
- rachunek zysków i strat
- informację dodatkową.

Główne wyniki Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. przedstawiają się następująco:

	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Suma bilansowa	36 861 474,12	31 025 236,81	30 814 669,28	29 301 261,49
Koszty GZM	9 981 315,26	10 000 556,54	11 389 024,21	14 150 460,61
Przychody GZM	10 336 241,83	10 337 803,86	11 833 036,05	14 194 100,45
Różnica	354 926,57	337 247,32	444 011,84	43 639,84
Wynik na pozostałej działalności	200 744,74	178 455,98	336 077,40	391 058,30
Podatek od osób prawnych	48 347,00	40 859,00	71 077,72	82 678,00
<b>Zysk netto</b>	<b>152 397,74</b>	<b>137 596,98</b>	<b>264 999,40</b>	<b>308 380,30</b>

Zmniejszenie sumy bilansowej w stosunku do sumy z roku 2023 o kwotę 1 513 407,79 zł wynika przede wszystkim z wyodrębnienia 16 lokali mieszkalnych.

#### 1.Zobowiązania finansowe Spółdzielni:

##### - zobowiązania długoterminowe

Struktura zobowiązań przedstawia się następująco :

	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Wartość ogólna	8 079 110,48	2 878 138,15	2 221 007,02	1 902 404,81
w tym do: PKO BP	4 869 686,20	0,00	_____	_____
zmniejszenie/zwiększenie	+86 012,08	-4 869 686,20	_____	_____
BGK (Raszei 6 i 7)	3 209 424,28	2 878 138,15	2 221 007,02	1 902 404,81
zmniejszenie	-247 648,25	331 286,12	657 131,13	318 602,21

### - zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania te obejmują bieżące rozliczenia z firmami świadczącymi usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2023 r. zobowiązania wynosiły 917 654,40 zł.

Największa kwota zobowiązania tj. 69 757,19 zł wynika z zakupu gazu ziemnego wykorzystywanego do produkcji energii cieplnej.

Wszystkie swoje zobowiązania Spółdzielnia reguluje w terminie.

1. Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne, garaże i lokale użytkowe – windykacja należności.

#### Zadłużenie w latach 2020 – 2023

	ilość lokali	2020 r.	ilość lokali	2021 r.	ilość lokali	2022 r.	ilość lokali	2023 r.
mieszkalne	700	243 884,75	542	213 762,82	429	248 696,01	540	306 429,60
garażowe	11	486,10	11	302,24	9	515,41	8	514,82
użytkowe	29	16 261,50	28	33 227,48	26	71 203,48	28	28 665,50
<b>Razem</b>	<b>740</b>	<b>260 632,35</b>	<b>581</b>	<b>247 292,54</b>	<b>464</b>	<b>320 414,90</b>	<b>576</b>	<b>335 609,92</b>

Wskaźnik zadłużenia na lokalach mieszkalnych w stosunku do rocznych przychodów z tego tytułu kształtował się następująco:

2020	2021	2022	2023
<b>2,39 %</b>	<b>2,04 %</b>	<b>2,11 %</b>	<b>2,16 %</b>

#### Struktura czasowa zaległości w opłatach na lokalach mieszkalnych

ilość miesięcy	2020 r.		2021 r.		2022 r.		2023 r.	
	ilość lokali	kwota zaległości	ilość lokali	kwota zaległości	ilość lokali	kwota zaległości	ilość lokali	kwota zaległości
1	583	65 662,70	504	85 664,30	387	96 025,80	496	139 221,65
2 - 6	103	89 761,32	26	34 769,23	30	46 597,44	32	56 847,27
7 - 12	7	27 201,04	3	9 386,27	4	19 813,75	6	31 075,93
13 - 36	5	36 957,07	6	40 730,20	6	52 784,61	4	49 466,64
Powyżej 36	2	24 302,62	3	43 212,82	2	33 474,41	2	29 818,11
<b>Razem</b>	<b>700</b>	<b>243 884,75</b>	<b>542</b>	<b>213 762,82</b>	<b>429</b>	<b>248 696,01</b>	<b>540</b>	<b>306 429,60</b>

Zarząd Spółdzielni wobec osób uporczywie uchylających się od wnoszenia opłat za lokale, w roku 2023 skierował do sądu 27 wniosków o wydanie sądowego nakazu zapłaty- na kwotę 94 977,55 zł. Do komornika skierowano 10 spraw - na kwotę 26 721,46 zł wobec osób, które pomimo wydanych nakazów sądowych, nie przystąpiły do ich spłaty. 20 nakazów zostało spłaconych na łączną kwotę 52 356,52 zł.

Na podstawie § 132 ust. 5 Statutu Spółdzielni od niewpłaconych w terminie opłat naliczone i wyegzekwowane zostały odsetki w kwocie 19 740,24 zł.  
Od dnia 05.10.2023 r. wysokość odsetek to 10,25%.

### **- dodatki mieszkaniowe**

Dla osób, które spełniają ustawowe kryteria dochodowe, istnieje możliwość dofinansowania opłat za lokale mieszkalne.

Łączna kwota i ilość osób otrzymujących dodatki mieszkaniowe w latach 2020 – 2023

ilość osób	kwota dodatków 2020 r.	ilość osób	kwota dodatków 2021 r.	ilość osób	kwota dodatków 2022 r.	ilość osób	kwota dodatków 2023 r.
58	68 595,57 zł	49	64 893,99 zł	52	86 348,43 zł	65	115 765,16

### **- zatrudnienie i wynagrodzenia**

Średnioroczne zatrudnienie w etatach w Spółdzielni w 2023 roku wyniosło 22,91 etatu i było wyższe niż 2022 roku o 0,03 etatu.

Wzrost funduszu płac wynika ze Rozporządzenia Rady Ministrów dotyczącego wzrostu płacy minimalnej.

Rok	Wynagrodzenia	Fundusz płac	Składki ZUS	Razem	Ogółem
2020	Pracownicy	1 133 720,92	200 838,41	1 334 559,33	1 404 731,09
	Bezosobowy	60 086,36	10 085,40	70 171,76	
2021	Pracownicy	1 101 535,25	195 122,72	1 296 657,97	1 399 255,18
	Bezosobowy	87 873,60	14 723,61	102 597,21	
2022	Pracownicy	1 192 608,94	207 101,88	1 399 710,82	1 515 604,50
	Bezosobowy	100 711,00	15 182,68	115 893,68	
2023	Pracownicy	1 563 234,86	258 010,07	1 821 244,93	1 953 103,97
	Bezosobowy	116 323,80	15 535,24	131 859,04	

## V. Podsumowanie

Spółdzielnia działalność określoną Statutem i ustawą z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r.(tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 438) prowadzi na zasadach rachunku ekonomicznego, dążąc do zapewnienia korzyści swoim członkom. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej sporządził sprawozdanie przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółdzielnię.

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie są znane zdarzenia, które mogą zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmiennym zakresie.

Powyższe sprawozdanie zawiera najistotniejsze zagadnienia pracy Zarządu Spółdzielni w 2023 roku. Szczegółowa analiza finansowa, obrazująca stan majątku Spółdzielni, a więc wszelkie zmiany po stronie aktywów i pasywów znajduje się w sprawozdaniu finansowym.

Nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności w rok przyszłym i w latach następnych. Zgromadzone środki finansowe na rachunkach bankowych nie spowodują zakłóceń w ich przepływach, a tym samym nie narażą Spółdzielni na utratę płynności finansowej.

Zarząd Spółdzielni stawiać będzie sobie, na pierwszym miejscu, zamierzenia dążące do minimalizowania kosztów zarządzania oraz eksploatacji budynków, a także w nie odległej perspektywie zaplanowania i realizacji rozwiązań, mających na celu zabezpieczenie w energię ciepłą budynków, w kontekście polityki energetycznej wynikającej z przepisów przyjętych w Unii Europejskiej.

Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmnie

Chełmno, dnia 28 marca 2024 r.

