# Sprawozdanie Zarządu
# Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmnie

# z działalności gospodarczej i finansowej
# za rok 2025

Chełmno, Maj 2026 r.

# I. Organizacja i zakres działania Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym, prowadzonym przez VII Wydział Gospodarczy Sądu Rejonowego w Toruniu, pod numerem 0000171768.
W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

Andrzej Łaniec - Prezes Zarządu
Arleta Oparka - Zastępca Prezesa Zarządu

Zarząd odbył 14 posiedzeń, na których podejmował uchwały i decyzje zastrzeżone do kompetencji Zarządu. Dotyczyły one bieżącej działalności Spółdzielni, spraw indywidualnych członków, a także osób posiadających prawa własności do lokalu mieszkalnego lub garażu, a niebędącymi członkami Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. dokonywał przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub garażu w prawo odrębnej własności, a także przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz członków, którzy dokonali całkowitego rozliczenia kredytu przypadającego na ich lokal mieszkalny.
Opracował roczny plan gospodarczo – finansowy oraz plan zamierzeń remontowych, które przedłożył Radzie Nadzorczej Spółdzielni do zatwierdzenia.
Na ich podstawie dokonywał co kwartał analizy ich wykonania, weryfikował bieżące koszty jakie ponoszone są na poszczególnych nieruchomościach, a także w mieniu wspólnym Spółdzielni.

# II. Działalność członkowsko-mieszkaniowa

Łączna powierzchnia jakimi Spółdzielnia włada to 23,1162 ha, w tym 15,4181 ha z prawem własności lub współwłasności, a 7,6981 ha pozostaje w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. Stan ten w ciągu ostatnich lat nie uległ zmianie.

Na dzień 31.12.2025 r. w skład zasobów nieruchomości budynkowych Spółdzielni wchodziły:

- 46 budynków mieszkalnych w Chełmnie z 1945 lokalami mieszkalnymi
- 3 budynki mieszkalne w Unisławiu z 54 lokalami mieszkalnymi
- 3 budynki mieszkalne w Kosowiźnie z 60 lokalami mieszkalnymi
- 9 zespołów garażowych z 353 garażami
- 1 zasób garażowy – w budowie (os. 750-lecia) z 40 garażami
- 1 pawilon handlowy przy ul. Młyńskiej 7
- 1 zespół warsztatowo – magazynowy - os. M. C. Skłodowskiej.

**Ilość osób posiadająca członkostwo w Spółdzielni:**

| 2021 r. | 2022 r. | 2023 r. | 2024 r. | 2025 r. |
|---|---|---|---|---|
| 2 618 | 2 619 | 2 614 | 2 616 | 2 600 |

**Struktura stanu prawnego lokali mieszkalnych według posiadanego prawa:**

| Rodzaj prawa | 2023 r. | 2024 r. | 2025 r. | % |
|---|---|---|---|---|
| odrębna własność | 832 | 838 | 848 | 41,19 |
| własnościowe | 1 167 | 1 164 | 1 157 | 56,19 |
| lokatorskie | 59 | 56 | 53 | 2,57 |
| najem | 1 | 1 | 1 | 0,05 |
| **Razem** | **2 059** | **2 059** | **2 059** | **100** |

**Struktura stanu prawnego garaży według posiadanego prawa:**

| Rodzaj prawa | 2023 r. | 2024 r. | 2025 r. | % |
|---|---|---|---|---|
| odrębna własność | 94 | 95 | 99 | 28,05 |
| własnościowe | 258 | 257 | 253 | 71,67 |
| najem | 1 | 1 | 1 | 0,28 |
| **Razem** | **353** | **353** | **353** | **100** |

W 2025 roku Zarząd ustanowił prawo odrębnej własności dla 10 lokali mieszkalnych (dla 7 z własnościowego i 3 z lokatorskiego prawa) oraz 4 garaży.

**Struktura stanu prawnego lokali mieszkalnych na poszczególnych osiedlach wg stanu na dzień 31.12.2025 r.**

| osiedle | ilość lokali | prawo odrębnej własności | % | prawo własnościowe | % | prawo lokatorskie | % | najem | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kopernika | 550 | 206 | 37,46 | 343 | 62,36 | 1 | 0,18 | - | - |
| Skłodowskiej | 337 | 84 | 24,92 | 252 | 74,78 | 1 | 0,30 | - | - |
| 750- lecia | 325 | 121 | 37,23 | 203 | 62,46 | 1 | 0,31 | - | - |
| Piłsudskiego | 233 | 169 | 72,53 | 63 | 27,04 | 1 | 0,43 | - | - |
| Raszei | 241 | 74 | 30,71 | 122 | 50,62 | 45 | 18,67 | - | - |
| Starówka | 259 | 133 | 51,35 | 121 | 46,72 | 4 | 1,54 | 1 | 0,39 |
| Unisław | 54 | 41 | 75,93 | 13 | 24,07 | 0 | - | - | - |
| Kosowizna | 60 | 20 | 33,33 | 40 | 66,67 | 0 | - | - | - |
| **Ogółem** | **2 059** | **848** | | **1 157** | | **53** | | **1** | |

**Struktura stanu prawnego garaży na poszczególnych zespołach garażowych na dzień 31.12.2025 r.**

| 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 | 9 | 11,25 | 71 | 88,75 | - | - |
| 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 | 8 | 25,00 | 24 | 75,00 | - | - |
| Al. 3 Maja | 5 | 4 | 80,00 | 1 | 20,00 | - | - |
| Wodna | 4 | 2 | 50,00 | 2 | 50,00 | - | - |
| **Ogółem** | **353** | **99** | | **253** | | **1** | |

# III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

## A. Ogólny wynik na działalności Spółdzielni w roku 2025

| Lp. | Treść | Koszty | Przychody | Wynik 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Zarządzanie i Administrowanie LM | 1 148 791,58 | 1 514 476,90 | **365 685,32** |
| 2. | Eksploatacja: zasoby mieszkaniowe | 2 463 609,47 | 2 278 376,73 | **-185 232,74** |
| 3. | Fundusz remontowy LM | 1 784 130,04 | 1 784 130,04 | **0,00** |
| 4. | Eksploatacja: lokale użytkowe + pożytki | 237 481,00 | 413 698,59 | **176 217,59** |
| 5. | Eksploatacja: garaże | 208 292,91 | 230 755,69 | **22 462,78** |
| 6. | Eksploatacja: plac parkingowy | 24 279,57 | 48 568,96 | **24 289,39** |
| 7. | Wywóz nieczystości z lokali mieszkalnych | 1 626 571,00 | 1 626 571,00 | **0,00** |
| 8. | Woda zimna i ścieki LM | 1 417 776,32 | 1 417 776,32 | **0,00** |
| 9. | Ciepło: lokale mieszkalne | 6 900 062,50 | 6 900 062,50 | **0,00** |
| 10. | Ciepło: lokale użytkowe | 181 190,70 | 181 190,70 | **0,00** |
| 11. | Gaz zryczałtowany | 241 660,91 | 241 660,91 | **0,00** |
| 12. | Sprzątanie klatek schodowych | 365 403,78 | 365 403,78 | **0,00** |
| 13. | Pozostałe przychody i koszty | 11 036,91 | 299 020,51 | **287 983,60** |
| | **Razem** | **16 610 286,69** | **17 301 692,63** | **691 405,94** |

**Porównanie wyników na działalności GZM Spółdzielni za lata 2021-2025**

| | Przychody | Koszty | Wynik |
|---|---|---|---|
| **2025** | 16 450 085,63 | 16 167 335,42 | **282 750,21** |
| **2024** | 15 867 842,39 | 15 311 389,29 | **556 453,10** |
| **2023** | 15 153 800,66 | 14 719 102,52 | **434 698,14** |
| **2022** | 12 661 831,54 | 11 881 742,30 | **780 089,24** |
| **2021** | 10 884 340,60 | 10 368 637,30 | **515 703,30** |

**Koszty eksploatacji gospodarki zasobami Spółdzielni**

| Lp. | Rodzaj kosztu | Poniesiony koszt | Udział w kosztach % |
|---|---|---|---|
| 1. | Eksploatacja | 2 394 231,31 | 16,18 |
| 2. | Fundusz remontowy | 1 784 130,04 | 12,06 |
| 3. | Energia cieplna | 6 900 062,50 | 46,62 |
| 4. | Woda + ścieki | 1 417 776,32 | 9,58 |
| 5. | Wywóz nieczystości | 1 626 571,00 | 10,99 |
| 6. | Energia elektryczna | 69 378,16 | 0,47 |
| 7. | Gaz ryczałtowy | 241 660,91 | 1,63 |
| 8. | Sprzątanie klatek schodowych | 365 403,78 | 2,47 |
| | **Razem** | **14 799 214,02** | **100%** |

## B. MEDIA – ilości zużycia i ich koszty

### 1. Koszty zakupu i wytworzenia energii cieplnej

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

**Koszty całkowite poniesione za energię cieplną w latach 2021 - 2025**

| 2021 r. | 2022 r. | 2023 r. | 2024 r. | 2025 r. |
|---|---|---|---|---|
| 3 458 200,63 | 4 524 406,04 | 6 228 525,58 | 6 334 785,43 | 7 081 253,20 |
| zmiana % | 29,8 % | 37,6 % | 1,7 % | 11,8 % |

## 2. Koszty zakupu zimnej wody i odprowadzania ścieków

Dostawcami wody dla zasobów Spółdzielni są:
- Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Chełmnie
- Urząd Gminy Unisław
- Gminna Spółka Komunalna w Kijewie Królewskim.

**Cena za 1 m³ zimnej wody i odbiór ścieków w latach 2022 - 2025**

| | 2022 r. | 2023 r. | 2024 r. | 2025 r. |
|---|---|---|---|---|
| Chełmno | 8,54 | 10,31 | 10,81 | 10,81 |
| Kosowizna | 8,48 | 9,07 | 9,21 | 9,18 |
| Unisław | 6,45 | 6,61 | 6,79 | 6,79 |

**Koszty za zakup zimnej wody i odprowadzanie ścieków a wielkość zużycia w latach 2023 – 2025**

| | | 2023 r. | 2024 r. | 2025 r. |
|---|---|---|---|---|
| Chełmno | zł | 1 251 745,74 | 1 260 029,00 | 1 360 169,53 |
| | m³ | 125 067 | 126 209 | 121 121 |
| Kosowizna | zł | 36 737,10 | 40 103,03 | 39 290,88 |
| | m³ | 4 054 | 4 156 | 4 265 |
| Unisław | zł | 16 939,59 | 19 152,71 | 18 315,91 |
| | m³ | 2 655 | 2 791 | 2 801 |
| **Razem** | zł | **1 305 422,43** | **1 319 284,74** | **1 417 776,32** |
| | m³ | **131 776** | **132 626** | **128 187** |

Elementem jaki występuje przy rozliczeniu zużycia wody jest różnica wskazań pomiędzy wodomierzem głównym, a wodomierzami lokalowymi tzw. uchyb wody.

**Średnioroczna wielkość uchybu w latach 2022 – 2025 wynosiła:**

| 2022 r. | 2023 r. | 2024 r. | 2025 r. |
|---|---|---|---|
| 0,10 % | 3,79 % | 3,41 % | 1,19 % |

## 3. Energia elektryczna w częściach wspólnych w latach 2022-2025

| | 2022 r. | 2023 r. | 2024 r. | 2025 r. |
|---|---|---|---|---|
| Chełmno | 40 696,10 | 57 777,81 | 53 014,75 | 53 450,80 |
| Kosowizna | 10 374,09 | 17 921,87 | 16 694,51 | 14 269,08 |
| Unisław | 1 017,03 | 1 481,42 | 1 374,42 | 1 658,28 |
| **Razem** | **52 087,22** | **77 181,10** | **71 083,68** | **69 378,16** |

### 4. Gaz zryczałtowany

Koszty gazu zryczatowanego występują w budynkach, które wyposażone są tylko w gazomierz główny, a lokale mieszkalne nie mają gazomierzy.
Takich budynków jest w Spółdzielni 21.

**Wielkość zużycia gazu oraz koszty jego zakupu w latach 2022- 2025 wyniosły:**

| | 2022 r. | 2023 r. | 2024 r. | 2025 r. |
|---|---|---|---|---|
| $M^3$ | 69 115 | 61 452 | 58 627 | 57 532 |
| ZŁ | 169 408,43 | 220 726,70 | 206 460,08 | 241 660,91 |

### 5. Koszty wywozu nieczystości stałych

Od wejścia w życie znowelizowanej w roku 2013 ustawy o gospodarce odpadami, stawki za ich wywóz ustalane są poza Spółdzielnią.
Dla budynków w Chełmnie uchwałę podejmuje Rada Miasta Chełmna. Natomiast dla osiedli Unisław i Kosowizna - Związek Komunalny Gmin Powiatu Chełmińskiego.

**Koszty wywozu nieczystości stałych w latach 2022 – 2025 wynosiły:**

| | 2022 r. | 2023 r. | 2024 r. | 2025 r. |
|---|---|---|---|---|
| Chełmno | 1 220 082,00 | 1 321 449,16 | 1 297 536,00 | 1 523 691,00 |
| Kosowizna | 48 240,00 | 46 800,00 | 49 140,00 | 59 560,00 |
| Unisław | 34 170,00 | 32 940,00 | 35 760,00 | 43 320,00 |
| **Razem** | **1 302 492,00** | **1 401 189,16** | **1 382 436,00** | **1 626 571,00** |

## C. Fundusz remontowy

**Stan środków na funduszu remontowym wg stanu na dzień 31.12.2025 r. wynosił:**

| Fundusz remontowy | BO 01.01.2025 r. | Naliczenie | Wydatki | **Stan na 31.12.2025 r.** |
|---|---|---|---|---|
| Chełmno | 1 154 055,88 | 1 684 498,97 | 2 129 416,13 | 709 138,72 |
| Kosowizna | 355 847,00 | 73 878,96 | 129 486,28 | 300 239,68 |
| Unisław | (-) 52 567,76 | 50 512,92 | 36 457,87 | (-) 38 512,71 |
| **Razem LM** | **1 457 335,12** | **1 808 890,85** | **2 295 360,28** | **970 865,69** |
| Garaże | 166 725,14 | 86 888,32 | 46 406,68 | 207 206,78 |
| **Ogółem LM i Garaże** | **1 624 060,26** | **1 895 779,17** | **2 341 766,96** | **1 178 072,47** |

Środkami funduszu remontowego w 2025 roku wykonano i sfinansowano m.in. następujące prace na budynkach i zespołach garażowych:

- przebudowa chodnika i wykonanie oświetlenia zewnętrznego os. Kopernika 1 i 2 – 156 297,70 zł,
- malowanie klatek schodowych w Kosowiźnie ul. Chełmińska 18 i 20 i os. dr F. Raszei 5 – 180 713,10 zł,
- przebudowa parkingu przy ul. Chociszewskiego 3 – 89 831,83 zł,
- przebudowa parkingu przy budynku Polna 35 – 81 450,60 zł,
- wymiana wodomierzy w 20 budynkach – 281 808,00 zł,
- ogólne roboty dekarskie – 634 726,80 zł,
- ogólne roboty instalacyjne wodn.- kan., co.,cw., i gaz. – 1 094 488,37 zł.

Z rozrachunku funduszu remontowego na dzień 31.12.2025 r. wynika, że:

- 35 budynków wykazywało „dodatnie" saldo na łączną kwotę 2 634 717,98 zł
- 7 zespołów garażowych „dodatnie" saldo na łączną kwotę 242 569,81 zł
- 17 budynków wykazywało „ujemne"saldo na łączną kwotę 1 674 604,25 zł
- 2 zespoły garażowe wykazywało „ujemne" saldo na łączną kwotę (-)24 611,07 zł.

Dla 12 budynków i 4 zespołów garażowych, które posiadały ujemne saldo funduszu remontowego, od kwietnia 2024 roku zwiększona została stawka opłaty w 2025 roku na fundusz remontowy 0,20 zł/m$^2$ - 0,30 zł/m$^2$.
Jedynie dla garaży przy Alejach 3 Maja stawka ta wzrosła 0,80 zł/m$^2$.
Dla pozostałych zasobów budynkowych i garażowych opłaty w 2025 roku nie uległy zmianie.

## D. Sprzątanie klatek schodowych

Utrzymanie czystości w częściach wspólnych budynków, na wniosek zainteresowanych mieszkańców, Spółdzielnia zleca 2 firmom zewnętrznym.
Na ogólną ilość 178 klatek schodowych w budynkach Spółdzielni taka usługa wykonywana jest w 161.

**Koszty z tym związane w latach 2022-2025 wyniosły:**

| | 2022 r. | 2023 r. | 2024 r. | 2025 r. |
|---|---|---|---|---|
| Ilość klatek schodowych | 145 | 150 | 152 | 161 |
| Koszt | 261 274,95 | 294 020,70 | 349 862,20 | 365 403,78 |

# IV. Gospodarka finansowa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmnie za rok 2025 zostało sporządzone zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. i składa się z:

- bilansu
- rachunku zysków i strat
- informacji dodatkowej

stanowiące załącznik do niniejszego sprawozdania.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 r. po stronie aktywów i pasywów 28 366 533,81 zł. Wysokość sumy bilansowej w stosunku do roku 2024 zmalała o 493 534,64 zł. Zmniejszenie sumy bilansowej wynika z faktu ustanowienia praw odrębnej własności 10 lokali mieszkalnych i 4 garaży.

**Główne wyniki finansowe Spółdzielni wynikające z bilansu oraz rachunku zysku i strat za lata 2022-2025.**

| | 2022 r. | 2023 r. | 2024 r. | 2025 r. |
|---|---|---|---|---|
| Suma bilansowa | 30 814 669,28 | 29 301 261,49 | 28 860 068,45 | 28 366 533,81 |
| Koszty GZM | 11 389 024,21 | 14 150 460,61 | 14 749 333,72 | 16 167 335,42 |
| Przychody GZM | 11 833 036,05 | 14 194 100,45 | 14 954 584,60 | 16 450 085,63 |
| Wynik GZM | 444 011,84 | 43 639,84 | 205 250,88 | 282 750,21 |
| Wynik na pozostałej działalności | 336 077,40 | 391 058,30 | 393 268,99 | 408 655,73 |
| Podatek od osób prawnych | 71 077,72 | 82 678,00 | 75 905,00 | 88 005,00 |
| **Zysk netto** | **264 999,40** | **308 380,30** | **317 363,99** | **320 650,73** |

**1. Zobowiązania finansowe Spółdzielni:**

**- zobowiązania długoterminowe**

| | 2022 r. | 2023 r. | 2024 r. | 2025 r. |
|---|---|---|---|---|
| Wartość ogólna BGK | 2 221 007,02 | 1 902 404,81 | 1 699 312,45 | 1 478 084,00 |
| Zmniejszenie | 657 131,13 | 318 602,21 | 203 092,36 | 221 228,45 |

Na dzień 31.12.2025 r. w fazie spłaty tego długoterminowego zobowiązania pozostają 43 lokale mieszkalne w budynkach dr F. Raszei 6 i 7.

**- zobowiązania krótkoterminowe**

Zobowiązania te obejmują m.in. bieżące rozliczenia z firmami świadczącymi usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni.
Na dzień 31.12.2025 r. zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów wyniosły 1 041 578,23 zł, z tego 754 910,47 zł do PGNiG (myORLEN Sp. z o.o.).

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

| | ilość lokali | 2023 r. | ilość lokali | 2024 r. | ilość lokali | 2025 r. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| mieszkalne | 540 | 306 429,60 | 552 | 296 093,20 | 628 | 302 253,04 |
| garażowe | 8 | 514,82 | 16 | 301,02 | 51 | 4 111,92 |
| użytkowe | 28 | 28 665,50 | 29 | 45 192,39 | 33 | 27 366,85 |
| **Razem** | **576** | **335 609,92** | **597** | **341 586,61** | **712** | **333 731,81** |

W roku 2025 Spółdzielnia skierowała do sądu 27 pozwów o wydanie sądowego nakazu zapłaty na łączną kwotę 68 748,50 zł. Wobec osób, które pomimo orzeczonego nakazu zapłaty, nie regulują zaległych opłat, Spółdzielnia skierowała 10 spraw do egzekucji komorniczej na kwotę 33 488,27 zł.
W 2025 roku wyegzekwowano łączną kwotę 70 630,18 zł z tytułu zaległych opłat za lokale.
Na podstawie § 132 ust. 5 Statutu Spółdzielni osobom, którzy nieterminowo dokonują opłat za lokale mieszkalne, garaże i lokale w najmie w roku 2025, naliczone i wyegzekwowane zostały odsetki w kwocie 23 820,00 zł.

**Wskaźnik zadłużenia na lokalach mieszkalnych w stosunku do rocznych przychodów z tego tytułu za lata 2022-2025**

| 2022 r. | 2023 r. | 2024 r. | 2025 r. |
|---|---|---|---|
| 2,11 % | 2,16 % | 1,99 % | 1,84 % |

**Struktura czasowa zaległości w opłatach na lokalach mieszkalnych za lata 2023-2025**

| ilość miesięcy | 2023 r. | | 2024 r. | | 2025 r. | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ilość lokali | kwota zaległości | ilość lokali | kwota zaległości | ilość lokali | kwota zaległości |
| 1 | 496 | 139 221,65 | 514 | 149 229,82 | 579 | 169 748,88 |
| 2 - 6 | 32 | 56 847,27 | 29 | 61 710,22 | 38 | 71 658,23 |
| 7 - 12 | 6 | 31 075,93 | 4 | 19 137,60 | 5 | 14 383,39 |
| 13 - 36 | 4 | 49 466,64 | 3 | 31 518,51 | 5 | 27 026,67 |
| Powyżej 36 | 2 | 29 818,11 | 2 | 34 497,05 | 1 | 19 435,87 |
| **Razem** | **540** | **306 429,60** | **552** | **296 093,20** | **628** | **302 253,04** |

**- zatrudnienie i fundusz płac**

Średnioroczne zatrudnienie w etatach w Spółdzielni w 2025 roku wyniosło 19,98 etatu
Zatrudnionych jest 23 osoby, z tego:

- na stanowiskach prac. fizycznych - 13 osób
- na stanowiskach prac. biurowych - 10 osób
- na umowę zlecenie - 3 osoby.

**Fundusz płac w Spółdzielni za lata 2023 - 2025**

| Rok | Wynagrodzenia | Fundusz płac | Narzuty ZUS | Razem | Ogółem |
|---|---|---|---|---|---|
| 2023 | Pracownicy etat. | 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 | |
| 2024 | Pracownicy etat. | 1 699 831,15 | 293 223,96 | 1 993 055,11 | 2 133 763,85 |
| | Bezosobowy | 124 514,80 | 16 193,94 | 140 708,74 | |
| 2025 | Pracownicy etat. | 1 814 733,90 | 313 345,58 | 2 128 079,48 | 2 288 690,38 |
| | Bezosobowy | 141 999,00 | 18 611,90 | 160 610,90 | |

## V. Podsumowanie

Spółdzielnia, działalność określoną Statutem i ustawą z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r., prowadzi na zasadach rachunku ekonomicznego, realizując przyjęty plan gospodarczo-finansowy, z uwzględnieniem bieżących potrzeb eksploatacyjnych spowodowanych występowaniem sytuacji awaryjnych na instalacji wodno-kanalizacyjnej, a także związanych z robotami dekarskimi.
Przedstawione dane w niniejszym sprawozdaniu oraz w bilansie Spółdzielni, rachunku zysków i strat, a także w informacji dodatkowej wskazują na stabilną sytuację finansową nie zagrażającej jej działalności w kolejnych latach.

Powolnej poprawie ulega sytuacja na rynku najmu w pawilonie handlowym przy ulicy Młyńskiej 7. Jednak wymagać to będzie zwiększenia nakładów finansowych na wykonanie termomodernizacji tego obiektu, zmianie jego wystroju zewnętrznego.
W 2026 roku zostanie zakończona budowa nowego zespołu 40 garaży na osiedlu 750-lecia w Chełmnie. Na przełomie maja i czerwca br. będą one oddane do użytku.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmnie

Z-ca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmnie
Arleta Oparka

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmnie
Andrzej Łaniec

Chełmno, dnia 25 maja 2026 r.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Arleta Oparka
Data: 2026.05.26 13:19:08 CEST

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Andrzej Łaniec
Data: 2026.05.26 13:15:49 CEST