

Sprawozdanie

Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach za rok 2011

I. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chojnicach na dzień 31 grudnia 2011 roku zrzeszała 4772 członków, w tym 198 członków oczekujących na przydział mieszkania spółdzielczego i 436 zarejestrowanych kandydatów.

Ilość mieszkań w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach na dzień 31.12. 2011 roku przedstawia się następująco:

Określenie lokali	Ogółem			
	Razem	lokat.	własn.	odr. wł.
Chojnice - mieszkania (wg przydziału)	3878	125	1895	1858
Czersk - mieszkania (wg przydziału)	320	12	120	188
Ogółem	4198	137	2015	2046

Na dzień 31.12.2011 roku Spółdzielnia posiadała 2.152 mieszkania spółdzielcze, w tym w Czersku 132 mieszkania. Z tej ogólnej liczby mieszkań, 2.015 mieszkań zasiedlonych było na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i 137 mieszkań na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (z tego w Czersku – odpowiednio 120 mieszkań własnościowych i 12 mieszkań lokatorskich).

Ogólna ilość mieszkań spółdzielczych na dzień 31.12.2011 roku, w stosunku do stanu na dzień 31.12.2010 roku, uległa dalszemu zmniejszeniu z uwagi na zawarte w 2011 roku - 52 umowy ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych na rzecz członków i przeniesienia własności tych lokali na ich rzecz (w tym w Czersku – 7 umów).

Ogółem na dzień 31.12.2011 roku - 2046 lokali mieszkalnych posiadało status prawa odrębnej własności (w tym w Czersku 188 lokali) oraz 30 garaży posiadało status prawa odrębnej własności.

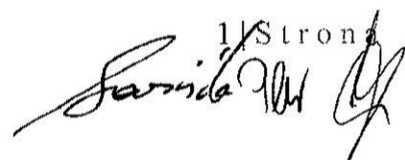
W 2011 roku w zakresie działalności członk. - mieszkaniowej, Zarząd Spółdzielni zajmował się całokształtem spraw związanych z tą działalnością.

Sprawy te dotyczyły m.in.:

- zbycia spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i garaży, tj. sprzedaży i darowizny praw lub udziałów w prawie do lokali.

Ogółem zostały zawarte 52 umowy sprzedaży (w tym w Czersku 1) i 18 umów darowizny;

- zbycia własności lokali, tj. zawarto 36 umów sprzedaży (w Czersku 1),
12 umów darowizny (w tym w Czersku 2), 9 umów dziedziczenia praw do lokali mieszkalnych i 1 umowę zamiany – w Chojnicach;

11 Strona


- przygotowania materiałów i występowanie z wnioskiem do Rady Nadzorczej o wykreślenie członków z rejestru (ogółem 8), tj. 4 wykreślenia z uwagi na zbycie spółdzielczego własnościowego prawa, udziału w prawie spółdzielczym, darowizny prawa lub udziału w prawie do lokali mieszkalnych czy garaży, zbycie lub darowiznę własności lokali, nie posiadanie prawa do żadnego innego lokalu w Spółdzielni i nie złożenie rezygnacji z członkostwa; 1 wykreślenie z uwagi na utratę prawa do lokalu w wyniku rozvodu i podziału majątku oraz 1 wykreślenie w związku z nie wpłaceniem udziału członkowskiego. Ponadto 2 wykreślenia z rejestru z uwagi na wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu;
- roszczenia o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z 1 członkiem i w 2 przypadkach zachowanie prawa do lokalu;
- dziedziczenia praw do lokali mieszkalnych oraz działu spadku – w 13 przypadkach nabycie spadku w całości i w 10 przypadkach ustanowienie pełnomocników współwłaścicieli lokali;
Jedno mieszkanie z powodu braku ustawowych spadkobierców, nabyła Gmina Miejska Chojnice w drodze dziedziczenia.
- podziału majątku po rozwodzie dot. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i zawarcie 4 umów ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu;
- podziału majątku po rozwodzie – 2 sprawy dot. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu; podziału majątku bez rozvodu – 1 sprawa dot. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i 1 sprawa dot. prawa odrębnej własności;
- przyjęcia w poczet członków na podstawie § 8 ust. 3 Statutu (oboje małżonkowie mogą być członkami Spółdzielni) – 1 negatywna uchwała;
- przyjęcia 11 rezygnacji członków oczekujących z rejestru członków Spółdzielni.

Na dzień 1.01.2011 roku Spółdzielnia posiadała 6 mieszkań niezamieszkałych, (w tym 1 w Czersku) – zdanych do dyspozycji SM. Pięć spośród tych mieszkań zostało zasiedlonych w drodze przetargów na podstawie zawartych aktem notarialnym umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej.

Ponadto w roku 2011 do dyspozycji Spółdzielni zdano jeszcze 6 mieszkań z odzysku. Były to mieszkania przekazane do dyspozycji Spółdzielni przez dotychczasowych członków oraz w wyniku przeprowadzenia eksmisji do lokali socjalnych. Zwalniane mieszkania oferowano w pierwszej kolejności członkom oczekującym, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. W przypadku nie zgłoszenia przez nich gotowości zawarcia umów, Zarząd podejmował uchwałę o ogłoszeniu przetargu.

Dwa mieszkania zostały zasiedlone w drodze przetargu na podstawie zawartych aktem notarialnym umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienia własności lokalu wraz z związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej.

Zatem na dzień 31.12.2011 roku Spółdzielnia posiadała 5 mieszkań niezamieszkałych, które w 2012 roku będą zasiedlane zgodnie ze Statutem i Regulaminem.

W 2011 roku Rada Nadzorcza podjęła 2 uchwały w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, dotyczące lokali w Chojnicach.

Od jednej uchwały RN podjętej w 2010 roku wpłynęło odwołanie do Walnego Zgromadzenia, które w 2011 roku podtrzymało w mocy podjętą uchwałę Rady Nadzorczej.

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.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z postanowieniami art. 12 i 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, znowelizowanej ustawą z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, nadal realizował w 2011 roku wnioski członków o przekształcenie lokatorskich i własnościowych praw do lokali i garaży w prawo odrębnej własności lokalu.

W związku z zarejestrowaniem przez KRS zmian w Statucie Spółdzielni (Postanowieniem z dnia 27.04.2011r. i z dnia 13.06.2011r.) i możliwością zawarcia umów o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności na rzecz członków Spółdzielni w tzw. „starym budownictwie” oraz na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni, realizowane były w 2011 roku wnioski członków, którzy złożyli je w minionych latach.

Na ogólnie 38 złożonych wniosków – w 2011 roku zawarto 13 umów. Nie zgłosiło się 11 członków i zgodnie z wcześniejszymi informacjami, wnioski te w 2012r. zostaną uchwałą Zarządu skreślone z rejestru. Z uwagi na toczącą się sprawę sądową w Sądzie Rejonowym w Chojnicach, 3 członkowie z jednej nieruchomości nie mogą nadal przekształcać swoich praw w odrębną własność. Natomiast 11 członków jest w trakcie załatwiania formalności.

Przygotowanie i opracowanie wniosków o odrębną własność, wymagało od Spółdzielni dużego zaangażowania i nakładu pracy niemalże wszystkich pracowników Spółdzielni. Sporządzenie i przekazanie dla Kancelarii Notarialnych kompletnej dokumentacji członka, potrzebnej do zawarcia aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, polegało m.in. na prowadzeniu z członkami wielokrotnej korespondencji, rozmów bezpośrednich i telefonicznych, załatwianiu spraw związanych z operatami szacunkowymi wartości mieszkań, wyliczeniu i ustaleniu wymaganych spłat przypadających na dany lokal części kosztów budowy, kwot umorzenia kredytu lub dotacji, zadłużeń z tyt. opłat miesięcznych za zajmowany lokal, sprawdzeniu dokonywanych wpłat, prowadzeniu korespondencji z PKO Bankiem w Gdyni w sprawie uzyskania zaświadczeń o bezciężarowym odłączeniu lokali mieszkalnych, niezbędnych do zawarcia umowy, uzyskaniu aktualnych odpisów ksiąg wieczystych z Sądu Rejonowego – Wydziału Ksiąg Wieczystych, zaświadczeń Starosty o samodzielności lokali, zgodnie z wymogami przepisu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali z 24.06.1994r; wypisu z rejestru gruntu, wypisu z rejestru budynku, z rejestru lokali, karty inwentaryzacyjnej dla każdego lokalu ze szkicem lokalu; odpowiedniego zaświadczenia dla każdego członka indywidualnie.

Uzgadnianie terminy zawierania umów z Kancelarią Notarialną, przekazywane zainteresowanym członkom, często były zmieniane z powodu rezygnacji członków z różnych przyczyn i zdarzeń losowych.

3 | Strona
 

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 Ch-cach i Czersku o kwotę **146 447,29**
- budynków mieszkalnych w Ch-cach i Czersku o kwotę **1 316 659,56**
- budynków niemieszkalnych-garaży w Ch-cach o kwotę **0,00**

w związku z zawarciem umów ustanowienia odrębnej własności na rzecz członków Spółdzielni w Chojnicach i Czersku.

Zmiany w majątku trwałym przedstawiono w tabelach:

Wyszczególnienie	Jed n. miar y	Ogółem stan na 01.01.11r.	Zmniejszenia z tyt. odrębnej włas	Zmniejszenia z tyt. darowizny U.M.	Ogółem stan na 31.12.2011r.
Grunty własne	m ²	184 290,91	3 799,99	-	180 490,92
Zabudowane					
w tym: Chojnice	m ²	160 564,13	3 370,82	-	157 193,31
Czersk	m ²	8 140,78	429,17	-	7 711,61
Niezabudowane					
w tym: Chojnice	m ²	15 586,00		-	15 586,00
Wartość gruntów własnych	zł.	6 356 239,22	146 447,29		6 209 791,93
Zabudowane					
w tym: Chojnice	zł.	5 788 816,81	135 569,18		5 653 247,63
Czersk	zł.	206 343,19	10 878,11		195 465,08
Niezabudowane					
w tym: Chojnice	zł.	361 079,22			361 079,22
Wartość budynków mieszkalnych	zł.	48 975 820,29	1 316 659,56		47 659 160,73
w tym: Chojnice	zł.	46 076 116,01	1 164 453,01		44 911 663,00
Czersk	zł.	2 899 704,28	152 206,55		2 747 497,73
Wartość budynków niemieszkalnych i garaży	zł.	3 944 662,23			3 944 662,23
w tym: Chojnice	zł.	3 933 259,80			3 933 259,80
Czersk	zł.	11 402,43			11 402,43
Budowle	zł	15 395,29			15 395,29

Na dzień 1.01.2011r. Spółdzielnia posiadała 140 budynków, ich podział i powierzchnię przed i po zmianach przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Stan na 1.01.2011	Wyłączenie z administ. przez SM	Stan majątku na 31.12.11r	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.	4318	31	4318	4022	327
	w tym:						
	- mieszkalne ogółem	szt.	4198		4198	3878	320
	w tym ust. odr. wł.	szt.	1994		2046	1858	188
	- niemieszk. ogółem	szt.	120		120	113	7
	w tym garaże ogółem	szt.	91		91	91	
	garaże ust. odr. wł.	szt.	30		30	30	
3	Powierzchnia użytkowa lokali	m²	215 949,90		215 949,90	200 474,40	15 475,50
	w tym:						
	- mieszkalne ogółem	m ²	206 418,90		206 418,90	191 069,40	15 349,50
	w tym ust. odr. wł.	m ²	101 599,60		104 482,70	95 155,60	9 327,10
	- niemieszkalne ogółem	m ²	9 531,00		9 531,00	9 405,00	126,00
	w tym garaże ogółem	m ²	1 482,60		1 482,60	1 482,60	
	garaże ust. odr. wł.	m ²	489,90		489,90	489,90	

Stan mieszkań, garaży na 31.12.2011r. z podziałem na:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan mieszkań 1.01.2011	Zmiany z tyt.		Stan mieszkań 31.12.2011r.
			Wyłączenie z administ. przez SM	odręb. własn.	
1	Mieszkania lokator.	159	-	22	137
	w tym: - Chojnice	146	-	21	125
	Czersk	13	-	1	12
2	Mieszkania własn.	2 045	-	30	2015
	w tym: - Chojnice	1919	-	24	1895
	Czersk	126	-	6	120
3	Mieszkania poza majątkiem Sp-ni				
	odrębna własność członków	1994		52	2046
	w tym: - Chojnice	1813		45	1858
	Czersk	181	-	7	188
4	Garaże				
	w tym: - Chojnice	91	-	0	91
	- odrębna własność	30		0	30

5 | Strona
[Signature]

2. Koszty, przychody i wynik za 2011r.

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 koszty	Ogółem przychody	Wynik
1	Eksploatacja	9 061 846,24	9 090 512,28	28 666,04
2	CO i CW	7 053 896,44	7 053 896,44	0,00
3	Gaz	643 328,20	643 328,20	0,00
4	ZW	2 046 871,99	2 046 871,99	0,00
5	Rozl. CO i CW	133 895,40	133 895,40	0,00
6	Koszt własny sprzedaży	65,32	65,32	0,00
7	Własny obrót wewnętrzny	34 618,89	34 618,89	0,00
8	Koszty i przychody finansowe i operac.	589 702,16	672 915,45	83 213,29
9	Garaże	32 437,43	36 832,26	4 394,83
	Razem lokale mieszkalne	19 564 224,64	19 676 103,97	111 879,33
	RAZEM	19 596 662,07	19 712 936,23	116 274,16

Wynik na gospodarce pozostałymi zasobami (lokale użytkowe)

Lp	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
1	Eksploatacja	814 229,97	1 216 080,57	401 850,60
2	CO i CW	129 341,92	129 341,92	0,00
3	ZW	22 507,42	22 507,42	0,00
4	Rozl. CO i CW	1 054,17	1 054,17	0,00
5	Koszty i przychody finansowe i operac.	13 494,01	199 103,03	185 609,02
	RAZEM	980 627,49	1 568 087,11	587 459,62

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 2011 zakończyliśmy jak widać w powyższej tabeli nadwyżką przychodów z opłat nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 116 274,16zł (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 2012r.

Ustalony wynik ze sprzedaży (poza GZM), pozostałej działalności po potrąceniu podatku dochodowego wynosi 467 995,62zł

III. GOSPODARKA CIEPŁEM

Strukturę zasobów mieszkaniowych wyposażonych w instalacje:

- centralnego ogrzewania
- centralnego ogrzewania i ciepłej wody
- bez centralnego ogrzewania i ciepłej wody

w poszczególnych osiedlach przedstawia tabela:

Osiedla	Ogółem			w tym								
	ilość bud.	pow. m ²	ilość miesz.	bez CO i CW			z CO			z CO i CW		
				ilość bud.	pow. m ²	ilość miesz.	ilość bud.	pow. m ²	ilość miesz.	ilość bud.	pow. m ²	ilość miesz.
Drzymały	48	60.662,1	1.264	20	11.322,6	173	10	14.224,1	335	18	35.115,4	756
Hallera	22	55.447,1	1.198	-	-	-	-	-	-	22	55.447,1	1.198
700-lecia	36	70.545,5	1.308	-	-	-	-	-	-	36	70.545,5	1.308
Kaszubskie	6	7.513,1	148	-	-	-	-	-	-	6	7.513,1	148
Razem												
Chojnice	112	194.167,8	3.918	20	11.322,6	173	10	14.224,1	335	82	168.621,1	3.410
Czersk	8	15.349,5	320	-	-	-	3	5.269,5	120	5	10.080,0	200
Ogółem	120	209.517,6	4.238	20	11.322,6	173	13	19.493,6	455	87	178.701,1	3.610
Udz. % grupy do ogólnej lic. miesz.			100%			4,1%			10,7%			85,2%
Udz. % grupy do ogólnej powierzech		100%			5,4%			9,3%			85,3%	

Ilość i wartość zużytych GJ z podziałem na dostawców ciepła przedstawiono w tabeli:

L.p	Dostawca	m ² pow. ogrzewanej	ilość zużytych GJ	Koszt zakupionej energii
1	M.Z.E.C. Chojnice dla zasobów:	179.285,7	96 893,7303	6 266 159,37
	- mieszkalnych	173.245,7		6 090 110,52
	- niemieszkalnych	6.040,0		176 048,85
2	Rindipol Chojnice dla zasobów:	8.452,5	5 626,5000	334 006,92
	- mieszkalnych	8.169,5		325 226,45
	- niemieszkalnych	283,0		8 780,47
3	VAPO Czersk dla zasobów:	15.367,5	6 666,6000	640 127,04
	- mieszkalnych	15.349,5		638 559,47
	- niemieszkalnych	18,0		1 567,57
x	Ogółem: dla zasobów:	203.105,7	109 186,8303	7 240 293,33
	mieszkalnych	196.764,7		7 053 896,44
	niemieszkalnych	6.341,0		186 396,89

Rozliczenia ciepła dokonano zgodnie z harmonogramem obowiązującym w Spółdzielni, w czterech grupach rozliczeniowych:

IV grupa obejmuje budynki:

- Aleja Brzozowa 24b
- Drzymały 1, 2, 7, 9,10
- Filomatów 1
- Kościarska 12,
- Książąt Pomorskich 32, 36, 38
- Łanowa 3a, 7a, 11a
- Obrońców Chojnic 11, 13
- 31 Stycznia 34, 44
- Warszawska 29

IV grupę rozliczono na dzień 31.03.2011r.

(okres rozliczeniowy od 01.04.2010 do 31.03.2011) nadwyżka, po potrąceniu kosztów rozliczenia Brun-Pol, wyniosła 230 447,75zł

I grupa obejmuje budynki:

- Budowlanych 2, 3, 4, 5, 6, 7
- Lichnowska 17, 19, 21
- Młodzieżowa 15, 29, 31, 33
- Obrońców Chojnice 9
- Sportowa 3
- Andersa 1, 3
- Hallera 1-3, 5, 7-9
- Maczka 1, 3, 5

- Bruska 3
- Chocińska 2
- Wielewska 1, 3, 5

I grupę rozliczono na dzień 30.06.2011r.

(okres rozliczeniowy od 1.07.2010r. do 30.06.2011r.), nadwyżka, po potrąceniu kosztów rozliczenia Brun-Pol i TECHEM wyniosła 356 995,93zł

II grupa obejmuje budynki:

- Ceynowy 1, 3, 5, 7, 9
- Filomatów 2, 3
- Jana Pawła II 1, 7, 8, 9, 16, 18, 20
- Książąt Pomorskich 10, 14, 18, 26, 28, 30, 34
- Spółdzielcza 1, 2, 3, 4, 5

II grupę rozliczono na dzień 30.09.2011r.

(okres rozliczeniowy od 1.10.2010r. do 30.09.2011r.), nadwyżka, po potrąceniu kosztów rozliczenia Brun-Pol wyniosła 331 906,98zł
za w/w okres rozliczony został przez Spółdzielnię budynek przy ul. Książąt Pom. 20 nadwyżka w tym budynku wyniosła 3 857,50zł

III grupa obejmuje budynki:

- Jana Pawła II 3, 5, 10, 12, 14
- Kościarska 3b, 3c

- Książąt Pomorskich 6, 8, 12, 22, 40, 42, 44
- Młodzieżowa 7a, 9, 11, 13, 17, 19, 21, 23, 25, 27
- Żwirki i Wigury 18

III grupa w związku z wprowadzeniem nowego regulaminu rozliczania energii cieplnej nie została rozliczona w 2011r. Okres rozliczeniowy tej grupy będzie od 01-01-2011 do 31-05-2012r.

Gospodarka remontowa Spółdzielni 2011r.

W 2011 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.

1. Roboty termo-modernizacyjne – pokrycie dachów papą termozgrzewalną.

W roku 2011 kontynuowano prace termo-modernizacyjne zmierzające do kompleksowego uszczelnienia powierzchni połaci dachowych papą termozgrzewalną podkładową P-V100S35SBS oraz papą termozgrzewalną wierzchniego krycia W-PYE PV (min.) 200S5 SBS.

Prace uszczelniające zostały wykonane kompleksowo tzn. z przemurowaniem kominów, zmianą opierzeń blacharskich, założeniem nowych rynien i opierzeń na murkach ogniowych.

Zakres wykonanych prac:

- Chojnice
 - remont dachów i kominów – 584 859,20 zł
- Czersk
 - remont dachów i kominów – 58 733,51 zł

Prowadzone prace w sposób zasadniczy wpływają na poprawę warunków szczelności połaci dachowej i w zdecydowany sposób przyczyniają się do działań związanych z prowadzoną przez Zarząd Spółdzielni polityką oszczędności środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie dachów.

Łączny koszt wykonania robót związanych z położeniem papy termozgrzewalnej stropodachów oraz remontem kominów wyniósł 643 592,71 zł.

 9 | Strona


2. Roboty termo-modernizacyjne – ocieplenie ścian zewnętrznych.

W roku 2011 kontynuowano prace związane z termo-modernizacją w zakresie ocieplenia ścian zewnętrznych budynków wielorodzinnych nowo budowanych jak i starego budownictwa. Roboty realizowane były w systemie Bolix, Sto i Caparol, Weber, Kreisel, Arbet. Prace wykonano na powierzchniach frontowych budynków wielorodzinnych przy ul.:

- Al. Brzozowa 24B – za kwotę 145 800,00 zł
- Ceynowy 1 – za kwotę 105 024,62 zł
- Ceynowy 3 – za kwotę 102 866,63 zł
- Ceynowy 5 – za kwotę 99 860,00 zł
- Ceynowy 7 – za kwotę 175 000,00 zł
- Ceynowy 9 – za kwotę 102 366,63 zł
- Ks. Pomorskich 26 – za kwotę 194 615,87 zł
- Ks. Pomorskich 28 – za kwotę 210 215,87 zł
- Ks. Pomorskich 42 – za kwotę 116 962,50 zł
- Obr. Chojnic 11 – za kwotę 111 433,94 zł
- Drzymały 9 – za kwotę 84 000,00 zł
- Drzymały 1 – za kwotę 77 004,00 zł
- Dworcowa 8 – za kwotę 20 000,00 zł
- Łanowa 3A – za kwotę 104 000,00 zł
- Łanowa 7 – za kwotę 33 875,87 zł
- Łanowa 9 – za kwotę 33 875,87 zł
- Spółdzielcza 1 – za kwotę 105 024,62 zł
- Spółdzielcza 4 – za kwotę 128 000,00 zł
- Młodzieżowa 7A – za kwotę 118 000,00 zł
- Młodzieżowa 25 – za kwotę 11 000,01 zł
- Młodzieżowa 27 – za kwotę 106 384,17 zł
- Młodzieżowa 29 – za kwotę 106 384,17 zł
- Młodzieżowa 31 – za kwotę 105 884,17 zł
- J. Pawła II 3 – za kwotę 111 239,72 zł
- J. Pawła II 8 – za kwotę 74 842,80 zł
- J. Pawła II 12 – za kwotę 101 000,00 zł
- J. Pawła II 14 – za kwotę 114 286,94 zł

- Chocińska 2 – za kwotę 147 960,00 zł
- Gen. Maczka 1 – za kwotę 52 585,81 zł
- Gen. Maczka 3 – za kwotę 41 786,14 zł
- Gen. Maczka 5 – za kwotę 12 211,98 zł
- Sportowa 3 - za kwotę 156 837,79 zł
- Filomatów 1 – za kwotę 35 640,00 zł

Łącznie na powierzchniach – 3 212 479,93 zł.

Inne roboty związane z ociepleniem bądź remontem ścian zewnętrznych budynków 129 539,76 zł.

Razem wydatki na ocieplenie ścian w 2011 r wyniosły 3 342 019,69 zł.

3. Stolarka okienna.

Kolejnym poważnym problemem, z którym Zarząd boryka się od kilku lat, to zły stan techniczny stolarki okiennej, osadzonej w latach 1975-1985. Planowana likwidacja małej ulgi remontowej spowodowała, że duża ilość osób zainteresowanych była wymianą stolarki zarówno przy częściowej odpłatności Spółdzielni, jak i wymianą na swój koszt z możliwością refundacji w latach przyszłych, określając refundację 50 % kosztu PCV wraz z montażem

wg. kolejności wpływu wniosków na lata 2001 – 2022.

W wyniku tej uchwały, członkowie za swoje środki wymienili 258 (wyliczone na podstawie składanych wniosków na wymianę stolarki okiennej). Poza tym spółdzielnia partycypowała w kosztach wymiany okien u 41 lokatorów pomagając w ten sposób osobom gorzej usytuowanym.

Łączny koszt wymiany stolarki okiennej na 50 % w roku 2011 wyniósł 28 106,88 zł z tego:

- Chojnice – 28 106,88 zł
- Czersk – 0,00 zł

Łączny koszt refundacji za stolarkę okienną w roku 2011 wyniósł 385 261,67 zł z tego:

- Chojnice – 360 961,67 zł
- Czersk – 24 300,00 zł

Wymiana okien na klatkach schodowych, piwnice, pralnie i suszarniach. Łączny koszt w 2011 roku wyniósł 507 290,72 zł.

11 | Strona


4. Roboty instalacyjne.

Roboty instalacyjne prowadzono w celu eliminacji m.in. zapowietrzenia instalacji, likwidacji przecieków, właściwej pracy urządzeń pomiarowych.

W zasobach mieszkaniowych, administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową wykonano:

- Remont instalacji gazowej – 159 091,61 zł w tym:
 - wymiana instalacji gazowej
 - dokumentacja projektowa
 - Remont instalacji CO i CW – 2 271,41 zł
 - Remont instalacji wodno – kanalizacyjnej – 19 593,58 zł
 - Różne roboty instalacyjne – 9 585,34 zł
- Razem roboty instalacyjne – 190 541,94 zł

5. W robotach budowlanych wykonano:

- Remont chodników – 26 919,36 zł,
- Remont balkonów i loggii – 643 408,32 zł,
- Przeszycie i wykonanie nowych pieców – 43 875,08 zł,
- Malowanie klatek schodowych wraz z piwnicami, pralniami, suszarniami – 20 883,85 zł,
- Wymiana drzwi wejściowych – 14 978,69 zł,
- Różne roboty budowlane – 48 324,92 zł.
- Śmietniki – 59,00 zł

Razem wykonanie funduszu remontowego

– 5 895 262,84 zł

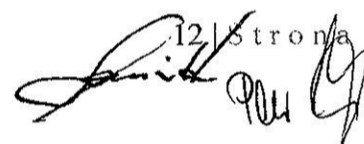
Odpis na fundusz remontowy

– 3 959 564,16 zł

Inne wpływy (wpłaty lokatorów za okna)

–

126 010,36 zł

12/5 strona


V. KONSERWATORZY I TRANSPORT

Koszty ekipy konserwatorów i transportu własnego przedstawiono w tabeli:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2011r.	Wykonanie 2011r.	% wykonania do planu
1.	ekipa konserwatorów Chojnice	1 220 479,14	1 142 547,41	93,61
	tym: materiały	44 128,34	62 471,84	141,57
2.	ekipa konserwatorów Czersk	60 724,30	63 954,87	105,32
3.	transport własny	61 803,54	52 950,60	95,61
	w tym: paliwa i materiały	9 716,53	9 369,36	93,80
	Razem koszty	1 343 006,98	1 259 452,88	93,78
	w tym: materiały	53 844,87	71 841,20	133,42

Wykonano koszty ekipy konserwatorów i transportu w granicach 93,78% planu rocznego.

Najczęściej wykonywane prace przez konserwatorów to:

- wykonywanie określonych przeglądów gazowych, wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych,
- usuwanie awarii instalacji kanalizacyjnych, wodociągowych, elektrycznych, przecieków gazowych w instalacjach wewnętrznych budynków i przyłączy,
- naprawa i malowanie urządzeń zabawowych oraz wieszaków i trzepaków,
- remont chodników, placów zabaw, piaskownic, huśtawek,
- naprawa i malowanie elewacji przy wejściach do budynków,
- wypełnianie pianką filarków międzyokiennej na osiedlach,
- olkitowanie spoin ścian od strony wejść i balkonów,
- drobne naprawy rynien i przecieków dachowych - przy kominach,
- przycinanie drzew i krzewów, koszenie traw,
- odsnieżanie ciągów pieszych i ulic osiedlowych,
- usuwanie nawisów śnieżnych i sopli lodowych z dachów,
- utrzymywanie porządku na terenach zielonych.

Wykonywane prace pozwoliły utrzymać budynki w należytych stanie technicznym, a obejścia wokół budynków i tereny zielone we właściwym porządku zarówno latem jak i zimą.

VI. ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH I CZYNSZOWYCH ORAZ WINDYKACJA NALEŻNOŚCI.

Zarząd prowadzi szereg działań windykacyjnych w celu wyegzekwowania należności od dłużników w lokalach mieszkalnych jak i użytkowych poprzez: ścisłą kontrolę rozliczeń z członkami i najemcami, pomoc mieszkańcom w celu uzyskania dodatków mieszkaniowych, występowanie do gminy celem uzyskania odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych poprzez prowadzenie egzekucji z własnościowego prawa do lokalu jak i odrębnej własności. Dzięki tym staraniom Spółdzielnia odnotowała spadek o 122 164,08zł w porównaniu do roku poprzedniego.

13 | Strona
 Plus 

1. Zadłużenie z tyt. opłat eksploatacyjnych w lokalach mieszkalnych.

Struktura czasowa przedstawia się następująco:

- zadłużenie do 2 m-cy dotyczy	1124 członków na kwotę	176 056,36 zł
- zadłużenie od 3 m-cy do 6 m-cy dot.	215 członków na kwotę	263 482,80 zł
- zadłużenie od 6 m-cy do 12 m-cy dot.	70 członków na kwotę	245 191,72 zł
- zadłużenie od 12 m-cy do 36 m-cy dot.	71 członków na kwotę	661 291,88 zł
- zadłużenie od 36 m-cy i więcej m-cy dot.	37 członków na kwotę	1 043 228,61 zł
Razem:	1517 członków na kwotę	2 389 251,37 zł

Wskaźnik należności z tyt. opłat eksploatacyjnych w porównaniu do rocznego wymiaru opłat za 2011 rok – wynosi 11,54%.

W 2011 roku wydano 28 prawomocnych wyroków sądowych na kwotę 174 267,32 zł, z których 12 spraw skierowano do komornika. Ponadto skierowano 6 spraw o eksmisję. Spółdzielnia otrzymała 1 lokal socjalny dla osoby zalegającej. Ponadto 2 osoby zdały dobrowolnie lokale do Spółdzielni. Spółdzielnia otrzymuje odszkodowanie za 4 lokale mieszkalne w wysokości 1 963,20 zł miesięcznie.

Z dodatków mieszkaniowych z Urzędu Miasta w Chojnicach skorzystało 2260 lokatorów na kwotę 338 979,74 zł, a w Czersku 593 lokatorów na kwotę 108 498,88 zł.

2. Zadłużenia z tyt. opłat czynszowych w lokalach użytkowych.

Rozrachunki z tyt. opłat czynszowych w lokalach użytkowych wynoszą na dzień 31.12.2011 roku – 58 389,26 zł, w tym:

zadłużenie 1-m-czne – 64 lokali	24 148,52 zł
zadłużenie 2-m-czne - 8 lokali	22 575,89 zł
zadłużenie 3-m-czne - 1 lokal	2 147,16 zł
zadłużenie 5 m-czne - 1 lokal	9 517,69 zł

Spółdzielnia posiada na dzień 31.12.2011r. pustostany o łącznej powierzchni 445,0m².

Podjęmowane czynności windykacyjne w okresie sprawozdawczym to:

a. Wezwania do zapłaty należności wysyłane są na bieżąco	357
b. Wezwania Krajowy Rejestr Długów	109
c. Wpisy do Krajowego Rejestru Długów	56
d. Wezwania wystawione przez Zarząd SM	65
e. Pozwy kierowane do Sądu o zapłatę należności	29
f. Ugody podpisane z Zarządem	71
g. Pisma – raty	29

VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – WYCHOWAWCZA

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chojnicach prowadzi statutową działalność społeczno -wychowawczą i kulturalną dla członków Spółdzielni i ich rodzin w oparciu o potrzeby mieszkańców, możliwości finansowe i lokalowe Spółdzielni. Działalność ta prowadzona jest głównie na bazie 2 świetlic, tj. przy ul. Młodzieżowej 35 i Łanowej 11A.

W świetlicy przy ul. Łanowej 11A w 2011r. odbywały się zajęcia stałe:

Kółko plastyczne dla dzieci, młodzieży i dorosłych – O/Łanowa Zespół taneczny, Kółko hafciarskie - O/Łanowa, gimnastyka rekreacyjna dla pań, spotkania Klubu Seniora.

Oprócz zajęć stałych mieszkańcy brali udział w imprezach okolicznościowych takich jak: spotkania noworoczne, karnawałowe, bal Przebierańców połączony z premierowym występem zespołu tanecznego Dzień Kobiet, Dzień Matki, Dzień Dziecka, „Majówka „ Klubu Seniora w Nowej Cerkwi zakończona ogniskiem .Udział w konkursach plastycznych. Zajęcia w terenie z instruktorem Nordic Wiking.

Obchody Dni Seniora- spotkanie wszystkich Seniorów w Domu Kultury , krótka prezentacja działalności Klubu, pokaz ZUMBY w wykonaniu naszych Seniorek.

W świetlicy przy ul. Młodzieżowej 35 odbywały się zajęcia stałe:

spotkania Klubu Kobiet, Kółko Plastyczne dla dzieci, młodzieży i dorosłych, Spotkania emerytowanych Nauczycieli/raz w m-cu/ spotkania Klubu Seniora.

Oprócz zajęć stałych organizowano imprezy takie jak: Bal Przebierańców, spotkania noworoczne Klubu Seniora, Klubu Kobiet, emerytowanych nauczycieli. Obchody 5-Lecia Klubu Kobiet połączone z wystawą prac i pokazem multimedialnym całej działalności pod nazwą „Dążymy do 10-lecia”.

Wystawa autorska prac plastycznych naszego członka w Domu Kultury, prezentacja klubu Seniora w Domu Kultury, spotkania imieninowe, andrzejkowe, mikołajkowe, opłatkowe, czytanie i promowanie poezji , zachęcanie do słuchania audiobook i ich prezentacja. Wystawy prac plastycznych dzieci, młodzieży i dorosłych, zajęcia w terenie z instruktorem Nordic Wiking, zabawa dla dzieci z okazji Dnia Dziecka.

W czasie ferii zimowych, zorganizowano dla dzieci i młodzieży różnorodne zajęcia - wyjście do kina, teatru, nauka tańca, gry , zabawy i konkursy, nauka orgiami, mikrofon dla wszystkich, projektowanie, wykonanie, nauka chodzenia i pokaz mody, zajęcia sportowe - elementy aerobiku. Popisy /karaoke, recytacja, taniec, rysunek, kawały, kabaret ,Mini dyskoteka, zajęcia sportowe na kręgielni plastyczne, poranki filmowe , turnieje szachowe i warcabowe, spotkanie z policjantami – pogadanka i pokaz akcesoriów policyjnych.

Wycieczka do Łeby dla poszczególnych grup zainteresowań/ za częściową odpłatnością/ Udział artystów w konkursach powiatowych. Wystawa prac Klubu Kobiet-, haftowane i szydełkowane serwety, wyszywane obrazy,

Klub Seniora –promocja zdrowia –badanie cukru, słuchu, ciśnienia . Spotkanie wszystkich Seniorów w Domu Kultury , krótka prezentacja ich działalności, występ chórny.

Akcja Letnia w tym : gry i zabawy, gry i zabawy zręcznościowe lepienie z modeliny , konkursy plastyczne, zajęcia sportowe na kręgielni na basenie, nauka tańca.

Lasek Miejski - jak przeżyć w lesie ? Wycieczka do Swornychgaci, pieczenie chleba.

Mini dyskoteka – karaoke, zabawy, konkursy, śpiew, taniec, poczęstunek

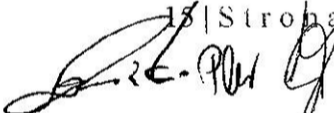
Ogółem w zajęciach stałych i imprezach w czasie trwania wakacji i ferii w świetlicach uczestniczyło ok. 1600 osób

VIII. SPRAWY SAMORZĄDOWO – ORGANIZACYJNE I ZATRUDNIENIE.

W okresie sprawozdawczym działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:

Prezes Zarządu – mgr inż. Jakub Chmurzyński

Członek Zarządu – mgr inż. Marek Pestka, w dniu 11-07-2011r. Rada nadzorcza nie przedłużyła umowy o pracę, w konsekwencji został odwołany z funkcji Członka Zarządu

18 | Strona


Członek Zarządu – Mirosław Frymark, oddelegowany z Rady Nadzorczej do 30-06-2011r.

Członek Zarządu ds. ekonomiczno – finansowych, który pełni obowiązki Głównego Księgowego – mgr Agnieszka Pankau, powołana 01-07-2011r.

Członek Zarządu ds. technicznych – mgr Grzegorz Sowiński, pełni obowiązki od 16-08-2011r.

Zarząd wykonywał obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni zarówno poprzez podejmowanie kolegiałnych decyzji, jak też czynności wynikających z podziału dokonanego pomiędzy Członkami Zarządu.

Podczas 73 protokołowanych posiedzeń, na których omawiano całokształt działalności Spółdzielni, podjęto 1 249 decyzji w formie uchwał. Decyzje te w szczególności dotyczyły spraw członkowsko – mieszkaniowych, zwoływania zebrań z Członkami Spółdzielni, przygotowania planów remontowych, termomodernizacji budynków oraz planów rzeczowo-finansowych, analizowania wniosków zgłaszanych na Walnym Zgromadzeniu pod kątem możliwości ich wykonania, zawierania umów, zabezpieczenia majątku Spółdzielni oraz prowadzenie racjonalnej gospodarki w ramach zatwierdzonych planów.

Członkowie Zarządu referowali przygotowane materiały, sprawozdania, informacje i dane dotyczące całokształtu Spółdzielni zarówno podczas plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, jak i komisji Rady, które sprawy te analizowały wydając stosowne opinie.

W 2011r. prowadzono szereg spraw sądowych i postępowań prokuratorskich. Część spraw oddalono, umorzono, uwzględniono powództwo, a część spraw jest w toku. Ze względu na ochronę danych osobowych wykaz tych spraw zawiera nr. sprawy i temat.

1	Wyprowadzenie pieniędzy ze Spółdzielni (kwota ok. 416000zł)	V Ds. 6/09	Prokuratura Okręgowa w Słupsku	W toku – Zarząd złożył skargę na przewlekłość postępowania i otrzymaliśmy tytułem odszkodowania 10 000zł
2	Odszkodowanie za bezprawne rozwiązania stosunku pracy	IVP 63/10	SR w Chojnicach	zakończona
3	Odwołanie od wypowiedzenia umowy o pracę , odszkodowanie	IVP 154/10	SR w Chojnicach	zakończona
4	Poświadczenie nieprawdy w sprawie likwidacji majątku trwałego SM , tj. mebli biurowych	2 Ds.640/10	Prokuratura Rejonowa w Chojnicach	Umorzono
5	nieprawidłowości przy prowadzeniu przetargu na płukanie instalacji CO -	3 Ds. 542/10	Prokuratura Rejonowa w Chojnicach	Umorzono
6	o uchylenie uchwały RN dot. pozbawienia członkostwa przez	IC 149/10	Sąd Okręgowy w Słupsku	Uchylono Uchwałę

	wykreślenie z rejestru członków			
7	o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowanej w dniach 18-28 czerwca	IC 193/10	Sąd Okręgowy w Słupsku	W toku – kasacja SN
8	Wszczęcie dochodzenia o przestępstwo określone w art.270 kk w sprawie podrobienia w okresie od 1 listopada do 23 grudnia 2010 w Chonicach podpisów członków SM na wniosku o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia	3Ds. 73/11	Prokuratura Rejonowa w Chojnicach	Umorzono
9	Ustalenie wypadku przy pracy	IV P 104/11	Sąd Rejonowy w Człuchowie	W toku
10	Wypowiedzenie umowy o pracę	IV P 123/11	Sąd Rejonowy w Człuchowie	Zakończona

Chojnice, 30-03-2012r.

Sporządził:

Zarząd:

CZŁONEK ZARZĄDU
Główny Księgowy

mgr Agnieszka Pankau

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Grzegorz Sowiński

CZŁONEK ZARZĄDU
Główny Księgowy

mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jakub Chmurzyński