

Sprawozdanie

Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach za rok 2014

I. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chojnicach na dzień 31 grudnia 2014 roku zrzeszała 4631 członków, w tym 99 członków oczekujących na przydział mieszkania spółdzielczego i 431 zarejestrowanych kandydatów.

Ilość mieszkań w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach na dzień 31.12. 2014 roku przedstawia się następująco:

Określenie lokali	Ogółem			
	Razem	lokat.	własn.	odr. wł.
Chojnice - mieszkania (wg przydziału)	3877	89	1860	1928
Czersk - mieszkania (wg przydziału)	320	9	116	195
Ogółem	4197	98	1976	2123

W 2014 roku z dwóch przydziałów w mieszkaniu łączonym, w tzw. „starym budownictwie” w Chojnicach, utworzono jeden samodzielny lokal mieszkalny i tym samym, zmniejszyła się liczba mieszkań.

Na dzień 31.12.2014 roku Spółdzielnia posiadała 2.074 mieszkania spółdzielcze, w tym 125 mieszkań w Czersku. Z tej ogólnej liczby mieszkań, 1.976 mieszkań zasiedlonych było na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i 98 mieszkań na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (z tego w Czersku – odpowiednio 116 mieszkań własnościowych i 9 mieszkań lokatorskich).

Ogólna ilość mieszkań spółdzielczych na dzień 31.12.2014 roku, w stosunku do stanu na dzień 31.12.2013 roku, uległa także dalszemu zmniejszeniu, z uwagi na zawarcie w 2014 roku - 19 umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych na rzecz członków i przeniesienia własności tych lokali na ich rzecz (w tym w Czersku – 1 umowa).

Ogółem na dzień 31.12.2014 roku - 2123 lokale mieszkalne posiadały status prawa odrębnej własności (w tym 195 lokali w Czersku) oraz 31 garaży posiadało



status prawa odrębnej własności, a 60 garaży nadal posiada status własnościowego prawa.

W 2014 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.

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 zawarto 53 umowy sprzedaży (w tym 5 w Czersku) i 2 dot. garaży w Chojnicach oraz 15 umów darowizny, (w tym 1 w Czersku);
- zbycia odrębnych własności lokali, tj. zawarto 35 umów sprzedaży (w tym 4 w Czersku), 12 umów darowizny (w tym 3 w Czersku) oraz 7 umów o dożywocie (w tym 2 w Czersku);
- ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali mieszkalnych po przetargach i negocjacjach – ogółem zawarto 9 umów Chojnicach;
- roszczenia o zawarcie 2 umów ustanowienia lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych, tj. po śmierci rodziców i dziadków;
- dziedziczenia praw do lokali mieszkalnych – tj. w 15 przypadkach nabycie spadku w przedmiocie odrębnej własności w całości (w tym 1 w Czersku) oraz w 18 przypadkach nabycie spadku w całości w przedmiocie własnościowego prawa oraz w 6 przypadkach ustanowienie pełnomocników współwłaścicieli odrębnej własności i w 8 przypadkach ustanowienia pełnomocników współwłaścicieli własnościowych praw do lokali;
- podziału majątku wspólnego po rozwodzie – sprawy dotyczyły 3 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i 3 lokali mieszkalnych prawa odrębnej własności;
- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni na podstawie § 8 ust. 3 Statutu (oboje małżonkowie mogą być członkami Spółdzielni) – 5 osób, (w tym 2 w Czersku), na podstawie § 8 ust. 2 pkt. 4 Statutu (posiada już prawo w tut. SM) – 13 osób oraz na podstawie § 8 ust. 5 Statutu – 1 osoba;
- przyjęcia 8 rezygnacji z rejestru członków oczekujących w tut. Spółdzielni;
- wykreślenia 56 członków oczekujących z rejestru członków Spółdzielni, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni i skreślenia tych osób z rejestru Umów;
- przygotowania materiałów i występowanie z wnioskiem do Rady Nadzorczej o wykreślenie członków z rejestru Spółdzielni (ogółem 3 uchwały), tj. 2 wykreślenia z uwagi na zbycie - sprzedaż i darowiznę prawa do lokalu, nie posiadania prawa do żadnego innego lokalu w tut. Spółdzielni i nie



złożenie rezygnacji z członkostwa oraz 1 wykreślenia z uwagi na utratę własnościowego prawa do lokalu po rozwodzie i podziale majątku wspólnego byłych małżonków.

Na dzień 1.01.2014 roku Spółdzielnia posiadała 7 mieszkań (w Chojnicach) nie zamieszkanymi, zdanych do dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej. Spośród tych mieszkań – 2 mieszkania zostały zasiedlone w drodze przetargu na podstawie zawartych aktem notarialnym umów o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz 4 mieszkania zostały zbyte w drodze negocjacji i zawarte zostały umowy notarialne o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży tych lokali mieszkalnych, natomiast 1 mieszkanie pozostało nadal nie zasiedlone.

Ponadto w roku 2014 do dyspozycji Spółdzielni zdano jeszcze 5 mieszkań z odzysku (w Chojnicach). Były to mieszkania przekazane do dyspozycji Spółdzielni przez byłych członków z uwagi na utratę prawa, zrzeczeniu się prawa do lokalu, jak również z likwidacji dwóch przydziałów w mieszkaniu łączonym, w tzw. „starym budownictwie”, w wyniku czego utworzony został w 2014 roku jeden samodzielny lokal mieszkalny.

Z w/w 6 mieszkań - 3 mieszkania zostały zasiedlone w drodze przetargu na podstawie zawartych aktem notarialnym umów ustanowienia prawa odrębnej własności i sprzedaży tych lokali mieszkalnych.

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 uchwały o ogłoszeniu przetargów i negocjacji.

Wielokrotnie ogłaszano w prasie, radiu i na stronie internetowej Spółdzielni przetargi ustne, ofertowe oraz informacje o możliwości negocjacji. Wywieszano banery informacyjne o sprzedaży w oknach wolnych mieszkań, udostępniano te mieszkania do oglądania. Prowadzono liczne rozmowy i wyjaśnienia, które doprowadziły ostatecznie do sprzedaży w 2014 roku łącznie 9 mieszkań, dla których przygotowywano liczne zaświadczenia i dokumenty niezbędne dla Banków, w celu uzyskania środków finansowych przez osoby kupujące oraz dla Kancelarii Notarialnej w celu zawarcia umów.

Zatem na dzień 31.12.2014 roku Spółdzielnia posiadała ogółem 3 mieszkania nie zamieszkałe, które w 2015 roku będą zasiedlane zgodnie ze Statutem i Regulaminem (w styczniu 2015 roku podpisano już umowę notarialną na zbycie 1 lokalu mieszkalnego, sprzedanego w drodze przetargu odbytego w grudniu 2014 roku).

Spółdzielnia posiada rejestr spółdzielczych własnościowych lokali, dla których założono księgi wieczyste (w myśl art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Ich ewidencję prowadzi się w rejestrze mieszkań własnościowych, stosując odpowiednią informację przy nazwisku członka – numer KW i datę założenia.

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 2014 roku wnioski członków o przekształcenie lokatorskich i własnościowych praw do lokali mieszkalnych w prawo odrębnej własności lokalu.



Ponadto na podstawie zarejestrowanych przez KRS zmian w Statucie Spółdzielni i na podstawie uchwały Zarządu, istnieje nadal możliwość zawarcia umów o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności na rzecz członków Spółdzielni w tzw. „starym budownictwie”.

Przygotowanie i opracowanie wniosków o odrębną własność, nadal wymaga od Spółdzielni zaangażowania i nakładu pracy.

Sporządzenie i przekazanie dla Kancelarii Notarialnych kompletnej dokumentacji członka, potrzebnej do zawarcia aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, polega m.in. na prowadzeniu z członkami korespondencji, rozmów, 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, 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 oraz odpowiedniego zaświadczenia dla każdego członka indywidualnie.

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:

- <i>gruntów własnych w Ch-cach i Czersku o kwotę</i>	45.813,90
- <i>budynków mieszkalnych w Ch-cach i Czersku o kwotę</i>	422.171,20
- <i>budynków niemieszkalnych-garaży w Ch-cach o kwotę</i>	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	Jedn. miary	Ogółem stan na 01.01.2014r.	Zmniejszenie z tyt. odrębnej własności	Zmniejszenia z tyt. darowizny Urząd Miejski	Zwiększenie wartości, nowy środek trwały	Ogółem stan na 31.12.2014r.
Grunty własne	m ²	159.953,02	1.218,33	-		158.734,69
Zabudowane						
w tym: Chojnice	m ²	137.085,37	1.177,92	-		135.907,45
Czersk	m ²	7.281,65	40,41	-		7.241,24
Niezabudowane						
w tym: Chojnice	m ²	15.586,00	-	-		15.586,00
Wartość gruntów własnych	zł.	5.664.429,03	45.813,90	-		5.618.615,13
Zabudowane						
w tym: Chojnice	zł.	5.118.784,09	44.789,63	-		5.073.994,46
Czersk	zł.	184.565,72	1.024,27	-		183.541,45
Niezabudowane						
w tym: Chojnice	zł.	361.079,22	-	-		361.079,22
Wartość budynków mieszkalnych	zł.	46.309.750,02	422.171,20	-		45.887.578,82
w tym: Chojnice	zł.	43.698.183,92	404.938,61	-		43.293.245,31
Czersk	zł.	2.611.566,10	17.232,59	-		2.594.333,51
Wartość budynków niemieszkalnych i garaży	zł.	4.254.090,40	-	-	331.223,29	4.585.313,69
w tym: Chojnice	zł.	4.242.687,97	-	-	331.223,29	4.573.911,26
Czersk	zł.	11.402,43	-	-		11.402,43
Budowle	zł.	52.625,29	-	-	117.710,75	170.336,04

Na dzień 01.01.2014r. Spółdzielnia posiadała 140 budynków, ich podział i powierzchnię przed i po zmianach przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Stan na 01.01.2014r.	Wyłączenie z adm. przez SM	Stan majątku na 31.12.2014r.	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.	4 319		4 319	3 992	327
	w tym:						
	- mieszkalne ogółem	szt.	4 199		4 199	3 879	320
	w tym ust.odr.własn.	szt.	2 105		2.124	1.929	195
	- niemieszk. ogółem	szt.	120		120	113	7
	w tym garaże ogółem	szt.	91		91	91	
	garaże ust.odr.własn.	szt.	31		31	31	
3	Powierzchnia użytkowa lokali w tym:	m ²	215.897,00		215.897,00	200.421,50	15.475,50
	- mieszkalne ogółem	m ²	206.366,00		206.366,00	191.016,50	15.349,50
	w tym ust.odr.własn.	m ²	107.628,10		108.488,50	98.824,90	9.663,60
	- 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.własn.	m ²	489,90		506,40	506,40	

Stan mieszkań, garaży na dzień 31.12.2014r. z podziałem na:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan mieszkań 01.01.2014r.	Zmiany z tyt.		Stan mieszkań 31.12.2014r.
			Wyłączenie z Administr. przez SM	Odrębna własność	
1.	Mieszkania lokatorskie w tym: - Chojnice * Czersk	106 97 9	- - -	7 7 0	98 89 9
2.	Mieszkania własnościowe w tym: - Chojnice Czersk	1988 1871 117	- - -	12 11 1	1976 1860 116
3.	Mieszkania poza majątkiem Spółdzielni				
	Odrębna własność członków w tym: - Chojnice Czersk	2104 1910 194	- - -	19 18 1	2123 1928 195
4.	Garaże w tym: - Chojnice - odrębna własność	91 31	- -	0 0	91 31

* - w mieszkaniach lokatorskich w Chojnicach - w 2014 roku z 2 przydziałów w mieszkaniu łączonym, utworzono 1 samodzielny lokal

2. Koszty, przychody i wynik za 2014r.

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	11 350 984,78	10 739 433,93	611 550,85
2	CO i CW	6 444 728,26	6 444 728,26	0,00
3	Gaz	602 020,31	602 020,31	0,00
4	ZW	2 045 115,76	2 045 115,76	0,00
5	Rozl. CO i CW	104 112,92	104 112,92	0,00
6	Koszt własny sprzedaży	0,00	0,00	0,00
7	Własny obrót wewnętrzny	23 227,50	23 227,50	0,00
8	Koszty i przychody finansowe i operac.	323 924,11	35 499,83	288 424,28
9	Zasoby własne w zarządzaniu obcym	18 368,05	18 368,05	0,00
10	Garaże	46 499,46	35 874,55	10 624,91
	Razem lokale mieszkalne	20 912 481,69	20 012 506,56	899 975,13
	RAZEM	20 958 981,15	20 048 381,11	910 600,04

Wynik na gospodarce pozostałymi zasobami (lokale użytkowe)

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1	Eksploatacja	1 453 853,41	659 748,34	794 105,07
2	CO i CW	115 743,47	115 743,47	0,00
3	ZW	22 799,14	22 799,14	0,00
4	Gaz	17,24	17,24	0,00
5	Koszty i przychody finansowe i operac.	137 516,32	31 939,64	105 576,68
		1 729 929,58	830 247,83	899 681,75
6	Pożytki lok. mieszk.	49 311,46	0,00	49 311,46
	RAZEM	1 779 241,04	830 247,83	948 993,21

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 2014 zakończyliśmy jak widać w powyższej tabeli łączną nadwyżką w kwocie 910 600,04 zł, która w myśl art. 6 ust.1 z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększy odpowiednio przychody lub koszty w danych nieruchomościach w 2015r.

Ustalony wynik ze sprzedaży (poza GZM), pozostałej działalności po potrąceniu podatku dochodowego wynosi 768 258,21zł.

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								
				bez CO i CW			z CO			z CO i CW		
	ilość bud.	pow. m²	ilość mieszk.	ilość bud.	pow. m²	ilość mieszk.	ilość bud.	pow. m²	ilość mieszk.	ilość bud.	pow. m²	ilość mieszk.
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 licz. mieszk.			100%			4,1%			10,7%			85,2%
Udz.%grupy do ogólnej powierzch		100%			5,4%			9,3%			85,3%	

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

Ilość i wartość zużytych GJ z podziałem na dostawców ciepła za okres I - XII 2014r.			
Lp	Dostawca	Ilość zużytych GJ	Koszt zakupionej energii (zł)
1	MZEC	79 961,3500	5 483 096,94
-	mieszkalne	77 566,9953	5 320 061,63
-	niemieszkalne	2 394,3547	163 035,31
2	MZEC OPAL	1 027,0000	91 529,07
-	mieszkalne	850,1663	76 272,91
-	niemieszkalne	176,8337	15 256,16
3	RINDIPOL	4 296,6000	332 145,93
-	mieszkalne	4 238,7014	324 406,14
-	niemieszkalne	57,8986	7 739,79
4	BIOPAL	6 212,0000	723 987,58
-	mieszkalne	6 212,0000	723 987,58
-	niemieszkalne	0,0000	0,00
	Ogółem dla zasobów	91 496,9500	6 630 759,52
-	mieszkalne	88 867,8630	6 444 728,26
-	niemieszkalne	2 629,0870	186 031,26

Gospodarka remontowa Spółdzielni 2014r.

W 2014 roku działania Zarządu ukierunkowane były na kontynuację zadań rozpoczętych w latach poprzednich zmierzających do poprawy stanu technicznego budynków oraz instalacji wewnętrznej budynków: centralnego ogrzewania, gazowej jak i wodno – kanalizacyjnej.

1. Roboty termo-modernizacyjne – ocieplenie ścian zewnętrznych.

W roku 2014 kontynuowano prace związane z termo-modernizacją w zakresie ocieplenia ścian zewnętrznych budynków wielorodzinnych. Łączna wartość prac termo-modernizacyjnych: 11 348 603,77 zł.

Inne roboty związane z ociepleniem bądź remontem ścian zewnętrznych budynków i wykonaniem dokumentacji technicznej 38 331,00 zł.

Razem wydatki na ocieplenie ścian w 2014 r wyniosły 11 386 934,77 zł.

2. Stolarka okienna..

Łączny koszt wymiany stolarki okiennej przy wpłacie własnej lokatora 100 % w roku 2014 wyniósł 3 517,51 zł z tego:

- Chojnice – 2 900,29 zł
- Czersk – 617,22 zł

Łączny koszt wymiany stolarki okiennej na 50 % w roku 2014 wyniósł 51 105,80 zł z tego:

- Chojnice – 46 319,57 zł
- Czersk – 4 786,23 zł

Łączny koszt refundacji za stolarkę okienną w roku 2014 wyniósł 231 303,72 zł z tego:

- Chojnice – 219 431,81 zł
- Czersk – 11 871,91 zł

Wymiana okien na klatkach schodowych, piwnice, pralnie i suszarniach. Łączny koszt w 2014 roku wyniósł 202 668,42 zł.

3. 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 – 18 992,82 zł
- Remont instalacji CO i CW – 4 968,59 zł
- Remont instalacji wodno – kanalizacyjnej – 17 821,82 zł
- Różne roboty instalacyjne – 3 935,78 zł

Razem roboty instalacyjne – 45 719,01 zł

4. W robotach budowlanych wykonano:

- Remont chodników – 2 613,50 zł,
- Remont balkonów i loggii – 120 000,00 zł,
- Malowanie klatek schodowych wraz z piwnicami, pralniami, suszarniami – 32 313,88 zł,
- Wymiana drzwi wejściowych – 326,62 zł,
- Różne roboty budowlane – 5889,29 zł.



5. Koszty związane z zaciąganiem kredytów z odsetkami

205 154,08 zł

Razem wykonanie funduszu remontowego

12 124 064,58 zł

Odpis na fundusz remontowy

4 742 745,29 zł

Nadwyżka bilansowa

688 074,50 zł

Premia termo-modernizacyjna

619 740,82 zł

Bilans otwarcia funduszu remontowego na 2014r

-3 088 901,23 zł

Inne wpłaty (karne odsetki od umowy, itp)

61 491,63 zł

Inne wpływy (wpłaty lokatorów za okna)

29 246,59 zł

V. KONSERWATORZY I TRANSPORT

Koszty ekipy konserwatorów i transportu własnego przedstawiono w tabeli:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2014r.	Wykonanie 2014r.	% wykonania do planu
1.	Koszty bezpośrednie	1.122.315,98	1.071.851,40	95,50
	w tym: - materiały	56 963,00	48 898,31	85,84
2.	Koszty pośrednie	248 986,31	228 727,21	91,86
	Razem koszty	1.371 302,29	1.300 578,61	94,84

Wykonano koszty ekipy konserwatorów i transportu w granicach 94,84% 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 przyłączach,
- naprawa i malowanie urządzeń zabawowych oraz wieszaków i trzepaków,
- remont chodników, placów zabaw, piaskownic
- kładzenie nowych pieszojezdni i chodników oraz utwardzanie terenów dla samochodów
- remont klatek schodowych
- 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,
- odśnieżanie ciągów pieszych i ulic osiedlowych,
- usuwanie nawisów śnieżnych i sopli lodowych z dachów,
- utrzymywanie porządku na terenach zielonych.
- prace remontowe w obiektach użytkowych i w częściach wspólnych nieruchomości

- montaż oświetleń zewnętrznych na zasobach.

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

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 417098,46 zł w porównaniu do roku poprzedniego.

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

Struktura czasowa przedstawia się następująco:

- zadłużenie do 2 m-cy dotyczy	1159 członków na kwotę	370.280,46 zł
- zadłużenie od 3 m-cy do 6 m-cy dot.	105 członków na kwotę	233.106,88 zł
- zadłużenie od 6 m-cy do 12 m-cy dot.	36 członków na kwotę	194.392,01 zł
- zadłużenie od 12 m-cy do 36 m-cy dot.	53 członków na kwotę	328.950,66 zł
- zadłużenie od 36 m-cy i więcej m-cy dot.	24 członków na kwotę	319.940,85 zł
<u>Razem:</u>	<u>1377 członków na kwotę</u>	<u>1.446.670,86 zł</u>

Wskaźnik należności z tyt. opłat eksploatacyjnych w porównaniu do rocznego wymiaru opłat za 2014 rok – wynosi 6,60 %.

W 2014 roku wydano 23 prawomocne wyroki sądowe na kwotę 203.013,08 zł.

Spółdzielnia otrzymała 1 lokal socjalny dla osoby zalegającej. Ponadto 5 osób zdało dobrowolnie lokal do Spółdzielni. Spółdzielnia otrzymuje odszkodowanie za 3 lokale mieszkalne w wysokości 1.251,47 zł miesięcznie.

Z dodatków mieszkaniowych z Urzędu Miasta w Chojnicach skorzystało 160 lokatorów na kwotę 310.910,33 zł, a w Czersku 46 lokatorów na kwotę 122.591,63 zł.

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

Rozrachunki z tyt. opłat czynszowych w lokalach użytkowych wynoszą na dzień 31.12.2014 roku – 140.529,75 w tym:

zadłużenie do 31 dni – 53 lokale	22.402,19 zł
zadłużenie od 31 do 90 dni – 9 lokali	36.101,74 zł
zadłużenie od 91 do 180 dni – 1 lokal	3.283,15 zł
zadłużenie powyżej 180 dni – 12 lokali	78.742,67 zł

Zadłużenia przekazane do Sądu 14.718,71 zł

Spółdzielnia posiada na dzień 31.12.2014r. pustostany o łącznej powierzchni 253,8 m².

<i>Podejmowane czynności windykacyjne w okresie sprawozdawczym to:</i>	
a. Wezwania do zapłaty należności wysyłane są na bieżąco	314
b. Wezwania Krajowy Rejestr Długów	51
c. Wpisy do Krajowego Rejestru Długów	0
d. Wezwania wystawione przez Zarząd SM	314
e. Pozwy kierowane do Sądu o zapłatę należności	23
f. Ugody podpisane z Zarządem	6
g. Pisma – raty	17

VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – WYCHOWAWCZA

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chojnicach w dalszym ciągu prowadziła 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 na bazie dwóch świetlic, tj. przy ul. Młodzieżowej 35 i Łanowej 11A

Zajęcia stałe: świetlica ul. Łanowa 11A

Poniedziałek: Zajęcia plastyczne dla dzieci i młodzieży .

Wtorek : Spotkania Klubu Seniora o/Budowlanych

Czwartek: Spotkania Klubu Seniora, zajęcia fitness dla pań, Spotkania Hafciarek, Zumba Kids dla dzieci i młodzieży.

Zajęcia stałe: świetlica ul. Młodzieżowa 35

Wtorek: Spotkania Klubu Kobiet .

Środa: Zajęcia plastyczne dla dzieci i młodzieży, Zumba Kids dla dzieci i młodzieży, spotkania Seniorów Nauczycieli w godzinach dopołudniowych/1 raz w miesiącu .

piątek: Spotkania Klubu Seniora, zajęcia plastyczne dla dorosłych.

Oprócz powyższych zajęć w świetlicy przy ul. Młodzieżowej 35 i świetlicy przy ul. Łanowej 11A odbywają się zajęcia odpłatne aerobiku w dniach: poniedziałek, wtorek, środa, czwartek. W świetlicach również odbywają się zebrania Samorządów Osiedlowych nr 4 i 5 świetlice również są również wykorzystywane jako lokale wyborcze.

Oprócz zajęć stałych organizowano m.in. imprezy, spotkania zajęcia takie jak:

Bal Przebierańców dla dzieci i młodzieży.

Karnawałowe spotkanie Klubu Senior, Klubu Kobiet.

Noworoczne spotkanie Klubu Kobiet, Senior- Nauczyciel.

Spotkania z okazji kolędy w Klubie Seniora.

Wystawa prac plastycznych

Zajęcia taneczno-sportowe

Ferie zimowe dla młodzieży i dzieci (2 tygodnie w lutym)

Zajęcia wakacyjne dla młodzieży i dzieci (2 tygodnie w lipcu)

Dzień Dziecka

Osiedlowe Dni Seniora

i wiele innych atrakcji.

Ogółem w zajęciach stałych, imprezach w świetlicach uczestniczyło ok. 1600 osób.

VIII. SPRAWY SAMORZĄDOWO – ORGANIZACYJNE I ZATRUDNIENIE.

W okresie 1.01.2014r. – 16.08.2014r. działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:

Prezes Zarządu – mgr inż. Jakub Chmurzyński

Członek Zarządu ds. ekonomiczno – finansowych, który pełni obowiązki Głównego Księgowego – mgr Agnieszka Pankau,

Członek Zarządu ds. technicznych – mgr Grzegorz Sowiński.

W okresie 17.08.2014r. – 31.12.2014r. działalnością Spółdzielni kierował Zarząd dwuosobowy w składzie:

Prezes Zarządu – mgr inż. Jakub Chmurzyński

Członek Zarządu ds. ekonomiczno – finansowych, który pełni obowiązki Głównego Księgowego – mgr Agnieszka Pankau,

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

Podczas 63 protokołowanych posiedzeń, na których omawiano całokształt działalności Spółdzielni, podjęto 831 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 2014r. prowadzono szereg spraw sądowych, gdzie dominującymi sprawami były pozwy o zapłatę i eksmisje (wszystkie sprawy zakończyły się wyrokami i nakazami zapłaty na korzyść Spółdzielni)

W 2014r. zakończyło się postępowanie sądowe w sprawie wyprowadzenia środków pieniężnych ze Spółdzielni Mieszkaniowej. W wyroku zobowiązano oskarżoną do zwrotu pieniędzy SM.



Pozostałe sprawy ze względu na ochronę danych osobowych przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Nazwa sprawy	Sygnatura Sprawy
1	SM Chojnice - Sprawa o zapłatę 510zł. - Uszkodzenie blokady parkingowej	I Nc 1636/14
2	SM Chojnice (oskarżyciel posiłkowy) – sprawa karna, dotyczy zabezpieczonych akt	II K87/13
3	SM Chojnice (oskarżyciel posiłkowy) – sprawa karna, dotyczy Kradzież mienia	II K674/14
4	SM Chojnice (oskarżyciel posiłkowy) – sprawa karna, dotyczy zniszczenia mienia	II K811/14
5	Sprawa wytoczona Spółdzielni przez członka Spółdzielni o zapłatę – kwota sporu 2447,50 zł	I C 663/14
6	Sprawa wytoczona Spółdzielni przez Gminę Miejską Chojnice o zapłatę – kwota sporu 12.982,46zł	I C 1260/13
7.	Akt oskarżenia o naruszenie dóbr osobistych Zarządu SM	II K 571/11
8.	Zadośćuczynienie + odszkodowanie - zakończona	I C 186/12

Chojnice, 31.03.2015r..

CZŁONEK ZARZĄDU
ds finansowo-ekonomicznych
GŁÓWNY KSIĘGOWY


mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Jakub Chmurzyński