

Sprawozdanie

Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach za rok 2015

I. SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chojnicach na dzień 31 grudnia 2015 roku zrzeszała 4603 członków, w tym 97 członków oczekujących na przydział mieszkania spółdzielczego i 421 zarejestrowanych kandydatów.

Ilość mieszkań w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach na dzień 31.12. 2015 roku przedstawia się następująco:

Określenie lokali	Ogółem			
	Razem	lokat.	własn.	odr. wł.
Chojnice - mieszkania (wg przydziału)	3877	82	1847	1948
Czersk - mieszkania (wg przydziału)	320	8	116	196
Ogółem	4197	90	1963	2144

Na dzień 31.12.2015 roku Spółdzielnia posiadała 2.053 mieszkania spółdzielcze, w tym 124 mieszkania w Czersku. Z tej ogólnej liczby mieszkań, 1.963 mieszkania zasiedlone były na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i 90 mieszkań na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (z tego w Czersku - odpowiednio 116 mieszkań własnościowych i 8 mieszkań lokatorskich).

Ogólna ilość mieszkań spółdzielczych na dzień 31.12.2015 roku, w stosunku do stanu na dzień 31.12.2014 roku, uległa dalszemu zmniejszeniu, z uwagi na zawarcie w 2015 roku - 21 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 31.12.2015 roku - 2144 lokale mieszkalne posiadały status prawa odrębnej własności (w tym 196 lokali w Czersku) oraz 32 garaże posiadały status prawa odrębnej własności, a 59 garaży nadal posiada status własnościowego prawa.

W 2015 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 49 umów sprzedaży lokali mieszkalnych (w tym 1 w Czersku) i 3 umowy dot. garaży w Chojnicach oraz 12 umów darowizny;

- w Czersku ponadto zawarto 5 umów sprzedaży części nieruchomości w postaci zabudowanej działki gruntu pięcioma garażami;
- zbycia odrębnych własności lokali, tj. zawarto 41 umów sprzedaży (w tym 5 w Czersku), 12 umów darowizny (w tym 3 w Czersku) oraz 4 umowy o dożywocie w Chojnicach;
- ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali mieszkalnych po przetargach i negocjacjach – ogółem zawarto 4 umowy w Chojnicach;
- zachowania 1 lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Czersku, tj. po śmierci męża;
- dziedziczenia praw do lokali mieszkalnych – tj. w 17 przypadkach nabycie spadku w przedmiocie odrębnej własności w całości (w tym 1 w Czersku) i w 9 przypadkach nabycie spadku w całości w przedmiocie własnościowego prawa oraz w 3 przypadkach ustanowienie pełnomocników współwłaścicieli odrębnej własności i w 8 przypadkach ustanowienia pełnomocników współwłaścicieli własnościowych praw do lokali (w tym 1 w Czersku);
- podziału majątku wspólnego po rozwodzie – sprawy dotyczyły 6 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i 2 lokali mieszkalnych prawa odrębnej własności;
- podziału majątku wspólnego bez rozwodu – sprawy dotyczyły 3 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych w Chojnicach;
- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni - ogółem 124 osób, z tego w wyniku zakupu lokalu – 60 osób, darowizny lokalu – 15 osób, „dożywocia” – 4 osoby, dziedziczenia prawa – 21 osób, oboje małżonkowie mogą być członkami Spółdzielni – 4 osoby, posiada już prawo w tut. SM – 12 osób, rozwodu – 5 osób, przetargu – 1 osoba, zachowania prawa – 1 osoba i podziału majątku – 1 osoba;
- przyjęcia rezygnacji i skreślenia 101 osób z rejestru członków, w tym 2 członków oczekujących w tut. Spółdzielni;
- skreślenia 13 zmarłych członków z rejestru członków Spółdzielni;
- przygotowania materiałów i występowanie z wnioskiem do Rady Nadzorczej o wykreślenie 9 członków z rejestru Spółdzielni (ogółem 9 uchwał), tj. 6 wykreśleń z uwagi na zbycie - sprzedaż i darowiznę prawa do lokalu, nie posiadania prawa do żadnego innego lokalu w tut. Spółdzielni i niezłożenie rezygnacji z członkostwa oraz 3 wykreślenia z uwagi na utratę prawa do lokalu po rozwodzie i podziale majątku wspólnego byłych małżonków.

Na dzień 01.01.2015 roku Spółdzielnia posiadała 3 mieszkania (w Chojnicach) nie zamieszkane, zdane do dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej. Spośród tych mieszkań – 1 mieszkanie zostało zasiedlone w drodze przetargu na podstawie zawartej aktem notarialnym umowy o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz 1 mieszkanie zostało zbyte w drodze negocjacji i zawarta została umowa notarialna o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży tego lokalu mieszkalnego, natomiast 1 mieszkanie pozostało nie zasiedlone.

Ponadto w roku 2015 do dyspozycji Spółdzielni zdano jeszcze 3 mieszkania z odzysku (w Chojnicach). Były to mieszkania przekazane do dyspozycji Spółdzielni przez członka rodziny osoby zmarłej, nie posiadającej prawa do lokalu oraz zrzeczenia się praw do lokali.

Z powyższych 4 mieszkań - 2 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 2015 roku łącznie 4 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 31.12.2015 roku Spółdzielnia posiadała ogółem 2 mieszkania nie zamieszkałe, w tym 1 mieszkanie zdane do dyspozycji Spółdzielni w dniu 31.12.2015 roku, które w 2016 roku będą zasiedlane zgodnie ze Statutem i Regulaminem.

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

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

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 2015 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 dnia 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

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 **82 781,04**
- budynków mieszkalnych w Ch-cach i Czersku o kwotę **553 237,75**
- budynków niemieszkalnych-garaży w Ch-cach o kwotę **8 144,59**

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 01.01.2015r.	Zmniejszenie z tyt. odrębnej własności	Zmniejszenia z tyt. darowizny Urząd Miejski	Zwiększenie wartości, nowy środek trwały	Ogółem stan na 31.12.2015r.
Grunty własne	m ²	158.734,69	2.196,83	-		156.537,86
Zabudowane						
w tym: Chojnice	m ²	135.907,45	1.920,70	-		133.986,75
Czersk	m ²	7.241,24	276,13	-		6.965,11
Niezabudowane						
w tym: Chojnice	m ²	15.586,00	-	-		15.586,00
Wartość gruntów własnych	zł.	5.618,615,13	82.781,04	-		5.535.834,09
Zabudowane						
w tym: Chojnice	zł.	5.073.994,46	75.781,14	-		4.998.213,32
Czersk	zł.	183.541,45	6.999,90	-		176.541,55
Niezabudowane						
w tym: Chojnice	zł.	361.079,22	-	-		361.079,22
Wartość budynków mieszkalnych	zł.	45.887.578,82	553.237,75	-		45.334.341,07
w tym: Chojnice	zł.	43.293.245,31	531.294,61	-		42.761.950,70
Czersk	zł.	2.594.333,51	21.943,14	-		2.572.390,37
Wartość budynków niemieszkalnych i garaży	zł.	4.585.313,69	10.299,20	-	181.060,56	4.585.313,69
w tym: Chojnice	zł.	4.573.911,26	2.154,61	-	181.060,56	4.573.911,26
Czersk	zł.	11.402,43	8.144,59	-		11.402,43
Budowle	zł.	170.336,04	-	-	-	170.336,04

Na dzień 1.01.2015r. Spółdzielnia posiadała 140 budynków, ich podział i powierzchnię przed i po zmianach przedstawia się następująco

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Stan na 1.01.2015	Wyłączenie z administ. przez SM	Stan majątku na 31.12.15r	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.	4319	5	4314	3992	322
	w tym:						
	- mieszkalne ogółem	szt.	4199		4199	3879	320
	w tym ust. odr. wł.	szt.	2124		2145	1949	196
	- niemieszk. ogółem	szt.	120		115	113	2
	w tym garaże ogółem	szt.	91		91	91	
	garaże ust. odr. wł.	szt.	31		32	32	
3	Powierzchnia	m²	215 897,00	90,00	215 807,00	200 421,50	15 475,50
	użytkowa lokali						
	w tym:						
	- mieszkalne ogółem	m ²	206 366,00		206 366,00	191 016,50	15 349,50
	w tym ust. odr. wł.	m ²	108 488,50		109 644,40	99 932,80	9 711,60
	- niemieszkalne ogółem	m ²	9 531,00	90,00	9 441,00	9 405,00	36,00
	w tym garaże ogółem	m ²	1 482,60		1 482,60	1 482,60	
	garaże ust. odr. wł.	m ²	506,40		522,60	522,60	

Stan mieszkań, garaży na 31.12.2015r. z podziałem na:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan mieszkań 1.01.2015r.	Zmiany z tyt.		Stan mieszkań 31.12.2015r.
			Wyłączenie z administ. przez SM	odręb. własn.	
1	Mieszkania lokator.	98	-	8	90
	w tym: - Chojnice	89	-	7	82
	Czersk	9	-	1	8
2	Mieszkania własn.	1 976	-	13	1 963
	w tym: - Chojnice	1 860	-	13	1 847
	Czersk	116	-	0	116
3	Mieszkania poza majątkiem Sp- ni				
	odrębna własność członków	2 123		21	2 144
	w tym: - Chojnice	1 928	-	20	1 948
	Czersk	195	-	1	196
4	Garaże				
	w tym: - Chojnice	91	-	0	91
	- odrębna własność	31		1	32

2. Koszty, przychody i wynik za 2015r.

Koszty i przychody w roku sprawozdawczym księgowano w rozbiu 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	11 429 451,07	10 875 319,68	554 131,39
2	CO i CW	6 246 838,47	6 246 838,47	0,00
3	Gaz	598 182,36	598 182,36	0,00
4	ZW	2 248 575,53	2 248 575,53	0,00
5	Rozł. CO i CW	108 890,93	108 890,93	0,00
6	Zasoby wł.w zarządzaniu obcym	16 637,96	16 637,96	0,00
7	Własny obrót wewnętrzny	153 207,24	153 207,24	0,00
8	Koszty i przychody finansowe i operac.	356 413,11	42 502,33	313 910,78
9	Garaże	49 778,12	32 333,52	17 444,60
	Razem lokale mieszkalne	21 158 196,67	20 290 154,50	868 042,17
	RAZEM	21 207 974,79	20 322 488,02	885 486,77

Wynik na gospodarce pozostałymi zasobami (lokale użytkowe)

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1	Eksploatacja	1 527 549,53	473 882,01	1 053 667,52
2	CO i CW	113 171,01	113 171,01	0,00
3	ZW	23 034,82	23 034,82	0,00
4	Gaz	818,93	818,93	0,00
5	Koszty i przychody finansowe i operac.	89 115,16	7 558,27	81 556,89
		1 753 689,45	618 465,04	1 135 224,41
6	Pożytki lok. mieszk.	37 019,37	0,00	37 019,37
7	Dodatkowe przych.	201,00	0,00	201,00
	RAZEM	1 790 909,82	618 465,04	1 172 444,78

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 2015 zakończyliśmy jak widać w powyższej tabeli nadwyżką przychodów z opłat nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 885 486,77zł (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 949 246,78zł.

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:

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

L.p	Dostawca	m² pow. ogrzewanej	ilość zużytych GJ	Koszt Zakupionej Energii
1	MZEC Chojnice	177.396,50	76809,12	5347338,47
	Dla zasobów:			
	- mieszkalnych	171.424,70	74392,6231	5179392,07
	- niemieszkalnych	5.971,80	2416,4969	167946,40
2	Rindipol Chojnice	4047,5	5.374,7800	299647,46
	Dla zasobów:			
	- mieszkalnych	8.169,50	4047,50	292499,53
	- niemieszkalnych	283,00	45,5054	7147,93
3	BIOPAL	15.349,50	6002,62	705462,92
	Dla zasobów:			
	- mieszkalnych	15.349,50	6.002,52	705462,92
	- niemieszkalnych		0	0
4	MZEC OPAŁ		891,4	83278,10
	Dla zasobów:			
	- mieszkalnych	2960	738,593	69483,95
	- niemieszkalnych		152,807	13794,15
x	Ogółem:	201.216,50	106.887,7000	7.341.713,22
	dla zasobów:			
	- mieszkalnych	194.943,70	103.699,4382	7.158.064,30
	- niemieszkalnych	6.272,80	3.188,2618	183.648,92

Gospodarka remontowa Spółdzielni 2015r.

W 2015 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 związane z uszczelnieniem dachów.

W roku 2015 kontynuowano prace zmierzające do kompleksowego uszczelnienia powierzchni połaci dachowych poprzez wykonanie kompleksowo remontu tzn. zmianą opierzeń blacharskich, założeniem nowych rynien i opierzeń na murkach ogniowych.

Zakres wykonanych prac:

➤ *Chojnice*

- remont dachów i kominów – 12 089,40 zł

➤ *Czersk*

- remont dachów i kominów – 0,00 zł

Prowadzone prace w sposób zasadniczy wpływają na poprawę warunków szczelności połączeń 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 12 089,40 zł

2. Roboty termo-modernizacyjne – ocieplenie ścian zewnętrznych.

W roku 2015 kontynuowano prace związane z termo-modernizacją w zakresie ocieplenia ścian zewnętrznych budynków wielorodzinnych nowo budowanych jak i starego budownictwa.

Łączna wartość prac termo-modernizacyjnych na powierzchniach – 5 121 497,62 zł.

Inne roboty związane z ociepleniem bądź remontem ścian zewnętrznych budynków i dokumentacją techniczną 45,00 zł.

Razem wydatki na ocieplenie ścian w 2015 r. wyniosły 5 121 542,62 zł.

3. Stolarka okienna.

W 2015, członkowie za swoje środki wymienili 118 kompletów okien (wyliczone na podstawie składanych wniosków na wymianę stolarki okiennej). Poza tym spółdzielnia partycypowała w kosztach wymiany okien u 3 lokatorów pomagając w ten sposób osobom gorzej usytuowanym.

Łączny koszt wymiany stolarki okiennej przy wpłacie własnej lokatora 100 % w roku 2015 wyniósł 3 618,64 zł z tego:

- *Chojnice – 1 702,68 zł*
- *Czersk – 1 915,96 zł*

Łączny koszt wymiany stolarki okiennej na 50 % w roku 2015 wyniósł 5 365,37 zł z tego:

- *Chojnice – 5 040,27 zł*
- *Czersk – 325,10 zł*

Łączny koszt refundacji za stolarkę okienną w roku 2015 wyniósł 311 239,62 zł z tego:

- *Chojnice – 296 117,86 zł*
- *Czersk – 15 121,76 zł*



Wymiana okien na klatkach schodowych, piwnice, pralnie i suszarniach. Łączny koszt w 2015 roku wyniósł 40 183,23 zł.

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 – 14 330,45 zł w tym:
 - wymiana instalacji gazowej
 - dokumentacja projektowa
- Remont instalacji CO i CW – 148 500,22 zł
- Remont instalacji wodno – kanalizacyjnej – 21 257,33 zł
- Różne roboty instalacyjne – 19 963,60 zł

Razem roboty instalacyjne – 204 051,60 zł

5. W robotach budowlanych wykonano:

- Remont chodników – 102 066,88 zł,
- Remont balkonów i loggii – 59 350,00 zł,
- Malowanie klatek schodowych wraz z piwnicami, pralniami, suszarniami – 159 749,71 zł,
- Wymiana drzwi wejściowych – 626,40 zł,
- Różne roboty budowlane – 21 185,90 zł.

6. Koszty związane z zaciąganiem kredytu – 41 116,74 zł

7. Pozyskanie i sprzedaż świadectw energetycznych – 55 497,83 zł

Razem wykonanie funduszu remontowego	6 137 683,94 zł
Odpis na fundusz remontowy	4 798 635,24 zł
Nadwyżka bilansowa	728 315,93 zł
Premia termo-modernizacyjna	416 816,58 zł
Inne wpłaty (karne odsetki od umowy, itp)	140 385,00 zł
Inne wpływy (wpłaty lokatorów za okna)	6 301,33 zł



V. KONSERWATORZY I TRANSPORT

Koszty ekipy konserwatorów i transportu własnego przedstawiono w tabeli:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2015r.	Wykonanie 2015r.	% wykonania do planu
1.	ekipa konserwatorów Chojnice	1 391 143,74	1 198 389,59	86,00
	tym: materiały	49 000,00	41 102,83	84,00
2.	Gospodarz Czersk	72 671,98	66 371,93	91,33
3.	transport własny	50 702,38	49 471,68	97,57
	w tym: paliwa i materiały	9 950,00	13 988,58	141,00
	Razem koszty	1 514 518,10	1 314 233,20	86,78
	w tym: materiały	58 950,00	55 091,41	93,45

Wykonano koszty ekipy konserwatorów i transportu w granicach 86,78% 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 przyłączach,
- naprawa i malowanie urządzeń zabawowych oraz wieszaków i trzepaków,
- przygotowanie terenu pod nowe place zabaw (szt. 3) – infrastruktura, ogrodzenie
- 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 należyтым 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 120.015,90zł w porównaniu do roku poprzedniego.

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

Struktura czasowa przedstawia się następująco:

- zadłużenie do 1 m-ca dotyczy	1025 lokali na kwotę	130 450,25 zł
- zadłużenie od 2 m-cy do 3 m-cy dot.	173 lokale na kwotę	132 894,59 zł
- zadłużenie od 3 m-cy do 6 m-cy dot.	53 lokale na kwotę	103 649,05 zł
- zadłużenie od 6 m-cy do 12 m-cy dot.	32 lokale na kwotę	129 680,38 zł
- zadłużenie od 12 m-cy i więcej m-cy dot.	55 lokali na kwotę	829 980,69 zł

Razem: 1338 lokali na kwotę 1 326 654,96 zł

Wskaźnik należności z tyt. opłat eksploatacyjnych w porównaniu do rocznego wymiaru opłat za 2015 rok – wynosi 6,18%.

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

Rozrachunki z tyt. opłat czynszowych w lokalach użytkowych wynoszą na dzień 31.12.2015 roku – 149 924,22 zł, w tym:

zadłużenie 1-m-czne – 51 lokali	32 341,96 zł
zadłużenie 2-m-czne - 4 lokali	10 451,37 zł
zadłużenie 3-m-czne - 2 lokal	14 170,36 zł
zadłużenie 5 m-czne - 11 lokal	92 960,53 zł

Podjęmowane czynności windykacyjne w okresie sprawozdawczym to:

a. Wezwania do zapłaty należności wysyłane są na bieżąco	366
b. Wezwania Krajowy Rejestr Długów	46
c. Pozwy kierowane do Sądu o zapłatę należności	27
d. Ugody i wezwania do wywiązywania się z nich	9
e. Pisma – raty	29
f. Wezwania na rozmowy	14
g. Potwierdzenia salda	496

VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – WYCHOWAWCZA

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

Świetlica ul. Łanowa 11 A

zajęcia stałe: Zajęcia plastyczne dla dzieci i młodzieży, zajęcia Kółka Hafciarskiego, Zumba Kids, Aerobic, spotkania Klubu Seniora.

Oprócz zajęć stałych mieszkańcy brali udział w imprezach okolicznościowych takich jak: spotkania noworoczne i karnawałowe, Bal Przebierańców, spotkanie z Kolędą, Dzień Kobiet, Dzień Matki, Dzień Dziecka, wspólna wycieczka dla wszystkich mieszkańców do Kołobrzegu, udział w obchodach Dni Seniora w Chojnickim Centrum Kultury oraz w obchodach Osiedlowych Dni Seniora w ramach którego zorganizowano : Wyjście do kina na film pt” Panie Dulskie”, „ List do M”, warsztaty biżuterii artystycznej, wykonywanie stroików świątecznych, spotkanie opłatkowe.

Świetlica ul. Młodzieżowa 35 -zajęcia stałe:

spotkania Klubu Kobiet, zajęcia Kółka Plastycznego dla dzieci i młodzieży i dorosłych, spotkania Klubu Seniora, Zumba Kids.

Również oprócz zajęć stałych organizowano imprezy takie jak: Bal Przebierańców, spotkanie z Kolędą, ferie zimowe dla dzieci i młodzieży ze wszystkich osiedli, spotkanie Noworoczne dla Klubu Seniora, Klubu Kobiet, przeprowadzono „Akcję Letniego wypoczynku” dla dzieci i młodzieży ze wszystkich osiedli, udział w obchodach Dni Seniora w Chojnickim Centrum Kultury oraz w obchodach Osiedlowych Dni Seniora w ramach którego zorganizowano: spotkania Chóru osiedlowego, Aerobic dla pań i panów 50+, wieczór Andrzejkowy połączony ze spotkaniem z poetką, która prezentowała swoje wiersze, fraszki. Wyjście do kina na film pt” Panie Dulskie”, „ Listy do M”, warsztaty biżuterii artystycznej, warsztaty wykonywanie stroików świątecznych, szybki kurs dekupażu, spotkanie opłatkowe, zajęcia plastyczne dla dorosłych w Chojnickim Centrum Kultury.

VIII. SPRAWY SAMORZĄDOWO – ORGANIZACYJNE I ZATRUDNIENIE.

W okresie sprawozdawczym działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:

Prezes Zarządu – mgr inż. Jakub Chmurzyński

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

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

Podczas 45 protokołowanych posiedzeń, na których omawiano całokształt działalności Spółdzielni, podjęto 716 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 2015r. prowadzono szereg spraw sądowych, gdzie dominującymi sprawami były pozwy o zapłatę i eksmisje (wszystkie sprawy zakończyły się wyrokami i nakazami zapłaty na korzyść Spółdzielni). Pozostałe sprawy ze względu na ochronę danych osobowych przedstawia poniższa tabelka.

1	SM Chojnice – sprawa o zapłatę 510zł, uszkodzenie blokad parkingowej	I Nc 1636/14
2	SM Chojnice (oskarżyciel posiłkowy) sprawa karna	II K87/13
3	SM Chojnice (oskarżyciel posiłkowy) – sprawa karna, dot.kradzieży mienia	II K674/14
4	SM Chojnice (oskarżyciel posiłkowy) sprawa karna, dot.zniszczenia mienia	II k811/14
5	Sprawa wytoczona Spółdzielni przez członka Spółdzielni o zapłatę -kwota sporu 2 447,50zł	I C 663/14
6	Sprawa wytoczona Spółdzielni przez Gminę Miejską Chojnice o zapłatę - kwota sporu 12 982,46zł	I C 1260/13
7	SM Chojnice – sprawa o zapłatę	I C 618/15

Chojnice, 31-03-2016r.

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. finansowo-ekonomicznych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jacek Chmurzyński

