

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W CHOJNICACH

SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
ZA 2018 ROK

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach z działalności w 2018 roku.

Szanowni Spółdzielcy

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach przedstawia Członkom roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2018r. i sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym sprowadzała się do realizacji :

- 1) założeń objętych rocznym planem finansowo – gospodarczym;
- 2) wykonywaniu zaleceń i uchwał organów samorządowych;
- 3) wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązujących przepisów i ustaw.

W roku 2018 Zarząd Spółdzielni działał w składzie:

Jakub Chmurzyński - Prezes Zarządu

Agnieszka Pankau - Członek Zarządu ds. ekonomicznych

Zarząd podejmował działania mające wpływ na sprawne funkcjonowanie wszystkich działalności mając na uwadze maksymalne wykorzystanie posiadanych możliwości oraz minimalizację kosztów związanych z administrowaniem powierzonym mieniem. Zarząd w swej działalności koncentrował się na kontynuacji najważniejszych zadań organizacyjno-gospodarczych, a zwłaszcza na:

-dążeniem do uzyskania najlepszych wskaźników ekonomicznych zapewniających właściwą sytuację finansową Spółdzielni;

-prawidłowej eksploatacji i utrzymaniu zasobów w nie pogorszonym stanie technicznym, zapewniając przy tym bezpieczeństwo mieszkańców i polepszenie komfortu zamieszkiwania;

-rozpatrywaniu spraw członkowsko-mieszkaniowych;

-prowadzeniu skutecznej windykacji należności z tytułu zaległych opłat za użytkowanie lokali;

-działalności remontowej zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych.

-przygotowaniu dokumentacji w pozyskaniu środków z Unii Europejskiej w celu rewitalizacji osiedla Drzymały.

W codziennej działalności Zarząd podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez Członków Spółdzielni.

Zarząd odbył 37 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 597 uchwał.

I. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chojnicach na dzień 31 grudnia 2018 roku zrzeszała 5118 członków.

Ilość mieszkań w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach na dzień 31.12.2018 roku przedstawia się następująco:

Określenie lokali	Ogółem			
	Razem	lokat.	własn.	odr. wł.
Chojnice - mieszkania <small>(wg przydziału)</small>	3877	59	1805	2013
Czersk - mieszkania <small>(wg przydziału)</small>	320	7	113	200
Ogółem	4197	66	1918	2213

Ogólna ilość mieszkań spółdzielczych na dzień 31.12.2018 roku, w stosunku do stanu na dzień 31.12.2017 roku, uległa dalszemu zmniejszeniu, z uwagi na zawarcie w 2018 roku w Chojnicach - 29 umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych na rzecz członków i przeniesienia własności tych lokali na ich rzecz.

Ogółem na dzień 31.12.2018 roku - 2213 lokali mieszkalnych posiadało status prawa odrębnej własności (w tym 200 lokali w Czersku) oraz 32 garaże posiadały status prawa odrębnej własności, a 59 garaży nadal posiada status własnościowego prawa.

W 2018 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.

W sprawach dotyczących spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych m.in. zawarto 41 umowy sprzedaży (w tym 4 w Czersku), 15 umów darowizny (w tym 2 w Czersku).

W wyniku rozwodu i podziału majątku wspólnego uregulowano 7 spraw, a w 15 przypadkach załatwiono dziedziczenia praw do lokali.

W prawach odrębnej własności lokali mieszkalnych m.in. zawarto 29 umów sprzedaży (w tym 3 w Czersku), 14 umów darowizny oraz 8 umów o dożywocie.

Uregulowano 21 spraw dotyczących dziedziczenia (w tym 3 w Czersku).

Ponadto, zgodnie z nowelizacją Ustawy, na podstawie art.16¹ oraz art. 9 ust. 5 ustawy zawarto 3 umowy o ponownym ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa.

W wyniku dokonania powyższych działań i regulacji praw do lokali (sprzedaż, darowizna, dziedziczenie, zgon, itp.), w 2018 roku ubyło 126 członków, a przyjęto 150 członków.

Na dzień 01.01.2018 roku Spółdzielnia posiadała 2 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.

Ponadto w lipcu 2018 roku do dyspozycji Spółdzielni zdano jeszcze 1 mieszkanie z odzysku (w Chojnicach). Było ono przekazane do dyspozycji Spółdzielni w wyniku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu.

Zwalniane mieszkanie zgodnie z Ustawą o SM - Zarząd podejmował uchwały o ogłoszeniu przetargów.

2
M G

Ogłaszano przetarg w prasie i na stronie internetowej Spółdzielni. Wywieszano banery informacyjne o sprzedaży w oknach wolnego mieszkania.

Zatem na dzień 31.12.2018 roku Spółdzielnia posiadała ogółem 1 mieszkanie nie zamieszkałe, które w 2019 roku będzie zasiedlane zgodnie z Ustawą o SM, 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.

W 2018 roku nadal kontynuowano realizację wniosków członków o przekształcenie przysługujących im praw lokatorskich i własnościowych do lokali w prawo odrębnej własności. Bez zmian pozostała też możliwość zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności na rzecz członków Spółdzielni w tzw. „starym budownictwie”.

Przygotowanie i opracowanie wniosków o odrębną własność, potrzebnej do zawarcia aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz postępowania wieczystoksięgowego, nadal wymaga w Spółdzielni dużego zaangażowania i nakładu pracy.

Stan mieszkań, garaży - na dzień 31.12.2018 roku z podziałem na:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan mieszkań 01.01.2018r.	Zmiany z tyt.		Stan mieszkań 31.12.2018r.
			Wyłączenie z Administr. przez SM	Odrębna własność	
1.	Mieszkania lokatorskie	79	-	13	66
	w tym: - Chojnice	71	-	12	59
	Czersk	8	-	1	7
2.	Mieszkania własnościowe	1934	-	16	1918
	w tym: - Chojnice	1819	-	14	1805
	Czersk	115	-	2	113
3.	Mieszkania poza majątkiem Spółdzielni				
	Odrębna własność członków	2184	-	29	2213
	w tym: - Chojnice	1987	-	26	2013
Czersk	197	-	3	200	
4.	Garaże				
	w tym: - Chojnice	91	-	0	91
	- odrębna własność	32	-	0	32

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 Chojnicach i Czersku o kwotę 85 623,02
- budynków mieszkalnych w Chojnicach i Czersku o kwotę 692 563,32
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.miar	Ogółem stan na 01.01.2018r.	Zmniejszenie z tyt. odrębnej własności	Zmniejszenia z tyt. sprzedaży	Zwiększenie wartości, nowy środek trwały	Ogółem stan na 31.12.2018r.
Grunty własne	m ²	153.908,91	2.122,09	110,00	0,00	151.676,82
Zabudowane						
w tym: Chojnice	m ²	131.432,66	1.890,61	110,00	0,00	129.432,05
Czersk	m ²	6.890,25	131,48	-	-	6.758,77
Niezabudowane						
w tym: Chojnice	m ²	15.586,00	-	-	-	15.586,00
Wartość gruntów własnych	zł.	5.442.776,37	75.543,60	10.079,42	1.283,48	5.358.436,83
Zabudowane						
w tym: Chojnice	zł.	4.907.053,30	72.210,58	10.079,42	1.283,48	4.826.046,78
Czersk	zł.	174.643,85	3.333,02	-	-	171.310,83
Niezabudowane						
w tym: Chojnice	zł.	361.079,22	-	-	-	361.079,22
Wartość budynków mieszkalnych	zł.	44.506.637,85	692.563,32	-	7.875,00	43.821.949,53
w tym: Chojnice	zł.	41.924.124,23	627.035,12	-	7.875,00	41.304.964,11
Czersk	zł.	2.582.513,62	65.528,20	-	0,00	2.516.985,42

Wartość budynków niemieszkalnych i garaży	zł.	5.217.731,22	-	-	0,00	5.217.731,22
	zł.	5.214.473,38	-	-	0,00	5.214.473,38
w tym: Chojnice	zł.	3.257,84	-	-	-	3.257,84
Czersk						
Budowle	zł.	170.336,04	-	-	98.931,73	269.267,77

Na dzień 01.01.2018r. Spółdzielnia posiadała 140 budynków, ich podział i powierzchnię przed i po zmianach przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Stan na 01.01.2016r.	Wyłączenie z adm. przez SM	Stan majątku na 31.12.2016r.	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.	4 314		4 314	3.992	322
	w tym:						
	- mieszkalne ogółem	szt.	4 199		4 199	3.879	320
	w tym ust.odr.własn.	szt.	2 185		2.215	2.015	200
	- niemieszk.ogółem	szt.	115		115	113	2
	w tym garaże ogółem	szt.	91		91	91	
	garaże ust.odr.własn.	szt.	32		32	32	
3	Powierzchnia	m ²	215.807,00		215.807,00	200.421,50	15.385,50

użytkowa lokali w tym:							
- mieszkalne ogółem	m ²	206.366,00		206.366,00	191.016,50	15.349,50	
w tym ust.odr.własn.	m ²	111.564,40		113.064,70	103.170,10	9.894,60	
- niemieszkalne ogółem	m ²	9.441,00		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.własn	m ²	522,60		522,60	522,60		

III. GOSPODARKA CIEPŁEM

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 2018r.			
Lp.	Dostawca	Ilość zużytych GJ	Koszt zakupionej energii
1	MZEC	76 648,3200	5 601 985,38
-	mieszkalne	74 575,5257	5 449 863,32
-	niemieszkalne	2 072,7943	152 122,06
2	MZEC OPAŁ	892,4800	97 649,33
-	mieszkalne	731,2700	80 997,07
-	niemieszkalne	161,2100	16 652,26
3	RINDIPOL	3 757,0000	277 061,69
-	mieszkalne	3 706,0000	269 871,88
-	niemieszkalne	51,0000	7 189,81
4	BIOPAL	6 658,0000	755 764,57
-	mieszkalne	6 658,0000	755 764,57
-	niemieszkalne	0,0000	0,00
	Ogółem	87 955,8000	6 732 460,97
-	mieszkalne	85 670,7957	6 556 496,84
-	niemieszkalne	2 285,0043	175 964,13

IV. GOSPODARKA REMONTOWA W 2018r.

W 2018 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 dekarские – pokrycie dachów papą termozgrzewalną.

Prace uszczelniające zostały wykonane kompleksowo tzn. zmianą opierzeń blacharskich, założeniem nowych rynien i opierzeń na murkach ogniowych. Większość prac związana była z usunięciem zalań i przecieków.

Zakres wykonanych prac:

- Chojnice
- remont dachów i kominów – 24 095,81 zł
- Czersk
- remont dachów i kominów – 0,00 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 i uszczelniania połaci dachowych wyniósł: 24 095,81 zł.

2. Roboty termo-modernizacyjne – ocieplenie ścian zewnętrznych.

W roku 2018 wykonywano 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 – 48 275,47 zł.

Inne roboty związane z ociepleniem bądź remontem ścian zewnętrznych budynków i dokumentacją techniczną – 0,00 zł.

Razem wydatki na ocieplenie ścian w 2018 r. wyniosły – 48 275,47 zł.

3. Stolarka okienna.

Łączny koszt wymiany stolarki okiennej na 50 % w roku 2018 wyniósł - 1787,44 zł z tego:

- Chojnice – 1787,44 zł
- Czersk – 0,00 zł

Łączny koszt refundacji za stolarkę okienną w roku 2018 wyniósł – 58 808,40 zł z tego:

- Chojnice – 50 847,15 zł
- Czersk – 7 961,25 zł

N 7
g

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 – 13 603,67 zł
- Remont instalacji wodno – kanalizacyjnej – 15 984,47 zł
- Różne roboty instalacyjne – 24 626,27 zł
- Razem roboty instalacyjne – 54 214,41 zł

5. W robotach budowlanych wykonano:

- Remont chodników – 116 454,04 zł,
- Malowanie klatek schodowych wraz z piwnicami, pralniami, suszarniami – 382 529,82 zł,
- Wymian, naprawa drzwi wejściowych – 878,00 zł,
- Różne roboty budowlane – 42 974,58 zł.
- Montaż instalacji domofonów na klatkach schodowych – 181 605,00 zł

6. Odsetki od kredytu – 62 580,02 zł

Bilans otwarcia	- 2 258 840,84 zł
Razem wykonanie funduszu remontowego	911 622,97 zł
Odpis na fundusz remontowy	4 207 366,99 zł
Nadwyżka bilansowa	1 062 300,71 zł
Inne wpłaty (karne odsetki od umowy, itp.)	53 700,00 zł
Inne wpłaty (domofony)	13 125,00 zł
Inne wpływy (wpłaty lokatorów za okna)	893,72zł
Bilans zamknięcia	2 104 342,59 zł

V. ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH I CZYNSZOWYCH

Przykładem lat ubiegłych windykacja należności od mieszkańców i najemców lokali użytkowych jest priorytetem w działaniach władz spółdzielni. Z problemami zadłużeń borykają się wszystkie podmioty sektora spółdzielczości mieszkaniowej. Podejmowane działania są trudne, a na ich skuteczność istotny wpływ mają obowiązujące uregulowania prawne, bardziej chroniące dłużnika niż wierzyciela.

Podejmowanymi działaniami windykacyjnymi w Spółdzielni najczęściej są:

- rozkładanie zadłużenia na raty – 21 decyzji
- wysyłanie wezwań do zapłaty – 277 wezwań
- rozmowy z dłużnikami na temat możliwości spłaty zadłużenia – 5
- kierowanie sprawy na drogę sądową (30 pozwów)
- monitorowanie dłużników
- potwierdzanie sald – 1.617

Zadłużenie ogółem w roku 2018 wyniosło **1 421 170,91zł** z tego:

na lokalach mieszkalnych	1 243 972,38zł
na lokalach użytkowych	177 198,53zł

W stosunku do 2017r. wskaźnik uległ zwiększeniu w lokalach mieszkalnych z 5,73% na 5,76%, w lokalach użytkowych z 11,98% na 12,38%.

Ponadto Zarząd w 21 przypadkach pozytywnie ustosunkował się do próśb lokatorów zalegających z opłatami eksploatacyjnymi rozkładając zadłużenie na raty.

Jeżeli wszystkie działania windykacyjne nie przyniosły oczekiwanych efektów, sprawy kierowano do sądu. Na koniec 2018r. sprawy skierowane do sądu opiewały na kwotę 203.241,77zł. W przypadku osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu i długotrwale zalegających z opłatami Spółdzielnia podejmowała działania zmierzające do odzyskania lokali. Osobom o niskich dochodach spełniającym wymogi określone w ustawie z dnia 21.06.2001r. o dodatkach mieszkaniowych przyznawane są przez Urząd Gminy dodatki mieszkaniowe. W 2018r. z takich dodatków skorzystało średnio 107 osób na łączną kwotę 197 789,44zł.

Efekty działań windykacyjnych pozwoliły na utrzymanie zadłużeń na dotychczasowym poziomie co nie stwarza zagrożenia dla utrzymania płynności finansowej w spółdzielni.

VI. KOSZTY, PRZYCHODY I WYNIK ZA 2018r.

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	9 128 302,28	9 124 365,48	3 936,80
2	CO i CW	6 556 496,84	6 556 496,84	0,00
3	Gaz	495 796,16	495 796,16	0,00
4	ZW	2 914 451,47	2 914 451,47	0,00
5	Rozl. CO i CW	110 364,03	110 364,03	0,00
6	Opłata śmieciowa	1 198 745,25	1 198 745,25	0,00
7	Zasoby wł. w zarządzaniu obcym	17 322,02	17 322,02	0,00
8	Koszt własny sprzedaży	678,02	678,02	0,00
9	Własny obrót wewnętrzny	359 823,65	359 823,65	0,00
10	Koszty i przychody finansowe i operac.	239 433,06	59 806,82	179 626,24
	Garaże	63 700,08	43 732,34	19 967,74
	Razem lokale mieszkalne	20 781 979,72	20 778 042,92	3 936,80
	RAZEM	21 085 112,86	20 881 582,08	203 530,78

Wynik na gospodarce pozostałymi zasobami (lokale użytkowe)

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1	Eksploatacja	1 483 059,01	412 264,73	1 070 794,28
2	CO i CW	106 505,28	106 505,28	0,00
3	ZW	26 643,87	26 643,87	0,00
4	Gaz	4 428,65	4 428,65	0,00
5	Opłata śmieciowa	19 167,83	19 167,83	0,00
6	Koszty i przychody finansowe i operac.	141 413,52	16 826,13	124 587,39
		1 781 218,16	585 836,49	1 195 381,67
7	Pożytki lok. mieszk.	73 275,21	0,00	73 275,21
8	Dodatkowe przych.	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	1 854 493,37	585 836,49	1 268 656,88

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 2018 zakończyliśmy jak widać w powyższej tabeli nadwyżką przychodów z opłat nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 203 530,78zł (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 2018r. Ustalony wynik ze sprzedaży (poza GZM), pozostałej działalności po potrąceniu podatku dochodowego wynosi 1.027 104,88zł w tym pożytki na kwotę 59 352,92zł.

VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA

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, spotkania Kółka Hafciarskiego, zajęcia taneczno-zabawowe dla dzieci, gimnastyka dla Seniorów, spotkania Klubu Seniora.

Oprócz zajęć stałych mieszkańcy brali udział w imprezach okolicznościowych takich jak: „Akcji zimowej” dla dzieci i młodzieży w okresie ferii zimowych. Spotkanie noworoczne i wieczorek karnawałowy, Bal Przebierańców, obchody Dnia Kobiet, Dnia Matki i Dnia Dziecka. Wycieczka do Dobrzycy(zwiedzanie ogrodów tematycznych) i Kołobrzegu. „Akcji Letniego wypoczynku” dla dzieci i młodzieży. Osiedlowe Dni Seniora w ramach których zorganizowano: ” uroczystości poświęcone 100–Leciu Odzyskania Niepodległości., Wyjście do kina na film pt.”Kamerdyner”. Wieczorek taneczny w restauracji „Słoneczna”, Warsztaty wykonywania stroików i ozdób świątecznych, wieczór Opłatkowy przy akompaniamencie gitary.

Oprócz w/w imprez świetlica współpracowała z Samorządem Mieszkańców nr 8 przy organizowaniu imprez świątecznych.

Świetlica ul. Młodzieżowa 35 -zajęcia stałe:

Spotkania Klubu Kobiet, zajęcia Kółka Plastycznego dla dzieci, młodzieży i dorosłych, spotkania Klubu Seniora, zajęcia taneczno- zabawowe dla dzieci.

Jednocześnie prócz zajęć stałych zorganizowano imprezy:

„Akcja zimowa „dla dzieci i młodzieży Bal Przebierańców, spotkanie z Kolędą, obchody Dnia Kobiet, Dnia Matki, Dnia Dziecka.

Wycieczka do Dobrzycy(zwiedzanie ogrodów tematycznych) i Kołobrzegu Latem przeprowadzono „Akcję Letniego wypoczynku” dla dzieci i młodzieży.

Dużym powodzeniem cieszyły się obchody Osiedlowych Dni Seniora w ramach, którego zorganizowano: uroczystości poświęcone 100–Leciu Odzyskania Niepodległości wspólnie z zaproszonym chórem Aster.

Wyjście do kina na film ” Kamerdyner”. Wieczorek taneczny w restauracji „Słoneczna”, warsztaty wykonywania stroików i ozdób świątecznych, wieczory Mikołajkowe i Oplątkowe przy akompaniamencie gitary, zajęcia plastyczne dla dorosłych w CHCK.

Oprócz w/w imprez świetlica współpracowała z Samorządami Mieszkańców nr 4 i 7 przy organizacji wieczoru Oplątkowego, zabawie Mikołajkowej oraz warsztatach wykonywania różnorodnych dekoracji świątecznych dla dzieci i dorosłych.

VIII. WYKAZ SPRAW SĄDOWYCH

	Powód/ Wnioskodawca	Pozwany/ Uczestnik	Sygn. akt	WPS	Przedmiot	Stan
1.	SM Chojnice	TGI Sp. z o.o. z/s w Chojnicach	VI GC 563/17	50.947 zł	O uznanie za bezskuteczną czynności prawnej	W toku
2.	SM Chojnice	Z.H.U.P. WALTER Toruń	VI GC 658/15	20.000 zł	Wykonanie zastępcze Książąt Pomorskich 20	Zakończona - ugoda
3.	SM Chojnice	Z.H.U.P. WALTER Toruń	VI GC 645/15	40.000 zł	Wykonanie zastępcze Obrońców Chojnic 9	W toku
4.	Były członek	SM Chojnice	IC 1027/18	60.000zł	Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego	W toku

IX. WNIOSKI KOŃCOWE

1. Sytuacja finansowa utrzymana na dobrym poziomie, zapewniającym bezpieczeństwo finansowe spółdzielni. Racjonalna gospodarka finansowa sprawiła, że działalność spółdzielni zamknęła się dodatnim wynikiem netto w kwocie 1.027.104,88zł.

2. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych kontynuowano proces ustanawiania odrębnej własności lokali. W 2018r. wyodrębniono 29 lokali.

3. Spółdzielnia posiada zobowiązania kredytowe na łączną wartość 4.020.184,07zł - są to kredyty zaciągnięte na termomodernizację budynków.

4. Przeciętne zatrudnienie w okresie sprawozdawczym to 61,20 etatów z czego na stanowiskach nierobotniczych 23,39 etatów, na stanowiskach sprzątaczk 14,51 etatów oraz na stanowiskach konserwator 23,30 etatów.

5. Osobowy fundusz płac zaplanowany na kwotę 3.044.574,66zł wykorzystano w kwocie 2.762.190,08zł co stanowi 90,72% w stosunku do wielkości planowanej. Wynagrodzenie Zarządu wynosiło 237.499,47zł

Ponadto w 2018r. wypłacone zostały wynagrodzenia w ramach bezosobowego funduszu płac w kwocie 87.960,68zł, w tym wynagrodzenie Rady Nadzorczej w kwocie 59.430,00zł
Łączny koszt wynagrodzeń w 2018r. wyniósł 2.850.150,76zł.

X. KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach realizuje roczne plany finansowo-gospodarcze oraz remontowe zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia Mieszkaniowa jako samodzielna jednostka organizacyjna realizuje statutowe cele w oparciu o wolę członków Spółdzielni przy czym mandat do kontroli i nadzoru realizowanych zadań posiada Rada Nadzorcza. Zarząd ma obowiązek przedkładać Radzie Nadzorczej projekty i propozycje realizacji zadań, przy czym istotnym elementem w planowaniu jest czynnik ekonomiczny zgodnie z możliwością finansową danej nieruchomości.

W dalszym ciągu jednym z najważniejszych planów rozwojowych na najbliższy okres jest pozyskanie środków z funduszy unijnych na rewitalizację osiedli zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach. Prace przeprowadzone będą w ramach projektu podobszar Dworcowa, do którego zaliczamy tereny spółdzielcze znajdujące się przy ulicach: Spółdzielczej, Łanowej, Budowlanych, Drzymały 28. Prace te będą obejmowały remonty części wspólnych w budynkach wielorodzinnych, zagospodarowanie terenów zielonych, stworzenie miejsc rekreacji dla seniorów i dzieci oraz utwardzenie terenów.

Szacowany łączny koszt rewitalizacji wynosi 2 167 000,00zł, z czego dofinansowanie wynosi 33,13%, w wysokości 718.000,00zł.

Spółdzielnia będzie uczestniczyła w części wydatków związanych z wykonaniem placów zabaw i siłowni zewnętrznych realizowanych w ramach funduszy samorządowych, które polegać będą na przygotowaniu i ogrodzeniu terenów, zakupieniu oraz usytuowaniu ławek i koszy na śmieci.

Osobnym zagadnieniem są problemy dotyczące remontów ciągów pieszo-jezdnich, dróg i miejsc postojowych. Zarząd w miarę możliwości finansowych stara się remontować oraz tworzyć nowe miejsca parkingowe celem poprawy komfortu życia mieszkańców osiedli. W planach rozwoju Spółdzielni Zarząd rozważa inwestycję związaną z wybudowaniem budynku mieszkalnego i zagospodarowania terenów własnych Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. finansowo-ekonomicznych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Agnieszka Pankau

12
PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jakub Chmurzyński