

W tym numerze:

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2015	2
ROZLICZENIE KOSZTÓW ZUŻYCIA CIEPŁA	9
WYNIKI FUNDUSZU REMONTOWEGO NA DZIEŃ 31.04.2016R.	10
WYDATKI I ZYSKI NA FUNDUSZU REMONTOWYM ZW. Z KREDYTAMI	11
PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE I PŁACA	11
SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ ZA ROK 2015	12
WYKAZ PROJEKTÓW UCHWAŁ NA WALNE ZGROMADZENIE	14



ZAKŁADY MIĘSNE "SKIBA" ZBUDUJĄ PLAC ZABAW W CHOJNICACH

Już ćwierć wieku Zakłady Mięsne "SKIBA" dostarczają na Państwa stoły najsmaczniejsze wędliny oraz mięso najwyższej jakości. Firma od początku istnienia wspiera wszelkie działania społeczne.

W związku z zapotrzebowaniem okolicznych osiedli na place zabaw, firma ZM "SKIBA" z okazji 25-lecia działalności organizuje konkurs dla mieszkańców, którego celem jest wyłonienie lokalizacji pod budowę. Wspólnie ze Spółdzielnią Mieszkaniową w Chojnicach wytypowano 8 lokalizacji.

Plac Zabaw 2016

Gdzie chcesz żeby powstał plac zabaw?

- Kościarska 12; Książąt Pomorskich 4,6,8.
- Książąt Pomorskich 12,26,28.
- Książąt Pomorskich 16,18,20,24.
- Jana pawła II 3; Książąt Pomorskich 36,38.
- Książąt Pomorskich 40,42,44.
- Jana Pawła II 8,10,14.
- Jana Pawła II 16,18,20.
- Młodzieżowa 29,31,33.

Łap nagrody - Podaj swój e-mail

Mechanizm konkursu jest prosty od 10 do 24 czerwca 2016r. na stronie www.zmskiba.pl można głosować na wybraną lokalizację. Wygrywa miejsce, które zbierze największą liczbę głosów. Swoje głosy można oddawać codziennie.

Zapraszamy do zabawy!



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach za rok 2015

.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						
w tym: Chojnice	zł.	45.887.578,82	553.237,75	-		45.334.341,07
Czersk	zł.	43.293.245,31	531.294,61	-		42.761.950,70
	zł.	2.594.333,51	21.943,14	-		2.572.390,37
Wartość budynków niemieszkalnych i garaży						
w tym: Chojnice						
Czersk	zł.	4.585.313,69	10.299,20	-	181.060,56	4.585.313,69
	zł.	4.573.911,26	2.154,61	-	181.060,56	4.573.911,26
	zł.	11.402,43	8.144,59			11.402,43
Budowle	zł.	170.336,04	-	-	-	170.336,04

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 adnistr. 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 Spni				
	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

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 administr. 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	szt.	91		91	91	
	garaże ust. odr. wł.	szt.	31		32	32	
3	Powierzchnia użytkowa lokali	m²	215 897,00	90,00	215 807,00	200 421,50	15 475,50
	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	

2. Koszty, przychody i wynik za 2015r.

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	11 429 451,07	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	Rozl. 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 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 termoizgrzewalnej 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. Stolarstwo okienne.

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 stolarstwo okienne 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 – 14850,22 zł

Remont instalacji wodno – kanalizacyjnej – 21 257,33 zł

Różne roboty instalacyjne – 19-963,60 zł

Razem roboty instalacyjne – 20-4 051,60 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 – 62-6,40 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 plan-

- ce 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 międzyokiennych 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 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 mieszkaniowcom 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 12-0.015,90zł 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%.

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

Podejmowane czynności windykacyjne w okresie sprawozdawczym to:

- a. Wezwania do zapłaty należności wysyłane są na bieżąco – 66
- 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 Koledą, Dzień Kobiet, Dzień Matki, Dzień Dziecka, wspólna wycieczka dla wszystkich mieszkań-

ców 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 Koledą, ferie zimowe dla dzieci i młodzieży ze wszystkich osiedli, spotkanie Noworoczne dla Klubu Seniora, Klubu Ko-

biet, 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 Chmurnyński

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

– mgr Agnieszka Pankau,

Zarząd wykonywał obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni zarówno poprzez podejmowanie koleżeńskich 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 eksmisję (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 blokady 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

Rozliczanie kosztów zużycia ciepła w lokalach mieszkalnych

Zbliża się koniec okresu rozliczeniowego w związku z pytaniami z którymi mamy do czynienia od momentu zmiany regulaminu chcemy Państwu przybliżyć problematykę z tym związaną. Mieszkacie Państwo w budynku wielorodzinnym ogrzewanym wspólną instalacją grzewczą tylko częściowo opomiarowaną -podzielniki są założone na części grzejników. System podzielników stosuje się w celu oszacowania w jakiej części uczestniczymy w kosztach oraz docelowo uczy użytkowników zachowań energooszczędnych, nie jest to idealne rozwiązanie ale chyba najlepsze możliwe w naszych zasobach mieszkaniowych.

Mieszkańcy muszą sobie zdać sprawę, że to jak indywidualnie się zachowujemy z ogrzewaniem swojego mieszkania ma również wpływ na koszty sąsiadujących lokali.

Każda przegroda budowlana zastoso-

wana w budynkach przepuszcza w różnym stopniu ciepło zależnie od rodzaju materiału i grubości. Oddawanie ciepła czy pobieranie z otoczenia przez ścianę można przyrównać do bardzo prostego doświadczenia, które każdy przeżył: wystarczy nalać do szklanki gorącej lub zimnej wody a ścianki szklanki zmieniają temperaturę z pokojowej do zbliżonej wlanej cieczy. Mając na względzie takie zjawiska oraz problemy związane z użytkowaniem lokali przez kilkanaście lat w systemie podzielnikowym

W regulaminie zastosowaliśmy system, który w znacznej części eliminuje problem drastycznych różnic w kosztach poszczególnych często sąsiadujących ze sobą lokali. Dzięki zastosowaniu granicznych ilości jednostek na podzielnikach w stosunku do średnich ilości na m² w budynku eliminujemy wpływ pustych mieszkań bez załączonych grzejników opomiarowanych na

sąsiadujące lokale. Koszty rozkładają się w zakresie od 0,72 do 1,28 średniego kosztu ogrzania lokalu w oparciu o metraż. W ogrzewanym budynku instalacją wspólną w takim systemie jak w naszej spółdzielni nie będzie dwukrotnie niższej temperatury w pojedynczym lokalu od najcieplejszego mieszkania wobec czego koszt ponoszony przez lokatora z wyłączonymi grzejnikami i tak są niskie bo wynoszą 56,25% kosztu osoby pobierającej najwięcej ciepła – jest to więc system preferujący zachowania energooszczędne.

Prosimy Państwa o zwrócenie uwagi przy porównywaniu kosztów ciepła, aby brać pod uwagę koszty a nie wysokość zwrotu. Spółdzielnia od kilku sezonów stara się dopasować w taki sposób zaliczkę aby wszyscy mieli zwrot oraz tak aby była jak najniższa, szacujemy ją na poziomie około 115% średniego kosztu z 3 ostatnich okresów grzewczych.

Stan funduszy remontowych w budynkach na koniec kwietnia 2016 r.

1.Człuchowska 31	-215 046,57	41.Żwirki i Wigury 18	-96 953,20	81.Ks.Pomorskich 30	-39 739,63
2.Człuchowska 33	-29 745,37	42.Lichnowska 17	-351 654,20	82.Ks.Pomorskich 32	-62 159,81
3.Człuchowska 35	-25 993,21	43.Lichnowska 19	-296 522,16	83.Ks.Pomorskich 34	-182 259,83
4.Człuchowska 37	-35 565,98	44.Lichnowska 21	-265 716,83	84.Ks.Pomorskich 18	-63 988,29
5.Człuchowska 39	-131 518,19	45.Al.Brzozowa 24b	37 889,25	85.Ks.Pomorskich 20	-88 316,06
6.Człuchowska 36	-51 399,23	46.Kościerska 3b,c	-41 141,41	86.Ks.Pomorskich 22	-171 018,51
7.Dworcowa 8	-223 985,93	47.Młodzieżowa 9	-162 107,79	87.Jana Pawła II 8	-61 345,70
8.Drzymały 2	-152 166,16	48.Młodzieżowa 11	118 546,31	88.Jana Pawła II 10	-46 296,42
9.Drzymały 4	-68 491,66	49.Młodzieżowa 13	-135 593,90	89.Jana Pawła II 12	-98 554,85
10.Drzymały 6	-52 494,01	50.Młodzieżowa 15	69 712,75	90.Jana Pawła II 14	183 996,77
11.Drzymały 10	-218 981,60	51.Młodzieżowa 17	-3 871,19	91.Jana Pawła II 16	-116 144,85
12.Łanowa 3-5	-207 707,62	52.Młodzieżowa 19	-150 783,63	92.Jana Pawła II 18	-168 618,70
13.Łanowa 7-9	-25 213,49	53.Młodzieżowa 21	-52 623,51	93.Jana Pawła II 20	-183 265,85
14.Łanowa 11-13	-63 551,20	54.Młodzieżowa 23	-74 702,29	94.Chocińska 2	-134 675,79
15.Łanowa 3a	45 869,38	55.Młodzieżowa 25	44 219,59	95.Wielewska 1	16 083,75
16.Łanowa 7a	-105 886,39	56.Młodzieżowa 27	-38 805,54	96.Wielewska 3	-71 182,25
17.Łanowa 11a	-101 958,63	57.Młodzieżowa 29	160 041,97	97.Wielewska 5	-66 477,56
18.Warszawska 19	-130 277,00	58.Młodzieżowa 31	-40 987,16	98.Bruska 3	105 037,26
19.Warszawska 21	-233 279,89	59.Młodzieżowa 33	-175 985,02	99.Gen.Maczka 1,3,5	-212 794,24
20.Warszawska 23	-235 641,54	60.Młodzieżowa 7a	-88 064,67	100.Gen.Andersa 1,3	-58 693,04
21.Warszawska 29	-49 476,56	61.Sportowa 3	-114 024,49	101.Gen.Hallera 1,3	-135 243,80
22.Drzymały 1	-188 616,79	62.Ceynowy 1	-20 711,77	102.Gen.Hallera 5	-64 561,24
23.Drzymały 3	-59 436,49	63.Ceynowy 3	8 170,38	103.Gen.Hallera 7,9	-175 424,45
24.Drzymały 5	-5 429,52	64.Ceynowy 5	20 846,57	104.Filomatów 2	62 085,22
25.Drzymały 7	-39 569,64	65.Ceynowy 7	27 458,34	105.Jana Pawła II 3	-36 822,94
26.Drzymały 9	-223 875,34	66.Ceynowy 9	50 606,84	106.Jana Pawła II 5	-28 886,34
27.Spółdzielcza 1	-16 347,44	67.Kościerska 12	-79 194,66	107.Jana Pawła II 7	-22 449,19
28.Spółdzielcza 2	-120 337,97	68.Obr.Chojnic 9	-16 188,19	108.Jana Pawła II 9	-31 632,89
29.Spółdzielcza 3	-11 352,99	69.Obr.Chojnic 11	20 066,19	109.Ks.Pomorskich 36	251 137,18
30.Spółdzielcza 4	43 789,09	70.Obr.Chojnic 13	65 366,64	110.Ks.Pomorskich 40	-71 848,57
31.Spółdzielcza 5	-124 541,64	71.Jana Pawła II 1	-92 785,86	111.Ks.Pomorskich 42	-16 069,86
32.Drzymały 28	-53 265,26	72.Filomatów 1	-98 432,88	112.Ks.Pomorskich 44	-36 337,53
33.31 Stycznia 34	-25 164,38	73.Filomatów 3	-120 506,15	Ogółem:	-7 904 480,24zł
34.31 Stycznia 44	69 948,23	74.Ks.Pomorskich 6	-130 091,16		
35.Budowlanych 2	17 789,03	75.Ks.Pomorskich 8	-184 989,56		
36.Budowlanych 3	-158 333,26	76.Ks.Pomorskich 10	-60 953,88		
37.Budowlanych 4	9 514,64	77.Ks.Pomorskich 12	-63 409,54		
38.Budowlanych 5	-37 222,07	78.Ks.Pomorskich 14	-27 472,48		
39.Budowlanych 6	-92 839,10	79.Ks.Pomorskich 26	-133 034,37		
40.Budowlanych 7	-83 904,79	80.Ks.Pomorskich 28	60 012,46		

Wydatki i zyski na Funduszu Remontowym związane z wziętymi kredytami w latach 2011-04.2016

ROK	2011	2012	2013	2014	2015	31.04.2016
Koszt (odsetki, prowizje dla banków)	15 965,90	133 161,16	115 801,27	205 154,08	232 146,84	84 086,90
Przychód (wypłacona premia termo modernizacyjna)	0,00	446 250,10	307 192,02	619 740,82	416 816,58	353 981,18
WYNIK:	- 15 965,90	313 088,94	191 390,75	414 586,74	184 669,74	269 894,28
WYNIK OGÓŁEM:	ZYSK 1 357 664,55 ZŁ					

Wynik finansowy: 1 357 664,55zł – zysk ten nie uwzględnia oszczędności na kosztach utrzymania nieruchomości związanych z kosztami ogrzewania.

Stan kredytów na 25.05.2016:

PKO –kredyty z premią: 3 829 886,53zł

BOŚ-kredyt z programu JESSICA: 5 017 189,64zł

Razem: 8 847 076,17zł

Przeciętne zatrudnienie na koniec roku obrachunkowego

	ROK 2014	ROK 2015
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	48,0 etatów	43,1 etatu
Pracownicy na stanowiskach nie-robotniczych	26,0 etatów	24,8 etatu
RAZEM	74,0 etaty	67,9 etatu

Przeciętna płaca brutto pracowników zatrudnionych na umowę o pracę w 2015 roku wyniosła 2 828,43 zł / etat bez członków Zarządu, tj. 68,63 % przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw. Zgodnie z danymi GUS przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w doniesieniu całorocznym w 2015r. wyniosło 4.121,41 zł.

LOKALE UŻYTKOWE DO WYNAJĘCIA

Mestwina 14a – lokal o powierzchni 63,2 m² znajduje się w docieplonym pawilonie.

Młodzieżowa 35 – lokal o powierzchni 10,70 m² znajduje się na parterze „Błaszaka”

Młodzieżowa 35—lokal o powierzchni 18,10 m²....

Subisława 12—lokal o powierzchni 94,78 m² (dostępny od września 2016r.)

Człuchowska 33—lokal o powierzchni 38,40 m²

Człuchowska 33—lokal o powierzchni 46,10 m²

Drzymały 1—lokal o powierzchni 130,50 m²

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES 1.01.2015-31.12.2015R.

Działalność i decyzje Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach w 2015r.

W okresie od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2015r. Rada Nadzorcza działała w oparciu o przepisy:

ustawy Prawo spółdzielcze,
ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowienia Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach, Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach prowadząc stały nadzór na działalności Spółdzielni we wszystkich obszarach jej działania, a także rozpatrując zagadnienia i wnioski przedkładane na posiedzenia Rady przez Zarząd Spółdzielni.

Skład Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym:

W okresie od 1 stycznia 2015r. do 9 czerwca 2015r. Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

Przewodniczący Rady Nadzorczej :
Damian Pilacki

Zastępca Przewodniczącego :

Władysław Górny

Sekretarz Rady Nadzorczej:

Kazimierz Piekarski

Członkowie Rady Nadzorczej:

Marek Bona, Andrzej Rybarczyk
Zenon Ossowski, Elżbieta Kuczkowska-Stormann, Sebastian Matthes, Jolanta Siewert, Maria Kałus, Teresa Bielawa, Urszula Szuba

W okresie od 9 czerwca 2015r. do 31 grudnia 2015r. Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

Przewodniczący Rady Nadzorczej :
Damian Pilacki

Zastępca Przewodniczącego :

Kazimierz Fortuński

Sekretarz Rady Nadzorczej:

Wiesława Rekowska

Członkowie Rady Nadzorczej:

Eugenia Szark, Maja Stormann, Urszula Szuba, Janusz Poniecki, Zenon Ossowski, Ryszard Głiszczynski, Antonina Jakubowska, Jolanta Siewert, Maria Kałus

Prezydium Rady w 2015r. tworzyli:
przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz przewodniczący komisji stałych. Zadaniem prezydium, zgodnie ze statutem, było organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

Zgodnie z regulaminem Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach w ramach Rady funkcjonowały 3 komisje stałe:

Komisja Rewizyjna,

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,

Komisja Społeczno-Samorządowa

Członkowie Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym otrzymywali wynagrodzenie w wysokości 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, natomiast Przewodniczący Rady w wys.

20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Działania statutowe.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym analizowała wyniki finansowe Spółdzielni, dokonywała oceny sytuacji ekonomicznej i gospodarczej funkcjonowania Spółdzielni, uchwalała przedstawiony przez Zarząd Plan finansowo-gospodarczy na rok 2015.

Rada Nadzorcza prowadziła swoją działalność w trybie posiedzeń zwoływanych przez Przewodniczącego Rady a sama Rada wykonywała swoje czynności kolegiąlnie. W okresie sprawozdawczym Rada odbyła 17 posiedzeń, których przebieg został utrwalony w formie protokołów.

Na posiedzeniach Rady członkowie Zarządu przedstawiali obszernie informacje o bieżącej sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni, jej funkcjonowaniu, planach działania oraz istotnych wydarzeniach mogących mieć wpływ na funkcjonowanie Spółdzielni. Przedmiotem posiedzeń Rady Nadzorczej była kontrola i nadzór nad bieżącą działalnością Spółdzielni we wszystkich dziedzinach jej działalności.

Rada Nadzorcza w 2015r. zajmowała się następującymi sprawami :

- na bieżąco analizowała wyniki finansowe Spółdzielni
- uchwalała plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni na rok 2015
- dokonała oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku
- sporządziła i przyjęła sprawozdanie dotyczące działalności Rady Nadzorczej w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2014r., które następnie przekazano do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu
- funkcjonowaniem świetlicy przy ul. Łanowej
- przyjęciem planu remontów na rok 2015
- współpracą z lustratorem w zakresie lustracji Spółdzielni za lata 2011-2014
- wyborem obserwatorów do postępowań przetargowych
- bezpieczeństwem energetycznym dla osiedla w Czersku
- ustaleniem liczby części Walnego Zgromadzenia
- propozycjami zmian statutu,
- przyjęciem Regulaminu rozliczania dostawy wody i odbioru ścieków w SM w Chojnicach
- wyborem biegłego rewidenta
- rozliczeniem centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2014/2015
- ustaleniem liczebnego składu Zarządu.

Za pośrednictwem komisji stałych Rada zajmowała się następującymi sprawami:

Komisja Społeczno-Samorządowa w 2015 r. zajmowała się:

- możliwością adaptacji pomieszczenia po dawnej kotłowni ZEC przy ul. Łanowej 11 A na świetlicę i prowadzenie tam działalności społeczno-wychowawczej,
- bieżącym uczestnictwem w spotkaniach kół zainteresowań
- przygotowaniem obchodów „Osiedlowych Dni Seniora”
- podsumowaniem merytorycznej i finansowej działalności społeczno-wychowawczej za rok 2014.

Komisja Rewizyjna w 2015r. zajmowała się:

- realizacją umów związanych z przekształceniami spółdzielczych praw lokatorskich na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
- kosztami obsługi prawnej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach w latach 2009-2013
- analizą wykorzystania funduszu płac za rok 2014
- zaległościami czynszowymi lokatorów SM w Chojnicach
- kontrolą należności z tytułu opłat za wywóz nieczystości za okres od dnia 1.12.2014 – 31.08.2015r.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w 2015r. zajmowała się:

- opracowaniem propozycji do Planu Remontów na 2015r.
- opracowaniem propozycji zmian w specyfikacji dotyczącej dociepleń w budynkach SM
- wprowadzeniem do Regulaminu Porządku Domowego zapisu o zakazie głośnych prac w dni świąteczne
- kontrolą przebiegu postępowań „przetargowych” związanych z wyłonieniem wykonawców robót budowlanych, przeglądów technicznych, wyceną nieruchomości
- kontrolą przebiegu postępowań związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych
- opiniowaniem wniosków o refundację kosztów wymiany stolarki okiennej
- opiniowaniem Regulaminu rozliczania dostawy wody i odbioru ścieków
- analizą rozliczenia ciepła ze sezon grzewczy 2014/2015
- kontrolą Ksiąg obiektów budowlanych na wybranych nieruchomościach SM
- oceną 5-letnich prognoz prac remontowych
- analizą stawek funduszu remontowego w zasobach SM.

Ocena sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015r.

Realizując zadania wynikające z art.46 §1 pkt 2 i 7 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 92 ust.1 pkt 2 i 7 Statutu, Rada Nadzorcza dokonała oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach sporządzonego za rok obrotowy obejmujący okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015r., na które składa się:

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015r. wykazujący po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitału własnego sumę 52.595.486,44 zł.

Sprawozdanie z zysków i strat za okres od 1 stycznia 2015r do 31 grudnia 2015r. wykazujące całkowite dochody oraz zysk netto w wysokość 99.246,78 zł.

Informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające

Zgodnie z §92 ust.1 pkt16 statutu Spółdzielni, w dniu 26 października 2015r.

Rada Nadzorcza uchwałą Nr 2015/XV/38 dokonała wyboru biegłego rewidenta wpisanego na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 3207, w osobie Krzysztofa Pawelskiego, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok. Z badania sprawozdania została sporządzona opinia, którą biegły zaprezentował na posiedzeniu Rady w dniu 27 kwietnia 2015r. Z przedstawionej Opinii Niezależnego Biegłego Rewidenta wynika, że zbadane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2015r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2015r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską

Jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni

Zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z wymaganymi zastosowania zasadami rachunkowości (polityką rachunkowości).

Po dokonaniu analizy przedmiotowego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach sporządzonego za rok obrotowy obejmujący okres od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2015r. oraz po zapoznaniu się z opinią i raportem biegłego rewidenta jak również w oparciu o przeprowadzone własne analizy, Rada Nadzorcza stwierdza, iż w jej ocenie sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach sporządzone za rok obrotowy obejmujący okres od 1 stycz-

nia 2015 do 31 grudnia 2015r, według stanu na dzień 31 grudnia 2015r. zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, jest zgodne z księgami i dokumentami jak i ze stanem faktycznym oraz rzetelnie i jasno przedstawia informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni.

Ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach za okres od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2015r.

Realizując zadania wynikające z art.46 §1 pkt 2 i 7 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 92 ust.1 pkt 2 i 7 Statutu Rada Nadzorcza dokonała oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni sporządzonego za okres od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2015r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach pracował w następującym składzie:

Jakub Chmurzyński – prezes Zarządu
Agnieszka Pankau – członek Zarządu
Po dokonaniu analizy sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach sporządzonego za okres od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2015r.

Rada Nadzorcza stwierdza, iż w jej ocenie przedmiotowe sprawozdanie zostało sporządzone prawidłowo, zawiera wymagane elementy, jest zgodne z księgami i dokumentami, jak i stanem faktycznym oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację Spółdzielni w okresie sprawozdawczym.

Zarząd Spółdzielni w sposób należyty opisuje przebieg zdarzeń mających istotny wpływ na działalności Spółdzielni. Zdaniem Rady w sprawozdaniu Zarząd winien dodatkowo zamieścić wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń zgodnie z art.49 ust.2 ustawy o rachunkowości z uwzględnieniem: Przewidywanego rozwoju jednostki, Przewidywanej sytuacji finansowej Przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym

Dane finansowe prezentowane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za okres od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2015r.

Mając na względzie dokonaną ocenę Rada Nadzorcza ocenia przedłożone sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2015r. jako zupełne i dobrze ocenia działalność Zarządu w całym okresie sprawozdawczym z zastrzeżeniem dotyczącym ustalania stawek opłaty za odbiór odpadów.

Na szczególną uwagę zasługuje: zmniejszenie wewnętrznego zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych do kwoty 1.326.654,96zł co stanowi 6,18 % należności w stosunku do rocznego wymiaru zadłużenie w latach 2011-14 kształtowało się następująco:
stan na 31.12.2011r. : 2.389.251,37 zł
stan na 31.12.2012r. : 2.225.070,81 zł
stan na 31.12.2013r. : 1.863.769,32 zł
stan na 31.12.2014r.:1.446.670,86 zł
wypracowanie zysku na działalności pozostałej w kwocie 949.246,78zł, w tym pożytki na nieruchomościach na kwotę 29.985,69 z

wzrost zadłużeń z tytułu opłat czynszowych lokali użytkowych do kwoty **149.924,22 zł** (zadłużenie w latach 2011-14 kształtowało się następująco:
- stan na 31.12.2011r. : 58.389,26 zł
- stan na 31.12.2012r. : 81.225,74 zł
- stan na 31.12.2013r. : 120.499,13 zł
- stan na 31.12.2014r. : 140.529,75 zł

W wyniku tej oceny Rada Nadzorcza rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwał zatwierdzających Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach za okres od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2015r. oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach za rok obrotowy od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2015r. podejmując stosowne uchwały.

Rada Nadzorcza wnioskuję do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach o udzielenie:

Panu Jakubowi Chmurzyńskiemu absolutorium z wykonania przez niego obowiązków w roku 2015 w związku z pełnieniem w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015r. funkcji Prezesa Zarządu
Pani Agnieszce Pankau absolutorium z wykonania przez nią obowiązków w roku 2015 w związku z pełnieniem w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015r. funkcji Członka Zarządu.

Podsumowanie:

Niniejsze sprawozdanie przedstawia główne kierunki działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach w okresie od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2015r.

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej dokładali należytej staranności w wykonywaniu swoich obowiązków w Radzie, wykorzystując z zaangażowaniem najlepszą wiedzę i doświadczenie z zakresie sprawowanych funkcji.

Sprawozdanie zostało rozpatrzone i przyjęte w drodze uchwały na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 11 maja 2016r. celem przedłożenia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach.

Wykaz projektów uchwał na Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach.

Uchwała nr 1/2016 — w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach za 2015 rok.

Uchwała nr 2/2016— w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach za 2015 rok.

Uchwała nr 3/2016—w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach za rok 2015.

Uchwała nr 4/2016— w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni.

Uchwała nr 5/2016— w sprawie ustalenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

Uchwała nr 6/2016— w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2015r.

Uchwała nr 7/2016— w sprawie zgody na zbycie nieruchomości.

Uchwała nr 8/2016—w sprawie zmiany Statutu.

Uchwała nr 8 A/2016— w sprawie zmiany Statutu.

Uchwała nr 9/2016—w sprawie zmiany Regulaminu Rady Nadzorczej.

Uchwała nr 9 A/2016—w sprawie zmiany Regulaminu Rady Nadzorczej.

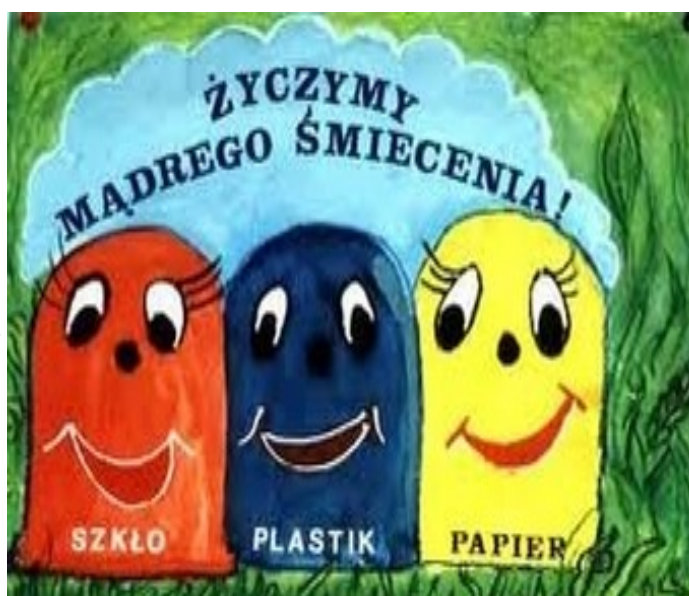
Projekty uchwał oraz sprawozdania są do wglądu w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach przy ul. Młodzieżowej 35 oraz na stronie internetowej: www.sm-chojnice.pl



Zarząd Spółdzielni złożył deklaracje za wywóz nieczystości i odpadów z poszczególnych nieruchomości deklarując SELEKTYWNA formę gromadzenia odpadów. Podjęliśmy taką decyzję ponieważ większość mieszkańców oczekuje niższego obciążenia finansowego za wywóz śmieci, co gwarantuje selektywna zbiórka.

Opłata za wywóz nieczystości pobierana jest w formie zaliczki w dotychczasowej wysokości, która będzie rozliczana na koniec danego roku obrotowego, tak jak inne media.

Zachęcamy Państwa do segregowania odpadów !



ROCEK.PL
ul. Sambora 2A, 89-600 Chojnice
tel. +48 788 596 601
• SPRZEDAŻ • SERWIS • NAPRAWA
- rowerów - nart - desek snowboard'owych