

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach z działalności w 2021 roku.

Szanowni Spółdzielcy

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach przedstawia Członkom roczną informację o działalności Spółdzielni w 2021r. 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 2021 Zarząd Spółdzielni działał w składzie:

od 01.01.2021r. do 07.01.2021r.

Jakub Chmurzyński - Prezes Zarządu

Agnieszka Pankau - Członek Zarządu ds. Ekonomicznych

Jakub Wawrzyniak - Członek Zarządu

od 08.01.2021r. do 08.04.2021r.

Jakub Chmurzyński - Prezes Zarządu

Agnieszka Pankau - Członek Zarządu ds. Ekonomicznych

Bernadeta Duraj - Członek Zarządu

Od 09.07.2021r. do 26.07.2021r.

Jakub Chmurzyński - Prezes Zarządu

Agnieszka Pankau - Członek Zarządu ds. Ekonomicznych

Od 27.07.2021r. do 27.10.2021r.

Jakub Chmurzyński - Prezes Zarządu

Agnieszka Pankau - Członek Zarządu ds. Ekonomicznych

Ryszard Gliszczyński - Członek Zarządu

Od 28.10.2021r. do 31.12.2021r.

Jakub Chmurzyński - Prezes Zarządu

Agnieszka Pankau - Członek Zarządu ds. Ekonomicznych

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

- dążeniu do uzyskania 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 windykacji należności z tytułu zaległych opłat za użytkowanie lokali;
- działalności remontowej zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych;
- realizacji zamierzeń inwestycyjnych w celu rewitalizacji osiedli w Chojnicach i w Czersku.

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

Zarząd odbył 34 protokołowane posiedzenia, na których podjął 674 uchwały.

I. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chojnicach na dzień 31 grudnia 2021 roku zrzeszała 5041 członków.

Ilość mieszkań w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach na dzień 31.12. 2021 roku przedstawia się następująco:

Określenie lokali	Ogółem			
	Razem	lok. kat.	własn.	odr. wł.
Chojnice - mieszkania <small>(wg przydziału)</small>	3877	40	1768	2069
Czersk - mieszkania <small>(wg przydziału)</small>	320	5	113	202
Ogółem	4197	45	1881	2271

Ogólna ilość mieszkań spółdzielczych na dzień 31.12.2021 roku, w stosunku do stanu na dzień 31.12.2020 roku, uległa dalszemu zmniejszeniu, z uwagi na zawarcie w 2021 roku w Chojnicach - 14 umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych na rzecz członków i przeniesienia własności tych lokali na ich rzecz.

Ogółem na dzień 31.12.2021 roku - 2271 lokali mieszkalnych posiadało status prawa odrębnej własności (w tym 202 lokali w Czersku) oraz 32 garaże posiadały status prawa odrębnej własności, a 59 garaży nadal posiada status własnościowego prawa.

W 2021 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 zawarto 41 umów sprzedaży (w tym 3 w Czersku), 9 umów darowizny.

W wyniku rozvodu i podziału majątku wspólnego uregulowano 1 sprawę, a w 28 przypadkach załatwiono dziedziczenia praw do lokali (w tym 2 w Czersku).

W sprawach spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych załatwiono:

- zachowania jednego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Czersku, tj. po śmierci małżonka
- roszczenia o zawarcie dwóch umów ustanowienia lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych, po śmierci matki i męża.

W prawach odrębnej własności lokali mieszkalnych zawarto 48 umowy sprzedaży (w tym 5 w Czersku), 6 umów darowizny (w tym 2 w Czersku) oraz 7 umów o dożywocie (w tym 1 w Czersku).

Uregulowano 44 sprawy dotyczące dziedziczenia (w tym 3 w Czersku).

W wyniku dokonania powyższych działań i regulacji praw do lokali (sprzedaż, darowizna, dziedziczenie, dożywocie, zgon, itp.), w 2021 roku ubyło 138 członków, a przyjęto 151 członków.

Spółdzielnia posiada rejestr spółdzielczych własnościowych lokali, dla których założono księgę 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 2021 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”.

Stan mieszkań, garaży - na dzień 31.12.2021 roku z podziałem na:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan mieszkań 01.01.2021r.	Zmiany z tyt.		Stan mieszkań 31.12.2021r.
			Wyłączenie z administr. przez SM	Odrębna własność	
1.	Mieszkania lokatorskie	52	-	7	45
	w tym: - Chojnice	47	-	7	40
	Czersk	5	-	-	5
2.	Mieszkania własnościowe	1888	-	7	1881
	w tym: - Chojnice	1775	-	7	1768
	Czersk	113	-	-	113
3.	Mieszkania poza majątkiem Spółdzielni				2271
	Odrębna własność członków	2257	-	14	2069
	2055	-	14	202	
	w tym: - Chojnice	202	-	-	
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 w związku z zawarciem umów ustanowienia odrębnej własności na rzecz członków Spółdzielni w Chojnicach i Czarsku zmniejszeniu uległa wartość:

- gruntów własnych w Chojnicach i Czarsku o kwotę 46.539,40
- budynków mieszkalnych w Chojnicach i Czarsku o kwotę 318.213,17

Zmiany w majątku trwałym przedstawiono w tabelach:

Wyszczególnienie	Jednostka miar	Ogółem stan na 01.01.2021r.	Zmniejszenie z tyt. odrębnej własności	Zmniejszenia z tyt. sprzedaży	Zwiększenie wartości, nowy środek trwały	Ogółem stan na 31.12.2021r.
Grunty własne		148.370,09	1.268,99	-	-	147.101,10
Zabudowane	2					
w tym: Chojnice	m	126.229,16	1.268,99	-	-	124.960,17
Czarsk		6.554,93	0,00	-	-	6.554,93
Niezabudowane						
w tym: Chojnice		15.586,00	-	-	-	15.586,00
Wartość gruntów własnych		5.236.928,00	46.539,40	-	-	5.190.388,60
Zabudowane	zł.					
w tym: Chojnice		4.709.705,29	46.539,40	-	-	4.663.165,89
Czarsk		166.143,49	0,00	-	-	166.143,49
Niezabudowane						
w tym: Chojnice		361.079,22	-	-	-	361.079,22
Wartość budynków mieszkalnych						
w tym: Chojnice	zł.	42.785.557,47	318.213,17	-	-	42.467.344,30
Czarsk		40.317.948,34	318.213,17	-	-	39.999.735,17
Czarsk		2.467.609,13	0,00	-	-	2.467.609,13
Wartość budynków niemieszkalnych i garaży						
w tym: Chojnice	zł.	5.217.731,22	-	-	84.215,76	5.301.946,98
Czarsk		5.214.473,38	-	-	84.215,76	5.298.689,14
Czarsk		3.257,84	-	-	-	3.257,84
Budowle	zł.	346.785,10	0,00	-	192.282,25	539.067,35

Na dzień 01.01.2021r. Spółdzielnia posiadała 140 budynków, ich podział i powierzchnię przed i po zmianach przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	Stan na 01.01.2021r.	Wyłączenie z adm. przez SM	Stan majątku na 31.12.2021r.	W tym Chojnice	Czersk
1	Budynki w tym: - mieszkalne - niemieszkalne w tym: komp. garażowe	szt.	140 117 23 9		140 117 23 9	131 109 22 9	9 8 1 -
2	Lokale ogółem w tym: - mieszkalne ogółem w tym ust. odr. własn. - niemieszkalne ogółem w tym garaże ogółem garaże ust. odr. własn.	szt.	4 314 4 199 2.259 115 91 32		4 314 4 199 2.273 115 91 32	3.992 3.879 2.071 113 91 32	322 320 202 2 - -
3	Powierzchnia użytkowa lokali w tym: - mieszkalne ogółem w tym ust. odr. własn. - niemieszkalne ogółem w tym garaże ogółem garaże ust. odr. własn.	2 m	215.807,00 206.366,00 114.434,30 9.441,00 1.482,60 522,60		215.807,00 206.366,00 116.049,70 9.441,00 1.482,60 522,60	200.421,50 191.016,50 106.046,90 9.405,00 1.482,60 522,60	15.385,50 15.349,50 10.002,80 36,00 - -

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 2020r.			
Lp.	Dostawca	Ilość zużytych GJ	Koszt zakupionej energii
1	SEC	80 570,5700	7 145 231,72 zł
-	mieszkalne	78 182,2809	6 938 124,11zł
-	niemieszkalne	2 388,2891	207 107,61 zł
2	MZEC OPAL	1 116,0000	120 640,75 zł
-	mieszkalne	933,5200	101 382,48 zł
-	niemieszkalne	182,4800	19 258,27 zł

3	SOLOR	3 959,0000	335 365,71 zł
-	mieszkalne	3 904,0000	327 328,76 zł
-	niemieszkalne	55,0000	8 036,95 zł
4	BIOPAL	6 561,0000	747 182,57 zł
-	mieszkalne	6 561,0000	747 182,57 zł
	OGÓLEM	92 206,5700	8 348 420,75 zł
-	mieszkalne	89 580,8009	8 114 017,92 zł
-	niemieszkalne	2625,7691	234 402,83 zł

IV. GOSPODARKA REMONTOWA W 2021r.

Bilans otwarcia funduszu remontowego na początek 2021 r. - 8 029 442,11 zł.

W 2021 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.

W roku 2021 kontynuowano prace dekarские zmierzające do wymiany starych i zużytych połaci dachowych. Większość prac była związana z usunięciem zalań i przecieków.

Zakres wykonanych prac:

Chojnice

- remont dachów i kominów – 30 024,59 zł

Czersk

- remont dachów i kominów – 92,62 zł

2. Roboty elewacyjne, naprawa balkonów i wymiana drzwi zewnętrznych

W roku 2021 wykonywano prace związane z naprawą ścian zewnętrznych budynków wielorodzinnych po dewastacjach i malowaniu po graffiti oraz wymagających odświeżenia . Kolejnym etapem związanym z termomodernizacją budynków jest wymiana drzwi zewnętrznych na wykonane z „ciepłego” aluminium
Łączna wartość prac – 1 024 659,53 zł. z tego:

- Chojnice – 703 804,95 zł
- Czersk – 320 854,58 zł

3. Stolarka okienna.

Łączny koszt refundacji za stolarkę okienną w roku 2021 wyniósł – 82 672,70 zł z tego:

- Chojnice – 81 231,70 zł
- Czersk – 1 441 zł

4. Roboty instalacyjne.

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

W zasobach mieszkaniowych, administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową wykonano:

- Remont instalacji gazowej – 64 394,82 zł
- Remont instalacji wodno – kanalizacyjnej – 49 332,09 zł
- Remont CO i CW- 17 189,65 zł
- Różne roboty instalacyjne – 18 806,02 zł
- Razem roboty instalacyjne – 44 937,32 zł

5. W robotach budowlanych wykonano:

- Remont chodników, dróg i parkingów – 78 726,62 zł,
- Malowanie klatek schodowych wraz z piwnicami, pralнями, suszarniami – 532 666,80 zł,
- Różne roboty budowlane – 337 324,08zł.
- Montaż instalacji domofonów na klatkach schodowych – 150 397,79 zł
- Montaż instalacji oświetlenia piwnic – 165 304,99 zł

6. W ramach rewitalizacji:

- Prace wykonane w częściach wspólnych tj. Remont klatek schodowych, osuszanie piwnic: -1 865 845,51 zł

7. Odsetki od kredytu – 28 136,44 zł

Razem wykonanie funduszu remontowego	4 443 569,11 zł
Odpis na fundusz remontowy	4 043 302,56 zł
Nadwyżka bilansowa	0,00 zł
Inne wpłaty (karne odsetki od umowy, itp.)	663,37 zł
Inne wpłaty (domofony)	24 274,71 zł
Bilans zamknięcia na koniec 2021	7 625 977,20 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 – 19 decyzji
- wysyłanie wezwań do zapłaty – 325 wezwań
- kierowanie sprawy na drogę sądową -12 pozwów

Zadłużenie ogółem na koniec roku 2021 wyniosło **1 206 521,87 zł** z tego:

na lokalach mieszkalnych: 1 052 115,96 zł

na lokalach użytkowych: 154 405,91 zł

i w stosunku do 2020r. wskaźnik zaległości uległ zmniejszeniu w lokalach mieszkalnych oraz w lokalach użytkowych

W przypadku osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu i długotrwanie 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.

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

VI. 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. W 2021 r. nie prowadziliśmy zajęć dla dzieci z uwagi na sytuację związaną z pandemią wirusa Sars-CoV-2.

Świetlica ul. Łanowa 11 A

zajęcia stałe: Spotkania Kółka Hafciarskiego, Klubu Seniora, spotkania dyskusyjno-towarzyskie przy kawie dla mieszkańców osiedli.

Oprócz zajęć stałych mieszkańcy brali udział w imprezach okolicznościowych takich jak: Spotkanie Andrzejkowe i Wigilijne zorganizowane wspólnie z Samorządem Mieszkańców nr 8, obchody Dni Seniora we współpracy z CHCK.

Świetlica ul. Młodzieżowa 35 -zajęcia stałe:

Spotkania Klubu Kobiet; zajęcia Kółka Plastycznego, spotkania Klubu Seniora.

Prócz zajęć stałych zorganizowano imprezy: Piknik w Lasku Miejskim, Mikołajki, spotkanie Wigilijne. Wystawy prac wykonywanych w poszczególnych kołach zainteresowań.

Wspólni z samorządem Mieszkańców nr 4 w ramach współpracy zorganizowano warsztaty decoupage, pogadankę nt. Ekologii, zabawę Andrzejkową w restauracji Słoneczna.

VII. WYKAZ SPRAW SĄDOWYCH

	Powód/ Wnioskodawca	Pozwany/ Uczestnik	Sygn. akt	WPS	Przedmiot	Stan
1	SM Chojnice	TGI Sp. z o.o.	VI GC 563/17	50.947 zł	O uznanie za bezskuteczną czynności prawnej	W toku
2	Były właściciel lokalu	SM Chojnice	IC 1027/18	68.715 zł	Zwrot wkładu mieszkaniowego	Umorzona
3	SM Chojnice	Właściciele lokalu	I Co 901/19	105 000,0 0 zł	Nadzór nad egzekucją z nieruchomości	W trakcie
4	SM Chojnice	Właściciele lokalu	I Co 360/21		Nadzór nad egzekucją z nieruchomości	W trakcie

VIII. WNIOSKI KOŃCOWE

1. Spółdzielnia nie posiada zobowiązań kredytowych.

2. Przeciętne zatrudnienie w okresie sprawozdawczym to 56,5 etatów z czego na stanowiskach nierobotniczych 21,75 etatów, na stanowiskach sprzątaczk 11,87 etatów oraz na stanowiskach konserwator 22,88 etatów.

3. Osobowy fundusz płac zaplanowany na kwotę 3 557 273 zł wykorzystano w kwocie 3 261 193,28 zł co stanowi 91,68 % w stosunku do wielkości planowanej. Wynagrodzenie Zarządu wynosiło 223 000,01zł.

Ponadto w 2021r. wypłacone zostały wynagrodzenia w ramach bezosobowego funduszu płac w kwocie 125 378,56zł, w tym wynagrodzenie Rady Nadzorczej w kwocie 80 120,98 zł oraz koszt oddelegowania członków RN do pracy w Zarządzie wyniósł 23 717,54zł
Łączny koszt wynagrodzeń w 2020r. Wyniósł: 3 386 571,84 zł.

IX. 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.

Osobnym zagadnieniem są problemy dotyczące remontów ciągów pieszo-jezdnymi, 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 budynków mieszkalnych i zagospodarowania terenów własnych Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. technicznych

Marek Bona

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. finansowo-ekonomicznych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jakub Chmurzyński

