

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach z działalności w 2016 roku

Szanowni Spółdzielcy

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach przedstawia roczną informację sprawozdawczą z działalności Zarządu Spółdzielni w 2016r. przedstawiającą sytuację ekonomiczno-finansową naszej 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 2016 Zarząd Spółdzielni działał w składzie:

Od 01.01.2016-do 03.07.2016

Jakub Chmurzyński - Prezes Zarządu

Agnieszka Pankau - Członek Zarządu ds. ekonomicznych

Od 05.07.2016 do 31.12.2016

Jakub Chmurzyński - Prezes Zarządu

Agnieszka Pankau - Członek Zarządu ds. ekonomicznych

Daniel Wirkus - Członek Zarządu

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

- dążeniem do uzyskania najlepszych wskaźników ekonomicznych zapewniających właściwą sytuację finansową Spółdzielni;
- prawidłowej eksploatacji i utrzymaniem 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 termomodernizacyjnej zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych.

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

Zarząd odbył 47 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 609 uchwał.

I. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE

Na dzień 31.12.2016r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem: 4557 członków, w tym 89 członków oczekujących na przydział mieszkania spółdzielczego i 330 zarejestrowanych kandydatów.

Na przestrzeni całego roku liczba członków zmniejszyła się o 46 na skutek między innymi wystąpienia ze Spółdzielni w związku ze zbyciem prawa do lokalu, zgonu, wykreślenia.

Ilość mieszkań w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach na dzień 31.12.2016 roku przedstawia się następująco:

Określenie lokali	Ogółem			
	Razem	lokat.	własn.	odr. wł.
Chojnice - mieszkania (wg przydziału)	3877	77	1829	1971
Czersk - mieszkania (wg przydziału)	320	8	116	196
Ogółem	4197	85	1945	2167

Ogólna ilość mieszkań spółdzielczych na dzień 31.12.2016 roku, w stosunku do stanu na dzień 31.12.2015 roku, uległa dalszemu zmniejszeniu, z uwagi na zawarcie w 2016 roku w Chojnicach - 23 umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych na rzecz członków i przeniesienia własności tych lokali na ich rzecz.

Na dzień 01.01.2016 roku Spółdzielnia posiadała 2 mieszkania (w Chojnicach) nie zamieszkałe, zdane do dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej. Spośród tych mieszkań – 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 2016 do dyspozycji Spółdzielni zdano jeszcze 3 mieszkania z odzysku (w Chojnicach). Były to mieszkania przekazane do dyspozycji Spółdzielni przez członków rodziny zmarłych małżonków, utraty prawa do lokalu na skutek wykluczenia oraz w wyniku eksmisji komorniczej. Z powyższych 4 mieszkań - 1 mieszkanie zostało zasiedlone w drodze przetargu ofertowego na podstawie zawartej aktem notarialnym umowy ustanowienia prawa odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego. 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, umieszczano informacje na portalu internetowym OLX oraz udostępniano te mieszkania do oglądania. Prowadzono liczne rozmowy i wyjaśnienia, które doprowadziły ostatecznie do sprzedaży w 2016 roku łącznie 2 mieszkań, dla których przygotowywano zaświadczenia i dokumenty niezbędne w celu uzyskania środków finansowych przez osoby kupujące. Zatem na dzień 31.12.2016 roku Spółdzielnia posiadała ogółem 3 mieszkania nie zamieszkałe, które w 2017 roku będą zasiedlane zgodnie ze Statutem i Regulaminem.

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 58.646,47
- budynków mieszkalnych w Chojnicach i Czersku o kwotę 490.720,11
- budynków niemieszkalnych-garaży w Chojnicach o kwotę 0,00
- budynków niemieszkalnych-garaży w Czersku o kwotę 0,00

w związku z zawarciem umów ustanowienia odrębnej własności na rzecz członków Spółdzielni w Chojnicach i Czersku.

Zmiany w majątku trwałym przedstawiono w tabelach:

Wyszczególnienie	Jedn.miar	Ogółem stan na 01.01.2016r.	Zmniejszenie z tyt. odrębnej własności	Zmniejszenia z tyt. darowizny Urząd Miejski	Zwiększenie wartości, nowy środek trwały	Ogółem stan na 31.12.2016r.
Grunty własne	m ²	156.537,86	1.610,92	-		154.926,94
Zabudowane						
w tym: Chojnice	m ²	133.986,75	1.610,92	-		132.375,83
Czersk	m ²	6.965,11	0,00	-		6.965,11
Niezabudowane						
w tym: Chojnice	m ²	15.586,00	-	-		15.586,00
Wartość gruntów własnych	zł.	5.535.834,09	58.646,47	-		5.477.187,62
Zabudowane						
w tym: Chojnice	zł.	4.998.213,32	58.646,47	-		4.939.566,85
Czersk	zł.	176.541,55	0,00	-		176.541,55
Niezabudowane						
w tym: Chojnice	zł.	361.079,22	-	-		361.079,22

Wartość budynków mieszkalnych						
w tym: Chojnice	zł.	45.334.341,07	490.720,11	-		44.843.620,96
Czersk	zł.	42.761.950,70	490.720,11	-		42.271.230,59
	zł.	2.572.390,37	0,00	-		2.572.390,37
Wartość budynków niemieszkalnych i garaży						
w tym: Chojnice				-		
Czersk	zł.	4.756.075,05	-	-	456.847,23	5.212.922,28
	zł.	4.752.817,21	-	-	456.847,23	5.209.664,44
	zł.	3.257,84	-	-	-	3.257,84
Budowle	zł.	170.336,04	-	-	-	170.336,04

Na dzień 01.01.2016r. 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.	2 145		2,168	1,972	196
	- 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	109.644,4		110.722,30	101.010,70	9.711,60
	- 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 GODPODARKA CIEPŁEM

Ilość i wartość zużytych GJ z podziałem na dostawców ciepła za okres I - XII 2016r.			
Lp	Dostawca	Ilość zużytych GJ	Koszt zakupionej energii (zł)
1	MZEC	79 245,5700	5 488 866,03
	- mieszkalne	76 935,0114	5 327 640,80
	- niemieszkalne	2 310,5586	161 225,23

2	MZEC OPAL	950,0000	94 497,91
-	mieszkalne	786,5392	78 845,09
-	niemieszkalne	163,4608	15 652,82
3	RINDIPOL	4 131,9800	297 753,98
-	mieszkalne	4 085,6000	290 541,08
-	niemieszkalne	46,3800	7 212,90
4	BIOPAL	6 402,0000	736 316,24
-	mieszkalne	6 402,0000	736 316,24
-	niemieszkalne	0,0000	0,00
	Ogółem dla zasobów	90 729,5500	6 617 434,16
-	mieszkalne	88 209,1506	6 433 343,21
-	niemieszkalne	2 520,3994	184 090,95

IV. GOSPODARKA REMONTOWA W 2016r.

W 2016 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. Remonty dachów i kominów

Zakres wykonanych prac:

Chojnice

- remont dachów i kominów – 17 611,08 zł

Czersk

- remont dachów i kominów – 0,00 zł

Prowadzone prace w sposób zasadniczy wpływają na poprawę warunków szczelności połączeń dachowej i w zdecydowany sposób przyczyniają się do działań związanych z prowadzoną przez Zarząd Spółdzielni polityką oszczędności środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie dachów.

Łączny koszt wykonania robót związanych z położeniem papy termozgrzewalnej stropodachów oraz remontem kominów wyniósł 17 611,08 zł

2. Roboty termo-modernizacyjne – ocieplenie ścian zewnętrznych.

W roku 2016 kontynuowano prace związane z termo-modernizacją w zakresie ocieplenia ścian zewnętrznych budynków wielorodzinnych nowo budowanych jak i starego budownictwa. Roboty realizowane były w systemie Bolix i Caparol. Łączna wartość prac termo-modernizacyjnych na powierzchniach – 1 405 000,00 zł.

Inne roboty związane z ociepleniem bądź remontem ścian zewnętrznych budynków i dokumentacją techniczną 104,50 zł.

W roku 2016 rozpoczęto prace związane z termo-modernizacją w zakresie ocieplania stropów piwnic w budynkach na łączną wartość – 145 290,02 zł
Razem wydatki na termomodernizację w 2016 r. wyniosły 1 550 290,02 zł.

3. Stolarka okienna.

Łączny koszt wymiany stolarki okiennej przy wpłacie własnej lokatora 100 % w roku 2016 wyniósł 3 033,04 zł z tego:

Chojnice – 3 033,04 zł

Czersk – 0,00 zł

Łączny koszt wymiany stolarki okiennej na 50 % w roku 2016 wyniósł 9 983,90 zł z tego:

Chojnice – 9 983,90 zł

Czersk – 0,00 zł

Łączny koszt refundacji za stolarkę okienną w roku 2016 wyniósł – 158 732,70 zł z tego:

Chojnice – 152 600,73 zł

Czersk – 6 131,97 zł

Łączny koszt wymiany stolarki okiennej na klatkach schodowych, piwnice, pralnie i suszarniach w roku 2016 wyniósł 5 495,24 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 – 6 572,52 zł w tym:

- wymiana instalacji gazowej

- dokumentacja projektowa

Remont instalacji CO i CW – 5 864,67 zł

Remont instalacji wodno – kanalizacyjnej – 70 951,70 zł

Różne roboty instalacyjne – 25 171,97 zł

Zawory podpionowe – 219 153,60 zł

Zawory do regulacji CW – 235 463,76 zł

Razem roboty instalacyjne – 563 178,22 zł

5. Roboty budowlane.

Remont chodników – 139 918,00 zł,

Malowanie klatek schodowych wraz z piwnicami, pralniami, suszarniami – 377 963,49 zł,

Różne roboty budowlane – 30 505,1 zł.

6. Koszty związane z zaciągnięciem kredytu – 38 701,43 zł

BO funduszu remontowego:	-9 282 378, 85zł
Razem wykonanie funduszu remontowego	2 895 516,72 zł
Odpis na fundusz remontowy	4 713 570,12 zł
Nadwyżka bilansowa	919 261,09 zł
Premia termo-modernizacyjna	413 493,46 zł
Inne wpłaty (karne odsetki od umowy, itp)	18 501,40 zł
Inne wpływy (wpłaty lokatorów za okna)	9 105,23 zł
Koszty związane z kredytami – odsetki od kredytu	232 419,46 zł
BZ funduszu remontowego:	-6 336 383, 73zł.

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
- wysyłanie wezwań do zapłaty
- rozmowy z dłużnikami na temat możliwości spłaty zadłużenia
- kierowanie sprawy na drogę sądową
- wpisy do KRD
- monitorowanie dłużników

Zadłużenie ogółem w roku 2016 wyniosło 1 537 793, 09zł z tego:

na lokalach mieszkalnych - 1 361 473,76zł

na lokalach użytkowych - 176 319,33zł

i w stosunku do 2015r. wskaźnik uległ zwiększeniu w lokalach mieszkalnych z 6,18% na 6,26%, w lokalach użytkowych z 10,42% na 12,66%.

Ponadto Zarząd w 19 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 2016r. sprawy skierowane do sądu opiewały na kwotę 94 682,67zł.

W przypadku osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu i długotrwale zalegających z opłatami Spółdzielnia podejmowała działania zmierzające do odzyskania lokali. W 2016r. odzyskano 4 lokale, które zostały sprzedane w drodze przetargu. Osobom o niskich dochodach spełniającym wymogi określone w ustawie z dnia 21.06.2001r. o dodatkach mieszkaniowych przyznawane są przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej dodatki mieszkaniowe. W 2016r. z takich dodatków skorzystało średnio 98 osób na łączną kwotę 273 323,83zł.

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 2016R.

Koszty i przychody w roku sprawozdawczym księgowano w rozbiu na poszczególne nieruchomości w Chojnicach i Czersku.

W nieruchomościach księgowano oddzielnie na zasoby mieszkaniowe i garaże oraz na koszty pozostałej działalności gospodarczej, zgodnie z wymogami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, która obowiązuje Spółdzielnię od 01.01.2007r.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (lokale mieszkalne i garaże)

Lp	Wyszczególnienie	Ogółem przychody	Ogółem koszty	Wynik
1	Eksploatacja	9 935 422,79	9 553 698,00	381 724,62
2	CO i CW	6 433 343,21	6 433 343,21	0,00
3	Gaz	519 184,14	519 184,14	0,00
4	ZW	2 858 758,22	2 858 758,22	0,00
5	Rozl. CO i CW	108 388,39	108 388,39	0,00
6	Opłata śmieciowa	1 386 803,25	1 386 803,25	0,00
7	Zasoby wł. w zarządzaniu obcym	16 037,01	16 037,01	0,00
8	Koszt własny sprzedaży	826,83	826,83	0,00
7	Własny obrót wewnętrzny	330 514,47	330 514,47	0,00
8	Koszty i przychody finansowe i operac.	215 119,97	162 780,54	52 339,43
	Razem lokale mieszkalne	21 804 398,28	21 370 334,06	43 4064,22
9	Garaże	56 624,01	32 446,69	24 177,32
	RAZEM	21 861 022,29	21 402 780,75	458 241,54

Wynik na gospodarce pozostałymi zasobami (lokale użytkowe)

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1	Eksploatacja	1 551 448,84	708 614,56	842 834,28
2	CO i CW	109 063,73	109 063,73	0,00
3	ZW	26 376,58	26 376,58	0,00
4	Gaz	2 802,87	2 802,87	0,00
5	Koszty i przychody finansowe i operac.	113 709,65	106 081,22	7 628,43
		1 803 401,67	952 938,96	850 462,71
6	Pożytki lok. mieszk.	36 581,62	0,00	36 581,62
7	Dodatkowe przych.	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	1 839 983,29	952 938,96	887 044,33

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 2016 zakończyliśmy jak widać w powyższej tabeli nadwyżką przychodów z opłat nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 458 241,54zł (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 711 782,33zł.

VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chojnicach prowadziła statutową działalność społeczną, oświatową i kulturalną dla członków Spółdzielni i ich rodzin w oparciu o potrzeby mieszkańców, możliwości finansowe i lokalowe. 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, spotkania Kółka Hafciarskiego, zajęcia zabawowo-taneczne, Aerobic dla seniora, spotkania Klubu Seniora.

Prócz zajęć stałych mieszkańcy brali udział w imprezach okolicznościowych takich jak: spotkania noworoczne i karnawałowe, Bal Przebierańców, spotkanie z Kolędą, Dzień Kobiet, Dzień Matki, Dzień Dziecka, wspólna wycieczka dla wszystkich mieszkańców do Koszalin-Mielno, Bal Seniora, warsztaty decoupage, wykonywania stroików świątecznych i wykonywania różnorodnych ozdób świątecznych. Spotkanie opłatkowe.

Świetlica ul. Młodzieżowa 35 -zajęcia stałe:

spotkania Klubu Kobiet, zajęcia Kółka Plastycznego dla dzieci i młodzieży i dorosłych, spotkania Klubu Seniora, zajęcia zabawowo-taneczne, Aerobic dla pań i panów 50+.

Dla mieszkańców zorganizowano imprezy: Spotkanie z Kolędą, zajęcia w okresie ferii i wakacji letnich dla dzieci i młodzieży ze wszystkich osiedli. Spotkanie Noworoczne Klubu Seniora i Klubu Kobiet. Obchody 10-lecia klubu Kobiet połączone z wystawą prac Wycieczka do Koszalin-Mielno , nordic walking. Mieszkańcy ochoczo brali udział w obchodach Osiedlowych Dni Seniora w ramach, którego zorganizowano: spotkania Chóru osiedlowego, Bal Seniora. Warsztaty wykonywania stroików świątecznych, różnorodnych ozdób świątecznych. Spotkanie Mikołajkowe, opłatkowe i wystawa prac plastycznych wykonanych przez dorosłych.

VIII. SPRAWY SĄDOWE

1	Sprawa o zapłatę z tyt. przekształcenia prawa	IC 618/15 IVCa 601/16	Sąd Rejonowy w Chojnicach Sąd Okręgowy w Słupsku	Zakończona
2	Sprawa o zapłatę Gmina Miejska Chojnice przeciwko SM	IC 1260/13 IVCa 194/16	Sąd Rejonowy w Chojnicach Sąd Okręgowy w Słupsku	Zakończona
3	Sprawa o zezwolenie na wykonanie zastępcze	IXGC 437/15	Sąd Okręgowy w Gdańsku	W toku
4	Sprawa o zezwolenie na wykonanie zastępcze	VIGC 645/15	Sąd Okręgowy w Słupsku	W toku
5	Sprawa o zezwolenie na wykonanie zastępcze	VIGC 658/15	Sąd Okręgowy w Słupsku	W toku

IX. WNIOSKI KOŃCOWE

- Sytuacja finansowa utrzymana na dobrym poziomie, zapewniającym bezpieczeństwo finansowe spółdzielni. Racjonalna gospodarka finansowa sprawiła, że działalność spółdzielni zamknęła się dodatnim wynikiem netto w kwocie 711 782,33zł.
- Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych kontynuowano proces ustanawiania odrębnej własności lokali. W 2016r. wyodrębniono 23 lokale.
- Spółdzielnia posiada zobowiązania kredytowe na łączną wartość 11 222 936,93zł z czego:
 - 3 314 396,93zł są to kredyty tzw. „starego portfela”
 - 7 908 540,00zł są to kredyty zaciągnięte na termomodernizację budynków.
- Przeciętne zatrudnienie w okresie sprawozdawczym to:

	2015		2016	
	ilość etatów	wykonanie	ilość etatów	wykonanie
Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	25	24,8	25	24,8
Sprzątacze posesji	25	23,3	25	24
Konserwatorzy	22	19,8	24	20
Suma	72	67,9	74	68,8

- Osobowy fundusz płac zaplanowany na kwotę 2 685 187,10zł wykorzystano w kwocie 2 537 849,49zł co stanowi 95% w stosunku do wielkości planowanej. W tym wynagrodzenie Zarządu na łączną kwotę 245 604,19zł, wynagrodzenie Rady Nadzorczej w kwocie 28 490,00zł
Ponadto w 2016r. wypłacone zostały wynagrodzenia w ramach bezosobowego funduszu płac w kwocie 58 124,25zł
Łączny koszt wynagrodzeń w 2016r wyniósł 2 595 973,74zł.

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 Nadzorcze projekty i propozycje realizacji zadań, przy czym istotnym elementem w planowaniu jest czynnik ekonomiczny zgodnie z możliwością finansową danej nieruchomości.

Jednym z najważniejszych planów rozwojowych na najbliższy okres jest pozyskanie środków z funduszy unijnych na rewitalizację osiedli zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach i Czersku. Zgodnie z tym projektem planowane jest zagospodarowanie terenu związane z m.in. placami zabaw, architekturą zieloną i małą architekturą. Natomiast zasoby mieszkaniowe w Chojnicach zajmuje podobszar Dworcowa. Prace 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 zasobów w Chojnicach wynosi 2 144 000,00 zł, w Czersku - 280 000,00 zł z czego maksymalne dofinansowanie wynosi do 80% szacowanych kosztów.

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, zakupieniem oraz usytuowaniem ławek i koszy na śmieci.

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.

Zarząd Spółdzielni

CZŁONEK ZARZĄDU

Daniel Wirkus

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. finansowo-ekonomicznych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jakub Chmurzyński