

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W TRZCIANCE
ZA 2006 ROK**

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Trzciance według stanu na dzień 31 grudnia 2006 roku posiadała zasoby własne i administrowane o łącznej powierzchni 160.164,16 m².

Z uwagi na ograniczony popyt oraz brak chętnych nie zrealizowaliśmy naszych zamierzeń inwestycyjnych w 2006 roku. Planowaliśmy rozpoczęcie realizacji inwestycji polegającej na budowie „enklawy” przy ul. Witosa w Trzciance, składającej się z trzech budynków mieszkalno – usługowych. Obecnie zmierzamy do zakończenia prac projektowych, co pozwoliłoby nam do przystąpienia do realizacji I etapu budowy już w lipcu bieżącego roku. Planujemy budowę budynku trzy-kondygnacyjnego o powierzchni ok. 1700 m² (mieszkania o powierzchni od 38m² do 98m² - dwupoziomowe) oraz jeden lokal użytkowy (powierzchnia 61m²). Wybudowane mieszkania i lokale stanowią będą odrębną własność.

Stan zasobów mieszkaniowych i użytkowych ilustruje poniżej tabela Nr 1.

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Stan powierzchni zasobów własnych
na dzień 31 grudnia 2006r.

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	Trzcianka	Krzyż	Razem	
1.	Lokale mieszkalne	a	mieszkania	2 074,00	300,00	2 374,00
		b	m. kw.	108 771,53	14 810,88	123 582,41
		c	izby	7 339	1 030	8 369
2.	Lokale użytkowe ogółem	m. kw.	25 139,34	628,68	25 768,02	
	własnościowe i w najmie	a	m. kw.	9 588,05	419,78	10 007,83
	piwniczne własnościowe i w najmie	b	m. kw.	984,38	69,50	1 053,88
	na potrzeby Spółdzielni	c	m. kw.	14 566,91	139,40	14 706,31
	w tym piwnice		m. kw.	1 053,72	52,40	1 106,12
3.	Garaże	a	sztuki	602	36	638
		b	m. kw.	10 227,76	565,97	10 793,73
4.	Ogółem powierzchnia	m. kw.	144 138,63	16 005,53	160 144,16	

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzciance koncentruje swoje działania przede wszystkim na pracach zmierzających do poprawy estetyki osiedli spółdzielczych, terenów zielonych i kolorystyki bloków mieszkalnych.

W 2006 roku kontynuowaliśmy kompleksowe prace termomodernizacyjne, polegające na ociepleniu stropodachów (os. Zacisze 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 oraz os. Młodych 5), wymianie stolarki okiennej na klatkach schodowych i w piwnicach

(os. Słowackiego 5, ul. 27-stycznia 33, 82 oraz w Krzyżu Wlkp., ul. Wojska Polskiego 21) oraz wymianie drzwi wejściowych (os. Słowackiego 1, 2, 4, 9, os. Zacisze 3, 5, 7, 10, ul. Wojska Polskiego 21, 95/97). Bieżąco wykonywaliśmy naprawy i konserwacje dotyczące: dachów i opierzeń blacharskich, instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, placów zabaw. Jak co roku wymieniliśmy piasek w piaskownicach, przeprowadziliśmy prace malarskie (malowanie klatek schodowych i piwnic, ławek, zabawek), prace drogowe (zmiana organizacji ruchu, wykonanie dodatkowych parkingów, wymiana i naprawy chodników), wykonaliśmy nasadzenia zieleni i rekultywacje trawników. Ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym partycypowaliśmy w zwrocie kosztów za wymianę stolarki okiennej przez mieszkańców, a także spłacaliśmy kredyty zaciągnięte w latach wcześniejszych przeznaczone na termomodernizację budynków spółdzielczych. Rozpoczęliśmy również wymianę wodomierzy tradycyjnych na wodomierze elektroniczne, umożliwiające odczyty bez konieczności wizyty inkasenta w mieszkaniu.

Elewacje budynków spółdzielczych charakteryzują się zróżnicowaną, ciekawą kolorystyką, wyróżniając się swoim wyglądem na tle innych zasobów, komunalnych i prywatnych. Po wykonanych pracach termomodernizacyjnych spełniają wymagane normy cieplne. Wszystkie zasoby wyposażone są w elektroniczne podzielniki kosztów, oraz wodomierze. Zasoby nasze spełniają wymagane warunki, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne i ich usytuowanie.

W celu poprawy estetyki zewnętrznej budynków i osiedli zmieniamy ich otoczenie prowadząc prace nasadzeniowe, wykorzystując do tego nowe odmiany krzewów i drzew, oraz tworząc ciekawe kompozycje kwiatowe.

Uzupełnieniem zmieniającej się infrastruktury zewnętrznej osiedli są nowe place zabaw. Zapoczątkowana w ubiegłym roku wymiana zabawek i placów zabaw na takie, które spełniają wymagania norm europejskich, była w roku 2006 kontynuowana. Wspólnie z Gminą Trzcianka sfinansowaliśmy plac zabaw u zbiegu ulic Mickiewicza i Broniewskiego, a także wykonaliśmy plac zabaw na os. Zacisze.

W dalszym ciągu rozwijamy nasze usługi dostępu do internetu starając się konkurować z innymi providerami działającymi na rynku poprzez dobrej jakości usługę atrakcyjną cenowo. W chwili obecnej 900 użytkowników korzysta z naszych usług.

Kontynuujemy również prace rozwojowe na posiadanych i dzierżawionych plantacjach biomasy, prowadzimy dalsze nasadzenia wierzby energetycznej oraz przygotowujemy się do zbiorów upraw pięcioletnich. W sezonie letnim kosimy łąki nadnoteckie, zebrane z nich siano sprzedajemy. Odnośnie prowadzonych upraw otrzymujemy dopłaty ze Skarbu Państwa oraz z funduszy Unii Europejskiej. Na terenie byłych Piłskich Fabryk Mebli przygotowujemy linię technologiczną do produkcji brykietów z siana.

Dbając o wysoką jakość usług nadal rozwijamy, wdrożony już w roku 2005, system zarządzania jakością ISO 9001:2000, zmierzając w kierunku takiego ukształtowania procedur obowiązujących w naszej codziennej działalności, który satysfakcjonował będzie naszych wszystkich klientów.

Koszty eksploatacji podstawowej za 2006r., były wyższe od poniesionych kosztów w roku 2005. Większą dynamiką wzrostu charakteryzowały się koszty utrzymania

nieruchomości, na które Spółdzielnia nie ma wpływu (ceny materiałów, energia elektryczna, wywóz nieczystości stałych, dostawa wody i odbiór ścieków, podatek od nieruchomości, opłaty za teren). Planowane koszty eksploatacji podstawowej, remontów oraz centralnego ogrzewania zatwierdzone zostały uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni, która ustaliła również, na wniosek Zarządu, wysokość opłat czynszowych, odpisów na remonty, a także zaliczek na centralne ogrzewanie. Wysokość opłat czynszowych musi równoważyć planowany koszt rocznej eksploatacji podstawowej. Odpisy na remonty pozostały na niezmienionym poziomie. Zaliczki na centralne ogrzewanie były niższe w stosunku do roku 2005, dzięki odpowiednim decyzjom strategicznym oraz poczynionym przez Spółdzielnię inwestycjom.

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w latach następnych będą coraz większe. W celu ich pokrycia zmuszeni będziemy podnosić również wysokość obowiązujących opłat czynszowych. Rosnąc będą również ceny nośników energii, gazu oraz biomasy. Dzięki rozpoczętej w 2006 roku inwestycji – budowa kotłowni na biomasę na os. Młodych w Krzyżu Wlkp., a zakończonej w roku bieżącym, udało się nam uchronić, część mieszkańców Krzyża Wlkp., przed drastycznym wzrostem opłat zaliczkowych na centralne ogrzewanie.

Koszty eksploatacji w 2006 roku w porównaniu do 2005 roku obrazuje tabela Nr 2.

Koszty eksploatacji podstawowej za okres 2005r. - 2006r.

Tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2005r (zł) rocznie		Wykonanie 2006r (zł) rocznie		Średnio mies. w 2005 w zł/m2 ogółem	Średnio mies. w 2006 w zł/m2 ogółem
		zł	zł/m2	zł	zł/m3		
1.	2.	9.	10.	11.	12.	13.	13.
1.	Wynagrodzenie i narzuty na stan. nierob. i pozost.	260 003,86	1,76	262 503,75	1,81	0,15	0,15
2.	Materiały i przedmioty nietrwale	50 089,39	0,34	47 909,01	0,33	0,03	0,03
3.	Energia elektryczna	141 897,78	0,96	147 416,15	1,01	0,08	0,08
4.	Woda i kanalizacja	1 139 141,23	7,73	1 192 211,79	8,21	0,64	0,68
5.	Podatek od nieruchomości	399 443,60	2,71	416 964,40	2,87	0,23	0,24
6.	Wywóz nieczystości	482 752,64	3,27	494 573,82	3,40	0,27	0,28
7.	Opłaty za teren	40 062,90	0,27	44 009,51	0,30	0,02	0,03
8.	Remonty i konserwacje	2 266 924,30	15,38	2 191 707,39	15,09	1,28	1,26
9.	Narzut kosztów Zarządu	488 264,03	3,31	502 664,10	3,46	0,28	0,29
10.	Odpisy na fundusze	5 866,00	0,04	5 158,69	0,04	0,00	0,00
11.	Pozostałe koszty	879 656,94	5,97	1 004 131,55	6,91	0,50	0,58
	OGÓLEM	6 154 102,67	41,74	6 309 250,16	43,43	3,48	3,62

Strukturę dochodów spółdzielni na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej z podziałem na rodzaje lokali ilustruje tabela Nr 3.

Dochody na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej i remontów

Tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	Dochody za 2004r.	Dochody za 2005r.	Dochody za 2006r.
1.	Od lokali mieszkalnych	3 860 483,67	3 992 112,38	4 004 060,95
2.	Od lokali użytkowych	795 129,58	826 712,36	979 773,85
3.	Od garaży	193 452,27	223 200,52	223 503,44
4.	Od wspólnot mieszkaniowych, reklam i pozostałych	0,00	31 805,61	38 579,00
5.	Za wodę i kanalizację	974 516,77	1 025 604,81	1 071 434,09
6.	Dochody na eksploatację	5 823 582,29	6 099 435,68	6 317 351,33
7.	Przychody finansowe i operacyjne	103 832,68	72 973,78	42 671,48
8.	Razem dochody	5 927 414,97	6 172 409,46	6 360 022,81
Lp.	Wyszczególnienie	Koszty za 2004r.	Koszty za 2005r.	Koszty za 2006r.
9.	Koszty eksploatacji	5 900 840,35	6 154 102,67	6 309 250,16
10.	Koszty finansowe i operacyjne	26 346,48	12 981,15	47 515,41
11.	Razem koszty	5 927 186,83	6 167 083,82	6 356 765,57
12.	Wynik na eksploatacji (8-11)	228,14	5 325,64	3 257,24
13.	Stan rozliczeń międzyokresowych	244,21	5 569,85	8 827,09

Prace wykonywane przez spółdzielnię ze środków funduszu remontowego z podziałem na termomodernizację i konserwację bieżącą w latach 2004-2006 ilustruje tabela Nr 4.

Remonty zasobów mieszkaniowych

Tabela nr 4

Lp.	Wyszczególnienie	2004	2005	2006
1.	Remonty i konserwacja budynków, remonty c.o. i c.w.	1 851 361,00	1 272 427,55	1 302 089,53
2.	Rozliczenie ocieplenia budynków - łącznie ze spłatą kredytów i odsetek	373 065,72	1 139 148,17	873 574,83
3.	Szkody zalaniowe	4 299,10	2 896,16	5 505,87
RAZEM		2 228 725,82	2 414 471,88	2 181 170,23

Utrzymujący się wysoki poziom się bezrobocia w naszym regionie i wysokie koszty pracy oraz niższe średnie płace od średniej krajowej bezpośrednio przekładają się na sytuację materialną mieszkańców Trzcianki i Krzyża Wilkp., co ma swoje odzwierciedlenie w rosnących zaległościach opłat za mieszkania i opłat za wodę.

Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą prowadzi szerokie działania windykacyjne, mające na celu poprawę wskaźnika zadłużenia, który obecnie kształtuje się w odniesieniu do lokali mieszkalnych na poziomie ok. 5,11%, w stosunku do lokali użytkowych – 5,02%. Z mieszkańcami, którzy mają problemy w regulowaniu płatności spisujemy umowy o ratalną spłatę zadłużenia. Potwierdzamy również wnioski o dodatki mieszkaniowe, aby osoby takie mogły otrzymać pomoc gminy w postaci dodatków mieszkaniowych. Pomimo jednak systematycznie wysyłanych upomnień, wezwań, występowania do sądów o wydanie nakazów zapłaty, a także przekazywania spraw do egzekucji przez komornika, poziom zaległości członków wobec Spółdzielni utrzymuje się na podobnym poziomie, oscylując w granicach 600 – 650 tys.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Trzciance posiada umowę o współpracy z Krajowym Rejestrem Długów i może, po spełnieniu przewidzianych w procedurach windykacyjnych warunków, umieszczać dłużników w rejestrze, utrudniając w ten sposób możliwość pozyskania środków finansowych i innych dóbr z innych instytucji, do czasu uregulowania przez dłużników swoich zobowiązań wobec Spółdzielni.

Zaległości w opłatach obrazują tabele Nr 5 i 6

**Zaległości w opłatach na 31 grudnia 2006r.
w porównaniu do 2004r.-2005r.**

Tabela
nr 5

Wyszczególnienie	2004	2005	2006	5 : 4 %
1.	2.	3.	4.	5.
Lokale mieszkalne	404 462,72	400 263,50	402 408,23	100,54
Lokale użytkowe	99 542,76	69 372,09	74 032,64	106,72
Rachunki za zimną i ciepłą wodę	151 537,35	143 121,92	158 841,17	110,98

655 542,83	612 757,51	635 282,04
------------	------------	------------

Zaległości w opłatach czynszu od lokali mieszkalnych wg okresu zaległości

Tabela nr 6

Lp.	Okres zalegania	Stan na 31 grudnia 2004r.		Stan na 31 grudnia 2005r.		Stan na 31 grudnia 2006r.	
		Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Ilość lokali	Kwota zadłużenia
1.	0 - 1 miesiąca	233	76 425,11	274	82 397,74	340	68 414,84
2.	1 - 2 miesięczne	99	75 746,14	99	59 088,10	176	79 254,56
3.	2 - 3 miesięczne	67	51 213,86	46	37 216,29	39	30 406,30
4.	3 - 4 miesięczne	48	51 539,86	11	13 678,23	21	22 045,89
5.	4 - 5 miesięczne	19	24 351,68	13	19 908,42	12	20 569,68
6.	5 - 6 miesięczne	7	12 265,38	4	7 769,26	3	4 884,84
7.	6 - 7 miesięczne	5	8 938,61	5	9 526,13	5	8 829,96
8.	7 - 8 miesięczne	2	5 578,38	7	18 289,36	6	18 994,52
9.	8 - 9 miesięczne	1	1 436,42	4	9 900,10	2	4 400,33
10.	9 - 10 miesięczne	4	13 069,59	5	14 281,29	5	14 138,03
11.	10 - 11 miesięczne	4	14 140,75	1	2 941,55	1	2 594,74
12.	11 - 12 miesięczne	1	4 366,50	1	4 893,05	1	7 366,03
13.	powyżej 12 m-cy	8	65 390,44	19	120 373,98	15	120 508,51
OGÓLEM		498	404 462,72	489	400 263,50	626	402 408,23

Liczbę mieszkań w budynkach oddanych do 1992 roku włącznie z niespłaconym kredytem podaje tabela Nr 7.

Stan na dzień 31 12 2006r.

Tabela nr 7

Lp.	Budynek	Liczba mieszkań w budynku	Liczba mieszkań z niespłaconym kredytem
1.	os. Zacisze 3	24	3
2.	os. Zacisze 6	6	1
3.	os. Zacisze 7	6	2
4.	os. Zacisze 8	24	3
5.	os. Zacisze 9	16	3
6.	os. Zacisze 11	16	1
7.	os. Młodych 6	16	1
8.	os. Młodych 7	20	2
OGÓLEM		128	16

Wartość majątku Spółdzielni ilustruje tabela nr 8.

Wartość majątku trwałego Spółdzielni Mieszkaniowej

Tabela nr 8

Grupa	Nazwa	stan na 01.01.2006		stan na 31.12.2006	
		brutto	netto	brutto	netto
0	Grunty	4 269 711,45	4 165 588,51	4 264 456,80	4 070 475,09
1	Budynki i budowle, w tym:	85 435 861,27	61 875 713,20	85 327 947,24	60 514 766,75
	garaże	3 374 925,42	2 112 246,14	3 381 755,42	2 034 861,46
	lok. użytkowe	5 384 923,27	3 565 629,30	5 337 202,67	3 416 319,87
3	Kotły, maszyny energetyczne, kotłownie	1 482 228,65	1 105 089,32	1 237 897,75	792 757,37
4	Sieć internetowa i komputerowa	473 302,99	295 224,92	522 203,64	235 596,16
6	Urządzenia techniczne	58 281,75	33 543,66	58 281,75	27 765,18
7	Środki transportowe	12 153,24	0,00	27 153,24	14 062,50
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	384 776,57	68 285,38	401 582,61	52 971,42
RAZEM		92 116 315,92	67 543 444,99	91 839 523,03	65 708 394,47