

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W TRZCIANCIE ZA 2018 ROK**

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Trzciancie administruje i zarządza zasobami własnymi i obcymi o łącznej powierzchni 154.272,69 m².

W roku 2018 wyodrębniono 17 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 875,17 m². Stan zasobów mieszkaniowych i użytkowych ilustruje poniżej tabela nr 1.

**Stan powierzchni zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię
na dzień 31.12.2018r.**

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie		Jednostka miary	Trzcianka	Krzyż	Razem
1.	Lokale mieszkalne		sztuk	2 096	300	2 396
			m. kw.	109 560,24	14 810,88	124 371,12
	własnościowe	c	m. kw.	77 778,60	10 780,82	88 559,42
	lokatorskie	d	m. kw.	6 094,82	380,80	6 475,62
	wyodrębnione	e	m. kw.	25 686,82	3 649,26	29 336,08
2.	Lokale użytkowe ogółem		m. kw.	17 977,54	753,58	18 731,12
	własnościowe	a	m. kw.	5 264,41	0,00	5 264,41
	wyodrębnione	b	m. kw.	4 220,25	478,28	4 698,53
	wynajmowane	c	m. kw.	1 124,03	69,50	1 193,53
	lokale własne Spółdzielni	d	m. kw.	7 368,85	205,80	7 574,65
3.	Garáže		sztuki	625	36	661
			m. kw.	10 604,48	565,97	11 170,45
	własnościowe	c	m. kw.	10 083,72	518,78	10 602,50
	wyodrębnione	d	m. kw.	520,76	47,19	567,95
4.	Ogółem powierzchnia		m. kw.	138 142,26	16 130,43	154 272,69

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzciancie podejmuje decyzje i czynności mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa, właściwej eksploatacji nieruchomości, utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej oraz uzasadnione inwestowanie w nieruchomości. Podejmowane są również działania zmierzające do poprawy estetyki osiedli spółdzielczych, terenów zielonych i kolorystyki budynków mieszkalnych.

Zgromadzone na funduszu remontowym środki w 2018 roku przeznaczono na wykonanie:

- opaski przybudynkowej z kostki polbruk na os. Słowackiego 12 (I etap) i 19,
- wymiany rur spustowych przy ul. 27 Stycznia 82,
- wymiany rynien i rur spustowych przy ul. 27 Stycznia 33,
- malowania elewacji budynku wraz z naprawą balkonów przy ul. Dąbrowskiego 46 (kontynuacja prac rozpoczętych w 2017r.),
- malowania elewacji budynku wraz z naprawą balkonów na os. Słowackiego 11 (kontynuacja prac rozpoczętych w 2017r.),

- naprawy kominów i czap kominowych w Krzyżu przy ul. W. Polskiego 19 (kontynuacja prac rozpoczętych w 2017r.),
- trwałego pokrycia dachu z folii PCV wraz z wymianą rynien i rur spustowych przy ul. 27 Stycznia 1/4,

W ramach prac remontowych:

1. wymieniono stolarkę okienną na klatkach schodowych i w piwnicach:
 - na os. Zacisze 3, 6,
2. wymieniono stolarkę okienną w piwnicach:
 - Krzyż, os. Młodych 6, 7, 8,
3. dokonano wymiany drzwi wejściowych do budynku:
 - na os. 25-lecia 9 i 14, Słowackiego 13 (kontynuacja prac rozpoczętych w 2017 r.),
4. pomalowano klatki schodowe, pralnie, suszarnie, pobiałkowano korytarze piwniczne:
 - przy ul. Konopnickiej 34, na os. Słowackiego 8, 13, 23, 34,
5. Naprawiono płyty balkonów i loggii:
 - przy ul. Kościuszki 10 (9 sztuk),
 - przy ul Dąbrowskiego 15 (5 sztuk),
 - w Krzyżu na os. Młodych 4 (16 sztuk),

W budynkach na os. Słowackiego 6, 13, 14, 16, przy ul. Strażackiej 3, ul. Dąbrowskiego 46, 47 i 53, ul. Kościuszki 10 i 12, ul. 27 Stycznia 19, 21, 22 i 23, ul. Mickiewicza 21, 60 i 62 wymienione zostały wodomierze. Natomiast przy ul Dąbrowskiego 46 i 47 dokonano legalizacji liczników ciepła. W budynku os. Słowackiego 4 wymieniono piony instalacji c.o. w łazienkach i zamontowano grzejniki wraz z podzielnikami. Wykonano mechaniczno-chemiczne czyszczenie pionów kanalizacyjnych w budynkach: os. 25-lecia 7 i 8, os. Słowackiego 3 i 5.

Kontynuowano modernizację oświetlenia zewnętrznego i wymianę żarówek na energooszczędne oraz wymianę lamp na klatkach schodowych na lampy energooszczędne. Dokonano naprawy częściowej nawierzchni dróg i chodników (os. 25-Lecia, os. Słowackiego) oraz odnowienia linii poziomych na parkingach.

Część środków funduszu remontowego przekazano mieszkańcom w formie zwrotów za wymianę stolarki okiennej w swoich mieszkaniach.

Efekty naszej działalności to ciekawa i zróżnicowana kolorystyka budynków mieszkalnych, lokale mieszkalne i użytkowe wyposażone w elektroniczne podzielniki kosztów oraz wodomierze odczytywane drogą radiową, a także zmodernizowane place zabaw spełniające unijne normy bezpieczeństwa. To również utrzymywanie w należytym stanie dróg osiedlowych, chodników i parkingów. Zasoby nasze spełniają wymagane warunki, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne i ich usytuowanie.

W celu poprawy estetyki zewnętrznej budynków i osiedli zmieniamy ich otoczenie poprzez nasadzenia uzupełniające już istniejących rabat oraz wprowadzanie do zieleni osiedlowej nowych gatunków drzew, krzewów, bylin i innych roślin zielnych. Corocznie nasadzamy rośliny jednoroczne, które cały czas cieszą się dużą popularnością wśród mieszkańców naszych osiedli. Bratki wysadzamy wczesną wiosną, które kwitną aż do końca maja, a następnie pojawiają się rośliny tak zwanej drugiej rabaty: komarzyce, aksamitki, pelargonie i surfinie. Jesienią nasadzamy rośliny cebulowe takie jak: żonkile, tulipany, szafirki i krokusy, które zaczynają kwitnąć z początkiem kwietnia aż do końca maja w Trzciance i w Krzyżu Wlkp. W ubiegłym roku do zieleni miejskiej wprowadziliśmy szalwie ogrodową wieloletnią oraz naparstnicę purpurową. Wszystkie gatunki roślin są urozmaicone gatunkowo, terminem kwitnienia czy też kolorem kwitnących kwiatów i liści.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej dysponując środkami pochodzącymi z odpisów na fundusz remontowy wykonuje wyżej wymienione prace modernizacyjne oraz naprawy zgodnie z zaleceniami wynikającymi z rocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych budynków i nieruchomości. Plan remontów na dany rok zatwierdzany jest każdorazowo przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Stan funduszu remontowego w roku 2018 przedstawia tabela nr 2.

Remonty zasobów mieszkaniowych

Tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	2018
1.	Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2018r.	498 006,59
2.	Odpisy na fundusz remontowy w roku 2018 wraz z zyskiem z działalności gospodarczej za rok 2017	2 212 766,14
3.	Wydatki z funduszu remontowego w roku 2018	1 955 757,83
4.	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2018r.	755 014,90

Szczegółowe rozliczenie funduszu remontowego na nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższa tabela.

ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO NA POSZCZEGOLNE NIERUCHOMOŚCI

lp.	Nazwa	powierzchnia m ²	stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2018	Obroty roku 2018		stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2018
				koszty wykonanych remontów	przychody na fundusz remontowy	
1.	os. Słowackiego 11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23	29 769,50	5 366,33	646 097,79	534 758,27	-105 973,19
2.	os. 25 - lecia 1,2,3,4,7,8,9,10,12,13,14	19 671,00	-136 211,41	134 683,84	352 996,47	82 101,22
3.	os. 25 - lecia 5,6	2 679,00	96 495,86	16 520,84	47 610,87	127 585,89
4.	os. Zącisze 1,2,3,5,6,7,8,9,10,11	9 375,90	-60 406,30	98 121,65	168 488,87	9 960,92
5.	ul. Kościuszki 1-2	1 394,61	-118 673,13	4 972,62	24 785,86	-98 859,89
6.	ul. Kościuszki 3-4	1 537,46	-186 024,56	9 292,02	27 631,81	-167 684,77
7.	ul. Kościuszki 10	666,70	-5 416,03	31 506,40	12 115,19	-24 807,24
8.	ul. Kościuszki 12	1 401,04	-100 745,53	16 008,11	25 179,74	-91 573,90
9.	ul. Grunwaldzka 21, ul. 27 Stycznia 1-4, 6,7	4 602,20	135 564,44	72 383,49	81 789,75	144 970,70
10.	ul. 27 Stycznia 9,10,11	2 235,26	-81 766,49	12 827,40	41 944,68	-52 649,21
11.	ul. 27 Stycznia 19,21,22,23	2 847,60	-18 403,35	36 533,99	50 595,85	-4 341,49
12.	ul. 27 Stycznia 82	899,40	57 682,76	11 195,95	15 984,03	62 470,84
13.	ul. 27 Stycznia 33-34	899,40	70 846,92	24 217,58	15 984,03	62 613,37
14.	ul. Konopnickiej 33	652,20	-52 500,02	4 643,75	11 721,26	-45 422,51
15.	ul. Konopnickiej 34 A	761,10	11 334,98	17 786,15	13 678,40	7 227,23
16.	os. Słowackiego 1,2,3,4,5	6 533,30	120 261,89	139 842,92	116 109,03	96 528,00
17.	os. Słowackiego 6,8,8a,9,10	9 644,50	26 596,65	110 475,44	173 329,80	89 451,01
18.	os. Słowackiego 1a	314,22	27 974,83	2 361,56	5 584,24	31 197,51
19.	os. Słowackiego 33,34,39	4 225,70	80 640,40	65 966,92	75 942,19	90 615,67
20.	ul. Matejki 3C	1 168,97	1 278,68	3 600,29	8 579,19	6 257,58
21.	ul. Mickiewicza 21	623,40	40 395,06	13 732,39	11 078,99	37 741,66
22.	ul. Dąbrowskiego 54, ul. Mickiewicza 1 B	639,96	32 303,25	4 158,26	11 373,12	39 518,11
23.	ul. Mickiewicza 1 A	731,94	52 215,92	2 064,91	13 008,32	63 159,33
24.	ul. Dąbrowskiego 53	954,70	65 608,02	5 484,05	16 966,58	77 090,55
25.	ul. Mickiewicza 60,62	1 707,20	-34 606,00	21 336,28	30 681,59	-25 260,69
26.	ul. Dąbrowskiego 46,47 ul. Strażacka 3	1 698,40	81 041,56	54 495,80	30 183,76	56 729,52
27.	ul. Dąbrowskiego 15, 15 a	564,50	39 902,90	21 646,61	10 032,23	28 288,52
28.	ul. Strażacka 1	1 156,08	34 475,12	17 200,35	20 545,19	37 819,96
29.	ul. Wojska Polskiego 19,20,21 Krzyż	5 890,48	168 003,28	148 809,39	104 685,81	123 879,70
30.	ul. Sienkiewicza 16 Krzyż	958,50	-43 859,41	8 542,13	17 609,45	-34 792,09
31.	ul. Wojska Polskiego 95,96,97 Krzyż	1 993,50	20 103,33	9 632,64	35 428,24	45 898,93
32.	os. Młodych 4,5,6,7,8 Krzyż	5 479,00	220 076,22	189 554,57	97 372,13	127 893,78
33.	os. Młodych 3 Krzyż	489,40	-51 549,58	61,74	8 991,20	-42 620,12
34.	ul. Grottgera 64, 67	205,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		124 371,12	498 006,59	1 955 757,83	2 212 766,14	755 014,90

Wysokość opłat czynszowych, odpisów na remonty, a także zaliczek na centralne ogrzewanie ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni w oparciu o plan kosztów eksploatacji podstawowej, plan remontów oraz kosztów centralnego ogrzewania. Wpływy ogółem z opłat wnoszonych przez mieszkańców Spółdzielni nie pokryły kosztów eksploatacji podstawowej w roku 2018. Niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi z roku 2018 zostanie rozliczony w roku 2019r i pokryty nadwyżką z roku 2017.

Tabela nr 4 przedstawia koszty eksploatacji podstawowej GZM w roku 2018 w porównaniu do kosztów z roku 2017.

**KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ZA OKRES 2017 - 2018**

Tabela nr 4

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2017r (zł) rocznie		Wykonanie 2018r (zł) rocznie		Średnio mies. w 2017 w zł/m ²	Średnio mies. w 2018 w zł/m ²
		zł	zł/m ²	zł	zł/m ²		
1.	2.					7.	8.
1.	Obsługa techniczna mienia	256 609,93	2,06	439 480,75	3,53	0,17	0,29
2.	Materiały i przedmioty nietrwale	14 814,65	0,12	14 928,49	0,12	0,01	0,01
3.	Energia elektryczna	96 518,04	0,78	99 087,37	0,80	0,07	0,07
4.	Woda i kanalizacja	1 763 082,53	14,18	1 760 157,77	14,15	1,18	1,18
5.	Podatek od nieruchomości	110 760,63	0,89	110 358,33	0,89	0,07	0,07
6.	Wywóz nieczystości	762 943,00	6,13	762 233,00	6,13	0,51	0,51
7.	Remonty - odpisy	1 734 671,64	13,95	1 847 146,50	14,85	1,16	1,24
8.	Konserwacje bieżące	363 250,15	2,92	467 615,64	3,76	0,24	0,31
9.	Narzut kosztów Zarządu	583 518,20	4,69	762 595,71	6,13	0,39	0,51
10.	Pozostałe koszty	1 130 885,80	9,09	1 238 291,70	9,96	0,76	0,83
OGÓŁEM		6 817 054,57	54,81	7 501 895,26	60,32	4,56	5,02

Wynik Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzciance na działalności podstawowej obrazuje tabela nr 5.

WYNIK GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Tabela nr 5

Wpływy dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi	7 177 532,27
Koszty eksploatacji podstawowej	7 501 895,26
Przychody operacyjne i finansowe	368 070,13
Koszty operacyjne i finansowe	295 896,34
Pożytki gospodarki zasobami mieszkaniowymi netto w 2018	19 433,68
Niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na 31.12.2018r.	-232 755,52
Nadwyżka na GZM na 31-12-2017r.	259 496,36
łącznie nadwyżka do rozliczenia w 2019 roku	26 740,84

Tabela nr 6 przedstawia wynik na działalności podstawowej na poszczególnych nieruchomościach za rok 2018.

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Ip.	Nieruchomość	Stan GZM na	Obroty roku		Wynik GZM na
		01.01.2018	Koszty	Przychody	31.12.2018
1.	os. Słowackiego 11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,	85 148,90	1 815 905,13	1 743 437,63	12 681,40
2.	os. 25 - Lecia 1,2,3,4,7,8,9,10,12,13,14	199 044,91	1 184 817,66	1 158 250,99	172 478,24
3.	os. 25 - Lecia 5,6,	30 386,50	147 111,16	155 401,37	38 676,71
4.	os. Zacisze 1,2,3,5,6,7,8,9,10,11	92 378,06	550 586,13	541 208,74	83 000,67
5.	ul. Kościuszki 1-2	-4 030,74	83 083,24	82 472,24	-4 641,74
6.	ul. Kościuszki 3-4	-5 454,96	88 700,17	108 959,68	14 804,55
7.	ul. Kościuszki 10	13 007,66	39 196,63	39 581,74	13 392,77
8.	ul. Kościuszki 12	12 462,75	84 693,16	83 830,15	11 599,74
9.	ul. Grunwaldzka 21, ul. 27 Stycznia 1-4,6,7,	-63 771,50	263 678,09	251 992,81	-75 456,78
10.	ul. 27 Stycznia 9,10,11	-38 859,02	170 149,56	153 679,96	-55 328,62
11.	ul. 27 Stycznia 19,21,22,23,	-41 547,42	187 021,38	180 495,82	-48 072,98
12.	ul. 27 Stycznia 82,	-948,86	52 586,03	54 594,74	1 059,85
13.	ul. 27 Stycznia 33-34,	-14 315,81	67 566,49	54 731,55	-27 150,75
14.	ul. Konopnickiej 33	-13 735,57	43 728,24	38 110,76	-19 353,05
15.	ul. Konopnickiej 34A	678,76	42 042,72	42 026,12	662,16
16.	os. Słowackiego 1,2,3,4,5	-31 493,65	430 813,46	394 552,69	-67 754,42
17.	os. Słowackiego 6,8,8a,9,10,	48 531,26	621 075,07	621 892,26	49 348,45
18.	os. Słowackiego 1a	3 423,17	18 205,65	18 883,63	4 101,15
19.	os. Słowackiego 33,34,39,	21 892,98	245 120,88	243 662,30	20 434,40
20.	ul. Matejki 3c	1 487,50	40 970,77	39 028,83	-454,44
21.	ul. Mickiewicza 21,	-1 891,02	32 485,21	31 538,49	-2 837,74
22.	ul. Dąbrowskiego 54, ul. Mickiewicza 1B	-16 242,54	48 492,50	39 789,48	-24 945,56
23.	ul. Mickiewicza 1A	-19 746,37	46 161,22	43 335,27	-22 572,32
24.	ul. Dąbrowskiego 53	-17 011,28	70 786,07	61 619,46	-26 177,89
25.	ul. Mickiewicza 60,62,	-4 966,22	100 135,98	98 947,29	-6 154,91
26.	ul. Dąbrowskiego 46,47, ul. Strażacka 3,	-37 012,45	89 647,49	94 406,70	-32 253,24
27.	ul. Dąbrowskiego 15,15a,	803,58	36 517,16	33 037,58	-2 676,00
28.	ul. Strażacka 1,	-19 961,94	64 741,24	62 296,64	-22 406,54
29.	ul. Wojska Polskiego 19,20,21, Krzyż Wlkp.,	53 817,57	373 521,75	337 079,19	17 375,01
30.	ul. Sienkiewicza 16 Krzyż Wlkp.	-9 935,55	60 670,69	54 045,18	-16 561,06
31.	ul. Wojska Polskiego 95,96,97 Krzyż Wlkp.	-1 299,74	119 775,68	109 926,38	-11 149,04
32.	os. Młodych 4,5,6,7,8, Krzyż Wlkp.	49 425,38	300 529,16	312 887,99	61 784,21
33.	os. Młodych 3, garaże Krzyż Wlkp.	-14 170,96	25 091,65	26 337,25	-12 925,36
34.	ul. Grotgera 67, 67	3 402,98	2 184,21	2 995,20	4 213,97
Razem		130 522,29	7 547 791,63	7 315 036,11	26 740,84

Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą prowadzi działania windykacyjne zgodnie z obowiązującym prawem, mające na celu obniżenie wskaźników zadłużenia. W 2018 roku na posiedzenia rady nadzorczej wezwano 127 dłużników. Część osób wezwanych na Radę spłaciło swoje zobowiązania w całości, z częścią dłużników spisano umowy o spłatę zaległości w ratach. Średni wskaźnik zadłużenia dla całej spółdzielni obecnie kształtuje się na poziomie 4,65%. Z mieszkańcami, którzy mają problemy z regulowaniem płatności negocjujemy warunki spłaty w formie ratalnej i spisujemy stosowne umowy oraz porozumienia. Osobom, które

mają najniższe dochody potwierdzamy wnioski o dodatki mieszkaniowe, aby mogły otrzymać pomoc finansową z gminy.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Trzciance współpracuje 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 7 i 8

**Zaległości w opłatach na 31.12.2018r.
w porównaniu do 2016r.-2017r.**

Tabela nr 7

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	4 : 3 %	zaległości roczne w stosunku do należnych wpływów
1.	2.	3.	4.	5.	6.
Lokale mieszkalne	711 219,59	730 869,08	697 060,86	95,37	4,78%
Lokale użytkowe	97 992,39	61 098,33	67 563,13	110,58	3,66%

809 211,98	791 967,41	764 623,99
------------	------------	------------

Zaległości w opłatach czynszu lokali mieszkalnych wg okresu zaległości

Tabela nr 8

Lp.	okres zadłużenia	Stan na 31.12.2016r.		Stan na 31.12.2017r.		Stan na 31.12.2018r.	
		Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Ilość lokali	Kwota zadłużenia
1.	0 - 1 miesiąca	479	85 588,20	378	94 132,78	441	94 545,40
2.	1 - 2 miesięczne	89	64 085,43	56	46 041,11	77	47 809,64
3.	2 - 3 miesięczne	18	21 521,63	30	42 863,51	18	23 344,70
4.	3 - 4 miesięczne	8	16 910,45	10	16 509,92	8	13 852,04
5.	4 - 5 miesięczne	5	11 765,92	6	16 183,45	7	17 347,24
6.	5 - 6 miesięczne	3	7 253,98	2	7 228,62	9	26 047,61
7.	6 - 7 miesięczne	3	9 161,52	4	13 024,39	3	12 490,95
8.	7 - 8 miesięczne	3	10 213,74	3	10 135,78	2	8 424,46
9.	8 - 9 miesięczne	0	0,00	1	5 387,92	0	-
10.	9 - 10 miesięczne	1	4 277,40	5	20 603,39	4	19 009,87
11.	10 - 11 miesięczne	4	20 259,05	3	22 018,82	3	11 998,77
12.	11 - 12 miesięczne	5	34 247,66	0	0,00	1	9 493,45
13.	powyżej 12 m-cy	28	425 934,61	27	436 739,39	23	412 696,73
OGÓŁEM		646	711 219,59	525	730 869,08	596	697 060,86

W roku 2018 Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o skierowaniu na drogę sądową 38 powództw o zapłatę przeciwko osobom zalegającym z płatnościami wobec Spółdzielni. Decyzje te zostały podjęte po wyczerpaniu przez Spółdzielnię możliwości pozasądowego załatwienia spraw zadłużenia, np. poprzez ratalną spłatę lub gdy osoby zalegające nie podejmowały żadnych działań zmierzających do spłaty zaległości. Po uzyskaniu tytułów wykonawczych w postaci nakazów zapłaty do dalszej egzekucji na drodze postępowania komorniczego skierowano 30 wniosków.

W związku ze wzrostem zadłużenia osób, wobec których toczyły się w roku 2018 postępowania egzekucyjne lub w sytuacji, gdy egzekucja z majątku ruchomego dłużnika okazała się bezskuteczna, Zarząd

Spółdzielni podjął decyzję o skierowaniu wniosków o wszczęcie egzekucji z nieruchomości lokalowych stanowiących własność dłużników. Takich wniosków w roku 2018 skierowano 3, przy czym 1 został zawieszony z uwagi na podjęcie przez dłużników ratalnej spłaty zadłużenia. W roku 2018 w trybie egzekucji komorniczej sprzedane zostały 3 lokale mieszkalne, które nabyły osoby trzecie.

Zarząd Spółdzielni z inicjatywy dłużników podejmował próby ugodowego uregulowania spraw związanych z zadłużeniami lokali zawierając porozumienia w przedmiocie ratalnej spłaty. W ten sposób dwóch wieloletnich dłużników spłaciło w roku 2018 swoje zadłużenie wobec Spółdzielni.

W roku 2018 Zarząd podjął również czynności mające na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości w stosunku do osób mających zadłużenia wobec Spółdzielni. Czynności te mają umożliwić Spółdzielni prowadzenie egzekucji z nieruchomości dłużników. W ubiegłym roku Spółdzielnia wystąpiła z dwoma takimi wnioskami, tj. o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłych współwłaścicielach lokali. Wobec następców prawnych zadłużonych lokali dokonano zabezpieczenia wierzytelności wpisami hipotek przymusowych do ksiąg wieczystych prowadzonych dla ich lokali mieszkalnych.

Obecnie w toku postępowania eksmisyjnego pozostaje jeden lokal mieszkalny, który po upływie okresu ochronnego (tj. do 30 kwietnia) zostanie opróżniony przymusowo przez komornika, chyba że do tego czasu dłużnik sam dobrowolnie opróżni i wyda zajmowany lokal. Gmina Trzcianka w roku 2018 nie przydzieliła żadnego lokalu socjalnego.

Na dzień 31.12.2018r. zaległości powyżej 12 miesięcy posiadało 23 członków Spółdzielni, i wszystkie są w trakcie egzekucji komorniczej, w tym egzekucji z nieruchomości.

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Pozostała działalność Spółdzielni, rozumiana szeroko jako działalności gospodarcza podlegająca opodatkowaniu podatkiem dochodowym zamknęła się w roku 2018 zyskiem netto w wysokości 193 048,56 zł. Zysk ten został wypracowany w oparciu o następujące rodzaje dodatkowej działalności gospodarczej:

INTERNET I TELEFONIA

Od października 2003 roku świadczymy usługę dostępu do internetu, a w 2007 rozpoczęliśmy świadczenie telefonii stacjonarnej. Obie usługi świadczone są poprzez sieć światłowodową oraz na łączach telewizji kablowej. Poprzez rozbudowaną sieć, zarówno telewizji kablowej oraz łączów światłowodowych, docieramy do większości osiedli i ulic naszego miasta.

Dysponujemy szerokopasmowymi łączami telekomunikacyjnymi i oferujemy dużą gamę pakietów dostępu do internetu przy zastosowaniu technologii DOCSIS 3.0 oraz FTTH. Niedawno wzbogaciliśmy naszą ofertę o nowe, jeszcze szybsze prędkości dostępowe – w naszych pakietach oferujemy prędkości od 30/3 do 90/9 Mbps ale również 100/100 Mbps (FTTH) i jesteśmy już przygotowani na jeszcze większe prędkości.

Usługa telefonii stacjonarnej, to sposób na tanie i bezpłatne rozmowy telefoniczne. Sieć SemTel oferuje plany taryfowe, które zawierają pakiety wliczonych minut na połączenia telefoniczne. Pakiety minut rozliczane są na połączenia krajowe (stacjonarne, komórkowe) i międzynarodowe. Opłaty abonamentowe za usługę telefonii cyfrowej są zróżnicowane, są to pakiety z wliczonymi minutami jak również pakiety kwotowe, odpowiednio od 15 zł do 35 zł. oraz od 65 zł. do 150 zł.

Od marca 2012 roku umożliwiamy przenoszenie stacjonarnych numerów telefonicznych do naszej sieci. To nadal ciesząca się popularnością usługa, wciąż większość naszych abonentów telefonicznych, to osoby, które przeniosły numer do naszej sieci.

Aktualnie 1075 użytkowników korzysta z naszych usług internetowych i 147 abonentów z telefonii stacjonarnej, w tym 88 osób przeniosło swój numer do sieci SemTel. Oprócz osób fizycznych, z naszych usług korzysta również kilka podmiotów gospodarczych.

Warto również nadmienić, że w przypadku abonamentu za dostęp do internetu, honorujemy Kartę Dużej Rodziny, dzięki której nasza oferta jest jeszcze korzystniejsza.

DZIAŁALNOŚĆ ROLNA

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Trzciance jest właścicielem gruntów rolnych znajdujących się w okolicy wsi Biała i Wrząca, których główną część stanowią trwałe użytki zielone użytkowane w sposób kośny, na pozostałej części gruntów prowadzona jest uprawa wierzby energetycznej, natomiast 11,11 ha stanowią grunty orne. W roku 2018, w związku z obowiązującym przepisem o rolniku aktywnym zawodowo, który wyklucza Spółdzielnię z przyznania płatności obszarowych jako podmiot zajmujący się obrotem nieruchomościami, całość gruntów rolnych będących własnością Spółdzielni została wydzierżawiona. Kwota przysługująca Spółdzielni z tytułu powyższej dzierżawy to równowartość 440 000 zł. Umowę dzierżawy podpisano na rok z możliwością przedłużenia na kolejne lata.

Wierzba energetyczna uprawiana jest w cyklu 3 letnim na powierzchni 131,88 ha. W sezonie 2017/2018 skoszono ok. 30 ha wierzby, które po skoszeniu nawieziono na wiosnę 2018 roku nawozem mineralnym wieloskładnikowym „Yara Mila NPK” w celu uzupełnienia składników mineralnych w glebie, głównie azotu, fosforu i potasu oraz tym samym zapewnienia wysokiego przyrostu biomasy w kolejnym latach. Materiał w postaci zrębek uzyskany z obróbki wierzby energetycznej został w całości wykorzystany w kotłowniach własnych. W 2018 roku uzyskano 300,22 tony zrębki wierzby energetycznej, którą w całości wykorzystano do spalania w kotłowniach własnych Spółdzielni.

DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA

W roku 2018 na nieruchomości zakupionej od Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej MEC sp. z o.o. kontynuowaliśmy działalność gospodarczą polegającą na produkcji peletu z trocin. Działalność tą zakończyliśmy w listopadzie 2018, ze względu na zbyt duże koszty, które należałoby ponieść w związku z koniecznością naprawy oraz modernizacji linii do produkcji peletu. Wyprodukowany w tym okresie pelet w całości przeznaczony był na potrzeby własne jako towar spalany w kotłowniach os. Zacisze i przy ul. Konopnickiej. W 2018 roku wyprodukowano 28,64 ton peletu. Zapas z 2017 r. wynosił 7,69 ton. Pelet został w całości wykorzystany, tym sam na koniec roku 2018 nie posiadaliśmy już żadnego zapasu. Rozchód peletu w roku 2018 przedstawiał się następująco: kotłownia na os. Zacisze – 2,54 ton, kotłownia przy ul. Konopnickiej – 33,79 ton. Pelet w całości wykorzystano do spalania w kotłowniach własnych Spółdzielni, a jego łączny rozchód w 2018 r. wyniósł 36,33 ton. Sprzęt ciężki – ładowarki i rębak wykorzystywane były na zlecenie Veolii Poznań S.A. do świadczenia usług w zakresie ważenia i podgarniania biomasy, a także na potrzeby własne - produkcji zrębki defibracyjnej na potrzeby os. Zacisze, jej suszenia oraz suszenia wierzby energetycznej.

Pracownicy spółdzielni zajmowali się również obsługą i eksploatacją, stanowiących własność Spółdzielni, 19 kompaktowych węzłów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody znajdujących się na os. Słowackiego (7 sztuk) i na os. 25-lecia (12 sztuk), zasilanych z kotłowni rejonowej.

60-LECIE SPÓŁDZIELNI

W roku 2018 Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Trzciance obchodziła 60 lecie swojej działalności. W dniu 11.06.2018r., w sali kinowej Spółdzielni odbyło się uroczyste spotkanie z tej okazji, na którym nie zabrakło wielu znakomitych gości i występu artystycznego młodzieży prowadzonej przez Panią Marię Gęsicką pod patronatem Spółdzielni. Wyświetlono film prezentujący osiągnięcia spółdzielni na przestrzeni lat, ze szczególnym uwzględnieniem okresu 2008-2018. Spotkanie to było uwieńczeniem całego cyklu imprez przygotowanych przez Zarząd i pracowników spółdzielni we współpracy z organizacjami zewnętrznymi. W ramach obchodów 60 lecia Spółdzielni w okresie od maja do czerwca miały miejsce wydarzenia sportowe takie jak: turniej tenisa stołowego, turniej squasha, turniej siatkarski, turniej tenisa ziemnego oraz zawody wędkarskie.

MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ENERGETYKI CIEPLNEJ „MEC” sp. z o.o.

W roku 2018 Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Trzciance wyraziła zgodę na sprzedaż majątku Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej „MEC” sp. z o.o. na rzecz Veolii Poznań S.A. Sprzedaż była podyktowana rachunkiem ekonomicznym oraz koniecznością poniesienia znacznych nakładów inwestycyjnych w przyszłości na utrzymanie i zmodernizowanie majątku spółki w celu prawidłowej realizacji celów przedsiębiorstwa czyli dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Z tytułu likwidacji spółki Spółdzielnia otrzymała w 2019 roku kwotę 4 110 160,00 zł. Spółdzielnia sprzedała Veolii Poznań również sieć ciepłowniczą łączącą os. Słowackiego z os. 25-lecia a środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczyła na spłatę kredytu zaciągniętego w modernizację tej sieci ciepłowniczej.

ZAMIERZENIA NA ROK 2019 i KOLEJNE (JESSICA)

W roku 2018 przygotowaliśmy i złożyliśmy wniosek o pożyczkę z funduszy unijnych Jessica dotyczący realizacji projektu pod nazwą „Modernizacja energetyczna 34 budynków wielorodzinnych będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciance”. W zakresie tej inwestycji nastąpi termomodernizacja budynków spółdzielczych obejmująca docieplenie ścian, docieplenie stropodachów, modernizację systemu grzewczego wraz z wymianą kotłów gazowych oraz wymianą stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynków. Wartość inwestycji oszacowano na 15 milionów złotych z czego 10 milionów złotych pokryte zostanie w/w pożyczką, a pozostała część zostanie pokrytą środkami z funduszu remontowego i komercyjnego kredytu. Spłata pożyczki następować będzie z wnoszonych przez mieszkańców odpisów na fundusz remontowy w ciągu 20 lat. W efekcie wykonanych prac poprawi się wskaźnik tzw. efektywności energetycznej w zmodernizowanych budynkach skutkując niższym zapotrzebowaniem obiektów na energię. Całość prac zostanie zakończona do końca 2020 roku. Wszystkie obiekty będą miały nową elewację zaprojektowaną przez architektów.

BUDOWNICTWO JEDNORODZINNE

W 2018 roku zleciliśmy przygotowanie projektów technicznych dotyczących budownictwa jednorodzinnego w zabudowie szeregowej przy ul. Fabrycznej w Trzciance. W grudniu 2018 otrzymaliśmy gotowe projekty i złożyliśmy wniosek o wydanie pozwolenia na budowę 10 domków. Po zapoznaniu się z ofertami wykonawców zostanie przygotowana oferta dla klientów zainteresowanych tym rodzajem zabudowy.

GARAŻE PRZY ULICY MATEJKI

W roku 2018 trwały prace związane z przygotowaniem dokumentacji projektowej i uzyskaniem pozwolenia na budowę w sprawie inwestycji polegającej na budowie 16 garaży wraz z zagospodarowaniem terenu w okolicy ul. Fabrycznej i ul. Matejki 3 w Trzciance. Uzyskaliśmy prawem wymagane dokumenty, a obecnie trwają negocjacje z potencjalnymi wykonawcami.

BUDYNEK WIELORODZINNY PRZY UL. MATEJKI 3

W sierpniu 2018 rozpoczęliśmy realizację budynku wielorodzinnego przy ul. Matejki 3 w Trzciance. Jest to kolejny etap zagospodarowania terenu po Pilskich Fabrykach Mebli. Nowy budynek jest budynkiem trzykondygnacyjnym (parter, I i II piętro), trzyklatkowym, podpiwniczonym, w którym znajdują się 39 lokale mieszkalne o zróżnicowanej strukturze oraz 4 wbudowane garaże. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych waha się od 25,00 m² do 72,00 m². Każdy lokal będzie posiadał pomieszczenie przynależne (piwnicę) o powierzchni od 8,00 m² do 14,00 m², a także balkon, loggię lub oranżerię (część z system zabudowy), a lokale na parterze dodatkowo mogą posiadać dostęp do indywidualnych tarasów. W jednej z klatek schodowych przewiduje się budowę windy, która będzie obsługiwała 12 mieszkań. Przed budynkiem planujemy lokalizację 24 miejsc parkingowych. Liczba miejsc parkingowych wraz z garażami w budynku oraz z dodatkowymi parkingami w sąsiedztwie będzie wystarczająca dla przyszłych właścicieli. Dla mieszkańców każdej klatki schodowej przewiduje się suszarnię i wózkarnię. Lokale mieszkalne realizowane są ze środków finansowych przyszłych właścicieli, w systemie developerskim – do wykończenia. Po zakończeniu inwestycji własność lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej przeniesiona zostanie umową w formie aktu notarialnego na każdego właściciela lokalu. Planowany termin zakończenia inwestycję to 30.11.2019r.

KINO OSIEDLOWE

Rok 2018 jest kolejnym rokiem działalności Kina Osiedlowego przy Spółdzielni Mieszkaniowej w Trzciance. W roku 2018 w kinie wyświetlono 1133 seanse filmowe, na których gościło 37 tysięcy widzów. Sala kinowa oraz infrastruktura towarzysząca są monitorowane.

GARAŻE W KRZYŻU WLKP.

W sierpniu 2018 zakończono realizację zespołu 9 garaży na os. Młodych w Krzyżu Wlkp., o powierzchni użytkowej od 16,56 m² do 17,09 m². Garaże zostały wykonane zgodnie z dokumentacją projektową i w wyznaczonym terminie. Z łącznej ilości 9 garaży sprzedano 7 garaży.

MONITORING

Od 2008 roku w Spółdzielni działa system monitoringu oparty na kamerach światłowodowych i internetowych. Z 45 kamer rejestrujących zdarzenia na terenach spółdzielczych część kamer jest bezpośrednio powiązana z Komisariatem Policji w Trzciance. Zapisy wideo z systemu wielokrotnie pomogły w ustaleniu sprawców wykroczeń. W kolejnych latach planujemy powiększenie systemu o kolejne urządzenia rejestrujące, montowane w miejscach charakteryzujących się podwyższonym ryzykiem występowania zdarzeń niepożądanych. Bezpieczeństwo mieszkańców, ich mienia i mienia Spółdzielni to idea będąca podstawą podjęcia decyzji o rozpoczęciu monitorowania zasobów spółdzielczych oraz ciągłej rozbudowy systemu.

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, które satysfakcjonować będą naszych mieszkańców i klientów.

Działalność gospodarcza, inna niż podstawowa, jest działalnością opodatkowaną podatkiem dochodowym. W roku 2018 działalność ta przedstawiała się następująco:

Tabela nr 9

Przychody z działalności gospodarczej	7 349 857,46
Koszty działalności gospodarczej	7 105 251,90
Wynik na działalności gospodarczej brutto – zysk bilansowy	244 605,56
Należny podatek dochodowy	51 557,00
Wynik – zysk bilansowy netto za rok 2018	193 048,56

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzciance proponuje, aby zysk bilansowy za rok 2018 w kwocie 193 048,56 złotych zasilił fundusz remontowy.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Trzciance z własnych kotłowni i własnych wymiennikowni dostarcza ciepło i ciepłą wodę użytkową do lokali mieszkalnych i użytkowych na os. Zacisze i przy ul. Konopnickiej w Trzciance oraz na os. Parkowym i na os. Młodych w Krzyżu Wilkp. (kotłownia na os. Młodych w Krzyżu Wilkp. zakończyła działalność z dniem 30.06.2018r.).

Wartość majątku Spółdzielni ilustruje poniżej tabela nr 10.

Wartość majątku trwałego Spółdzielni Mieszkaniowej na 31.12.2018r.

Grupa	Nazwa	stan na 31.12.2018r.	
		brutto	netto
0	Grunty	10 979 121,33	9 821 332,57
1	Budynki	74 789 961,15	42 841 751,38
2	Budowle	307 832,49	152 210,98
3	Kotły, maszyny energetyczne, kotłownie	4 071 562,46	1 797 673,96
4	Komputery, maszyny, urządzenia	697 560,71	97 422,55
5	Specjalistyczne maszyny, urządzenia,	474 020,73	140 642,74
6	Urządzenia techniczne	948 539,87	604 928,48
7	Środki transportowe	177 670,63	59 082,89
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	502 308,57	185 455,03
OGÓŁEM		92 948 577,94	55 700 500,58