

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W TRZCIANCE
ZA 2016 ROK**

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Trzciance administruje i zarządza zasobami własnymi i obcymi o łącznej powierzchni 153.122,83 m².

W roku 2016 wyodrębniono 14 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 595,04 m². Stan zasobów mieszkaniowych i użytkowych ilustruje poniżej tabela nr 1.

**Stan powierzchni zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię
na dzień 31.12.2016r.**

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie		Jednostka miary	Trzcianka	Krzyż	Razem
1.	Lokale mieszkalne	a	sztuk	2 072	300	2 372
		b	m. kw.	108 391,27	14 810,88	123 202,15
	własnościowe	c	m. kw.	78 303,64	11 004,82	89 308,46
	lokatorskie	d	m. kw.	6 485,90	338,80	6 824,70
	wyodrębnione	e	m. kw.	23 601,73	3 467,26	27 068,99
2.	Lokale użytkowe ogółem		m. kw.	17 996,65	753,58	18 750,23
	własnościowe	a	m. kw.	5 264,41	0,00	5 264,41
	wyodrębnione	b	m. kw.	4 158,30	478,28	4 636,58
	wynajmowane	c	m. kw.	1 189,89	28,00	1 217,89
	lokale własne Spółdzielni	d	m. kw.	7 384,05	247,30	7 631,35
3.	Garáže	a	sztuki	625	36	661
		b	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.	136 992,40	16 130,43	153 122,83

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzciance 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 2016 roku przeznaczono na wykonanie: malowania elewacji budynku wraz z naprawą balkonów, podniesieniem balustrad balkonowych do wysokości normatywnych - ul. Kościuszki 3/4, trwałego pokrycia dachu wraz z wymianą rynien i rur spustowych, przełożeniem dachówki nad loggiami - os. Zacisze 6. W ramach prac remontowych wymieniono stolarkę okienną na klatkach schodowych i w piwnicach - ul. 27-Stycznia 6, 7, dokonano wymiany drzwi wejściowych do budynków – os. Słowackiego 33, ul. Grunwaldzka 21-11 klatka, ul. Sienkiewicza 16 w Krzyżu, pomalowano klatki schodowe, pralnie, suszarnie, pobiałkowano korytarze piwniczne - ul. Kościuszki 1/2, 3/4, os. Słowackiego 3, ul.27-Stycznia 1/4, ul. Grunwaldzka 21, ul. Mickiewicza 60. Naprawiono płyty balkonów i loggii – os. Słowackiego 19, 22 (15 sztuk), ul. Strażacka 3 (4 sztuki) oraz os. Młodych 3 (11 sztuk) w Krzyżu Wlkp. W budynku na os. Słowackiego 34 wymieniono pionny i poziomy zimnej i ciepłej wody wraz z izolacją termiczną rur (6 pionów). W budynkach na os. Zacisze 1-11, os. Słowackiego 1a, 15, 18, 34, ul. Dąbrowskiego 54 i 1B oraz w budynkach ul. Wojska Polskiego 95/97, os. Młodych 4, 5, 6, 7, 8 w Krzyżu wymienione zostały

wodomierze. Rozpoczęto 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).

Część środków funduszu remontowego przekazano w formie zwrotów mieszkańcom, którzy dokonali wymiany stolarki okiennej w swoich mieszkaniach. Ze środków tego funduszu dokonano również spłaty kredytów (zgodne z harmonogramem), zaciągniętych w latach wcześniejszych z przeznaczeniem na termomodernizację budynków spółdzielczych.

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 utrzymanie w należytym stanie i konserwacje dróg osiedlowych i chodników. 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 nowe nasadzenia oraz nasadzenia uzupełniające już istniejących rabat. Corocznie nasadzamy rośliny jednoroczne, które cały czas cieszą się dużą popularnością wśród mieszkańców naszych osiedli. Jesienią nasadzamy rośliny cebulowe takie jak: żonkile, tulipany i krokusy, które zaczynają kwitnąć już w marcu. Bratki wysadzamy wczesną wiosną, które kwitną aż do końca maja, a następnie pojawiają się rośliny rabaty II: komarzyce, kocanki, pelargonie i surfinie. Tworzymy kompozycje kwiatowe zgodne z nowymi trendami np. konstrukcje kaskadowe. W zeszłym roku nasadziliśmy również sprawdzone w zieleni miejskiej krzewy np. pięciorniki, tawułki japońskie, lawendy i róże okrywowe.

Już pod koniec 2015 roku, pilotażowo bez obciążania dodatkowymi opłatami mieszkańców, zlecieliśmy prace polegające na sprzątaniu klatek schodowych, firmie zewnętrznej. Dotychczas prace dotyczące utrzymania czystości na klatkach schodowych obciążały, zgodnie z obowiązującym Regulaminem Porządku Domowego, członków Spółdzielni. Zdecydowana większość mieszkańców pozytywnie oceniła zmianę sposobu utrzymania czystości na klatkach schodowych, co pozwoliło na podjęcie decyzji o kontynuacji naszej współpracy w tym zakresie. Na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Trzciance 19.12.2016 roku podjęła uchwałę nr 22/2016 w sprawie zmiany opłat w zakresie wprowadzenia opłaty w wysokości 10,00 zł/m-c/lokalu mieszkalnego z tytułu sprzątania klatek schodowych.

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 2016 przedstawia tabela nr 2.

Remonty zasobów mieszkaniowych

Tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	2016
1.	Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2016r.	137 304,11
2.	Odpisy na fundusz remontowy w roku 2016	1 780 897,84
3.	Wydatki z funduszu remontowego w roku 2016	1 636 576,30
4.	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2016r.	281 625,65

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 z opłat wnoszonych przez mieszkańców nie pokryły kosztów eksploatacji podstawowej w roku 2016. Niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w roku 2016 został rozliczony z nadwyżki z poprzednich lat zgodnie z przyjętym planem na 2016r. Tabela nr 3 przedstawia koszty eksploatacji podstawowej GZM w roku 2016 w porównaniu do kosztów z roku 2015.

**KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ZA OKRES 2015 - 2016**

Tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2015r (zł) rocznie		Wykonanie 2016r (zł) rocznie		Średnio mies. w 2015 w zł/m ²	Średnio mies. w 2016 w zł/m ²
		zł	zł/m ²	zł	zł/m ²		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	Obsługa techniczna mienia	409 615,36	3,32	451 300,48	3,66	0,28	0,31
2.	Materiały i przedmioty nietrwałe	13 380,68	0,11	15 002,21	0,12	0,01	0,01
3.	Energia elektryczna	121 701,36	0,99	120 415,53	0,98	0,08	0,08
4.	Woda i kanalizacja	1 702 489,57	13,82	1 732 089,01	14,06	1,15	1,17
5.	Podatek od nieruchomości	100 540,78	0,82	110 627,36	0,90	0,07	0,08
6.	Wywóz nieczystości	772 286,00	6,27	769 079,00	6,24	0,52	0,52
7.	Opłaty za teren	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Remonty - odpisy	1 607 075,86	13,04	1 616 500,88	13,12	1,09	1,09
9.	Konserwacje bieżące	310 218,61	2,52	326 181,83	2,65	0,21	0,22
10.	Narzut kosztów Zarządu	688 388,09	5,59	782 774,91	6,35	0,47	0,53
11.	Pozostałe koszty	761 268,44	6,18	1 047 893,64	8,51	0,52	0,71
OGÓŁEM		6 486 964,75	52,66	6 971 864,85	56,59	4,40	4,72

Wynik Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzciance na działalności podstawowej obrazuje tabela nr 4.

WYNIK GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Tabela nr 4

Wpływy dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi	6 587 570,79
Koszty eksploatacji podstawowej	6 971 864,85
Nadwyżka przychodów nad kosztami (operacyjne i finansowe)	121 546,10
Pożytki gospodarki zasobami mieszkaniowymi netto w 2016	18 513,72
Niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na 31.12.2016r.	-244 234,24
Nadwyżka na GZM na 01-01-2016r.	374 756,53
Łącznie nadwyżka do rozliczenia w 2017 roku	130 522,29

Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą prowadzi działania windykacyjne zgodne z obowiązującym prawem, mające na celu obniżenie wskaźników zadłużenia. Średni wskaźnik zadłużenia dla całej spółdzielni obecnie kształtuje się na poziomie 4,96%. 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 5 i 6

**Zaległości w opłatach na 31.12.2016r.
w porównaniu do 2014r.-2016r.**

Tabela nr 5

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	4 : 3 %	zaległości roczne w stosunku do należnych wpływów
1.	2.	3.	4.	5.	6.
Lokale mieszkalne	785 737,80	693 095,35	711 219,59	102,61	4,92%
Lokale użytkowe	94 670,63	87 835,49	97 992,39	111,56	5,28%

880 408,43	780 930,84	809 211,98
------------	------------	------------

Zaległości w opłatach czynszu lokali mieszkalnych wg okresu zaległości

Tabela nr 6

Lp.	okres zadłużenia	Stan na 31.12.2014r.		Stan na 31.12.2015r.		Stan na 31.12.2016r.	
		ilość lokali	kwota zadłużenia	ilość lokali	kwota zadłużenia	ilość lokali	Kwota zadłużenia
1.	0 - 1 miesiąca	358	88 778,14	438	90 613,99	479	85 588,20
2.	1 - 2 miesięczne	117	86 307,66	89	60 298,16	89	64 085,43
3.	2 - 3 miesięczne	26	30 727,59	20	24 708,86	18	21 521,63
4.	3 - 4 miesięczne	10	17 843,57	4	7 243,97	8	16 910,45
5.	4 - 5 miesięczne	8	16 375,67	10	24 650,78	5	11 765,92
6.	5 - 6 miesięczne	6	18 802,82	4	12 978,46	3	7 253,98
7.	6 - 7 miesięczne	5	12 800,87	2	6 424,72	3	9 161,52
8.	7 - 8 miesięczne	0	0,00	1	4 342,59	3	10 213,74
9.	8 - 9 miesięczne	0	0,00	2	7 301,36	0	0,00
10.	9 - 10 miesięczne	2	10 738,39	2	11 062,69	1	4 277,40
11.	10 - 11 miesięczne	4	20 804,61	2	8 597,00	4	20 259,05
12.	11 - 12 miesięczne	4	20 451,28	0	0,00	5	34 247,66
13.	powyżej 12 m-cy	34	462 107,20	34	434 872,77	28	425 934,61
OGÓŁEM		574	785 737,80	608	693 095,35	646	711 219,59

W 2016 roku Zarząd Spółdzielni skierował 32 powództwa o zapłatę na drogę postępowania sądowego przeciwko osobom zalegającym z płatnościami wobec Spółdzielni. Na tym etapie zakończono 12 spraw, pozostałe 20 skierowano do dalszej egzekucji na drodze postępowania komorniczego.

W związku z długotrwałymi zaległościami i bezskuteczną egzekucją z majątku ruchomego dłużników, w stosunku do 4 z nich Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem o wszczęcie egzekucji z nieruchomości lokalowych stanowiących własność dłużników. W roku 2016 w trybie egzekucji komorniczej zlicytowany został 1 lokal mieszkalny, natomiast Spółdzielnia przejęła w trybie art. 998 Kpc jeden lokal użytkowy zaliczając na poczet ceny nabycia wierzytelności przysługujące Spółdzielni wobec dłużnika – lokal ten został przeznaczony na sprzedaż.

Zarząd Spółdzielni na wnioski dłużników podejmował próby ugodowego uregulowania spraw związanych z zadłużeniami lokali zawierając porozumienia w przedmiocie ratalnej spłaty. W ten sposób dwóch wieloletnich dłużników spłaca regularnie swoje zadłużenie wobec Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej podejmuje również czynności mające na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości w stosunku do osób mających zadłużenia wobec Spółdzielni. Czynności te miały 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 wszczęto egzekucje z nieruchomości oraz zabezpieczono wierzytelności wpisami hipotek przymusowych.

W związku z przejściem w trybie egzekucji lokalu mieszkalnego i brakiem dobrowolnego wydania nieruchomości, Spółdzielnia wystąpiła do Komornika z wnioskiem o opróżnienie lokalu, co nastąpiło w kwietniu 2016. Opróżniony lokal został następnie zbyty przez Spółdzielnię w trybie przetargu. Gmina Trzcianka w roku 2016 nie przydzieliła żadnego lokalu socjalnego, dlatego też nie wykonano żadnego wyroku eksmisyjnego.

Na dzień 31.12.2016r. zaległości powyżej 12 miesięcy posiadało 28 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 2016 zyskiem netto w wysokości 361 642,17 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 od 2007 usługę cyfrowej telefonii stacjonarnej. Usługi świadczone są poprzez sieć światłowodową oraz na łączach telewizji kablowej. Poprzez rozbudowaną sieć, zarówno telewizji kablowej oraz łącz światłowodowych, docieramy do większości osiedli i ulic naszego miasta.

Dysponujemy szybkimi łączami telekomunikacyjnymi umożliwiającymi oferowanie naszym klientom każdej prędkości dostępowej, przy zastosowaniu najnowszych technologii. Nasze prędkości dostępne oferowane w systemie DOCSIS 3.0 potrafią zaspokoić potrzeby każdego abonenta. W naszych pakietach oferujemy prędkości do 10 do 50 Mbps (lub więcej – na życzenie).

Usługa stacjonarnej telefonii cyfrowej, to sposób na tańsze i bezpłatne rozmowy telefoniczne. Sieć SemTel oferuje kilka planów taryfowych, większość zawiera wliczone minuty na połączenia telefoniczne. Pakiety wliczonych 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 największą popularnością usługa, większość naszych abonentów telefonicznych, to właśnie osoby, które przeniosły numer do naszej sieci.

Aktualnie 1160 użytkowników korzysta z naszych usług internetowych i 205 abonentów z telefonii stacjonarnej, w tym blisko 160 osób przeniosło swój numer do sieci SemTel. Oprócz abonentów, z naszych usług korzysta także kilka podmiotów gospodarczych.

Abonenci telefonii stacjonarnej SemTel, którzy posiadają łącze internetowe ze Spółdzielni Mieszkaniowej mogą skorzystać z pakietu usług: internet + telefon. Przy opłacie za internet wynoszącej 43 zł brutto, możliwe jest skorzystanie z tzw. zerowego pakietu telefonicznego. Pakiet ten jest wygodną formą kontaktu dla osób przebywających poza granicami naszego kraju, dla których połączenia na telefony stacjonarne w Polsce są zdecydowanie tańsze niż na numery telefonów komórkowych.

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 11,12 ha stanowią grunty orne. W roku 2016, w związku z wejściem w życie przepisu 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 500 000 zł. Umowę dzierżawy podpisano na rok z możliwością przedłużenia na kolejne lata. Podobnie jak w roku ubiegłym w związku z koniecznością dywersyfikacji upraw, na powierzchni gruntów ornych konieczna była uprawa co najmniej dwóch upraw, żeby zrealizować ten obowiązek powierzchnię 8,12 ha obsiano łubinem żółtym, natomiast na powierzchni 3,00 ha zasiano wykę siewną. Obie rośliny uprawiano w plonie głównym na przyoranie w celu poprawienia warunków glebowych, ponieważ są to gleby niskiej jakości głównie o charakterze piaszczystym.

Wszystkie trwałe użytki zielone będące własnością Spółdzielni o łącznej powierzchni 256,07 ha użytkowane są w ramach 3 pakietów rolnośrodowiskowych, co przedstawia się następująco:

- w ramach pakietu 3.1.2 – ekstensywna gospodarka na łąkach i pastwiskach na obszarach NATURA 2000, użytkowane jest 6,80 ha;
- w ramach pakietu 5.1 – ochrona siedlisk lęgowych ptaków na obszarach NATURA 2000, użytkowane jest 89,34 ha;
- w ramach pakietu 5.6 – półnaturalne łąki wilgotne na obszarach NATURA 2000, użytkowane jest 159,93 ha;

W związku z wymogami programu rolnośrodowiskowego mówiącymi, że 5-10 % powierzchni każdej działki rolnej musi pozostać nieskoszone, powierzchnia skoszona w roku 2016 wyniosła 244,32 ha. Zgodnie z umową dzierżawy cały uzyskany w roku 2016 plon siana był własnością dzierżawcy, w związku z powyższym Spółdzielnia nie musiała ponosić kosztów jego uzyskania (m.in. kosztów zbioru oraz kosztów oleju napędowego).

Wierzba energetyczna uprawiana jest w cyklu 3 letnim na powierzchni 131,88 ha. W sezonie 2015/2016 skoszono 39 ha wierzby, które po skoszeniu nawieziono na wiosnę 2015 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 kolejnych latach. Materiał w postaci zrębek uzyskany z obróbki wierzby energetycznej został w całości wykorzystywany w kotłowniach własnych. W 2016 roku wyprodukowano 342,32 tony zrębki wierzby energetycznej, natomiast zapas z 2015 r. wynosił 40 ton. Zrębki wierzby energetycznej w całości wykorzystano do spalania w kotłowniach własnych Spółdzielni w kotłowni na os. Zacisze 315,48 tony oraz w kotłowni przy ul. Konopnickiej 66,84 tony. Łączny rozchód w 2016 roku wyniósł 382,32 tony, wartość zużytej zrębki to ok. 95 000 zł netto.

Dodatkowym utrudnieniem w produkcji rolnej jest obecność bobrów na naszych gruntach we wsi Wrząca, których szkodliwa działalność powoduje zalewanie naszych upraw co często utrudnia, a nawet w niektórych przypadkach uniemożliwia zbiór plonu. W sezonie 2015/2016 na mocy zezwolenia wydanego przez Regionalną Dyрекcyję Ochrony Środowiska odstrzelono 18 bobrów oraz rozebrano 4 tamy zbudowane przez bobry i zniszczono 2 żeremia bobrowe. Dodatkowo w 2016 roku uzyskaliśmy także zgodę na odstrzał kolejnych 30 osobników bobra oraz na zniszczenie ich tam i żeremi. Podsumowując należy stwierdzić, że działalność rolna, pomimo wysokich kosztów i wielu utrudnień jest działalnością dochodową.

DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA

W roku 2016 na nieruchomości zakupionej, rok wcześniej, od Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej MEC sp. z o.o. kontynuowaliśmy działalność gospodarczą polegającą na produkcji peletu z trocin. Wyprodukowany pelet w całości przeznaczony był na potrzeby własne jako towar spalany w kotłowniach os. Zacisze, przy ul. Konopnickiej i w Krzyżu Wlkp. W 2016 roku wyprodukowano 141,53 ton peletu. Zapas z 2015 r. wynosił 1,02 tony, natomiast stan zapasu na koniec roku 2016 wyniósł 17,27 ton. Rozchód peletu w roku 2016 przedstawiał się następująco: kotłownia na os. Zacisze – 123,72 tony, kotłownia przy ul. Konopnicka – 1,56 tony. Pelet w całości wykorzystano do spalania w kotłowniach własnych Spółdzielni, a jego łączny rozchód w 2016 r. wyniósł 125,28 ton. Sprzęt ciężki – ładowarki i rębak wykorzystywane były przy produkcji zrębki defibracyjnej wykorzystywanej przez Veolię Poznań do produkcji ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

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.

Po wyburzeniu budynków Piłskich Fabryk Mebli prowadziliśmy sprzedaż pozyskanego gruzu kontrahentom zewnętrznym lub wykorzystywaliśmy gruz na potrzeby własne jako utwardzenie dróg. W roku 2016 sprzedano 231 ton gruzu ceglanego za kwotę 6 930,00 zł netto oraz 27 ton gruzu betonowego za kwotę 945,00 zł netto.

We wrześniu 2016 rozpoczęliśmy realizację budynku wielorodzinnego przy ul. Matejki w Trzciance. Zaprojektowany budynek jest budynkiem trzykondygnacyjnym (parter, I i II piętro), trzyklatkowym, podpiwniczonym, w którym znajdują się 24 lokale mieszkalne o zróżnicowanej strukturze. Powierzchnia użytkowa lokali waha się od 32,00 m² do 61,00 m². Każdy lokal posiada dostęp do balkonu, logii lub oranżerii, a dodatkowo lokale położone na parterze będą miały dostęp do tarasu wychodzącego na ogródek przydomowy. 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. Przed budynkiem zlokalizowanych zostanie 31 miejsc parkingowych. Planujemy zakończyć inwestycję do 15.10.2017r. W drugiej połowie bieżącego roku planujemy przystąpić do prac projektowych dotyczących kolejnego budynku wielorodzinnego przy ul. Matejki i garaży. Posiadamy podpisane porozumienie z Burmistrzem Trzcianki na realizację w roku 2017 drogi łączącej ul. Matejki z ul. Sikorskiego oraz umowy z operatorami na dostawę mediów.

W listopadzie 2016 rozpoczęliśmy modernizację sali kinowej znajdującej się w siedzibie spółdzielni na os. Słowackiego 24, która od momentu jej budowy tj. od roku 1990 r., nie przeszła znaczących prac remontowych. Inwestycja obejmowała całkowitą przebudowę sali, montaż podłogi w układzie amfiteatralnym, montaż systemu wentylacyjno – klimatyzacyjnego, wymianę oświetlenia sali, montaż 147 foteli kinowych,

zakup i montaż systemu audio do obsługi kina oraz nagłośnienia estradowego, zakup i montaż nowoczesnego projektora multimedialnego umożliwiającego projekcje w systemie 3D. Na potrzeby kina zaaranżowano również miejsce dla kasy biletowej wraz z szatnią. Inwestycja została zakończona w styczniu 2017 roku a Kino Osiedlowe prowadzi swoją działalność od dnia 27.01.2017r. Dla potrzeb osób niepełnosprawnych i starszych planujemy w bieżącym roku realizację windy osobowej.

W 2016 roku kontynuowaliśmy rozpoczęte przygotowania do realizacji 9 garaży na sprzedaż w Krzyżu Wlkp., na os. Młodych. Posiadamy projekt techniczny i prawomocne pozwolenie na budowę, jednakże z uwagi na fakt, iż teren przeznaczony pod inwestycję stanowi współwłasność (dwóch współwłaścicieli nie wyraziło zgody), Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Trzciance wystąpił do Sądu Rejonowego w Trzciance z wnioskiem o częściowe zniesienie współwłasności co formalnie umożliwi rozpoczęcie inwestycji.

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 2016 działalność ta przedstawiała się następująco:

Tabela nr 7

Przychody z działalności gospodarczej	4 947 860,15
Koszty działalności gospodarczej	4 494 600,98
Wynik na działalności gospodarczej brutto – zysk bilansowy	453 259,17
Należny podatek dochodowy	91 617,00
Wynik – zysk bilansowy netto za rok 2016	361 642,17

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzciance proponuje aby zysk bilansowy za rok 2016 w kwocie 361 642,17 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. Parkowym i na os. Młodych w Krzyżu Wlkp., oraz na os. Zacisze i przy ul. Konopnickiej w Trzciance.

Wartość majątku Spółdzielni ilustruje poniżej tabela nr 8.

Tabela nr 8

Wartość majątku trwałego Spółdzielni Mieszkaniowej na 31.12.2016r.

Grupa	Nazwa	stan na 31.12.2016	
		brutto	netto
0	Grunty	11 026 159,11	10 023 106,98
1	Budynki	74 989 778,23	45 106 286,50
2	Budowle	1 655 382,21	1 316 344,12
3	Kotły, maszyny energetyczne, kotłownie	4 227 735,76	2 378 311,81
4	Komputery, maszyny, urządzenia	549 182,05	12 934,88
5	Specjalistyczne maszyny, urządzenia,	374 247,72	150 265,22
6	Urządzenia techniczne	314 497,46	109 286,02
7	Środki transportowe	197 970,63	36 973,16
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	296 204,96	22 026,72
OGÓŁEM		93 631 158,13	59 155 535,41