

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W TRZCIANCE ZA 2017 ROK**

**GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Trzciance administruje i zarządza zasobami własnymi i obcymi o łącznej powierzchni 154.272,69 m<sup>2</sup>.

W roku 2017 wyodrębniono 28 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1 391,92 m<sup>2</sup>. Stan zasobów mieszkaniowych i użytkowych ilustruje poniżej tabela nr 1.

**STAN POWIERZCHNI ZASOBÓW ZARZĄDZANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ  
NA DZIEŃ 31.12.2017r.**

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie		Jednostka miary	Trzcianka	Krzyż	Razem
1.	<b>Lokale mieszkalne</b>		sztuk	2 096	300	2 396
			m. kw.	<b>109 560,24</b>	<b>14 810,88</b>	<b>124 371,12</b>
	własnościowe	a	m. kw.	78 083,18	10 908,32	88 991,50
	lokatorskie	b	m. kw.	6 483,41	435,30	6 918,71
	wyodrębnione	c	m. kw.	24 993,65	3 467,26	28 460,91
2.	<b>Lokale użytkowe ogółem</b>		m. kw.	<b>17 977,54</b>	<b>753,58</b>	<b>18 731,12</b>
	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.	1 185,98	69,50	1 255,48
	lokale własne Spółdzielni	d	m. kw.	7 368,85	205,80	7 574,65
3.	<b>Garáže</b>		sztuki	625	36	661
			m. kw.	<b>10 604,48</b>	<b>565,97</b>	<b>11 170,45</b>
	własnościowe	a	m. kw.	10 083,72	518,78	10 602,50
	wyodrębnione	b	m. kw.	520,76	47,19	567,95
4.	<b>Ogółem powierzchnia</b>		m. kw.	<b>138 142,26</b>	<b>16 130,43</b>	<b>154 272,69</b>

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 2017 roku przeznaczone na wykonanie:

- malowania elewacji budynku wraz z naprawą balkonów, wymianą rynien i rur spustowych na os.25-Lecia 1,
- malowania elewacji budynku wraz z naprawą balkonów przy ul. Dąbrowskiego 46 (roboty wykonane w 60%),
- malowania elewacji budynku wraz z naprawą balkonów na os. Słowackiego 11 (od strony balkonów - roboty wykonane w 40%),
- trwałego pokrycia dachu wraz z wymianą rynien i rur spustowych, przełożeniem dachówki nad loggiami na os. Zacisze 5,
- częściowej wymiany pokrycia dachu z folii w Krzyżu Wlkp. przy ul. Sienkiewicza 16.

W ramach prac remontowych:

- wymieniono stolarkę okienną na klatkach schodowych i w piwnicach:
  - na os. Zacisze 1, 2,

- na os. Słowackiego 6, 14, 19, 21,
  - na os.25-Lecia 9, 10,
2. wymieniono stolarkę okienną na klatkach schodowych:
- os. Słowackiego 22, 23, 33, 34,
3. dokonano wymiany drzwi wejściowych do budynku:
- na os. Słowackiego 12,
4. pomalowano klatki schodowe, pralnie, suszarnie, pobiałkowano korytarze piwniczne:
- przy ul. Strażackiej 1, na os. Słowackiego 8a,10,12, przy ul.27-Stycznia 21 oraz przy ul. W. Polskiego 20 w Krzyżu Wlkp.
5. Naprawiono płyty balkonów i loggii:
- na os. Słowackiego 5 (4 sztuki),
  - os. Słowackiego 22 (5 sztuk),
  - os. Słowackiego 33 (10 szt.),
  - przy ul. Mickiewicza 60 (5 sztuk),
  - na os. Młodych 4 (8 sztuk) w Krzyżu Wlkp.

W budynkach na os. Słowackiego 4, 5, 8, 8a, 9, 10, 11, 22, 33, na os.25-Lecia 4, 5, 6, 7, 9, 10, 14, przy ul. Konopnickiej 33 i 34a oraz w budynkach przy ul. Sienkiewicza 16, na os. Młodych 3 w Krzyżu Wlkp. wymienione zostały wodomierze.

Kontynuowano modernizację oświetlenia zewnętrznego i wymianę żarówek na energooszczędne oraz wymianę lamp na klatkach schodowych na lampy energooszczędne. Dokonano naprawy cząstkowej nawierzchni dróg i chodników (os. 25-Lecia, os. Słowackiego), wykonano 15 miejsc parkingowych przy budynku na os. Słowackiego 12.

Część środków funduszu remontowego przekazano w formie zwrotów mieszkańcom, którzy dokonali wymiany 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 nowe nasadzenia oraz nasadzenia uzupełniające już istniejących rabat. 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 i rabaty: komarzyce, kocanki, szalwie, aksamitki, pelargonie i surfinie. Jesienią nasadzamy rośliny cebulowe takie jak: żonkile, tulipany, szafirki i krokusy, które zaczynają kwitnąć już w marcu na osiedlach 25-lecia, Słowackiego, Zacisze. Nasadzamy również drzewa i krzewy. I tak na osiedlu Zacisze i przy ulicy Mickiewicza nasadziliśmy klony zwyczajne odm. 'Crimson Sentry' i świerki pospolite odm. 'Cuprissima' o pokroju kolumnowym, co powoduje, że rośliny te nadają się do nasadzeń osiedlowych. Przy ulicy Kościuszki nasadziliśmy pięciorniki krzewiaste - krzewy, które kwitną od czerwca do pierwszych październikowych przymrozków oraz rośliny zielne takie jak orliki pospolite. Na osiedlu Słowackiego nasadziliśmy kosodrzewiny ozdobne, rozchodniki okazałe oraz tak ostatnio popularne w zieleni miejskiej trawy ozdobne. Wszystkie gatunki roślin są urozmaicone gatunkowo, terminem kwitnienia czy też kolorem kwitających 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 2017 przedstawia tabela nr 2.

**REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH OGÓŁEM**

Tabela nr 2

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2017</b>
1.	Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2017r.	281 625,65
2.	Odpisy na fundusz remontowy w roku 2017 wraz z zyskiem z działalności gospodarczej za rok 2016	2 096 313,81
3.	Wydatki z funduszu remontowego w roku 2017	1 879 932,87
4.	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2017r.	498 006,59

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

## ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO NA POSZCZEGÓLNE NIERUCHOMOŚCI

lp.	Nazwa	powierzchnia m <sup>2</sup>	stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2017	Obroty roku 2017		stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2017
				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	121 240,71	623 535,75	507 661,37	5 366,33
2.	os. 25 - lecia 1,2,3,4,7,8,9,10,12,13,14	19 671,00	-96 673,53	374 170,71	334 632,83	-136 211,41
3.	os. 25 - lecia 5,6	2 679,00	79 689,04	28 867,09	45 673,91	96 495,86
4.	os. Zącisze 1,2,3,5,6,7,8,9,10,11	9 375,90	-113 820,99	106 395,14	159 809,83	-60 406,30
5.	ul. Kościuszki 1-2	1 394,61	-137 089,26	5 366,58	23 782,71	-118 673,13
6.	ul. Kościuszki 3-4	1 537,46	-204 616,78	7 626,46	26 218,68	-186 024,56
7.	ul. Kościuszki 10	666,70	-15 049,86	1 735,47	11 369,30	-5 416,03
8.	ul. Kościuszki 12	1 401,04	-119 652,66	4 984,86	23 891,99	-100 745,53
9.	ul. Grunwaldzka 21, ul. 27 Stycznia 1-4, 6,7	4 602,20	77 677,55	20 594,91	78 481,80	135 564,44
10.	ul. 27 Stycznia 9,10,11	2 235,26	-106 015,24	13 173,30	37 422,05	-81 766,49
11.	ul. 27 Stycznia 19,21,22,23	2 847,60	-41 587,16	25 322,68	48 506,49	-18 403,35
12.	ul. 27 Stycznia 82	899,40	45 853,21	3 508,00	15 337,55	57 682,76
13.	ul. 27 Stycznia 33-34	899,40	58 219,19	2 709,82	15 337,55	70 846,92
14.	ul. Konopnickiej 33	652,20	-57 360,02	6 262,03	11 122,03	-52 500,02
15.	ul. Konopnickiej 34 A	761,10	3 278,67	4 922,80	12 979,11	11 334,98
16.	os. Słowackiego 1,2,3,4,5	6 533,30	101 010,34	92 161,42	111 412,97	120 261,89
17.	os. Słowackiego 6,8,8a,9,10	9 644,50	36 663,59	174 535,49	164 468,55	26 596,65
18.	os. Słowackiego 1a	314,22	24 301,58	1 685,13	5 358,38	27 974,83
19.	os. Słowackiego 33,34,39	4 225,70	83 948,36	75 368,69	72 060,73	80 640,40
20.	ul. Matejki 3C	1 168,97	0,00	0,00	1 278,68	1 278,68
21.	ul. Mickiewicza 21	623,40	31 273,02	1 508,86	10 630,90	40 395,06
22.	ul. Dąbrowskiego 54, ul. Mickiewicza 1 B	639,96	21 922,25	413,37	10 794,37	32 303,25
23.	ul. Mickiewicza 1 A	731,94	40 435,54	456,12	12 236,50	52 215,92
24.	ul. Dąbrowskiego 53	954,70	50 133,29	538,75	16 013,48	65 608,02
25.	ul. Mickiewicza 60,62	1 707,20	-31 447,03	32 272,01	29 113,04	-34 606,00
26.	ul. Dąbrowskiego 46,47 ul. Strażacka 3	1 698,40	87 211,92	35 133,33	28 962,97	81 041,56
27.	ul. Dąbrowskiego 15, 15 a	564,50	31 860,54	1 584,11	9 626,47	39 902,90
28.	ul. Strażacka 1	1 156,08	32 141,11	17 380,81	19 714,82	34 475,12
29.	ul. Wojska Polskiego 19,20,21 Krzyż	5 890,48	139 862,62	72 311,41	100 452,07	168 003,28
30.	ul. Sienkiewicza 16 Krzyż	958,50	-24 275,29	35 929,51	16 345,39	-43 859,41
31.	ul. Wojska Polskiego 95,96,97 Krzyż	1 993,50	-5 100,73	8 791,28	33 995,34	20 103,33
32.	os. Młodych 4,5,6,7,8 Krzyż	5 479,00	223 658,83	97 016,50	93 433,89	220 076,22
33.	os. Młodych 3 Krzyż	489,40	-56 067,16	3 670,48	8 188,06	-51 549,58
34.	ul. Grottgera 64, 67	205,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>		<b>124 371,12</b>	<b>281 625,65</b>	<b>1 879 932,87</b>	<b>2 096 313,81</b>	<b>498 006,59</b>

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 pokryły koszty eksploatacji podstawowej w roku 2017. Nadwyżka na gospodarce zasobami mieszkaniowymi z roku 2017 zostanie rozliczona w roku 2018r.

Tabela nr 4 przedstawia koszty eksploatacji podstawowej GZM w roku 2017 w porównaniu do kosztów z roku 2016.

**KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI  
ZA OKRES 2016 - 2017**

Tabela nr 4

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2016r (zł) rocznie		Wykonanie 2017r (zł) rocznie		Średnio mies. w 2016 w zł/m <sup>2</sup>	Średnio mies. w 2017 w zł/m <sup>2</sup>
		zł	zł/m <sup>2</sup>	zł	zł/m <sup>2</sup>		
1.	2.	5.	6.			7.	8.
1.	Obsługa techniczna mienia	451 300,48	3,63	256 609,93	2,06	0,30	0,17
2.	Materiały i przedmioty nietrwale	15 002,21	0,12	14 814,65	0,12	0,01	0,01
3.	Energia elektryczna	120 415,53	0,97	96 518,04	0,78	0,08	0,07
4.	Woda i kanalizacja	1 732 089,01	13,93	1 763 082,53	14,18	1,16	1,18
5.	Podatek od nieruchomości	110 627,36	0,89	110 760,63	0,89	0,07	0,07
6.	Wywóz nieczystości	769 079,00	6,18	762 943,00	6,13	0,52	0,51
7.	Oplaty za teren	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Remonty - odpisy	1 616 500,88	13,00	1 734 671,64	13,95	1,08	1,16
9.	Konserwacje bieżące	326 181,83	2,62	363 250,15	2,92	0,22	0,24
10.	Narzut kosztów Zarządu	782 774,91	6,29	583 518,20	4,69	0,52	0,39
11.	Pozostałe koszty	1 047 893,64	8,43	1 130 885,80	9,09	0,70	0,76
<b>OGÓŁEM</b>		<b>6 971 864,85</b>	<b>56,06</b>	<b>6 817 054,57</b>	<b>54,81</b>	<b>4,66</b>	<b>4,56</b>

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	6 947 350,09
Koszty eksploatacji podstawowej	6 817 054,57
Przychody operacyjne i finansowe	82 728,89
Koszty operacyjne i finansowe	118 847,67
Pożytki gospodarki zasobami mieszkaniowymi netto w 2017	34 797,33
Nadwyżka na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na 31.12.2017r.	128 974,07
Nadwyżka na GZM na 01-01-2016r.	130 522,29
<b>Łącznie nadwyżka do rozliczenia w 2018 roku</b>	<b>259 496,36</b>

Tabela nr 6 przedstawia wynik na działalności podstawowej na poszczególnych nieruchomościach za rok 2017.

## ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Ip.	Nieruchomość	Stan GZM na 01.01.2017	Obroty roku		Wynik GZM na 31.12.2017
			Koszty	Przychody	
1.	os. Słowackiego 11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,	54 930,11	1 665 714,35	1 695 933,14	85 148,90
2.	os. 25 - Lecia 1,2,3,4,7,8,9,10,12,13,14	119 346,15	1 056 378,53	1 136 077,29	199 044,91
3.	os. 25 - Lecia 5,6,	27 800,58	151 043,76	153 629,68	30 386,50
4.	os. Zacisze 1,2,3,5,6,7,8,9,10,11	67 323,51	515 796,05	540 850,60	92 378,06
5.	ul. Kościuszki 1-2	-7 242,61	78 002,09	81 213,96	-4 030,74
6.	ul. Kościuszki 3-4	3 129,05	95 467,38	86 883,37	-5 454,96
7.	ul. Kościuszki 10	12 411,23	39 690,81	40 287,24	13 007,66
8.	ul. Kościuszki 12	5 638,88	76 106,48	82 930,35	12 462,75
9.	ul. Grunwaldzka 21, ul. 27 Stycznia 1-4,6,7,	-59 453,58	249 438,85	245 120,93	-63 771,50
10.	ul. 27 Stycznia 9,10,11	-30 577,10	151 298,09	143 016,17	-38 859,02
11.	ul. 27 Stycznia 19,21,22,23,	-36 964,69	179 712,25	175 129,52	-41 547,42
12.	ul. 27 Stycznia 82,	-4 908,58	48 152,08	52 111,80	-948,86
13.	ul. 27 Stycznia 33-34,	-10 951,53	57 117,98	53 753,70	-14 315,81
14.	ul. Konopnickiej 33	-10 591,81	39 413,57	36 269,81	-13 735,57
15.	ul. Konopnickiej 34A	-1 796,71	40 393,62	42 869,09	678,76
16.	os. Słowackiego 1,2,3,4,5	-37 160,59	380 521,83	386 188,77	-31 493,65
17.	os. Słowackiego 6,8,8a,9,10,	48 523,32	575 351,01	575 358,95	48 531,26
18.	os. Słowackiego 1a	1 810,61	16 928,60	18 541,16	3 423,17
19.	os. Słowackiego 33,34,39,	16 196,61	232 258,48	237 954,85	21 892,98
20.	ul. Matejki 3c	0,00	4 380,00	5 867,50	1 487,50
21.	ul. Mickiewicza 21,	-1 100,24	31 582,25	30 791,47	-1 891,02
22.	ul. Dąbrowskiego 54, ul. Mickiewicza 1B	-11 601,47	44 000,86	39 359,79	-16 242,54
23.	ul. Mickiewicza 1A	-16 076,42	45 284,83	41 614,88	-19 746,37
24.	ul. Dąbrowskiego 53	-11 926,99	64 301,98	59 217,69	-17 011,28
25.	ul. Mickiewicza 60,62,	-6 794,45	94 505,69	96 333,92	-4 966,22
26.	ul. Dąbrowskiego 46,47, ul. Strażacka 3,	-35 415,80	92 376,02	90 779,37	-37 012,45
27.	ul. Dąbrowskiego 15,15a,	842,91	31 985,37	31 946,04	803,58
28.	ul. Strażacka 1,	-16 950,48	64 926,69	61 915,23	-19 961,94
29.	ul. Wojska Polskiego 19,20,21, Krzyż Wlkp.,	42 448,10	318 153,59	329 523,06	53 817,57
30.	ul. Sienkiewicza 16 Krzyż Wlkp.	-8 980,11	53 530,90	52 575,46	-9 935,55
31.	ul. Wojska Polskiego 95,96,97 Krzyż Wlkp.	-2 694,67	105 715,01	107 109,94	-1 299,74
32.	os. Młodych 4,5,6,7,8, Krzyż Wlkp.	43 544,09	300 376,16	306 257,45	49 425,38
33.	os. Młodych 3, garaże Krzyż Wlkp.	-4 101,94	34 529,51	24 460,49	-14 170,96
34.	domki jednorodzinne ul. Grottera 67, 67	1 866,91	1 467,57	3 003,64	3 402,98
<b>Razem</b>		<b>130 522,29</b>	<b>6 935 902,24</b>	<b>7 064 876,31</b>	<b>259 496,36</b>

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 4,78%. 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 31.12.2017r.  
w porównaniu do 2015r.-2016r.**

Tabela nr 7

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	4 : 3 %	zaległości roczne w stosunku do należnych wpływów
1.	2.	3.	4.	5.	6.
Lokale mieszkalne	693 095,35	711 219,59	730 869,08	102,76	4,92%
Lokale użytkowe	87 835,49	97 992,39	61 098,33	62,35	5,28%
	<b>780 930,84</b>	<b>809 211,98</b>	<b>791 967,41</b>		

**Zaległości w opłatach czynszu lokali mieszkalnych wg okresu zaległości**

Tabela nr 8

Lp.	okres zadłużenia	Stan na 31.12.2015r.		Stan na 31.12.2016r.		Stan na 31.12.2017r.	
		ilość lokali	kwota zadłużenia	ilość lokali	Kwota zadłużenia	ilość lokali	Kwota zadłużenia
1.	0 - 1 miesiąca	438	90 613,99	479	85 588,20	378	94 132,78
2.	1 - 2 miesięczne	89	60 298,16	89	64 085,43	56	46 041,11
3.	2 - 3 miesięczne	20	24 708,86	18	21 521,63	30	42 863,51
4.	3 - 4 miesięczne	4	7 243,97	8	16 910,45	10	16 509,92
5.	4 - 5 miesięczne	10	24 650,78	5	11 765,92	6	16 183,45
6.	5 - 6 miesięczne	4	12 978,46	3	7 253,98	2	7 228,62
7.	6 - 7 miesięczne	2	6 424,72	3	9 161,52	4	13 024,39
8.	7 - 8 miesięczne	1	4 342,59	3	10 213,74	3	10 135,78
9.	8 - 9 miesięczne	2	7 301,36	0	0,00	1	5 387,92
10.	9 - 10 miesięczne	2	11 062,69	1	4 277,40	5	20 603,39
11.	10 - 11 miesięczne	2	8 597,00	4	20 259,05	3	22 018,82
12.	11 - 12 miesięczne	0	0,00	5	34 247,66	0	0,00
13.	powyżej 12 m-cy	34	434 872,77	28	425 934,61	27	436 739,39
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>608</b>	<b>693 095,35</b>	<b>646</b>	<b>711 219,59</b>	<b>525</b>	<b>730 869,08</b>

W roku 2017 Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o skierowaniu na drogę sądową 56 powództw o zapłatę przeciwko osobom zalegającym z płatnościami wobec Spółdzielni. Taka decyzja podejmowana jest w sytuacji, gdy osoby zalegające nie podejmują żadnych działań zmierzających do spłaty zaległości, bądź też nie wywiązują się z zawartych umów o spłatę ratalną. Na etapie sądowym zakończono 30 spraw, pozostałe 26 skierowano do dalszej egzekucji na drodze postępowania komorniczego.

W związku ze wzrostem zadłużenia osób, wobec których toczyły się postępowania egzekucyjne oraz w sytuacji, gdy egzekucja z majątku ruchomego dłużnika okazała się bezskuteczna, Zarząd zdecydował o skierowaniu wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości lokalowych stanowiących własność dłużników. Takich wniosków w roku 2017 skierowano 5, przy czym 2 zostały zawieszono z uwagi na podjęcie przez dłużników ratalnej spłaty zadłużenia. W roku 2017 w trybie egzekucji komorniczej sprzedane zostały 3 lokale

mieszkalne, z czego jeden lokal przejęła Spółdzielnia jako Wierzyciel w trybie art. 998 Kpc zaliczając na poczet ceny nabycia wierzytelności przysługujące Spółdzielni wobec dłużników – lokal ten obecnie jest w trakcie postępowania o przymusowe opróżnienie prowadzone przez komornika sądowego. Pozostałe dwa lokale nabyte zostały w trybie licytacji przez osoby trzecie.

Zarząd Spółdzielni na wnioski dłużników podejmuje próby ugodowego uregulowania spraw związanych z zadłużeniami lokali zawierając porozumienia w przedmiocie ratałnej spłaty. W ten sposób dwóch wieloletnich dłużników spłaciło w roku 2017 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 mają umożliwić Spółdzielni prowadzenie egzekucji z nieruchomości dłużników. W ubiegłym roku Spółdzielnia wystąpiła z trzema takimi wnioskami, tj. o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłych współwłaścicielach lokali. Wobec następców prawnych zadłużonych lokali dokonano zabezpieczenia wierzytelności wpisami hipotek przymusowych.

Obecnie w toku postępowania eksmisyjnego pozostają dwa lokale mieszkalne, które po upływie okresu ochronnego (tj. do 30 kwietnia) zostaną opróżnione przymusowo przez komornika, a następnie planowana jest ich sprzedaż przez Spółdzielnię. Gmina Trzcianka w roku 2017 nie przydzieliła żadnego lokalu socjalnego, dlatego też nie wykonano żadnego wyroku eksmisyjnego.

Na dzień 31.12.2017r. zaległości powyżej 12 miesięcy posiadało 27 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 2017 zyskiem netto w wysokości 365 619,64 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 łączów światłowodowych, docieramy do większości osiedli i ulic naszego miasta.

Dysponujemy szerokopasmowymi łączami telekomunikacyjnymi umożliwiającymi oferowanie naszym klientom każdej prędkości dostępowej, przy zastosowaniu najnowszych technologii. Nasze prędkości dostępne oferowane w systemie DOCSIS 3.0 oraz FTTH, które potrafią zaspokoić potrzeby każdego abonenta. W naszych pakietach oferujemy prędkości do 10 do 50 Mbps ale również 100/100 Mbps (FTTH).

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

Aktualnie 1139 użytkowników korzysta z naszych usług internetowych i 184 abonentów z telefonii stacjonarnej, w tym 110 osób przeniosło swój numer do sieci SemTel.

Oprócz osób fizycznych, z naszych usług korzysta również 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 43,05 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 trwale użytki zielone użytkowane w sposób kośny, na pozostałej części gruntów prowadzona jest uprawa wierzby energetycznej, natomiast 11,11 ha stanowią grunty orne. W roku 2017, 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 wdzierżawiona. 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 2016/2017 skoszono 33 ha wierzby, które po skoszeniu nawieziono na wiosnę 2017 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 2017 roku uzyskano 258,86 tony zrębki wierzby energetycznej, którą w całości wykorzystano do spalania w kotłowniach własnych Spółdzielni.

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 2016/2017 na mocy zezwolenia wydanego przez Regionalną Dyрекcyję Ochrony Środowiska odstrzelono 5 bobrów oraz rozebrano 4 tamy zbudowane przez bobry i zniszczono 2 żeremia bobrowe.

## **DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA**

W roku 2017 na nieruchomości zakupionej 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 i przy ul. Konopnickiej. W 2017 roku wyprodukowano 86,39 ton peletu. Zapas z 2016 r. wynosił 17,27 ton, natomiast stan zapasu na koniec roku 2017 wyniósł 7,69 ton. Rozchód peletu w roku 2017 przedstawiał się następująco: kotłownia na os. Zacisze – 65,54 ton, kotłownia przy ul. Konopnickiej – 30,43 ton. Pelet w całości wykorzystano

do spalania w kotłowniach własnych Spółdzielni, a jego łączny rozchód w 2017 r. wyniósł 95,97 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.

W październiku 2017 oddano do użytkowania budynek, którego realizacja rozpoczęła się w roku 2016. Budynek przy ul. Matejki 3C w Trzciance jest obiektem 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 m<sup>2</sup> do 61,00 m<sup>2</sup>. Każdy lokal posiada dostęp do balkonu, logii lub oranżerii, a dodatkowo lokale położone na parterze mają dostęp do tarasu wychodzącego na ogródek przydomowy. Przed budynkiem zlokalizowanych jest 31 miejsc parkingowych. Budynek wyposażono również w 5 nowoczesnych kamer monitorujących otoczenie budynku. Lokale mieszkalne zrealizowano ze środków finansowych przyszłych właścicieli, w systemie developerskim – do wykończenia. Realizację inwestycji zakończono i rozliczono w grudniu 2017 roku. Po zakończeniu inwestycji własność lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej przeniesiona została umową w formie aktu notarialnego na każdego właściciela lokalu. W drugim półroczu 2017 roku Gmina Trzcianka we współpracy ze Spółdzielnią zrealizowała drogę łączącą ul. Matejki z ul. Sikorskiego wraz z pełnym uzbrojeniem (kanalizacja sanitarna, deszczowa i sieć wodociągowa) w pasie drogowym.

W styczniu 2017 roku zakończono, rozpoczętą w listopadzie 2016 modernizację sali kinowej znajdującej się w siedzibie spółdzielni na os. Słowackiego 24, która od momentu zakończenia 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. Kino rozpoczęło swoją działalność od dnia 27.01.2017r. Dla potrzeb osób niepełnosprawnych i starszych w drugim półroczu 2017 roku zamontowano windę osobową zlokalizowaną przy wejściu głównym do budynku Spółdzielni. W celu zapewnienia ciągłości dostawy energii elektrycznej zarówno dla kina jak i pozostałych podmiotów zlokalizowanych w budynku spółdzielni w pierwszym półroczu 2017 roku zamontowano agregat prądowórczy.

Po blisko dwóch latach zabiegów zakończono przygotowania (opracowanie projektu budowlanego, uzyskano pozwolenie na budowę oraz uporządkowano sprawy terenowe na drodze sądowej) do realizacji 9 garaży na sprzedaż na os. Młodych w Krzyżu Wilkp. Rozpoczęcie realizacji garaży nastąpi w pierwszym kwartale 2018 roku.

Spółdzielnia w dniu 31.10.2017r., sprzedała teren na os. Młodych w Krzyżu Wilkp., o powierzchni 0,2500 ha dla Dino Polska S.A. na realizację pawilonu handlowego.

Od 2008 roku w Spółdzielni działa system monitoringu oparty na kamerach światłowodowych i internetowych. Z 43 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, która legła u podstaw podjęcia decyzji o rozpoczęciu monitorowania zasobów spółdzielczych.

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 2017 działalność ta przedstawiała się następująco:

Tabela nr 9

Przychody z działalności gospodarczej	9 365 972,53
Koszty działalności gospodarczej	8 904 482,89
Wynik na działalności gospodarczej brutto – zysk bilansowy	461 489,64
Należny podatek dochodowy	95 870,00
Wynik – zysk bilansowy netto za rok 2017	<b>365 619,64</b>

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzciance proponuje, aby zysk bilansowy za rok 2017 w kwocie 365 619,64 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 Wilkp., oraz na os. Zacisze i przy ul. Konopnickiej w Trzciance.

Wartość majątku Spółdzielni ilustruje poniżej tabela nr 10.

Tabela nr 10

**Wartość majątku trwałego Spółdzielni Mieszkaniowej na 31.12.2017r.**

Grupa	Nazwa	stan na 31.12.2017	
		brutto	netto
0	Grunty	10 937 553,37	9 861 109,37
1	Budynki	75 615 775,57	44 600 125,52
2	Budowle	1 655 382,21	1 242 007,00
3	Kotły, maszyny energetyczne, kotłownie	4 297 562,46	2 151 382,27
4	Komputery, maszyny, urządzenia	634 355,09	79 837,10
5	Specjalistyczne maszyny, urządzenia,	473 207,72	189 823,18
6	Urządzenia techniczne	932 402,36	674 382,61
7	Środki transportowe	177 670,63	69 400,85
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	440 332,39	151 991,20
<b>OGÓŁEM</b>		<b>95 164 241,80</b>	<b>59 020 059,10</b>