

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W TRZCIANCIE
ZA 2010 ROK**

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Trzciance administruje i zarządza zasobami własnymi i obcymi o łącznej powierzchni 158 063,60 m² wg stanu na dzień 31 grudnia 2010r.

Powierzchnia użytkowa zasobów własnych w roku 2010 uległa zmniejszeniu ze względu na trwające procesy wyodrębnień lokali mieszkalnych i użytkowych. I tak w roku 2010 ustanowiono odrębną własność dla 15 mieszkań o łącznej powierzchni 778,38 m² i 8 lokali użytkowych o powierzchni 414,56 m². W roku 2010 Spółdzielnia nie prowadziła inwestycji budowlanych, zwiększających powierzchnię zasobów. Stan zasobów mieszkaniowych i użytkowych ilustruje poniżej tabela Nr 1.

**Stan powierzchni zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię
na dzień 31 grudnia 2010r.**

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	Trzcianka	Krzyż	Razem
1.	Lokale mieszkalne	a mieszkania	2 074	300	2 374
		b m. kw.	108 771,53	14 810,88	123 582,41
2.	Lokale użytkowe ogółem	m. kw.	22 927,53	731,78	11 231,37
	w własnościowe	a m. kw.	5 539,11	262,78	5 801,89
	w yodrębnione	b m. kw.	3 918,90	215,50	4 134,40
	w wynajmowane	c m. kw.	1 225,58	69,50	1 295,08
	Lokale własne Spółdzielni	d m. kw.	12 243,94	184,00	12 427,94
3.	Garáže	a sztuki	603	36	639
		b m. kw.	10 255,91	565,97	10 821,88
	w własnościowe	c m. kw.	10 123,27	534,65	10 657,92
	w yodrębnione	d m. kw.	132,64	31,32	163,96
4.	Ogółem powierzchnia	m. kw.	131 831,70	15 573,98	158 063,60

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzciance w swojej bieżącej działalności koncentruje się przede wszystkim na pracach zmierzających do poprawy estetyki osiedli spółdzielczych, terenów zielonych i kolorystyki budynków mieszkalnych.

W 2010 roku kontynuowaliśmy: kompleksowe prace termomodernizacyjne polegające na ociepleniu stropodachów (os. 25-lecia 12, 13, 14) trwałe pokrycia dachów (os. 25-lecia 13, 14, os. Zacisze 7, 10). Wykonano pokrycie dachów papą termozgrzewalną oraz wymieniono obróbki blacharskie (pawilon handlowy przy ul. Broniewskiego 17A oraz częściowo pawilon handlowy na os. 25-lecia 14). Dokonano wymiany drzwi wejściowych do budynku os. 25-lecia 6, oraz wymiany stolarki okiennej na kłatkach schodowych i w piwnicach (os. 25-lecia 2, 5, 6, 7, 8, os. Słowackiego 10, ul. Kościuszki 1/2, 3/4, 12 i Krzyż ul. Sienkiewicza 16), malowanie elewacji budynków os. Słowackiego 10 i os. 25-lecia 5, 6, ul. 27 Stycznia 6 (plomba), i ul. Sienkiewicza 16 w Krzyżu Wlkp.

Dokonano modernizacji chodników na os. Słowackiego 9 i 16. Na 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 kłatek schodowych i piwnic, ławek, zabawek). 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. Kontynuowaliśmy rozpoczętą w roku 2006 wymianę wodomierzy tradycyjnych na wodomierze z odczytem radiowym, umożliwiające odczyty bez konieczności wizyty inkasenta w mieszkaniu.

Budynki spółdzielcze nadal 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 poprzez nowe i uzupełniające nasadzenia, wykorzystując do tego nowe odmiany krzewów, drzew i kwiatów, oraz tworząc ciekawe, zgodne z nowymi trendami kompozycje kwiatowe.

Uzupełnieniem zmieniającej się infrastruktury zewnętrznej osiedli są nowe place zabaw. Zapoczątkowana w roku 2005 wymiana zabawek i placów zabaw na takie, które spełniają wymagania norm europejskich, była kontynuowana. Nowe place zabaw powstałych przy ul. Strażackiej 1 i 27-stycznia 10 w Trzciance. 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 oraz z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni planem remontów na dany rok. Stan funduszu remontowego w roku 2010 przedstawia tabela nr 2.

Remonty zasobów mieszkaniowych

Tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	2010
1.	Stan funduszu remontowego na dzień 1 stycznia 2010	151 237,45
2.	Odpisy na fundusz remontowy w roku 2010	1 605 092,41
3.	Wydatki z funduszu remontowego w roku 2010	1 584 868,00
4.	Stan funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2010r.	171 461,86

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 równoważy planowane koszty rocznej eksploatacji podstawowej. Tabela nr 3 przedstawia porównanie kosztu eksploatacji podstawowej GZM w roku 2009 i 2010.

**KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ZA OKRES 2009 - 2010**

Tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2009r (zł) rocznie		Wykonanie 2010r (zł) rocznie		Średnio mies. w 2009 w zł/m ²	Średnio mies. w 2010 w zł/m ²
		zł	zł/m ²		zł/m ²		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	Wynagrodzenie i narzuty	165 734,94	1,34	167 311,44	1,35	0,11	0,11
2.	Materiały i przedmioty nietrwale	28 783,75	0,23	23 277,06	0,19	0,02	0,02
3.	Energia elektryczna	167 399,66	1,35	162 115,23	1,31	0,11	0,11
4.	Woda i kanalizacja	1 410 005,81	11,41	1 453 705,60	11,76	0,95	0,98
5.	Podatek od nieruchomości	150 770,38	1,22	146 454,85	1,19	0,10	0,10
6.	Wywóz nieczystości	660 873,26	5,35	674 074,65	5,45	0,45	0,45
7.	Oplaty za teren	4 956,47	0,04	11 459,59	0,09	0,00	0,01
8.	Remonty - odpisy	1 603 836,81	12,98	1 605 092,41	12,99	1,08	1,08
9.	Konserwacje bieżące	315 755,17	2,56	326 362,08	2,64	0,21	0,22
10.	Narzut kosztów Zarządu	398 690,61	3,23	429 399,38	3,47	0,27	0,29
11.	Pozostałe koszty	925 483,25	7,49	1 024 866,90	8,29	0,62	0,69
	OGÓŁEM	5 832 290,11	47,20	6 024 119,19	48,73	3,93	4,06

Wzrost wyższy od średniego miał miejsce w pozycji pozostałe koszty. Był to wynik bardzo dużych kosztów odśnieżania w roku 2010 (I kwartał roku oraz grudzień roku 2010) – łączne koszty poniesione na dodatkowe odśnieżanie, wywóz śniegu, usuwanie śniegu z dachów budynków, usuwanie sopli lodowych, użycie ciężkiego sprzętu wyniosły ponad 150 tysięcy złotych.

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

WYNIK GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Tabela nr 4

Wpływy dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi	5 844 523,08
Koszty eksploatacji podstawowej	6 024 119,19
Koszty operacyjne	1 017,03
Niedobór na GZM za rok 2010	-180 613,14
Nadwyżka z roku 2009 - rozliczenia międzyokresowe	191 184,69
Nadwyżka do rozliczenia w roku 2011	10 571,55

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 4,53%, a w stosunku do lokali użytkowych 7,01%, średni wskaźnik zadłużenia dla całej spółdzielni wynosi 5,22%. 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.

Wcześniejsza poprawa sytuacji gospodarczej w kraju, wynikająca ze swobody migracji społecznej, ogólnosiwiatowego wzrostu gospodarczego, rosnących płac, została dość mocno zachwiana i zniwelowana ogólnosiwiatowym kryzysem finansowo – gospodarczym, którego skutki odczuwamy do chwili obecnej. Jeszcze nie tak dawno dość dobra sytuacja materialna mieszkańców Trzcianki i Krzyża Wlkp., zaczyna się

niepokojąco zmieniać, co ma swoje odzwierciedlenie w rosnącym poziomie zaległości z tytułu opłat czynszowych i opłat za wodę.

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 2010r.
w porównaniu do 2008r.-2009r.**

Tabela nr 5

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	4 : 3 %
1.	2.	3.	4.	5.
Lokale mieszkalne	322 831,91	433 126,92	510 841,30	117,94
Lokale użytkowe	76 941,62	74 143,16	93 150,57	125,64
Rachunki za zimną i ciepłą wodę	124 395,69	153 475,62	161 611,88	105,30
	524 169,22	660 745,70	765 603,75	

Zaległości w opłatach czynszu wg okresu zaległości

Tabela nr 6

Lp.	Okres zalegania	Stan na 31 grudnia 2008r.		Stan na 31 grudnia 2009r.		Stan na 31 grudnia 2010r.	
		Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Ilość lokali	Kwota zadłużenia
1.	0 - 1 miesiąca	342	72 320,08	308	74 135,98	331	67 779,10
2.	1 - 2 miesięczne	159	74 353,12	191	95 202,61	172	83 112,12
3.	2 - 3 miesięczne	33	26 958,50	35	34 866,29	54	46 895,51
4.	3 - 4 miesięczne	10	12 116,50	13	15 679,74	17	21 385,94
5.	4 - 5 miesięczne	2	3 359,36	10	14 285,97	17	31 871,84
6.	5 - 6 miesięczne	4	9 290,69	5	9 325,61	9	20 097,30
7.	6 - 7 miesięczne	2	4 552,04	5	14 005,58	10	22 333,05
8.	7 - 8 miesięczne	2	4 237,60	4	13 988,52	2	7 229,22
9.	8 - 9 miesięczne	0	0,00	6	16 685,27	4	11 784,52
10.	9 - 10 miesięczne	3	10 704,35	4	15 740,23	5	16 526,63
11.	10 - 11 miesięczne	1	4 671,34	2	8 104,66	2	6 175,08
12.	11 - 12 miesięczne	2	12 406,97	2	6 940,29	3	13 170,61
13.	powyżej 12 m-cy	10	87 861,36	12	114 166,17	18	162 480,38
	OGÓŁEM	570	322 831,91	597	433 126,92	644	510 841,30

W roku 2010 Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Trzciance wystąpiła do Sądu z 72 pozwami o wydanie nakazów zapłaty przeciwko osobom zalegającym z płatnościami wobec Spółdzielni. Część spraw została zakończona na etapie sądowym, pozostałe zostały skierowane do egzekucji komorniczej. W 2010 roku zostały przydzielone przez Gminę Trzcianka dwa lokale socjalne dla osób posiadających wyroki eksmisyjne z lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni (jedna została już zakończona, druga trwa nadal). Zarząd Spółdzielni wystąpił z dwoma wnioskami do Rady Nadzorczej Spółdzielni o podjęcie uchwały w sprawie sprzedaży lokali w trybie licytacji komorniczej,

co spowodowało spłatę zadłużenia przez dłużników w trybie ratalnym. Na dzień 31.12.2010r. zaległości powyżej 10 miesięcy miało 23 członków Spółdzielni, wszystkie w trakcie egzekucji komorniczej. Ponadto Spółdzielnia posiada 6 wyroków eksmisyjnych, z czego za 4 do czasu przydzielenia lokalu socjalnego Gmina Trzcianka płaci odszkodowanie w wysokości odpowiadającej wysokości opłat należnych Spółdzielni od osób z wyrokami.

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

Zestawienie ilości mieszkań objętych spłatą kredytu na dzień 31.12.2010r.

Tabela nr 7

Lp.	Miasto	Budynek	Liczba mieszkań w budynku	Liczba mieszkań z niespłaconym kredytem
1.	Trzcianka	os. Zacisze 3	24	1
2.	Trzcianka	os. Zacisze 7	6	2
3.	Trzcianka	os. Zacisze 8	24	2
4.	Krzyż Wlkp.	os. Młodych 7	20	1
OGÓŁEM			74	6

Rozwijamy usługi dostępu do Internetu starając się konkurować z innymi dostawcami obecnymi na rynku poprzez dobrej jakości usługę atrakcyjną cenowo. W chwili obecnej 1290 użytkowników korzysta z naszych usług internetowych i telefonii stacjonarnej na łączach TV kablowej jako alternatywę dla tradycyjnych usług telekomunikacyjnych. Obecnie mamy 91 abonentów telefonicznych. W sieci telewizji kablowej działa również system monitoringu naszych osiedli, który swym zasięgiem obejmuje część os. 25-lecia, ul. Mickiewicza oraz część os. Słowackiego obsługiwany przez firmę AS-KOM. Obecnie pracujemy nad koncepcją rozszerzenia sieci monitoringu.

Posiadane i dzierżawione tereny stanowiące plantację wierzby energetycznej podlegają stałej kontroli, wierzba energetyczna jest okresowo zbierana zgodnie z harmonogramem upraw i sprzedawana Dalkii Poznań, a także wykorzystywana na potrzeby kotłowni własnych. Z pozostałych terenów zbieramy siano i sprzedajemy je naszym kontrahentom. Do posiadanych gruntów otrzymujemy dopłaty z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. W roku 2007 na terenie byłych Piłskich Fabryk Mebli uruchomiliśmy linię technologiczną do produkcji brykietów ze słomy, które w 2010 roku dostarczane były do zespołu elektrociepłowni w Pątnów-Adamów-Konin oraz Dolna Odra. Z uwagi na rosnące koszty spalania gazu opracowaliśmy dokumentację na modernizację kotłowni na os. Zacisze i przy ul. Konopnickiej na biomasę, aby docelowo obniżyć koszty ogrzewania mieszkań i przygotowania ciepłej wody użytkowej. W dniu 28 grudnia 2010r., podpisaliśmy umowę o dofinansowanie tego projektu z Wojewódzkim Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Poznaniu. Wartość dofinansowania określona w umowie wyniosła 1 000 480,53 zł, tj. 60% wartości zadania inwestycyjnego. Zakończenie modernizacji kotłowni przewidujemy na koniec sierpnia br.

W 2010 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Trzciance podjęła decyzję o zakupie od Syndyka Masy Upadłości Polkon S.A. w Trzciance udziałów w Miejskim Przedsiębiorstwie Energetyki Ciepłej „MEC” sp. z o.o w Trzciance. Zakup został sfinalizowany w lutym 2011r. Pozwoli nam to na podłączenie w roku 2012 budynków na os. 25-lecia do kotłowni rejonowej na biomasę.

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 klientów.

Działalność gospodarcza, inna niż podstawowa, jest działalnością opodatkowaną podatkiem dochodowym. W roku 2010 działalność ta przedstawiała się następująco:

Tabela nr 8

Przychody z działalności gospodarczej	5 689 761,28
Koszty działalności gospodarczej	5 193 741,06
Wynik na działalności gospodarczej brutto – zysk bilansowy	496 020,22
Należny podatek dochodowy	96 316,00
Wynik – zysk bilansowy netto za rok 2010	399 704,22

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzciance proponuje aby łączny zysk bilansowy w kwocie 399 704,22 złote zasilł fundusz zasobowy Spółdzielni.

Zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007r., która weszła w życie z dniem 31 lipca 2007r., kontynuowaliśmy zawieranie umów przeniesienia własności lokali członkom, którym przysługiwały lokatorskie i własnościowe prawa do lokali mieszkalnych. Do końca 2010 roku, w formie aktu notarialnego, przenieśliśmy własność 446 lokali mieszkalnych (386 lokali w Trzciance oraz 60 lokali w Krzyżu Wlkp), 37 lokali użytkowych (33 lokali w Trzciance oraz 4 lokale w Krzyżu Wlkp.) oraz 8 garaży (5 garaży w Trzciance oraz 3 garaże w Krzyżu Wlkp.).

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Trzciance nadal zarządza 4 wspólnotami mieszkaniowymi w Krzyżu Wlkp., na os. Parkowym o łącznej powierzchni 5 654,00 m², a także dostarcza ciepło i ciepłą wodę użytkową do lokali mieszkalnych i użytkowych. W roku 2010 przygotowaliśmy dokumentację techniczną oraz uzyskaliśmy niezbędne pozwolenia i decyzje związane z planowaną budową garaży na os. Słowackiego w Trzciance. Przygotowaliśmy również dokumentację związaną z usunięciem kolizji linii energetycznej na os. Poniatowskiego w Trzciance, co umożliwi nam w przyszłości dalszą realizację budynków mieszkalnych w tym rejonie. Rozpoczęliśmy także opracowanie projektu dokumentacji dotyczącej wyburzenia obiektów po byłej fabryce mebli przy ul. Matejki i Fabrycznej.

Wartość majątku Spółdzielni ilustruje poniżej tabela nr 8.

Wartość majątku trwałego Spółdzielni Mieszkaniowej

Tabela nr 9

Nazwa	stan na 31.12.2010	
	brutto	netto
Grunty	10 015 779,91	9 700 604,68
Budynki i budowle, w tym:	77 499 014,30	54 131 468,26
garaże	3 358 440,11	1 691 549,02
lokale użytkowe	3 633 666,50	2 164 607,92
Budowle - monitoring - sieć	20 543,00	18 694,04
Budowle – internet magistrala - sieć	204 545,80	158 516,80
Budowle – kanalizacja telefoniczna ul. Konopnickiej	25 688,15	24 532,19
Kotły, maszyny energetyczne, kotłownie	1 379 489,22	675 469,13
Monitoring - komputery	43 210,95	17 284,47
Internet - komputery	289 402,25	17 004,22
Pozostałe komputery	232 922,59	60 691,69
Specjalistyczne maszyny, urządzenia	81 197,72	57 469,16
Monitoring – kamery cyfrowe	121 097,43	97 293,39
Internet - kamery	7 102,74	3 121,61
Urządzenia techniczne – pozostałe	117 489,67	69 139,05
Środki transportowe	143 330,87	86 529,58
Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	334 927,44	12 899,07
OGÓŁEM	90 515 742,04	65 130 717,34