

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W TRZCIANCE  
ZA 2011 ROK**

**GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Trzciance administruje i zarządza zasobami własnymi i obcymi o łącznej powierzchni 158 063,60 m<sup>2</sup> wg stanu na dzień 31 grudnia 2011r.

W roku 2011 wyodrębniono 8 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 398,94 m<sup>2</sup>, 1 lokal użytkowy o powierzchni 99,90 m<sup>2</sup> oraz 2 garaże o powierzchni 31,87 m<sup>2</sup>, efektem czego powierzchnia ogółem została umniejszona o 530,71 m<sup>2</sup>. W roku 2011 Spółdzielnia zakończyła i oddano do użytkowania inwestycję polegającą na budowie 24 garaży, usytuowanych przy ul. Staszica za blokiem na os. Słowackiego 11, o łącznej powierzchni 423,12 m<sup>2</sup>. Wszystkie garaże zostały sprzedane. Stan zasobów mieszkaniowych i użytkowych ilustruje poniżej tabela Nr 1.

**Stan powierzchni zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię  
na dzień 31 grudnia 2011r.**

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	Trzcianka	Krzyż	Razem
1.	<b>Lokale mieszkalne</b>	a sztuk	2 074	300	2 374
		b m. kw.	<b>108 771,53</b>	<b>14 810,88</b>	<b>123 582,41</b>
	własnościowe	c m. kw.	79 107,52	11 105,72	90 213,24
	lokatorskie	d m. kw.	8 279,31	738,30	9 017,61
	wyodrębnione	e m. kw.	21 384,70	2 966,86	24 351,56
2.	<b>Lokale użytkowe ogółem</b>	m. kw.	<b>23 112,63</b>	<b>753,58</b>	<b>23 866,21</b>
	własnościowe	a m. kw.	5 439,21	262,78	5 701,99
	wyodrębnione	b m. kw.	4 018,80	215,50	4 234,30
	wynajmowane	c m. kw.	1 217,77	69,50	1 287,27
	lokale własne Spółdzielni	d m. kw.	12 436,85	205,80	12 642,65
3.	<b>Garaże</b>	a sztuki	627	36	663
		b m. kw.	<b>10 679,03</b>	<b>565,97</b>	<b>11 245,00</b>
	własnościowe	c m. kw.	10 107,27	518,78	10 626,05
	wyodrębnione	d m. kw.	571,76	47,19	618,95
4.	<b>Ogółem powierzchnia</b>	m. kw.	<b>142 563,19</b>	<b>16 130,43</b>	<b>158 693,62</b>

Bieżąca działalność Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzciance oraz jej pracowników koncentruje się na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa i właściwej eksploatacji nieruchomości, utrzymywania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zapewniania właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej oraz uzasadnionego inwestowania w nieruchomości. Oprócz wyżej wymienionych czynności, nasze działania zmierzają do poprawy estetyki osiedli spółdzielczych, terenów zielonych i kolorystyki budynków mieszkalnych.

Wykorzystując środki zgromadzone na funduszu remontowym w 2011 wykonano trwałe pokrycia dachów (budynki na os. Słowackiego 17, 19, 20), pokrycie dachów papą termozgrzewalną wraz z wymianą obróbek blacharskich (pawilon handlowy przy ul. Broniewskiego 17 i na os. Słowackiego 5A oraz częściowo pawilon handlowy na os. 25-lecia 14). Wymieniono drzwi wejściowe do budynków os. Zacisze 1, 2 i przy ul. 27-stycznia 10 (I klatka) oraz stolarkę okienną na klatkach schodowych i w piwnicach (os. 25-lecia 1, 3, os. Słowackiego 11 – część) i Krzyż ul. Wojska Polskiego 19, 95-97), odnowiono elewację budynków os. 25-lecia 4, 7. Zmodernizowano również chodniki przy ul. Sienkiewicza 16 w Krzyżu Wlkp. Na bieżąco naprawiane i konserwowane były: dachy i opierzenia blacharskie, instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, place zabaw. Wymieniliśmy piasek w piaskownicach,

przeprowadziliśmy prace malarskie (malowanie klatek schodowych i piwnic, ławek, zabawek). Wykonaliśmy nasadzenia zieleni i rekultywację trawników. Ze środków funduszu remontowego partycypowaliśmy również w zwrocie kosztów za wymianę stolarki okiennej przez mieszkańców, a także spłacaliśmy kredyty zaciągnięte w latach wcześniejszych przeznaczone na termomodernizację budynków spółdzielczych.

Efekty bieżącej działalności to ciekawa i zróżnicowana kolorystyka budynków mieszkalnych, zmodernizowane place zabaw spełniające unijne normy bezpieczeństwa, budynki spełniające wymagane normy cieplne, lokale mieszkalne wyposażone w elektroniczne podzielniki kosztów oraz wodomierze. To również drogi osiedlowe, chodniki, otaczająca zieleń. 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.

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 2011 przedstawia tabela nr 2.

#### Remonty zasobów mieszkaniowych

Tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	2011
1.	Stan funduszu remontowego na dzień 1 stycznia 2011	161 461,86
2.	Odpisy na fundusz remontowy w roku 2011	1 607 797,62
3.	Wydatki z funduszu remontowego w roku 2011	1 482 236,22
4.	Stan funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2011r.	287 023,26

W oparciu o plan kosztów eksploatacji podstawowej, plan remontów oraz centralnego ogrzewania Rada Nadzorcza Spółdzielni ustaliła, na wniosek Zarządu, wysokość opłat czynszowych, odpisów na remonty, a także zaliczek na centralne ogrzewanie. Wpływy z opłat wnoszonych przez mieszkańców nie pokryły kosztów eksploatacji podstawowej w roku 2011. Nadwyżka środków finansowych z zamknięcia roku 2010 zniwelowała częściowo wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2011, pozostawiając niedobór w wysokości 9 996,27 zł do rozliczenia w kosztach roku 2012. Tabela nr 3 przedstawia porównanie kosztu eksploatacji podstawowej GZM w roku 2010 i 2011.

**KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI  
ZA OKRES 2010 - 2011**

Tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2010r (zł) rocznie		Wykonanie 2011r (zł) rocznie		Średnio mies. w 2010 w zł/m <sup>2</sup>	Średnio mies. w 2011 w zł/m <sup>2</sup>
		zł	zł/m <sup>2</sup>	zł	zł/m <sup>2</sup>		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	Wynagrodzenie i narzuty	167 311,44	1,35	177 621,46	1,44	0,11	0,12
2.	Materiały i przedmioty nietrwale	23 277,06	0,19	23 402,78	0,19	0,02	0,016
3.	Energia elektryczna	162 115,23	1,31	164 440,19	1,33	0,11	0,111
4.	Woda i kanalizacja	1 453 705,60	11,76	1 588 427,15	12,85	0,98	1,071
5.	Podatek od nieruchomości	146 454,85	1,19	139 763,66	1,13	0,10	0,094
6.	Wywóz nieczystości	674 074,65	5,45	701 766,86	5,68	0,45	0,473
7.	Opłaty za teren	11 459,59	0,09	11 484,86	0,09	0,01	0,008
8.	Remonty - odpisy	1 605 092,41	12,99	1 607 797,62	13,01	1,08	1,084
9.	Konserwacje bieżące	326 362,08	2,64	306 933,06	2,48	0,22	0,207
10.	Narzuty kosztów Zarządu	429 399,38	3,47	457 670,91	3,70	0,29	0,308
11.	Pozostałe koszty	1 024 866,90	8,29	1 005 213,97	8,13	0,69	0,678
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>6 024 119,19</b>	<b>48,73</b>	<b>6 184 522,52</b>	<b>50,03</b>	<b>4,06</b>	<b>4,17</b>

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

**WYNIK GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

Tabela nr 4

Wpływy dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi	6 124 785,17
Przychody operacyjne	2 082,60
Przychody finansowe	37 103,93
Koszty eksploatacji podstawowej	6 184 522,52
Koszty operacyjne	17,00
Niedobór na GZM za rok 2011	-20 567,82
Nadwyżka z roku 2010 - rozliczenia międzyokresowe	10 571,55
Niedobór do rozliczenia w roku 2012	-9 996,27

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 4,76%, a w stosunku do lokali użytkowych 5,61%, średni wskaźnik zadłużenia dla całej spółdzielni wynosi 5,42%. Wskaźnik zadłużenia z tytułu niezapłaconych rachunków za wodę i odprowadzanie ścieków ogółem wynosi 8,80%. Z mieszkańcami, którzy mają problemy w regulowaniu płatności spisujemy umowy o ratelną spłatę zadłużenia. Potwierdzamy również wnioski o dodatki mieszkaniowe, aby osoby takie mogły otrzymać pomoc gminy w postaci dodatków mieszkaniowych.

Ogólnosiwiatowy kryzys finansowo – gospodarczy, którego skutki odczuwamy do chwili obecnej wpływa znacznie na sytuację finansową Spółdzielni. Sytuacja materialna mieszkańców Trzcianki i Krzyża Wilkp., zmienia się i ma to 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 2011r.  
w porównaniu do 2009r.-2010r.**

Tabela nr 5

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>4 : 3 %</b>
1.	2	3	4.	5.
Lokale mieszkalne	433 126,92	510 841,30	557 586,69	109,15
Lokale użytkowe	74 143,16	93 150,57	82 814,26	88,90
Rachunki za zimną i ciepłą wodę	153 475,62	161 611,88	192 428,32	119,07
	<b>660 745,70</b>	<b>765 603,75</b>	<b>832 829,27</b>	

**Zaległości w opłatach czynszu wg okresu zaległości**

Tabela nr 6

Lp.	Okres zalegania	Stan na 31 grudnia 2009r.		Stan na 31 grudnia 2010r.		Stan na 31 grudnia 2011r.	
		Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Ilość lokali	Kwota zadłużenia
1.	0 - 1 miesiąca	308	74 135,98	331	67 779,10	326	64 643,93
2.	1 - 2 miesięczne	191	95 202,61	172	83 112,12	127	65 871,63
3.	2 - 3 miesięczne	35	34 866,29	54	46 895,51	40	40 028,42
4.	3 - 4 miesięczne	13	15 679,74	17	21 385,94	17	22 184,65
5.	4 - 5 miesięczne	10	14 285,97	17	31 871,84	11	18 338,93
6.	5 - 6 miesięczne	5	9 325,61	9	20 097,30	7	15 364,10
7.	6 - 7 miesięczne	5	14 005,58	10	22 333,05	5	15 587,39
8.	7 - 8 miesięczne	4	13 988,52	2	7 229,22	2	3 705,26
9.	8 - 9 miesięczne	6	16 685,27	4	11 784,52	4	13 294,50
10.	9 - 10 miesięczne	4	15 740,23	5	16 526,63	3	13 800,63
11.	10 - 11 miesięczne	2	8 104,66	2	6 175,08	1	2 398,63
12.	11 - 12 miesięczne	2	6 940,29	3	13 170,61	1	5 371,72
13.	powyżej 12 m-cy	12	114 166,17	18	162 480,38	32	276 996,90
	<b>OGÓLEM</b>	<b>597</b>	<b>433 126,92</b>	<b>644</b>	<b>510 841,30</b>	<b>576</b>	<b>557 586,69</b>

W roku 2011 Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Trzciance wystąpiła do Sądu z 80 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 stosunku do 5 dłużników Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem o egzekucję z nieruchomości. Gmina Trzcianka nie przydzieliła dodatkowych lokali socjalne dla osób posiadających wyroki eksmisyjne z lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Na dzień 31.12.2011r. zaległości powyżej 10 miesięcy miało 34 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.

## POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Od 2004 roku świadczymy usługę dostępu do internetu, a od 2008 usługę dostępu do telefonii stacjonarnej. Szybka sieć szkieletowa na terenie Trzcianki (o obrębie zasobów spółdzielczych i innych) oparta o łącza światłowodowe pozwala nam dotrzeć w praktycznie każde miejsce miasta. Nasze usługi charakteryzują się niezawodnością, wysokim standardem i zaawansowaniem technologicznym. Dysponujemy szybkimi łączami telekomunikacyjnymi umożliwiającymi oferowanie klientom ciekawych pakietów dostępowych. Obecnie 1250 użytkowników korzysta z naszych usług internetowych i 111 abonentów z telefonii stacjonarnej. Z końcem roku 2011 wprowadziliśmy usługę przenoszalności numerów telefonicznych do naszej sieci. W oparciu o sieć telewizji kablowej działa również system monitoringu naszych osiedli, który swym zasięgiem obejmuje os. 25-lecia, ul. Mickiewicza oraz część os. Słowackiego. Obsługa systemu sprawowana jest przez policjantów z Komisariatu Policji w Trzciance. W fazie ustaleń pozostaje dalsza rozbudowa sieci monitoringu.

Grunty rolne, znajdujące się w okolicach wsi Biała i Wrząca, których Spółdzielnia jest właścicielem zajmują łączną powierzchnię 465,13 ha. Uprawy rolne zajmują powierzchnię 392,95 ha, pozostała powierzchnia użytkowa 72,18 ha stanowi nieużytki rolne, lasy, stawy, drogi i zabudowania.

Na powierzchni 246,20 ha Spółdzielnia posiada trwałe użytki zielone, które w roku 2011 utrzymały status gospodarstwa ekologicznego z certyfikatem zgodności PL-EKO-06-001422/11/01, wierzba energetyczna zajmuje powierzchnię 128,04 ha i jest koszona w cyklu dwuletnim, w każdym cyklu od 50 do 60 ha. Pozyskany materiał poddawany jest obróbce, w wyniku czego uzyskujemy zrębki stanowiące gotowy do zużycia bądź sprzedaży materiał. Od września 2011r. materiał ten jest zużywany w kotłowniach własnych na biomasę. Siano zebrane z łąk wykorzystywane jest przede wszystkim do produkcji brykietów, natomiast gorszej jakości sprzedawane. W roku 2011 Spółdzielnia otrzymała płatności w ramach systemów wsparcia bezpośredniego w kwocie 282 221,30 zł, tzw. płatność ONW (obszary o niekorzystnych warunkach gospodarowania) w kwocie 30 720,36 zł oraz przyznano płatność z tytułu realizacji przedsięwzięć rolnośrodowiskowych w wysokości 307 869,60 zł.

W roku 2011 trwała produkcja brykietów ze słomy w, uruchomionej w roku 2007 na terenie byłych Piłskich Fabryk Mebli hali produkcyjnej. Wyprodukowano łącznie 370 ton brykietów ze słomy, z czego 356,08 tony została sprzedane a około 10 ton zużyte na potrzeby własne. Pod koniec roku 2011 rozpoczęto proces przenoszenia linii technologicznej do produkcji brykietu z terenu Piłskich Fabryk Mebli, bowiem teren ten docelowo zostanie przeznaczony pod budownictwo jedno i wiele rodzinne wraz z usługami.

W roku listopadzie 2011 oddaliśmy do użytkowania zmodernizowane kotłownie na os. Zacisze i przy ul. Konopnickiej. Przedmiotem projektu była modernizacja systemu zaopatrzenia w energię ciepłą, polegająca na wymianie kotłów gazowych na kotły opalane biomasą. Zakres projektu dotyczył wymiany 3 sztuk kotłów grzewczych do c.o. i c.w.u. (2 sztuk na os. Zacisze, 1 sztuki przy ul. Konopnickiej) zasilanych paliwem gazowym zainstalowanych w budynkach kotłowni Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciance na kotły opalane biomasą wraz z montażem urządzeń towarzyszących, osprzętu, armatury i automatyki w budynkach kotłowni SMLW Trzcianka. Celem była redukcja produkcji energii o 859 GJ/rok i obniżenie kosztów zużycia energii ogrzewania mieszkań i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla 450 mieszkańców. Inwestycję tą współfinansował Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Poznaniu. Wartość dofinansowania wyniosła 971 901,46 zł, tj. 59,57% wartości zadania inwestycyjnego.

W lutym 2011 sfinalizowany został zakup udziałów w Miejskim Przedsiębiorstwie Energetyki Ciepłej „MEC” sp. z o.o w Trzciance od Syndyka Masy Upadłości Polkon S.A. w Trzciance. Pozwoli to nam to na podjęcie decyzji o podłączeniu 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 2011 działalność ta przedstawiała się następująco:

Tabela nr 7

Przychody z działalności gospodarczej	6 455 516,75
Koszty działalności gospodarczej	6 194 425,69
Wynik na działalności gospodarczej brutto – zysk bilansowy	261 091,06
Należny podatek dochodowy	51 904,00
Wynik – zysk bilansowy netto za rok 2011	<b>209 187,06</b>

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzciance proponuje aby łączny zysk bilansowy w kwocie 209 187,06 złote zasilil fundusz zasobowy Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Trzciance nadal zarządza 4 wspólnotami mieszkaniowymi w Krzyżu Wilkp., na os. Parkowym o łącznej powierzchni 5 654,00 m<sup>2</sup>, a także dostarcza ciepło i ciepłą wodę użytkową do lokali mieszkalnych i użytkowych. W roku 2011 uzbroiliśmy tereny na os. Poniatowskiego w Trzciance, co umożliwi nam w przyszłości dalszą realizację budynków mieszkalnych w tym rejonie. Wykonaliśmy także dokumentację techniczną dotyczącą wyburzenia obiektów po byłej fabryce mebli przy ul. Matejki i Fabrycznej.

Wartość majątku Spółdzielni ilustruje poniżej tabela nr 8.

Wartość majątku trwałego Spółdzielni Mieszkaniowej na 31.12.2011r.

Tabela nr 8

Grupa	Nazwa	stan na 31.12.2011	
		brutto	netto
0	Grunty	10 865 351,39	10 451 294,60
1	Budynki	77 450 322,25	52 900 022,29
2	Budow le	250 776,95	190 457,99
3	Kotły, maszyny energetyczne, kotłow nie	2 680 467,08	2 195 473,80
4	Komputery, maszyny, urządzenia	589 726,34	79 250,06
5	Specjalistyczne maszyny, urządzenia	105 676,64	68 640,62
6	Urządzenia techniczne	249 860,47	156 926,12
7	Środki transportow e	143 330,87	68 164,54