

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W TRZCIANCE
ZA 2013 ROK**

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Trzciance administruje i zarządza zasobami własnymi i obcymi o łącznej powierzchni 153 739,25 m² (stan na dzień 31 grudnia 2013r.).

W roku 2013 wyodrębniono 12 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 651,62 m², 2 lokale użytkowe o powierzchni 97,16 m², efektem czego powierzchnia ogółem została umniejszona o 748,78 m². Stan zasobów mieszkaniowych i użytkowych ilustruje poniżej tabela Nr 1.

**Stan powierzchni zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię
na dzień 31 grudnia 2013r.**

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	Trzcianka	Krzyż	Razem
1.	Lokale mieszkalne	a sztuk	2 074	300	2 374
		b m. kw.	108 775,27	14 810,88	123 586,15
	własnościowe	c m. kw.	79 111,26	11 052,32	90 163,58
	lokatorskie	d m. kw.	8 047,65	738,30	8 785,95
	wyodrębnione	e m. kw.	21 616,36	3 020,26	24 636,62
2.	Lokale użytkowe ogółem	m. kw.	18 163,07	753,58	18 916,65
	własnościowe	a m. kw.	5 445,41	97,16	5 542,57
	wyodrębnione	b m. kw.	4 084,40	381,12	4 465,52
	wynajmowane	c m. kw.	1 189,67	69,50	1 259,17
	lokale własne Spółdzielni	d m. kw.	7 443,59	205,80	7 649,39
3.	Garaże	a sztuki	627	36	663
		b m. kw.	10 670,48	565,97	11 236,45
	własnościowe	c m. kw.	10 083,72	518,78	10 602,50
	wyodrębnione	d m. kw.	586,76	47,19	633,95
4.	Ogółem powierzchnia	m. kw.	137 608,82	16 130,43	153 739,25

Działalność Zarządu Spółdzielni oraz jej pracowników koncentruje się na podejmowaniu decyzji i czynności mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa, właściwej eksploatacji nieruchomości, utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zapewniania właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej oraz uzasadnionego inwestowania w nieruchomości. Podejmowane są również działania zmierzające do poprawy estetyki osiedli spółdzielczych, terenów zielonych i kolorystyki budynków mieszkalnych.

Zgromadzone na funduszu remontowym środki w 2013 roku przeznaczono na wykonanie: trwałego pokrycia dachów folią PCV (budynki na os. Zacisze 1, 2 i w Krzyżu os. Młodych 5), pokrycia dachu papą termozgrzewalną wraz z wymianą rynien i rur spustowych, naprawą kominów i wymianą wyłazu dachowego (budynek ul. Konopnickiej 33) pokrycia dachów papą termozgrzewalną wraz z wymianą obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych (garaże nr 29-46 ul. Prosta), pokrycia dachów papą termozgrzewalną (garaże ul. Dąbrowskiego 15a - Prosta – 12 sztuk), pomalowanie elewacji (garaże ul. Grunwaldzka 21 i os. Słowackiego 21), wymiany stolarki okiennej na klatkach schodowych i w piwnicach w budynkach na os. Słowackiego 20 i 17, wymiany stolarki okiennej w piwnicach w budynkach os. Słowackiego 15 i 16 W ramach prac remontowych wymieniono również drzwi wejściowe do budynków ul. Grunwaldzka 21, os. 25-Lecia 13, ul. Strażacka 3, os. Słowackiego 1a, ul. 27-stycznia 7, odnowiono elewację budynku (malowanie elewacji wraz z naprawą balkonów, wymianą rur spustowych) na os. 25-lecia 2, Wymienione zostały rynny i rury spustowe w budynkach przy ul. 27-stycznia 19, 21

i na os.25-Lecia 8. Dokonano naprawy balkonów (obróbki blacharskie, posadzki) w budynku przy ul. Wojska Polskiego 95/97 (16 sztuk). W budynkach przy ul. 27-Stycznia 19, 21 wykonano w piwnicach (korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie) nowe posadzki, naprawiono tynki. Na bieżąco naprawiane i konserwowane były: dachy i opierzenia blacharskie, instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, place zabaw, chodniki i drogi osiedlowe. Jak co roku wymieniono piasek w piaskownicach, przeprowadzono prace malarskie polegające na odnowieniu ławek, zabawek. Pomalowano klatki schodowe i piwnice w budynkach os. 25-Lecia 1, 3, 5, 6, 12, os. Słowackiego 1, 2, 1a, 11 (I-V klatka).

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 bieżącej działalności to ciekawa i zróżnicowana kolorystyka budynków mieszkalnych spełniających wymagane normy cieplne, lokale mieszkalne wyposażone w elektroniczne podzielniki kosztów oraz wodomierze, 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 istniejące rabaty. 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 i drzewa np. pięciorniki, tawułki japońskie oraz jarzębiny.

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 2013 przedstawia tabela nr 2.

Remonty zasobów mieszkaniowych

Tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	2013
1.	Stan funduszu remontowego na dzień 1 stycznia 2013	301 094,06
2.	Odpisy na fundusz remontowy w roku 2013	1 610 118,14
3.	Wydatki z funduszu remontowego w roku 2013	1 835 323,35
4.	Stan funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2013r.	75 888,85

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 pokryły koszty eksploatacji podstawowej w roku 2013. Natomiast nadwyżka na gospodarce zasobami mieszkaniowymi z roku 2012 wraz z nadwyżką z roku 2013, pozostaje do rozliczenia w wysokości 204 308,94 zł w roku 2014. Tabela nr 3 przedstawia porównanie kosztu eksploatacji podstawowej GZM w roku 2012 i 2013.

**KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ZA OKRES 2012 - 2013**

Tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2012r (zł) rocznie		Wykonanie 2013r (zł) rocznie		Średnio mies. w 2012 w zł/m ²	Średnio mies. w 2013 w zł/m ²
		zł	zł/m ²	zł	zł/m ²		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	Obsługa techniczna mienia	298 843,47	2,42	311 017,25	2,52	0,20	0,21
2.	Materiały i przedmioty nietrwałe	23 265,20	0,19	24 987,53	0,20	0,02	0,02
3.	Energia elektryczna	168 733,82	1,37	168 940,84	1,37	0,11	0,11
4.	Woda i kanalizacja	1 630 232,99	13,19	1 653 773,35	13,38	1,10	1,12
5.	Podatek od nieruchomości	115 785,42	0,94	115 800,52	0,94	0,08	0,08
6.	Wywóz nieczystości	670 789,08	5,43	385 829,16	3,12	0,45	0,26
7.	Opłaty za teren	11 614,52	0,09	14 336,99	0,12	0,01	0,01
8.	Remonty - odpisy	1 616 633,88	13,08	1 610 118,14	13,03	1,09	1,09
9.	Konserwacje bieżące	298 391,27	2,41	324 950,82	2,63	0,20	0,22
10.	Narzut kosztów Zarządu	505 773,77	4,09	506 548,61	4,10	0,34	0,34
11.	Pozostałe koszty	812 834,96	6,58	844 410,04	6,83	0,55	0,57
OGÓŁEM		6 152 898,38	49,79	5 960 713,25	48,24	4,15	4,03

W pozycji dotyczącej wywozu nieczystości zawarte są koszty za I półrocze roku 2013. W drugim półroczu roku 2013 obowiązywała nowa ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i w tym okresie koszty gospodarowania odpadami komunalnymi zamknęły się kwotą 453 483,50 zł.

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

Tabela nr 4

Wpływy dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi	6 006 002,38
Koszty eksploatacji podstawowej	5 960 713,25
Przychody i koszty (operacyjne i finansowe)	107 337,74
Nadwyżka na GZM na 31.12.2012r.	51 682,07
Nadwyżka na GZM na 31.12.2013r.	152 626,87
Łącznie nadwyżka za lata poprzednie do rozliczenia w 2014 roku	204 308,94

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 5,81%. 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 grudnia 2013r.
w porównaniu do 2011r.-2012r.**

Tabela nr 5

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	4 : 3 %
1.	2	3	4	5
Lokale mieszkalne	557 586,69	622 847,73	806 185,91	129,44
Lokale użytkowe	82 814,26	82 116,34	127 044,98	154,71
Rachunki za zimną i ciepłą wodę	192 428,32	212 358,10	*	-

832 829,27	917 322,17	933 230,89
------------	------------	------------

W związku ze zmianą programu w oparciu, o który
* Spółdzielnia rejestruje zdarzenia gospodarcze od początku roku 2013 opłaty z tytułu eksploatacji rejestrowane są wspólnie z opłatami za wodę i kanalizację - zarówno dla lokali mieszkalnych jak i użytkowych. W związku z powyższym zaległości z tych dwóch pozycji występują w jednej pozycji - łącznie.

Zaległości w opłatach czyszu wg okresu zaległości

Tabela nr 6

Lp.	Okres zalegania	Stan na 31 grudnia 2011r.		Stan na 31 grudnia 2012r.		Stan na 31 grudnia 2013r.	
		Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Ilość lokali	Kwota zadłużenia
1.	0 - 1 miesiąca	326	64 643,93	406	78 283,84	603	101 358,60
2.	1 - 2 miesięczne	127	65 871,63	135	70 742,31	104	72 999,88
3.	2 - 3 miesięczne	40	40 028,42	38	38 692,53	33	41 508,51
4.	3 - 4 miesięczne	17	22 184,65	17	24 968,19	11	24 124,31
5.	4 - 5 miesięczne	11	18 338,93	5	8 159,04	7	15 352,86
6.	5 - 6 miesięczne	7	15 364,10	5	10 946,51	3	8 753,56
7.	6 - 7 miesięczne	5	15 587,39	6	19 271,68	6	19 413,11
8.	7 - 8 miesięczne	2	3 705,26	2	5 210,34	3	10 384,56
9.	8 - 9 miesięczne	4	13 294,50	5	16 317,50	2	5 881,19
10.	9 - 10 miesięczne	3	13 800,63	5	20 514,89	5	22 737,25
11.	10 - 11 miesięczne	1	2 398,63	2	9 261,87	5	24 754,95
12.	11 - 12 miesięczne	1	5 371,72	0	0,00	1	5 509,17
13.	powyżej 12 m-cy	32	276 996,90	32	320 479,03	35	453 407,96
	OGÓŁEM	576	557 586,69	658	622 847,73	818	806 185,91

W 2013 roku Zarząd Spółdzielni skierował 87 powództw o zapłatę na drogę postępowania sądowego przeciwko osobom zalegającym z płatnościami wobec Spółdzielni. Na tym etapie zakończono 42 sprawy, pozostałe 45 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, z czego 1 dłużnik sam dobrowolnie opróżnił i opuścił ze swoją rodziną zajmowany lokal, który następnie został przez Spółdzielnię sprzedany w trybie

przetargowym. Spółdzielnia dokonała rozliczenia ostatecznego z dłużnikiem w oparciu o art. 17¹¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W związku z przydzieleniem przez Gminę Trzcianka dwóch lokali socjalnych oraz posiadaniem jednego lokalu socjalnego przydzielonego dłużnikowi w roku 2010, w roku 2013 wykonano trzy wyroki w sprawie o eksmisję, jeden przymusowo z udziałem komornika, dwa pozostałe zostały wykonane dobrowolnie przez dłużników. Odzyskane lokale zostały sprzedane w trybie przetargowym, a z ceny sprzedaży uzyskanej w wyniku przetargu Spółdzielnia dokonała potrąceń wszystkich wierzytelności od dłużników.

Na dzień 31.12.2013r. zaległości powyżej 12 miesięcy posiadało 35 członków Spółdzielni, i wszystkie są w trakcie egzekucji komorniczej. Ponadto Spółdzielnia posiada 2 wyroki eksmisyjne, i do czasu przydzielenia lokalu socjalnego Gmina Trzcianka płaci odszkodowanie w wysokości odpowiadającej wysokości opłat należnych Spółdzielni od osób z wyrokami.

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Pozostała działalność Spółdzielni, rozumiana szeroko jako działalności gospodarcza podlegająca opodatkowaniu podatkiem dochodowym zamknęła się w roku 2013 zyskiem netto w wysokości 444 618,94 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 światłowodowa oraz na łączach telewizji kablowej, a rozbudowana sieć umożliwia świadczenie usług w większości osiedli i ulic naszego miasta.

Wysoki standard oraz niezawodność, to zalety naszych usług. Dodatkowo oferujemy najtańszy na lokalnym rynku kablony dostęp do Internetu – 36,90 zł brutto dla prędkości 5 Mbps.

Dysponujemy szybkimi łączami telekomunikacyjnymi ATM, umożliwiającymi oferowanie naszym klientom każdej prędkości dostępowej, przy zastosowaniu najnowszej technologii udostępniania internetu za pośrednictwem telewizji kablowej – DOCSIS 3.0. Prędkości jakie możemy zaoferować naszym abonentom to nawet do 100 Mbps. Optymalne pakiety internetowe to 10 Mbps lub 20 Mbps, które łączą w sobie szybkość działania internetu i korzystną cenę. Pakiety te zawierają dodatkowe zabezpieczenia dla początkujących internautów, w ofercie udostępniamy również pakiety bez żadnych zabezpieczeń. Brak jakichkolwiek limitów dotyczących ilości przesyłanych danych to najprawdopodobniej największy atut usług świadczonych przez Spółdzielnię, bowiem ich ilość w ciągu kilku ostatnich lat diametralnie wzrosła w związku z rozpowszechnieniem usług VOD (serwisy Youtube, TVN Player, Ipla).

Usługa stacjonarnej telefonii cyfrowej, to sposób na tańsze, a nawet bezpłatne rozmowy telefoniczne. Sieć SemTel – taką nazwę nadano lokalnej sieci telefonicznej, oferuje kilka planów taryfowych, z których większość zawiera wliczone minuty na połączenia. Pakiety wliczonych minut rozliczane są na połączenia krajowe (stacjonarne, komórkowe) i międzynarodowe, za wyjątkiem wszystkich połączeń na numery audiotekstowe oraz połączeń bezpłatnych, np. alarmowych. Opłaty abonamentowe za usługę telefonii cyfrowej są zróżnicowane, począwszy od 15 zł brutto, kończąc na 35 zł a każdy pakiet to wliczone minuty i niskie koszty połączeń. Od marca 2012 roku umożliwiamy przenoszenie stacjonarnych numerów telefonicznych do naszej sieci. Obecnie 1100 użytkowników korzysta z naszych usług internetowych i 178 abonentów z telefonii stacjonarnej, w tym ponad 90 osób przeniosło swój dotychczasowy numer do sieci SemTel.

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 za granicami naszego kraju, dla których połączenia na telefony stacjonarne w Polsce są zdecydowanie tańsze niż na numery telefonów komórkowych.

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 Komisariat Policji w Trzciance. W fazie ustaleń pozostaje dalsza rozbudowa sieci monitoringu.

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, natomiast na pozostałej części gruntów prowadzona jest uprawa wierzby energetycznej. W roku 2013, podobnie jak w latach poprzednich, na powierzchni 10,98 ha zasiano łubin żółty na przyoranie w celu poprawienia warunków glebowych, ponieważ są to gleby niskiej jakości głównie o charakterze piaszczystym. Dzięki temu działaniu Spółdzielnia uzyskała z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa specjalną dopłatę obszarową do upraw roślin strączkowych i motylkowatych drobnonasiennych w kwocie 7 710,35 zł.

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 2013 wyniosła 243,85 ha. Uzyskany plon siana w roku 2013 był blisko dwa razy wyższy niż w roku 2012, a jego szacunkowy poziom wyniósł 926,5 t. Uzyskane siano w całości zostało przeznaczone na sprzedaż, która ze względu na duże nasycenie rynku surowcem a także wysoki poziom plonu, była trudniejsza niż w roku 2012, ale cały czas sukcesywnie prowadzona. Szacowana wartość netto sprzedanego siana, mimo blisko dwukrotnie niższej ceny za tonę niż w roku ubiegłym, ukształtowała się na podobnym poziomie jak w roku 2012, a to ze względu na dużo wyższy plon. Z tytułu prowadzonej na trwałych użytkach zielonych działalności rolnośrodowiskowej Spółdzielnia w 2013 roku otrzymała z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa dotację w wysokości 260 137,00 zł.

Wierzba energetyczna uprawiana jest w cyklu 3 letnim na powierzchni 131,88 ha. W sezonie 2012/2013 skoszono 38,18 ha wierzby, które po skoszeniu nawieziono na wiosnę 2013 roku saletrą amonową w celu uzupełnienia poziomu azotu w glebie i zapewnienia wysokiego przyrostu biomasy w kolejnym latach. Materiał w postaci zrębek uzyskiwany z obróbki wierzby energetycznej jest w całości wykorzystywany w kotłowniach własnych. W związku z prowadzoną działalnością rolną Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w roku 2013 w ramach systemu wsparcia bezpośredniego przyznała Spółdzielni dotację w kwocie 323 306,98 i dodatkowo z tytułu niekorzystnych warunków

gospodarowania (ONW) kwotę 30 825,30 zł. 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 związku ze szkodliwą działalnością bobrów co roku występujemy do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska o odszkodowanie za szkody wyrządzone przez bobry. W 2013 roku przyznano nam odszkodowanie w wysokości 9 451,00 zł. W związku z prowadzoną działalnością rolną i tym samym koniecznością zakupu oleju napędowego rokrocznie występujemy także do Burmistrza Trzcianki o zwrot podatku akcyzowego zawartego w cenie oleju napędowego wykorzystywanego do produkcji rolnej i tak w roku 2013 poziom tego zwrotu wyniósł 28 700,03 zł. Podsumowując należy stwierdzić, że działalność rolna, pomimo wysokich kosztów, jest działalnością dochodową.

DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA

W roku 2013 na działce zakupionej od Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej MEC sp. z o.o. przeprowadziliśmy modernizację pomieszczeń socjalnych, hal i magazynów z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na produkcji peletu z trocin. Zakupiliśmy linię do produkcji peletu (składającą się z młyna, suszarni, cyklonu i pelecarki) z oraz sprzęt ciężki wspomagający tą produkcję – ładowarki i rębak. Wyprodukowany pelet w całości przeznaczony był na potrzeby własne jako towar spalany w kotłowniach własnych między innymi na os. Zacisze, przy ul. Konopnickiej i w Krzyżu Wilkp. Sprzęt ciężki – ładowarki i rębak wykorzystywane były przy produkcji zrębki defibracyjnej prowadzonej na placu przy kotłowni, którą finalnie sprzedano Dalkii Poznań na produkcję ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody w budynkach spółdzielczych. W pobliżu hali produkcyjnej posadowiliśmy wagę przemysłową, która służy do ważenia towaru wyprodukowanego oraz ważenia towaru dostarczanego w ramach łączącej nas umowy do kotłowni rejonowej. Waga ta jest legalizowana.

Na terenie po byłych Piłskich Fabryk Mebli po wcześniejszym wyburzeniu zakładów produkcji mebli nie prowadziliśmy żadnych prac w oczekiwaniu na opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego rejonu miasta, co nastąpiło w lutym 2014 roku. Pod koniec 2013 przystąpiliśmy do prac nad wstępną koncepcją zabudowy tego terenu w efekcie czego obecnie proponujemy realizację pierwszego budynku wielorodzinnego i domów jednorodzinnych.

W roku 2013 trwała dalsza sprzedaż działek budowlanych na os. Poniatowskiego w Trzciance. W tym czasie wykonaliśmy pierwszy etap realizacji dróg osiedlowych w technologii polbruk (wraz z kanalizacją deszczową dla drogi), kolejne etapy będą realizowane w miarę dalszej sprzedaży. Zrealizowano także kanalizację sanitarną i sieć wodociągową (I etap) doprowadzając sieć do 14 działek, kolejny etap (do 12 działek) zostanie zakończony do połowy 2014r. Do sprzedaży pozostaje 6 działek o powierzchni użytkowej od 900m² do 1700m².

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 2013 działalność ta przedstawiała się następująco:

Tabela nr 7

Przychody z działalności gospodarczej	6 961 707,59
Koszty działalności gospodarczej	6 409 774,65
Wynik na działalności gospodarczej brutto – zysk bilansowy	551 932,94
Należny podatek dochodowy	107 314,00
Wynik – zysk bilansowy netto za rok 2013	444 618,94

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzciance proponuje aby zysk bilansowy w kwocie 444 618,94 złotych przeznaczony został w następujący sposób:

- w kwocie 364 618,94 złotych zasilili fundusz zasobowy,
- w kwocie 80 000,00 złotych na współfinansowanie wraz z Burmistrzem Trzcianki inwestycji polegającej na przebudowie skrzyżowania ulic Mickiewicza, Dąbrowskiego i Prostej i wykonaniu ronda.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Trzciance nadal usługowo zajmuje się zarządzaniem 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, z własnych kotłowni i własnych wymiennikowni.

Wartość majątku Spółdzielni ilustruje poniżej tabela nr 8.

Wartość majątku trwałego Spółdzielni Mieszkaniowej na 31.12.2013r.

Grupa	Nazwa	stan na 31.12.2013	
		brutto	netto
0	Grunty	11 038 720,76	10 345 648,43
1	Budynki	76 984 300,15	50 191 560,38
2	Budowe	1 128 713,29	1 003 026,53
3	Kotły, maszyny energetyczne, kotłownie	4 177 429,76	3 213 691,73
4	Komputery, maszyny, urządzenia	623 062,77	35 677,77
5	Specjalistyczne maszyny, urządzenia,	401 592,72	298 475,44
6	Urządzenia techniczne	311 541,77	176 094,46
7	Środki transportowe	201 970,63	96 999,56
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	340 658,84	9 265,67
OGÓŁEM		95 207 990,69	65 370 439,97