



# WALNE ZGROMADZENIE

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ  
W TRZCIANCE

17-18 CZERWCA 2009 r.



NAJLEPSZE ®



W P O L S C E

## PORZĄDEK OBRAD

### WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ W TRZCIANCE

**w dniu 17 czerwca 2009 r. w Krzyżu Wlkp. – o godz. 16.30**

**w sali kina „POLONIA” przy ul. Wojska Polskiego**

**oraz**

**w dniu 18 czerwca 2009 r. w Trzciance - początek o godz. 16.30**

**w sali Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciance**

1. Otwarcie obrad, wybór Przewodniczącego zebrania.
2. Wybór pozostałych członków Prezydium (Z-cy Przewodniczącego, 2 Sekretarzy).
3. Głosowanie nad:
  - a) przyjęciem porządku obrad,
  - b) przyjęciem protokołu z Walnego Zgromadzenia:
    - części I z dnia 14 maja 2008 r., (uchwała nr 1),
    - części II z dnia 15 maja 2008 r., (uchwała nr 2).
4. Wybór Komisji:
  - a) mandatowej,
  - b) uchwał i wniosków.
5. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni za 2008 rok.
6. Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2008 rok.
7. Przedstawienie opinii Komisji Rewizyjnej z kontroli prawidłowości sprawozdania finansowego za 2008 rok oraz o wynikach przeprowadzonych lustracji i kontroli.
8. Dyskusja.
9. Podjęcie uchwał dotyczących:
  - a) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2008 rok oraz podziału nadwyżki bilansowej za 2008 rok (uchwała nr 3),
  - b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2008 rok (uchwała nr 4),
  - c) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2008 rok (uchwała nr 5),
  - d) udzielenia Zarządowi absolutorium za 2008 rok (uchwała nr 6, 7, 8),
10. Sprawozdanie Komisji uchwał i wniosków oraz podjęcie uchwały zatwierdzającej wnioski (uchwała nr 9).
11. Zakończenie.

Protokoły z Walnego Zgromadzenia z dnia 14-05-2008 r., oraz z dnia 15-05-2008 r., projekty Uchwał oraz sprawozdanie roczne i finansowe znajdują się do wglądu od 1 czerwca 2009 r. w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej w Trzciance, pokój 210 w godzinach urzędowania (poniedziałki od godziny 8.00 do godz. 17.00, wtorki, środy, czwartki od godziny 7.00 do godz. 15.00, piątki od godziny 7.00 do godz. 14.00).

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W TRZCIANCIE ZA 2008 ROK

## Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Trzciancie według stanu na dzień 31 grudnia 2008 roku posiadała zasoby własne i administrowane o łącznej powierzchni 160.178,60 m<sup>2</sup>.

Rosnące ceny materiałów budowlanych i robocizny spowodowały, że nie zrealizowaliśmy naszych zamierzeń inwestycyjnych dotyczących budownictwa wielorodzinnego w 2008 roku. Planowaliśmy rozpoczęcie realizacji inwestycji polegającej na budowie „enklawy” przy ul. Witosa w Trzciancie, składającej się z trzech budynków mieszkalno-usługowych. Jako alternatywę, z uwagi na wyrównanie kosztów realizacji budownictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego, rozpoczęliśmy realizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego na os. Poniatowskiego w Trzciancie (plan przewiduje wybudowanie od 7 do 10 budynków jednorodzinnych wolnostojących). Trwa proces inwestycyjny – w trakcie realizacji są 4 budynki jednorodzinne, z przeznaczeniem na sprzedaż na zasadach odrębnej własności, a termin ich przekazania przyszłym właścicielom datuje się na koniec czerwca 2009 roku.

Stan zasobów mieszkaniowych i użytkowych ilustruje poniżej tabela Nr 1.

**Stan powierzchni zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię  
na dzień 31 grudnia 2008 r.**

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	Trzcianka	Krzyż	Razem
1.	<b>Lokale mieszkalne</b>	a mieszkania	2 074	300	2 374
		b m. kw.	108 771,53	14 810,88	123 582,41
		c izby	7 339	1 030	8 369
2.	<b>Lokale użytkowe ogółem</b>	m. kw.	25 042,53	731,78	25 774,31
	własnościowe i w najmie	a m. kw.	9 524,21	478,28	10 002,49
	piwniczne własnościowe i w najmie	b m. kw.	1 006,78	69,50	1 076,28
	na potrzeby Spółdzielni	c m. kw. *	14 511,54	184,00	14 695,54
	w tym piwnice	m. kw.	1 031,32	52,40	1 083,72
3.	<b>Garaże</b>	a sztuki	598	36	634
		b m. kw.	10 255,91	565,97	10 821,88
4.	<b>Ogółem powierzchnia</b>	m. kw.	144 069,97	16 108,63	160 178,60

\* w tym obiekty Pilskich Fabryk Mebli i Biała

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciance koncentruje swoje działania przede wszystkim na pracach zmierzających do poprawy estetyki osiedli spółdzielczych, terenów zielonych i kolorystyki bloków mieszkalnych.

W 2008 roku kontynuowaliśmy: kompleksowe prace termomodernizacyjne polegające na ociepleniu stropodachów (os. Słowackiego 18, 19, 20, 21), trwałe pokrycia dachów (pawilon handlowy os. Słowackiego 39, garaże na os. Słowackiego 11 (nr 1-40), garaże na os. 25-lecia (dwa boksy), garaże na ul. Mickiewicza 60-62, budynki mieszkalne na os. Słowackiego 12, 14, os. Zacisze 3, ul. Wojska Polskiego 95/97 w Krzyżu Wlkp.), wymiana drzwi wejściowych (ul. Strażacka 1, os. Słowackiego 8), wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych i w piwnicach (ul. 27-stycznia 19, os. Słowackiego 3, 4). 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 klatek schodowych i piwnic, ławek, zabawek), prace drogowe (zmiana organizacji ruchu, wykonanie dodatkowych parkingów, wymiana i naprawy chodników), 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 przeznaczane 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 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 prowadziliśmy 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 w roku 2008 kontynuowana. W Krzyżu Wlkp., uruchomiliśmy plac zabaw przy ul. Wojska Polskiego 20-21, w Trzciance na os. Słowackiego 22-23 oraz ul. Konopnickiej 33-34 a.

Rozwijamy usługi dostępu do Internetu starając się konkurować z innymi dostawcami obecnymi na rynku poprzez dobrej jakości usługę atrakcyjną cenowo. W chwili obecnej prawie 1400 użytkowników korzysta z naszych usług. Uruchomiliśmy również usługi telefonii stacjonarnej na łączach TV kablowej jako alternatywę dla tradycyjnych usług telekomunikacyjnych. Wkrótce pojawi się również możliwość przeniesienia obecnego numeru telefonicznego do naszej sieci. Obecnie mamy około 70 abonentów. W sieci telewizji kablowej działa również uruchomiony w październiku 2007 roku system monitoringu naszych osiedli, który swym zasięgiem obejmuje część os. 25-lecia oraz część os. Słowackiego obsługiwany przez firmę AS-KOM. Obecnie pracujemy nad koncepcją rozszerzenia sieci monitoringu na dalszą część os. Słowackiego.

Posiadane i dzierżawione tereny stanowiące plantację wierzby energetycznej podlegają stałej kontroli, wierzba energetyczna jest okresowo zbierana zgodnie z harmonogramem upraw, 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 dostarczane są m.in. do Elektrowni Dolna Odra oraz sprzedawane są klientom indywidualnym.

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 satysfakcjonowały będą naszych wszystkich klientów.

Rosną koszty eksploatacji podstawowej, które w roku 2008 r., zamknęły się kwotą 6 745 471,35 zł. Szczególnie dużą dynamiką wzrostu charakteryzowały się koszty utrzymania nieruchomości, na które Spółdzielnia nie ma wpływu (wywóz nieczystości stałych, dostawa wody i odbiór ścieków). Z uwagi na dokonane wyodrębnienia wartościowo zmalały koszty podatku od nieruchomości oraz opłat za teren. 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 musi równoważyć planowany koszt rocznej eksploatacji podstawowej. Odpisy na remonty, poza częściowym wyrównaniem zaliczki do wysokości 1,10 zł/m<sup>2</sup> w kilku budynkach oraz zaliczki na centralne ogrzewanie pozostały na niezmiennym poziomie mimo wzrostu kosztów eksploatacji niezależnych od Spółdzielni (woda, energia elektryczna, wywóz nieczystości).

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w latach następnych będą rosły. W celu ich pokrycia zmuszeni będziemy podnosić również wysokość obowiązujących opłat czynszowych. Rosnąc będą również ceny nośników energii, gazu oraz biomasy, a także wywozu nieczystości stałych, wody oraz ścieków.

Koszty eksploatacji w 2008 roku w porównaniu do 2007 roku obrazuje tabela Nr 2.

### Koszty eksploatacji podstawowej za okres 2007 r. - 2008 r.

Tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2007r (zł) rocznie		Wykonanie 2008r (zł) rocznie		Średnio mies. w 2007 w zł/m <sup>2</sup> ogółem	Średnio mies. w 2008 w zł/m <sup>2</sup> ogółem
		zł	zł/m <sup>2</sup>	zł	zł/m <sup>2</sup>		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	Wynagrodzenie i narzuty na stan. nierob. i pozost.	272 316,01	1,84	239 707,87	1,62	0,15	0,14
2.	Materiały i przedmioty nietwałe	44 840,86	0,30	47 230,60	0,32	0,03	0,03
3.	Energia elektryczna	181 644,90	1,23	168 835,66	1,14	0,10	0,10
4.	Woda i kanalizacja	1 213 196,12	8,19	1 353 617,87	9,14	0,68	0,76
5.	Podatek od nieruchomości	412 122,42	2,78	358 818,22	2,42	0,23	0,20
6.	Wywóz nieczystości	515 195,37	3,48	699 000,85	4,72	0,29	0,39
7.	Opłaty za teren	52 366,74	0,35	6 511,10	0,04	0,03	0,00
8.	Remonty - odpisy	1 908 130,55	12,88	1 910 068,02	12,89	1,07	1,07
9.	Konserwacje bieżące	-	0,00	345 052,42	2,33	0,00	0,19
10.	Narzut kosztów Zarządu	503 307,59	3,40	553 090,99	3,73	0,28	0,31
11.	Odpisy na fundusze	4 828,05	0,03	6 346,27	0,04	0,00	0,00
12.	Pozostałe koszty	1 002 486,86	6,77	1 057 191,48	7,13	0,56	0,59
<b>OGÓLEM</b>		<b>6 110 435,47</b>	<b>41,25</b>	<b>6 745 471,35</b>	<b>45,52</b>	<b>3,44</b>	<b>3,79</b>

Prace wykonywane przez spółdzielnię ze środków funduszu remontowego z podziałem na termomodernizację i konserwację bieżącą w latach 2006-2008 ilustruje tabela Nr 3.

### Remonty zasobów mieszkaniowych

Tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	2006	2007	2008
1.	Remonty i konserwacja budynków, remonty c.o. i c.w.	1 302 089,53	1 741 933,06	1 805 262,55
2.	Docieplenia budynków - łącznie ze spłatą kredytów i odsetek	873 574,83	140 033,07	0,00
3.	Szkody zalaniowe	5 505,87	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>		<b>2 181 170,23</b>	<b>1 881 966,13</b>	<b>1 805 262,55</b>

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 zaczynamy odczuwać obecnie. Jeszcze nie tak dawno dość dobra sytuację materialną 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. Może nie jest to jeszcze tak widoczne na zakończenie roku 2008, ale kolejne miesiące analizy wskazują na pojawienie się narastającego trendu w zaległościach czynszowych.

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 ok. 3,68%, w stosunku do lokali użytkowych - 6,25%. 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.

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 4 i 5

### Zaległości w opłatach na 31 grudnia 2008 r. w porównaniu do 2006 r. - 2008 r.

Tabela nr 4

Wyszczególnienie	2006	2007	2008	4 : 3 %
1.	2.	3.	4.	5.
Lokale mieszkalne	402 408,23	320 567,65	322 831,91	100,71
Lokale użytkowe	74 032,64	73 305,89	76 941,62	104,96
Rachunki za zimną i ciepłą wodę	158 841,17	133 804,57	124 395,69	92,97
	635 282,04	527 678,11	524 169,22	

## Zaległości w opłatach czynszu wg okresu zaległości na 31 grudnia 2008 r.

Tabela nr 5

Lp.	Okres zalegania	Stan na 31 grudnia 2006r.		Stan na 31 grudnia 2007r.		Stan na 31 grudnia 2008r.	
		ilość lokali	kwota zadłużenia	ilość lokali	kwota zadłużenia	ilość lokali	kwota zadłużenia
1.	0 - 1 miesiąca	340	68 414,84	374	61 806,61	342	72 320,08
2.	1 - 2 miesięczne	176	79 254,56	163	70 470,67	159	74 353,12
3.	2 - 3 miesięczne	39	30 406,30	28	24 760,45	33	26 958,50
4.	3 - 4 miesięczne	21	22 045,89	8	8 937,27	10	12 116,50
5.	4 - 5 miesięczne	12	20 569,68	9	14 231,61	2	3 359,36
6.	5 - 6 miesięczne	3	4 884,84	5	9 283,18	4	9 290,69
7.	6 - 7 miesięczne	5	8 829,96	4	8 253,67	2	4 552,04
8.	7 - 8 miesięczne	6	18 994,52	2	5 412,59	2	4 237,60
9.	8 - 9 miesięczne	2	4 400,33	2	6 485,51	0	0,00
10.	9 - 10 miesięczne	5	14 138,03	0	0,00	3	10 704,35
11.	10 - 11 miesięczne	1	2 594,74	0	0,00	1	4 671,34
12.	11 - 12 miesięczne	1	7 366,03	3	12 474,80	2	12 406,97
13.	powyżej 12 m-cy	15	120 508,51	12	98 451,29	10	87 861,36
<b>OGÓŁEM</b>		<b>626</b>	<b>402 408,23</b>	<b>610</b>	<b>320 567,65</b>	<b>570</b>	<b>322 831,91</b>

Liczbę mieszkań w budynkach oddanych do 1992 roku włącznie z niespłaconym kredytem podaje tabela Nr 6.

## Zestawienie ilości mieszkań objętych spłatą kredytu na dzień 31 grudnia 2008 r.

Tabela nr 6

Lp.	Miasto	Budynek	Liczba mieszkań w budynku	Liczba mieszkań z niespłaconym kredytem
1.	Trzcianka	os. Zacisze 3	24	2
2.	Trzcianka	os. Zacisze 6	6	1
3.	Trzcianka	os. Zacisze 7	6	2
4.	Trzcianka	os. Zacisze 8	24	3
5.	Trzcianka	os. Zacisze 9	16	2
6.	Trzcianka	os. Zacisze 11	16	1
7.	Krzyż Wlkp.	os. Młodych 7	20	2
<b>OGÓŁEM</b>			<b>112</b>	<b>13</b>

Zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 r., która weszła w życie z dniem 31 lipca 2007 r., przystąpiliśmy do zawierania umów przeniesienia własności lokali członkom, którym przysługiwały lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych. Do końca 2008 roku, w formie aktu notarialnego, przenieśliśmy własność 354 lokali mieszkalnych, 25 lokali użytkowych, 3 lokali użytkowych (w piwnicach) oraz 5 garaży.

W 2008 roku udało się nam również sfinalizować sprawę uwłaszczenia gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. Rada Miejska Trzcianki oraz Krzyża Wlkp., podjęły odpowiednie uchwały umożliwiające uwłaszczenie tych gruntów na zasadach preferencyjnych. W Trzciance uzyskaliśmy bonifikatę wynoszącą 93% wartości rynkowej nieruchomości w Krzyżu Wlkp., bonifikata wyniosła 95%. Wartość majątku Spółdzielni ilustruje poniżej tabela nr 7.

### **Wartość majątku trwałego Spółdzielni Mieszkaniowej**

Tabela nr 7

Grupa	Nazwa	stan na 01.01.2008		stan na 31.12.2008	
		brutto	netto	brutto	netto
0	Grunty	3 772 436,46	3 566 830,84	10 074 018,24	9 878 797,65
1	Budynki i budowle, w tym:	83 207 598,25	57 841 368,44	79 910 826,78	56 060 398,97
	garaże	3 381 755,42	1 950 476,02	3 407 398,57	1 876 214,25
	lok. użytkowe	4 655 658,30	2 864 618,52	4 658 744,93	2 806 153,23
2	Budowle – monitoring	0,00	0,00	20 543,00	20 543,00
	Budowle – internet magistrala	188 852,80	169 731,40	204 545,80	176 926,00
3	Kotły, maszyny energetyczne, kotłownie	1 379 489,22	943 412,81	1 379 489,22	854 098,25
4	Sieć monitoringowa – komputery	0,00	0,00	43 210,95	43 210,95
	Sieć internetowa -komputery	263 130,69	88 567,01	267 416,59	10 832,91
	Pozostałe komputery	246 691,81	42 517,67	253 319,26	22 171,00
5	Plantacja, biomasa, PFM	25 000,00	17 999,92	70 799,34	54 847,93
6	Monitoring – kamery cyfrowe	0,00	0,00	112 786,43	112 786,43
	Urządzenia techniczne – pozostałe	114 809,55	84 266,91	114 809,55	77 850,63
7	Środki transportowe	69 553,24	52 525,40	100 700,78	74 547,96
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	417 368,20	43 057,61	417 998,53	25 145,87



# Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciance za 2008 rok

## Szanowni Państwo Delegaci!

Pragniemy dziś złożyć sprawozdanie ze swojej działalności za 2008 rok. Członkowie Rady Nadzorczej:

**Prezydium Rady:** Przewodniczący Rady Nadzorczej - Krystyn Graś, Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej - Zbysław Taszarek, Sekretarz Rady Nadzorczej - Krzysztof Pisarek oraz Przewodniczący poszczególnych Komisji

**Komisja Gospodarcza:** Zbigniew Kaletka - Przewodniczący oraz Mirosław Bednarczyk, Ryszard Doczekała, Kazimierz Czyżewski, Jan Klundukowski

**Komisja Rewizyjna:** Marian Hołub - Przewodniczący oraz Aniela Witkowska, Zbysław Taszarek, Marian Cimachowicz

**Komisja Społeczno-Samorządowa:** Zbigniew Mytkowski - Przewodniczący oraz Jan Pawłęty, Czesława Prus, Bolesław Budyń.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła:

- 11 posiedzeń plenarnych
- 5 posiedzeń Prezydium Rady
- 9 posiedzeń Komisji Gospodarczej
- 9 posiedzeń Komisji Rewizyjnej
- 4 posiedzeń Komisji Społeczno-Samorządowej

Frekwencja członków Rady na posiedzeniach plenarnych oraz posiedzeniach komisji była wysoka i wynosiła około 96 %, podczas posiedzeń podjęto 22 uchwały.

Rada Nadzorcza zajmowała się w minionym okresie między innymi następującymi zagadnieniami:

## Egzekucja zaległości w opłatach za czynsz i wodę

Na zebrania Zarząd Spółdzielni wzywał osoby uchylające się od obowiązku wnoszenia opłat za czynsz i media, Rada Nadzorcza przeprowadzała rozmowy z tymi osobami, które miały na celu znalezienie jakiegokolwiek wyjścia z trudnej sytuacji, w której znalazły się zadłużone osoby, najczęstszą przyczyną powstawania zadłużeń była to utrata pracy i brak perspektyw na jej znalezienie. Rada Nadzorcza wspólnie z osobami zadłużonymi próbowała znaleźć rozwiązanie z tych trudnych sytuacji wyrażając zgodę na spłatę zadłużenia w dogodnych ratach, przesunięcie terminu spłaty lub za pomocą Zarządu Spółdzielni oferując pomoc przy zamianie mieszkań na mieszkania mniejsze, tańsze. Niestety mimo potwierdzenia odbioru wezwania na posiedzenie Rady Nadzorczej część osób zadłużonych nie przybywała na nie, nie przedstawiając żadnego usprawiedliwienia swojej nieobecności, osoby takie były z reguły wykluczane z członkostwa Spółdzielni. W minionym okresie na posiedzeniach Rady rozpatrywano sprawę zadłużeń 5 członków Spółdzielni, z czego 1 osobę wykluczono.

## Sytuacja finansowa Spółdzielni

Mimo rosnącego zadłużenia Członków Spółdzielni w opłatach za czynsz i wodę, jesteśmy jako Spółdzielnia nadal wypłacalni. Rada Nadzorcza zajmuje się tą problematyką stale, rozpatrujemy różne metody i sposoby zmniejszenia zadłużenia, bardziej ekonomicznego wydawania naszych wspólnych pieniędzy, lecz bez pojawienia się nowych miejsc pracy

w naszym mieście i gminie trudno tą sytuację będzie poprawić. Zauważamy rosnące zubożenie naszego społeczeństwa, zarówno mieszkającego w naszych spółdzielczych zasobach jak i zasobach miejskich, brak pracy powoduje konieczność poszukiwania tańszych, o mniejszym standardzie mieszkań przez naszych spółdzielców.

### **Oplaty w Spółdzielni**

Rada Nadzorcza zatwierdza wysokość opłat za czynsz oraz określa wysokość zaliczek za zużycie energii cieplnej starając się, aby ich wysokość była optymalna, tzn. wystarczająca na bieżące potrzeby oraz faktycznie ponoszone koszty przez Spółdzielnię. Opłaty eksploatacyjne uległy zwiększeniu z dniem 1 kwietnia 2008 r., w zakresie koniecznym do pokrycia kosztów średnio o 5,41 %. W roku 2009 opłaty pozostawiono na poziomie roku ubiegłego. Wzrost zaliczek na centralne ogrzewanie był wynikiem wzrostu taryf na energię ciepłą spowodowaną rosnącymi kosztami energii elektrycznej o 55% oraz gazu o 25%.

### **Realizacja planu społeczno-gospodarczego**

Rada Nadzorcza uchwała plan społeczno-gospodarczy, w którym zawarte są przewidywane wielkości wpływów i wydatków Spółdzielni związane z bieżącą gospodarką Spółdzielni, staramy się, aby wpływy z opłat były jak najlepiej wydatkowane na najbardziej potrzebne cele między innymi: bieżące remonty, czystość i wygląd osiedli. Plan gospodarczy został zrealizowany w 100% w zakresie rzeczowym i w 94,52% w zakresie finansowym. Oszczędność uzyskano dzięki znalezieniu wykonawców za ceny niższe od kosztorysowych.

### **Działalność kontrolna**

Rada Nadzorcza wykonuje wiele czynności kontrolnych za pomocą swoich komisji:

- Komisja Gospodarcza, sprawdza i ocenia między innymi: stan techniczny zasobów mieszkaniowych, stan przygotowania do sezonu grzewczego, sposób i terminy realizacji zgłaszanych przez członków Spółdzielni usterek i awarii,
- Komisja Rewizyjna sprawdza i ocenia między innymi: stan finansowy Spółdzielni, realizację planu społeczno-gospodarczego, co kwartał stan przychodów, kosztów i wpływów, działanie poszczególnych komórek finansowych Spółdzielni,
- Komisja Społeczno-Samorządowa sprawdza i ocenia między innymi: działalność społeczno-wychowawczą, współuczestniczy w planowaniu wydatków i sprawdza i wykorzystanie funduszu na ten cel (akcja „Lato w osiedlu”, konkurs „Najładniejszy balkon i ogródek przydomowy”, wygląd estetyczny osiedli.

Zgodnie z planem pracy Rady Nadzorczej w roku 2008 przeprowadzono dwie kontrole dotyczące terminowości usuwania zgłaszanych usterek oraz ładu i porządku na zasobach spółdzielczych. Wyniki kontroli były pozytywne.

### **Pozostałe zagadnienia**

Rada Nadzorcza zajmuje się również bieżącymi dostosowaniem regulaminów spółdzielczych do obowiązujących przepisów. Zapoznaje się z wynikami przeprowadzonych kontroli przez jednostki zewnętrzne tj. TUV SUD Polska sp. z o.o. w Poznaniu, Państwową Inspekcję Pracy w Pile, Urząd Kontroli Skarbowej w Poznaniu, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie i proponuje Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie zaleceń pokontrolnych. W posiedzeniach Rady Nadzorczej zawsze bierze udział Zarząd Spółdzielni, współpraca pomiędzy Radą Nadzorcą a Zarządem Spółdzielni układa się naszym zdaniem prawidłowo, Zarząd sprawnie realizuje zalecenia, wnioski i uchwały Rady Nadzorczej.

**UCHWAŁA NR 1/2009**  
**WALNEGO ZGROMADZENIA**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ**  
**W TRZCIANCIE**

**podjęta w dniu 17 i 18 czerwca 2009 r.**

w sprawie: **zatwierdzenia protokołu z Walnego Zgromadzenia – Część I z dnia 14 maja 2008 r., Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciancie**

**§ 1**

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciancie zatwierdza protokół z Walnego Zgromadzenia – Część I z dnia 14 maja 2008 r., który został wyłożony do wglądu w biurze Spółdzielni.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Głosowało ..... osób*

*Za Uchwałą głosowało ..... osób*

*Przeciw Uchwale głosowało .....osób*

**Członkowie Prezydium I części Walnego Zgromadzenia z dnia 17 czerwca 2009r.**

1. .... 2. ....

3. .... 4. ....

**Członkowie Prezydium II części Walnego Zgromadzenia z dnia 18 czerwca 2009r.**

1. .... 2. ....

3. .... 4. ....

**UCHWAŁA NR 2/2009**  
**WALNEGO ZGROMADZENIA**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO- WŁASNOŚCIOWEJ**  
**W TRZCIANCIE**

**podjęta w dniu 17 i 18 czerwca 2009 r.**

w sprawie: **zatwierdzenia protokołu z Walnego Zgromadzenia – Część II z dnia 15 maja 2008 r., Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciancie**

**§ 1**

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciancie zatwierdza protokół z Walnego Zgromadzenia – Część II z dnia 15 maja 2008 r., który został wyłożony do wglądu w biurze Spółdzielni.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Głosowało ..... osób*

*Za Uchwałą głosowało ..... osób*

*Przeciw Uchwale głosowało .....osób*

**Członkowie Prezydium I części Walnego Zgromadzenia z dnia 17 czerwca 2009r.**

1. .... 2. ....

3. .... 4. ....

**Członkowie Prezydium II części Walnego Zgromadzenia z dnia 18 czerwca 2009r.**

1. .... 2. ....

3. .... 4. ....

**UCHWAŁA NR 3/2009**  
**WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ**  
**W TRZCIANCIE**

**podjęta w dniu 17 i 18 czerwca 2009 r.**

w sprawie: **zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2008 r. i podziału zysku bilansowego na zwiększenie funduszu zasobowego.**

Na podstawie § 58 pkt 2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciance podejmuje Uchwałę następującej treści:

**§ 1**

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciance po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za 2008 r. oraz uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni przyjmującą to sprawozdanie, zatwierdza sprawozdanie finansowe za 2008r składające się z:

- bilansu, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 72.268.456,18 zł.
- rachunku zysków i strat, który wykazuje zysk bilansowy netto w kwocie 969.811,48 zł z przeznaczeniem na fundusz zasobowy.
- informacji dodatkowej.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Głosowało ..... osób*

*Za Uchwałą głosowało ..... osób*

*Przeciw Uchwale głosowało .....osób*

***Członkowie Prezydium I części Walnego Zgromadzenia z dnia 17 czerwca 2009 r.***

1. .... 2. ....  
 3. .... 4. ....

***Członkowie Prezydium II części Walnego Zgromadzenia z dnia 18 czerwca 2009 r.***

1. .... 2. ....  
 3. .... 4. ....

**UCHWAŁA NR 4/2009**  
**WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ**  
**W TRZCIANCIE**

**podjęta w dniu 17 i 18 czerwca 2009 r.**

w sprawie: **zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2008 r.**

Na podstawie § 58 pkt 2 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciance podejmuje uchwałę następującej treści:

**§ 1**

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciance po wysłuchaniu sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2008 r. zatwierdza to sprawozdanie.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Głosowało ..... osób*

*Za Uchwałą głosowało ..... osób*

*Przeciw Uchwale głosowało ..... osób*

***Członkowie Prezydium I części Walnego Zgromadzenia z dnia 17 czerwca 2009r.***

1. .... 2. ....

3. .... 4. ....

***Członkowie Prezydium II części Walnego Zgromadzenia z dnia 18 czerwca 2009r.***

1. .... 2. ....

3. .... 4. ....

**UCHWAŁA NR 5/2009**  
**WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ**  
**W TRZCIANCIE**

**podjęta w dniu 17 i 18 czerwca 2009 r.**

w sprawie: **zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2008 r.**

Na podstawie § 58 pkt 2 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciance podejmuje uchwałę następującej treści:

**§ 1**

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciance po wysłuchaniu sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni z działalności za 2008 r. zatwierdza to sprawozdanie.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Głosowało ..... osób*

*Za Uchwałą głosowało ..... osób*

*Przeciw Uchwale głosowało .....osób*

***Członkowie Prezydium I części Walnego Zgromadzenia z dnia 17 czerwca 2009 r.***

1. .... 2. ....

3. .... 4. ....

***Członkowie Prezydium II części Walnego Zgromadzenia z dnia 18 czerwca 2009 r.***

1. .... 2. ....

3. .... 4. ....

**UCHWAŁA NR 6/2009  
WALNEGO ZGROMADZENIA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ  
W TRZCIANCIE**

**podjęta w dniu 17 i 18 czerwca 2009 r.**

w sprawie: **udzielenia absolutorium członkowi Zarządu.**

Na podstawie § 58 pkt 2 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciancie podejmuje uchwałę następującej treści:

**§ 1**

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciancie udziela absolutorium za 2008 r:

1. Prezesowi Spółdzielni - Tadeuszowi Mańczakowi.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Głosowało ..... osób*

*Za Uchwałą głosowało ..... osób*

*Przeciw Uchwale głosowało .....osób*

***Członkowie Prezydium I części Walnego Zgromadzenia z dnia 17 czerwca 2009r.***

1. .... 2. ....

3. .... 4. ....

***Członkowie Prezydium II części Walnego Zgromadzenia z dnia 18 czerwca 2009r.***

1. .... 2. ....

3. .... 4. ....



**UCHWAŁA NR 7/2009  
WALNEGO ZGROMADZENIA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ  
W TRZCIANCIE**

**podjęta w dniu 17 i 18 czerwca 2009 r.**

w sprawie: **udzielenia absolutorium członkowi Zarządu.**

Na podstawie § 58 pkt 2 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciancie podejmuje uchwałę następującej treści:

**§ 1**

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciancie udziela absolutorium za 2008 r:

1. Zastępcy Prezesa Spółdzielni - Feliksowi Wawrzyniakowi.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Głosowało ..... osób*

*Za Uchwałą głosowało ..... osób*

*Przeciw Uchwale głosowało .....osób*

***Członkowie Prezydium I części Walnego Zgromadzenia z dnia 17 czerwca 2009 r.***

1. .... 2. ....

3. .... 4. ....

***Członkowie Prezydium II części Walnego Zgromadzenia z dnia 18 czerwca 2009 r.***

1. .... 2. ....

3. .... 4. ....

**UCHWAŁA NR 8/2009  
WALNEGO ZGROMADZENIA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ  
W TRZCIANCE**

**podjęta w dniu 17 i 18 czerwca 2009 r.**

w sprawie: **udzielenia absolutorium członkowi Zarządu.**

Na podstawie § 58 pkt 2 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciance podejmuje uchwałę następującej treści:

**§ 1**

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciance udziela absolutorium za 2008 r:

1. Członkowi Zarządu - Andrzejowi Ciji.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Głosowało ..... osób*

*Za Uchwałą głosowało ..... osób*

*Przeciw Uchwale głosowało .....osób*

***Członkowie Prezydium I części Walnego Zgromadzenia z dnia 17 czerwca 2009r.***

1. .... 2. ....

3. .... 4. ....

***Członkowie Prezydium II części Walnego Zgromadzenia z dnia 18 czerwca 2009r.***

1. .... 2. ....

3. .... 4. ....

**UCHWAŁA NR 9/2009  
WALNEGO ZGROMADZENIA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ  
W TRZCIANCIE**

**podjęta w dniu 17 i 18 czerwca 2009 r.**

w sprawie: **uchwalenia wniosków przedłożonych przez Komisję Uchwał i Wniosków Walnego Zgromadzenia.**

Na podstawie § 58 pkt 2 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciance podejmuje Uchwałę następującej treści:

**§ 1**

Uchwala się do realizacji przez Zarząd Spółdzielni wnioski zgłoszone i przegłosowane na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciance, które przedłożyła Komisja Wnioskowa w załączonym protokole.

**§ 2**

Uchwała obowiązuje z dniem podjęcia.

*Głosowało ..... osób*

*Za Uchwałą głosowało ..... osób*

*Przeciw Uchwale głosowało .....osób*

***Członkowie Prezydium I części Walnego Zgromadzenia z dnia 17 czerwca 2009r.***

1. .... 2. ....

3. .... 4. ....

***Członkowie Prezydium II części Walnego Zgromadzenia z dnia 18 czerwca 2009r.***

1. .... 2. ....

3. .... 4. ....

## **Wnioski zgłoszone podczas Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciance w dniach 14-15 maja 2008 r., i sposób ich realizacji:**

1. Wystąpić do Burmistrza Krzyża Wlkp., oraz prezesa Zakładu Wodociągów, Kanalizacji i Ciepłownictwa z wnioskiem o opracowanie w terminie do dnia 31 lipca 2008 r., sposobu modernizacji kotłowni rejonowej, skutkującego obniżeniem kosztów centralnego ogrzewania dla członków spółdzielni do poziomu 80 – 85 zł/1GJ i wdrożenie tego sposobu od sezonu grzewczego 2008/2009. W przypadku braku reakcji ze strony władz miejskich zobowiązuje się Zarząd SMLW do podjęcia działań we własnym zakresie zmierzających do realizacji inwestycji – kotłownia na biomasę.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Trzciance wystąpił do władz miejskich i przedstawicieli ZWKiC w Krzyżu Wlkp., z propozycją spotkania, do którego doszło w dniu 14 lipca 2008 r. Celem spotkania było przeanalizowanie propozycji modernizacji kotłowni rejonowej wraz z określeniem zasad współfinansowania oraz udziału poszczególnych stron w inwestycji. Ustalono terminy przekazania szczegółowych informacji, które zostały dotrzymane. W dniu 9 października 2008 r., Zarząd SMLW w Trzciance otrzymał pisemną informację, o uchwaleniu przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników ZWKiC w Krzyżu Wlkp. „Programu rozwoju ciepłownictwa w ZWKiC w Krzyżu Wlkp., na lata 2008-2010” w ramach, którego wprowadzono na lata 2008-2009 zadanie inwestycyjne pn. „Rozbudowa kotłowni na paliwo stałe w Krzyżu Wlkp. ul. Mickiewicza 58”. Zgodnie z uzyskanymi informacjami cena ciepła po modernizacji kotłowni powinna kształtować się w przedziale od 51,60 zł/GJ do 70,00 zł/GJ brutto. Od dnia 1 marca 2009 r., obowiązuje nowa taryfa na ciepło, niższa o 21,1% od taryfy poprzedniej. Cena brutto 1 GJ wynosi 64,21 zł. Cena przeliczeniowa 1 GJ wraz z opłatą stałą wynosi od 1 marca 2009 r., ok. 81,00 zł brutto.

2. Rozważyć możliwość wprowadzenia innego sposobu rozliczania kosztów wywozu nieczystości stałych, np. od ilości zamieszkałych osób.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Trzciance podtrzymuje swoje stanowisko dotyczące sposobu rozliczania kosztu wywozu nieczystości stałych i proponuje utrzymanie obecnie obowiązującego sposobu w niezmiennym stanie.

Uważamy, że działania podjęte przez spółdzielnię, polegające na zamykaniu kolejnych śmietników przynosi wymierne korzyści w mniejszej ilości nieczystości stałych, co powinno wpłynąć na wysokość ponoszonych kosztów, o ile nie nastąpi ponowny wzrost opłat niezależnych, np. opłaty marszałkowskiej. Przyjęte rozwiązania pozwoliły na utrzymanie opłat za wywóz śmieci w roku 2009 w niezminionej wysokości, pomimo wzrostu cen usług od dnia 1 stycznia 2009 r., o 4,67 zł (za wywóz jednego pojemnika).

3. Rozważyć możliwość wprowadzenia opłat za utrzymanie czystości na klatkach schodowych.

Wychodząc naprzeciw zaleceniom Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni zwrócił się z prośbą o przedstawienie ofert na sprzątnięcie klatek schodowych. Z otrzymanych ofert wynikało, iż koszt takiej usługi wynosi ok. 5 zł od jednego lokalu mieszkalnego w klatce schodowej. Wykonywanie usług sprzątnięcia klatek schodowych przez jedną firmę niesie konieczność uzyskania zgody wszystkich mieszkańców danej klatki. Brak jedności mieszkańców powoduje, iż w chwili obecnej nie ma możliwości świadczenia takich usług w zasobach spółdzielczych.

4. Wystąpić do Urzędu Miejskiego z wnioskiem o przestrzeganie porządku w obrębie sklepu p. Nijaka na os. Słowackiego.

Administracja SMLW zgłosiła konieczność objęcia tego terenu wzmoczoną kontrolą przez Straż Miejską, Policję i firmę ochroniarską. Nie otrzymujemy zgłoszeń o zakłócaniu ciszy i porządku przy sklepie.