



Informator

Numer 04/220/2018
23.05.2018 r.

ISSN 1730-2951
BEZPŁATNY
MAGAZYN
INFORMACYJNY

SPÓŁDZIELCZY

60 LAT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU



SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W SWARZĘDZU

— 1958-2018 —

Walne Zgromadzenie Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu
w dniu 25 czerwca 2018 r.

Porządek obrad na str. 32

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu

ul. Kwaśniewskiego 1
62-020 Swarzędz

tel. +48 61 817 40 11
tel. +48 61 817 40 61
fax +48 61 817 40 93
zarzad@sm-swarzedz.pl
www.sm-swarzedz.pl

poniedziałek - 7.00-17.00
wtorek-czwartek - 7.00-15.00
piątek - 7.00-13.00

Administracja Swarzędz Południe

Os. E. Raczyńskiego 20
62-020 Swarzędz

tel. +48 61 817 52 69
tel./fax +48 61 817 59 15
raczynskiego@sm-swarzedz.pl

Administracja Swarzędz Północ

ul. Gryniów 6
62-020 Swarzędz

tel. +48 61 817 43 22
tel./fax +48 64 69 252
gryniow@sm-swarzedz.pl

Informator Spółdzielczy

tel. +48 61 64 69 257
informator@sm-swarzedz.pl

Zdalny Dostęp

tel. +48 61 64 69 254
zdalnydostep@sm-swarzedz.pl

Centrum Monitoringu

tel. +48 61 817 36 15
tel. +48 61 64 69 251
czynne 24 h

**Sprawozdanie
z działalności
Spółdzielni
Mieszkaniowej
w Swarzędzu
w 2017 r.**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

I. DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH

1. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW:

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni.

W 2017 r. odbyło się jedno Walne Zgromadzenie Członków.

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW Z DNIA 26 CZERWCA 2017 ROKU:

Na 6202 uprawnionych członków obecne były 74 osoby, co stanowiło 1,19% ogółu uprawnionych.

Walne Zgromadzenie Członków z dnia 26 czerwca 2017 r. zostało zwołane prawidłowo i podjęto na nim uchwały w sprawie:

- Wyboru delegata Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu i jego zastępcy na VII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.
- Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2016 rok.
- Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2016 rok.
- Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016 rok.
- Zatwierdzenia sposobu pokrycia straty.
- Udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
- Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 01.07.2017 roku do 30.06.2018 roku.

Na zakończenie zebrania został odczytany i przekazany do realizacji Zarządowi Spółdzielni protokół Komisji Wnioskowej zawierający 8 przyjętych wniosków. Informacja o realizacji tych wniosków znajduje się w niniejszym opracowaniu na str. 25-26.

2. RADA NADZORCZA

Zgodnie z § 115 Statutu Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Rada Nadzorcza działa poprzez:

- Posiedzenia plenarne.

2. Stałe komisje Rady (rewizyjną, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, inwestycyjną, społeczno-kulturalną oraz społeczno-mieszkaniową) opierając się na przepisach Statutu, regulaminów Rady Nadzorczej oraz Regulaminu Prezydium Rady Nadzorczej, zatwierdzonych przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni lub przez Radę Nadzorczą.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni znajduje się w niniejszym opracowaniu na str. 26-27.

3. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

Zgodnie z § 128 Statutu Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Działalność Zarządu opiera się na przepisach Statutu i Regulaminu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Zarząd Spółdzielni działał w roku sprawozdawczym w następującym składzie:

- Prezes Zarządu** – mgr Paweł Pawłowski
Dyrektor Spółdzielni,
- Z-ca Prezesa Zarządu** – mgr Paweł Białas
Z-ca Dyrektora ds. Technicznych,
- Z-ca Prezesa Zarządu** – mgr Maria Kantorska
Z-ca Dyrektora ds. Eksploatacji – do 30.06.2017 r.
- Z-ca Prezesa Zarządu** – mgr inż. Jacek Lewandowicz,
Z-ca Dyrektora ds. Eksploatacji – od 1.07.2017 r.

W 2017 roku Zarząd odbył 52 posiedzenia, w których brała udział również kadra kierownicza oraz pracownicy Spółdzielni, tj. Główna Księgową i jej zastępcą, kierownik Działu Księgowości, Główny Ekonomista, kierownik Działu Ekonomiczno-Innowacyjnego, kierownicy osiedli, kierownik Działu Służb Pracowniczych, kierownik Działu Technicznego, kierownik Działu Obrotu Mieszkaniami i Nieruchomościami, kierownik Działu Windykacji, radca prawny, specjalista ds. ochrony danych osobowych i informatycznych, specjalista ds. nieruchomości niemieszkalnych, specjalista ds. samorządowych i inni pracownicy Spółdzielni.

II. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

Przeciętne zatrudnienie w 2017 roku wyniosło ogółem 91 etatów.

1. Pion Prezesa Zarządu

– 43 etaty w następujących komórkach organizacyjnych:

- finansowo-księgowej,
- ekonomiczno-innowacyjnej,
- spraw mieszkaniowych,
- windykacji należności,
- pracowniczej,
- prawnej,
- samorządowo-organizacyjnej,
- marketingowej,
- BHP.

2. Pion zastępcy Prezesa Zarządu ds. Technicznych
– 7 etatów w Dziale Technicznym.

3. Pion zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji
– 41 etatów w następujących służbach:

- odbiorów technicznych zasobów mieszkaniowych,
- administracji zasobów mieszkaniowych,
- gospodarzy domów,
- remontowo-konserwacyjnej.

Na następnej stronie znajduje się schemat struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu – Struktura Organizacyjna – Uchwała Rady Nadzorczej nr 02/09/2015 z dnia 17 września 2015 r.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Ilość członków Spółdzielni Mieszkaniowej – stan z 31 grudnia 2017 r.

Ogółem _____ **7234**

W tym:

- Zamieszkali _____ 5703
- Współczłonkowie _____ 842
- Oczekujący _____ 615
- Członkowie na lokale użytkowe _____ 74

Liczba osób, które nie są członkami,
stan z dn. 31.12.2017 r. _____ **125**

Liczba osób wykluczonych z członkostwa,
stan z dn. 31.12.2017 r. _____ **22**

Struktura lokali mieszkaniowych w 2017 r.

- Odrębna własność lokali mieszkalnych _____ 835
- Własnościowe prawo do lokalu _____ 4596
- Lokatorskie prawo do lokalu _____ 403
- Najem _____ 61



os. Dąbrowszczaków

Fot. JC



os. Dąbrowszczaków 20

Fot. JBK



os. Zygmunta III Wazy – remont balkonów

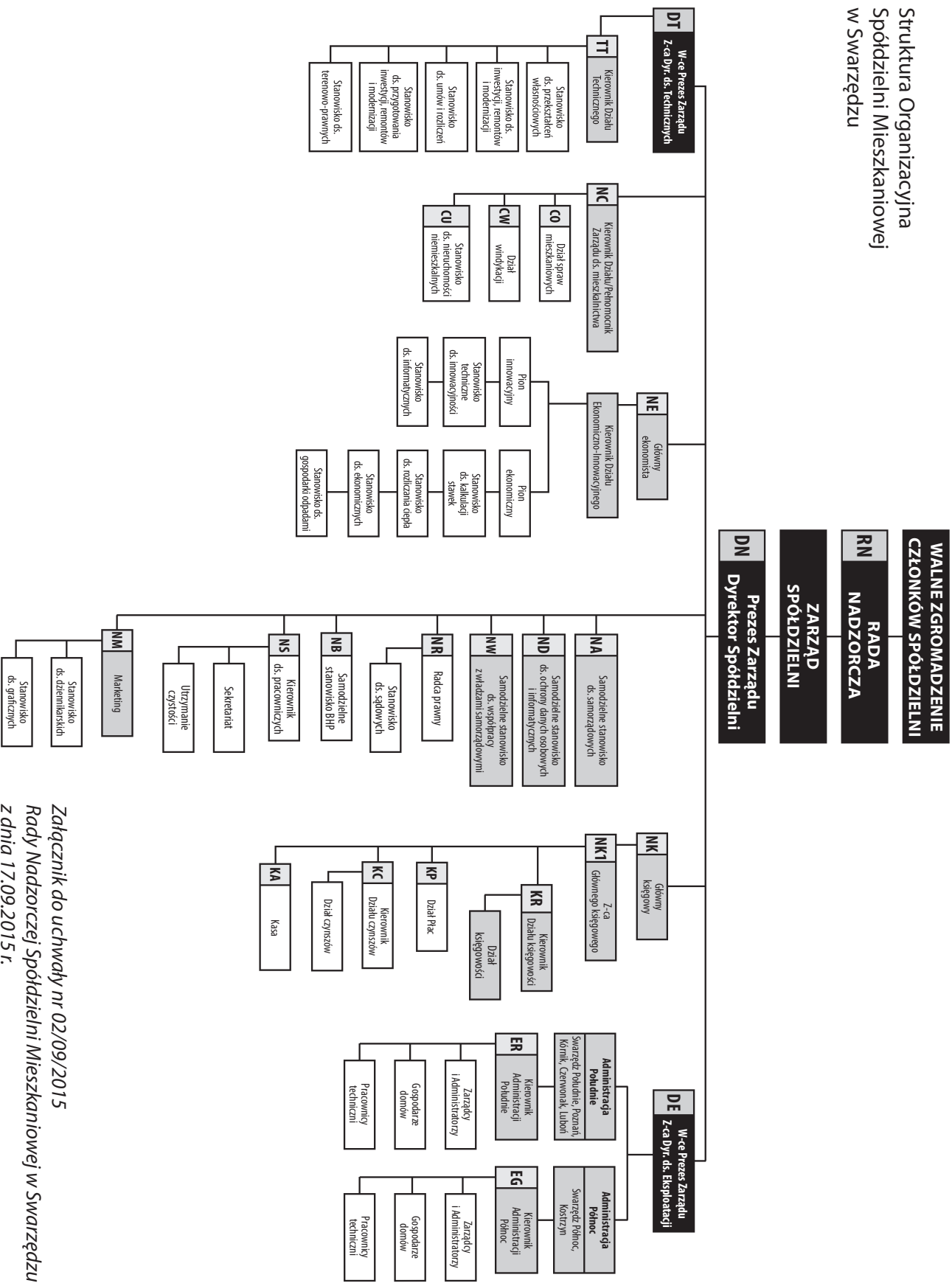
Fot. JC



os. Raczyńskiego 21

Fot. JBK

Struktura Organizacyjna
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Swarzędzu



Załącznik do uchwały nr 02/09/2015
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu
z dnia 17.09.2015 r.

IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2017 zostało zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 01/04/2018 z dnia 19.04.2018 r. na podstawie opinii biegłego rewidenta i zawiera:

- bilans obejmujący aktywa i pasywa w kwocie _____ 185.976.386,55 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1.01.2017 r. do 31.12.2017 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę _____ 164.265,50 zł
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- informację dodatkową oraz księgi rachunkowe, na podstawie których sprawozdanie finansowe zostało sporządzone.

2. Aktywa trwałe

Na dzień 31.12.2017 r. wartość aktywów trwałych netto wyniosła _____ 180.091.320,61 zł i dotyczyła:

- rzeczowych aktywów trwałych _____ 131.780.332,90 zł
- inwestycji długoterminowych _____ 79.050,00 zł
- długoterminowych rozliczeń międzyokresowych _____ 48.231.937,71 zł

2.1. Środki trwałe:

Obroty wg ewidencji księgowej na 31.12.2017 r. przedstawiają się następująco:

- stan z 1.01.2017 r. wartość brutto _____ 202.827.769,20 zł
- przychody w 2017 r. _____ 81.722,36 zł
- rozchody w 2017 r. _____ 803.291,69 zł
- stan środków trwałych wg wartości początkowej na 31.12.2017 r. _____ 201.106.199,87 zł

2.2. Środki trwałe w budowie na 31.12.2017 r.

3.279.990,66 zł

- Nakłady z B.O. _____ 2.685.937,02 zł
- Poniesione w 2017 r. _____ 877.984,64 zł
- Przeniesione na środki trwałe _____ 58.392,08 zł
- Sprzedane _____ 225.538,92 zł

2.3. Inwestycje długoterminowe:

79.050,00 zł

Dotyczą udziałów w:

- Telewizji STK Sp. z o.o. _____ 79.000,00 zł
- Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP _____ 50,00 zł

2.4. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

48.231.937,71 zł

dotyczą:

- skapitalizowanych odsetek rozliczanych w czasie _____ 17.724.909,21 zł
- nierozliczonego funduszu remontowego _____ 30.500.367,43 zł
- kosztów komorniczych _____ 6.661,07 zł

3. Stan funduszy Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r. kształtował się następująco:

3.1. Fundusze podstawowe:

- udziałowy _____ 1.208.720,78 zł
- zasobowy _____ 30.081.452,24 zł
- wkładów zaliczkowych _____ 1.084.676,49 zł
- wkładów mieszkaniowych _____ 18.737.406,07 zł
- wkładów budowlanych _____ 144.986.645,94 zł
- wkładów na lokale użytkowe _____ 5.569.240,74 zł

RAZEM _____ 201.668.142,26 zł

- zmniejszenie z tyt. umorzeń majątku trwał. _____ 71.906.099,69 zł
- Stan kapitałów na dzień 31.12.2017 r. _____ 129.762.042,57 zł

3.2. Fundusze specjalne:

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych _____ 272.906,53 zł
- remontowy _____ 9.530.401,18 zł

4. Koszty ogólnej działalności Spółdzielni

W 2017 r. koszty ogólnej działalności Spółdzielni wyniosły 6.180.983,61 zł

5. Zaległości w opłatach za lokale:

	LOKALE MIESZKALNE	LOKALE UŻYTKOWE	
Czynsz	1.031.096,57	135.472,40	
Kredyt	16.070,58		
Śmieci	96.442,09	12.656,81	
RAZEM	1.143.609,24	148.129,21	
Podział czasowy należności od lokatorów:			
	LOKALE MIESZKALNE	LOKALE UŻYTKOWE	
bieżące	314.347,02	12.631,48	
30-90 dni	523.816,04	79.269,51	
90-180 dni	136.175,68	23.412,40	
180-365 dni	64.174,27	19.707,48	
powyżej 365 dni	105.096,23	13.108,34	
RAZEM	1.143.609,24	148.129,21	
Zaległe należności z podziałem analitycznym:			
	Ilość dłużników	Kwota	Średnia kwota na 1 dłużnika
LOKALE MIESZKALNE	1867	1.143.609,24	612,54
LOKALE UŻYTKOWE	267	148.129,21	554,79

W badanym okresie zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych, bez spraw sądowych, wzrosło w stosunku do roku poprzedniego o kwotę 11.824,37 zł. Zaległe opłaty łącznie z dochodzonymi na drodze sądowej na dzień 31.12.2017 r. wynosiły 2.225.597,12 zł, co stanowi 5,08% wymiaru rocznego oraz 62,92% wymiaru miesięcznego opłat.

Porównując zaległości do rocznego wymiaru opłat, wynoszą one w ostatnich 5 latach:

- 2013 – 6,86 %
- 2014 – 6,85 %
- 2015 – 5,40 %
- 2016 – 5,24 %
- 2017 – 5,08 %

Spółdzielnia podejmuje różne starania w celu wyegzekwowania zaległych opłat.

W 2017 r. skierowano do sądu 88 spraw na kwotę:
315.685,18 zł

Zakończono postępowania w 80 sprawach na kwotę:
468.191,30 zł

Na dzień 31.12.2017 r. pozostały do zakończenia 243 sprawy, w tym:

- komorniczych 125
- sądowych 118



V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. ZASOBY MIESZKANIOWE

Wielkość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu wg stanu na dzień 31.12.2017 roku przedstawia tabela.

Lp.	LOKALIZACJA	Mieszkania								Mieszkania ogółem		Budynki jednorodzinne na gruncie SM		Zasoby mieszkaniowe ogółem	
		własnościowe		lokatorskie		najem		odrębna własność							
		szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²
1	ul. Poznańska	21	1 042,00	0	0,00	0	0,00	2	118,07	23	1 160,07			23	1 160,07
2	os. Władysława IV	77	3 395,88	1	47,79	0	0,00	12	548,49	90	3 992,16			90	3 992,16
3	os. Zygmunta III Wazy	211	9 120,19	4	171,60	0	0,00	34	1 533,28	249	10 825,07			249	10 825,07
4	os. Dąbrowszczaków	681	38 880,40	22	1 324,70	0	0,00	170	9 753,50	873	49 958,60			873	49 958,60
5	os. Czwartaków	652	33 999,35	25	1 270,60	0	0,00	159	8 392,10	836	43 662,05	4	464,30	840	44 126,35
6	ul. Gryniów	166	11 105,90	8	489,80	0	0,00	37	2 425,70	211	14 021,40			211	14 021,40
7	os. Kościuszkowców	809	46 059,85	37	2 083,70	0	0,00	209	12 227,85	1 055	60 371,40			1 055	60 371,40
8	os. Raczyńskiego	381	23 142,40	158	9 724,00	0	0,00	72	4 371,63	611	37 238,03	8	1 031,80	619	38 269,83
9	os. Cegielskiego	644	34 146,65	0	0,00	0	0,00	10	574,96	654	34 721,61			654	34 721,61
10	os. Działyńskiego	118	6 231,90	27	1 159,82	2	89,60	28	1 424,76	175	8 906,08	2	265,20	177	9 171,28
11	os. Mielżyńskiego	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00			0	0,00
12	Antoninek	117	6 813,70	90	5 183,40	0	0,00	26	1 561,00	233	13 558,10			233	13 558,10
13	ul. Głęboka	41	2 021,49	0	0,00	0	0,00	0	0,00	41	2 021,49			41	2 021,49
14	ul. Rybaki	4	189,03	3	135,74	0	0,00	3	113,19	10	437,96			10	437,96
15	Kostrzyn	78	4 456,61	24	1 343,82	0	0,00	44	2 645,66	146	8 446,09			146	8 446,09
16	Kórnik	59	3 459,88	0	0,00	5	255,80	8	471,18	72	4 186,86	1	176,70	73	4 363,56
17	ul. Nieszawska	0	0,00	0	0,00	38	665,13	0	0,00	38	665,13			38	665,13
18	ul. Główna	42	1 596,66	2	85,69	0	0,00	3	95,34	47	1 777,69			47	1 777,69
19	ul. Małachowskiego	81	3 555,62	1	46,03	3	117,86	7	364,04	92	4 083,55			92	4 083,55
20	ul. Warszawska	43	1 920,55	0	0,00	0	0,00	2	97,69	45	2 018,24			45	2 018,24
21	ul. Tomickiego	41	1 847,24	0	0,00	1	60,52	2	95,48	44	2 003,24			44	2 003,24
22	Luboń	119	5 614,87	0	0,00	5	179,24	2	85,00	126	5 879,11			126	5 879,11
23	Czerwonak	139	5 853,55	1	53,91	3	119,54	5	218,42	148	6 245,42			148	6 245,42
24	ul. Chwaliszewo	36	1 514,91	0	0,00	4	150,63	0	0,00	40	1 665,54			40	1 665,54
25	ul. Niedziałkowskiego	21	1 128,44	0	0,00	0	0,00	0	0,00	21	1 128,44			21	1 128,44
	OGÓŁEM	4 581	247 097,07	403	23 120,60	61	1 638,32	835	47 117,34	5 880	318 973,33	15	1 938,00	5 895	320 911,33

W roku 2017 w odrębną własność przekształconych zostało łącznie 17 lokali. Przekształcenia te dotyczyły: 2 lokali własnościowych oraz 15 mieszkań lokatorskich.

2. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Kwoty kosztów i przychodów w 2017 roku w poszczególnych dziedzinach działalności Spółdzielni przedstawia tabela:

Lp.	RODZAJ DZIAŁALNOŚCI	Koszty	Przychody	Wynik
1	Eksploatacja z odpisem na fundusz remontowy i kosztami Zarządu	23 359 176,70	23 868 854,89	509 678,19
2	Gospodarka cieplna	10 302 521,55	10 302 521,55	0,00
3	Dźwigi	107 039,37	82 321,48	-24 717,89
4	Woda i kanalizacja	5 457 501,93	5 826 080,63	368 578,70
5	Dostawa gazu	663 091,95	860 412,86	197 320,91
6	Wywóz śmieci	1 978 098,60	1 978 098,60	0,00
7	Konserwatorzy	184 376,92	118 510,63	-65 866,29
8	Działalność społeczno-kulturalna	36 412,00	0,00	-36 412,00
9	Obsługa Inwestycji	664 902,61	664 902,61	0,00
10	Transport własny	195 296,72	106 027,80	-89 268,92
11	System Informacji (STK i Informator)	920 126,50	28 365,20	-891 761,30
12	Razem działalność podstawowa	43 868 544,85	43 836 096,25	-32 448,60
13	Koszty i przychody z pozostałej działalności operacyjnej	784 755,03	1 113 757,12	329 002,09
14	Koszty i przychody finansowe	249 789,24	152 901,44	-96 887,80
15	Ogółem	44 903 089,12	45 102 754,81	199 665,69
16	Podatek dochodowy			18 132,00
17	Saldo po rozliczeniu podatku			181 533,69
18	Saldo rozliczeń międzykresowych na dzień 31.12.2016 r.		71 688,93	71 688,93
19	Saldo rozliczeń międzykresowych rozliczeń na dzień 31.12.2017 r.		253 222,62	253 222,62

Koszty i przychody z działalności Spółdzielni w 2017 roku (w tys. zł, dane bilansowe)

Wynik finansowy na działalności opodatkowanej tzn., na działalności niezwiązanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, wyniósł w 2017 roku – 77.300,25 zł. Wyniki na działalności zwolnionej i opodatkowanej zarachowano łącznie na rozliczenia międzykresowe.

PORÓWNANIE STRUKTURY I POZIOMU KOSZTÓW W LATACH 2013-2017 PRZEDSTAWIAJĄ TABELĘ:

WYSZCZEGÓLNIENIE	2013		2014		2015		2016		2017	
	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%
Koszty działalności operacyjnej	37 557 656,30	97,68	39 184 655,72	97,06	41 801 833,79	97,39	43 215 400,38	97,26	43 868 544,85	97,70
Pozostałe koszty operacyjne	540 965,68	1,41	904 938,89	2,24	884 191,25	2,06	946 861,02	2,13	784 755,03	1,75
Koszty finansowe	352 752,15	0,92	281 507,85	0,70	235 032,37	0,55	271 495,47	0,61	249 789,24	0,56
Ogółem koszty	38 451 374,13	100,00	40 371 102,46	100,00	42 921 057,41	100,00	44 433 756,87	100,00	44 903 089,12	100,00

Zestawienie kosztów według składników – analiza struktury

WSKAŹNIKI DYNAMIKI				
WYSZCZEGÓLNIENIE				
	2014/2013	2015/2014	2016/2015	2017/2016
Koszty działalności operacyjnej	104,33%	106,68%	103,38%	101,51%
Pozostałe koszty operacyjne	167,28%	97,71%	107,09%	82,88%
Koszty finansowe	79,80%	83,49%	115,51%	92,00%
Ogółem koszty	104,99%	106,32%	103,52%	101,06%

Analiza dynamiki kosztów i ich składników

Analiza kosztów działalności ukazuje, że koszty działalności operacyjnej w roku 2017 stanowią 97,7% kosztów ogółem i wzrosły w porównaniu do roku 2016 o kwotę 653.144,47 zł tj. o 1,5%.

WYSZCZEGÓLNIENIE	2013		2014		2015		2016		2017	
	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%
Koszty działalności operacyjnej	37 557 656,30	100,00	39 184 655,72	100,00	41 801 833,79	100,00	43 215 400,38	100,00	43 868 544,85	100,00
1. Amortyzacja	200 501,28	0,53	197 031,63	0,50	252 380,88	0,60	243 487,91	0,56	242 294,56	0,55
2. Zużycie materiału i energii	13 748 314,91	36,61	13 671 620,27	34,89	13 885 642,87	33,22	14 656 437,83	33,91	14 261 026,10	32,51
3. Usługi obce	4 915 499,62	13,09	3 962 334,66	10,11	4 491 603,43	10,74	4 109 798,31	9,51	4 057 798,81	9,25
4. Podatki i opłaty	3 347 870,24	8,91	5 006 346,83	12,78	6 131 106,48	14,67	6 426 179,77	14,87	6 240 346,58	14,23
5. Wynagrodzenia	6 732 808,34	17,93	7 348 157,76	18,75	7 418 586,95	17,75	7 252 810,38	16,78	7 702 853,50	17,56
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 084 570,93	2,89	1 153 573,34	2,94	1 169 464,43	2,80	1 266 440,71	2,93	1 227 815,03	2,80
7. Pozostałe	7 528 090,98	20,04	7 845 591,23	20,02	8 453 048,75	20,22	9 260 245,47	21,43	10 136 410,27	23,11

Koszty rodzajowe według składników

Największą pozycję w ramach kosztów rodzajowych stanowi zużycie materiałów i energii, których udział, podobnie jak w latach ubiegłych, wynosi ok. 33%. W roku 2017 nastąpiło ich zmniejszenie o 2,7% tj. o kwotę 395.411,73 zł. Obniżeniu uległy również podatki i opłaty, usługi obce, ubezpieczenia społeczne oraz w niewielkim stopniu amortyzacja. Wzrost kosztów nastąpił z kolei w ramach wynagrodzeń oraz pozostałych głównie w zakresie odpisów na Fundusz Remontowy.

W 2017 ROKU ZMIANIE ULEGŁY NIEKTÓRE OPLĄTY CZYNSZOWE: FUNDUSZ REMONTOWY:

Od dnia 1.11.2017 roku nastąpiła podwyżka opłat na fundusz remontowy.

Dla budynków objętych programem termomodernizacyjnym stawka wzrosła o 0,25 zł/m²/m-c. Wyjątek stanowi budynek przy ul. Gdyńskiej 122 w Czerwonaku, dla którego łączna stawka funduszu remontowego jest i tak rekordowa w całych zasobach mieszkaniowych Spółdzielni i wynosi 5,04 zł/m².

Dla budynków pozostałych, nieobjętych programem termomodernizacji, podwyżka wyniosła od 0,25 zł/m²/m-c – 3,34 zł/m²/m-c. Wzrost stawki funduszu remontowego o 0,25 zł/m²/m-c wynika z potrzeb remontowych, jakie będą realizowane w przyszłości. Ze względu na wiek budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu budynki te wymagają ogromnych nakładów finansowych w celu przeprowadzenia potrzebnych prac modernizacyjnych (modernizacja układów drogowych, terenów zielonych i małej architektury, kompleksową modernizację lub wymianę instalacji wewnętrznych, odświeżenie elewacji). Nieznacznie podniesiony odpis na funduszu oznacza rozpoczęcie gromadzenia środków na ww. prace, które będą wykonywane w przyszłości. Niewysoka na dzień dzisiejszy stawka funduszu remontowego w tych zasobach nie jest wystarczająca na pokrycie kosztów ww. prac. Dlatego wzrost stawki funduszu jest uzasadniony.

W nieruchomościach, w których już zostały wykonane modernizacje lub zostały one zaplanowane na najbliższe lata, stawka funduszu wzrosła odpowiednio o:

- 1,00 zł/m²/m-c dla nieruchomości przy ul. Niedziałkowskiego 23, 23A w Poznaniu, z tytułu modernizacji podwórza;
- 3,34 zł/m²/m-c dla nieruchomości przy ul. Śremskiej 24 w Kórniku, z tytułu kompleksowej wymiany wewnętrznych instalacji wod.-kan., c.o., c.w., elektrycznej oraz modernizacji gazowej;
- 1,40 zł/m²/m-c dla nieruchomości przy ul. Kolonia PZNNF 1,2,3,4 i Armii Poznań 51 w Luboniu, z tytułu wykonywania nowych przyłączy kanalizacji sanitarnej do nowo wybudowanej sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej przez Miasto Luboń.

W związku z całkowitą spłatą kredytów na wymianę wind w budynkach wysokich (wieżowcach), dla lokali mieszkalnych, które były obciążone dodatkową stawką w wysokości 0,20 zł/m²/m-c z ww. tytułu, od dnia 1.03.2017 r. nastąpiła redukcja opłaty na fundusz remontowy w wys. 0,20 zł/m²/m-c.

OPŁATA EKSPLOATACYJNA:

Od lutego 2017 roku obniżona została opłata za gaz wykorzystywany w kuchenkach gazowych na osiedlach ze zbiorczymi licznikami gazu. Opłata z 8,50 zł/osobę/miesiąc brutto spadła do 8,00 zł/osobę/miesiąc brutto.

Od marca 2017 roku Rada Nadzorcza zatwierdziła wprowadzenie bonifikaty w wysokości 5,00 zł brutto/miesiąc w opłacie czynszowej dla osób korzystających z usługi „Zdalny dostęp”, które jednocześnie zrezygnowały z otrzymywania blankietów czynszowych w formie papierowej.

Z dniem 1.03.2017 r. zmianie uległy opłaty za korzystanie z dźwigów osobowych (wind), zgodnie z poniższą tabelą.

BUDYNEK	Kondygnacja	Stawka obowiązująca do 28.02.2017 r.	Stawka obowiązująca od 1.03.2017 r.
Dąbrowszczaków 5 (zł/os./m-c) liczba osób 96	parter	1,50	1,50
	I piętro	5,50	3,50
	pozostałe piętra	8,50	7,00
Dąbrowszczaków 6 (zł/os./m-c) liczba osób 103	parter	7,00	1,50
	I piętro	15,50	7,00
	pozostałe piętra	23,50	14,00
Dąbrowszczaków 7 (zł/os./m-c) liczba osób 107	parter	2,50	1,50
	I piętro	8,50	7,00
	pozostałe piętra	14,50	14,00
Czwartaków 19 (zł/os./m-c) liczba osób 99	parter	3,00	1,50
	I piętro	10,00	7,00
	pozostałe piętra	16,00	14,00
Czwartaków 20 (zł/os./m-c) liczba osób 105	parter	2,50	1,50
	I piętro	6,50	3,50
	pozostałe piętra	10,00	7,00
Kościuszkowców 22 (zł/os./m-c) liczba osób 102	parter	2,00	1,50
	I piętro	2,50	3,50
	pozostałe piętra	9,00	7,00
Kościuszkowców 23 (zł/os./m-c) liczba osób 102	parter	1,50	1,50
	I piętro	5,50	3,50
	pozostałe piętra	9,00	7,00
Rybaki 1A (zł/m²/m-c) pow. uż. 437,96	parter	0,50	0,55
	pozostałe piętra	1,00	1,10

FUNDUSZ REMONTOWY 2015-2017

W tabeli przedstawione zostały wpływy i wydatki funduszu remontowego w latach 2015-2017.

Lp.	RODZAJ WPŁYWÓW/WYDATKÓW	Rok			
		2014	2015	2016	2017
I.	Stan środków na początku roku	-15 086 779,41 zł	-18 662 197,69 zł	-20 275 289,40	-20 918 098,08
II.	Wpływy	7 575 716,39 zł	8 357 970,01 zł	9 012 805,72	9 977 512,12
1	Odpisy na fundusz	6 753 820,61 zł	7 395 766,91 zł	8 198 896,41	9 038 512,22
2	Inne wpłaty (w tym na docieplenia)	496 930,77 zł	639 527,44 zł	493 676,20	572 460,02
3	Legalizacja liczników	314 416,18 zł	314 137,80 zł	315 629,26	315 251,06
4	Regresy ubezpieczeniowe	10 548,83 zł	8 537,86 zł	4 603,85	51 288,82
III.	Wydatki	-11 151 134,67 zł	-9 971 061,72 zł	-9 655 614,40	-10 029 380,29
1	Roboty murarskie	-307 389,84 zł	-213 331,26 zł	-106 656,19	-161 914,79
2	Roboty dekarские	-506 044,04 zł	-400 822,73 zł	-243 199,94	-529 077,88
3	Roboty malarskie	-76 741,56 zł	-146 583,64 zł	-34 260,95	-53 584,54
4	Roboty elektryczne	-4 697,88 zł	-46 154,32 zł	-14 589,71	-68 496,04
5	Roboty instalacyjne	-2 148 224,62 zł	-1 380 137,93 zł	-1 643 458,99	-1 839 819,79
6	Roboty stolarskie, szklarskie, ślusarskie	-86 907,85 zł	-5 739,94 zł	-21 329,48	-138 182,62
7	Roboty zieleniarsko-drogowe	-543 887,52 zł	-500 578,07 zł	-111 523,24	-331 511,92
8	Docieplenie ścian	-6 477 346,78 zł	-6 355 208,47 zł	-6 410 695,66	-5 945 568,72
9	Wymiana okien	-3 415,00 zł	-1 667,98 zł	-8 028,28	-3 379,83
10	Konserwatorzy	0,00 zł	0,00 zł	0,00	0,00
11	Remont dźwigów	-13 892,48 zł	-7 186,22 zł	-14 715,25	0,00
12	Przeglądy instalacji	0,00 zł	0,00 zł	0,00	0,00
13	Inne koszty remontowe	-982 587,10 zł	-913 651,16 zł	-1 047 156,71	-957 844,16
IV.	Wynik	-3 575 418,28 zł	-1 613 091,71 zł	-642 808,68 zł	-51 868,17 zł
V.	Stan środków na koniec roku	-18 662 197,69 zł	-20 275 289,40 zł	-20 918 098,08 zł	-20 969 966,25 zł

Zdecydowanie najwyższą pozycję wpływów stanowią odpisy na fundusz remontowy, które wzrosły w porównaniu do roku 2016 o kwotę 836.615,81 zł.

Największe wydatki funduszu to niezmiennie prace termomodernizacyjne, które w roku 2017 opiewały na kwotę 5,9 mln zł. Kolejną znaczącą pozycję stanowią roboty instalacyjne w wysokości prawie 1,5 mln zł. Łączna suma wydatków funduszu remontowego wyniosła 10.029.380,29 zł.

3. GOSPODARKA CIEPLNA

KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI CIEPLNEJ

Koszty gospodarki cieplnej w 2017 roku wyniosły 10.302.521,55 zł i uległy zmniejszeniu w porównaniu do roku 2016 (10.398.968,48 zł) o 1,1%.

Koszty zakupionej energii z miejskiej sieci cieplnej i ciepłowni zasilającej budynki przy ulicy Słonecznej zamknęły się kwotą 9.367.461,42 zł, co oznacza minimalny wzrost w porównaniu do roku 2016 o 0,3% (9.340.065,61 zł). Niewielki przyrost kosztów zakupu energii cieplnej wynika z nieco wyższych cen ciepła przy zachowaniu porównywalnych warunków pogodowych.

W zakresie kosztów wytworzenia energii cieplnej na potrzeby CO i CW w kotłowniach własnych, również odnotowano spadek aż o 11,7%. W roku 2017 koszty te ukształtowały się na poziomie 935.060,13 zł, natomiast w roku 2016 – 1.058.902,87 zł. Taki stan rzeczy wynika z wynegocjowania znacznie korzystniejszych warunków cenowych z dostawcą paliwa gazowego oraz z przeprowadzonych w latach ubiegłych prac termomodernizacyjnych i instalacyjnych. W grupie budynków docieplonych, zasilanych z kotłowni lokalnych, bezpośrednio rzutujących na koszty ogrzewania w roku 2017, znalazły się nieruchomości przy ul. Śremskiej 32a (rok 2016) oraz ul. Śremskiej 32 (rok 2017). Ponadto w okresie letnim ub. roku przeprowadzono kompleksowy remont bud. nr 24 przy ul. Śremskiej, w ramach którego wymieniono wszystkie instalacje wewnętrzne w tym instalację CO wraz z kotłownią i grzejnikami w mieszkaniach. Prace te przyniosły nadzwyczaj pozytywny efekt w postaci oszczędności za IV kwartał 2017 w wysokości 50%.

Średni koszt ogrzania 1m² powierzchni użytkowej zasobów zasilanych z miejskiej sieci cieplnej i ciepłowni wyniósł 2,17 zł brutto (spadek o 0,02 zł) i taki sam wynik osiągnięto w przypadku zasobów zasilanych z kotłowni gazowych (spadek o 0,28 zł).

Zasady rozliczenia kosztów gospodarki cieplnej w roku 2017 nie uległy zmianie. Koszty energii cieplnej rozliczane są w ramach węzła cieplnego lub kotłowni. Nadwyżka kosztów jest pokrywana dodatkowymi wpłatami od użytkowników lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego, natomiast jeżeli wpływy z opłat są wyższe od kosztów w danym okresie, to następuje zwrot nadpłat.

Wielkość zasobów z dostarczaną energią ciepłą z poszczególnych źródeł w roku 2017 nie uległa zmianie, nadal rozliczenia dokonywane są w zdecydowanej większości na podstawie wskazań podzielników ciepła. W pięciu budynkach zasilanych z kotłowni lokalnych znajdują się indywidualne liczniki energii cieplnej oraz jeden budynek jest rozliczany ryczałtowo na podstawie powierzchni ogrzewanej.

REALIZACJA PROGRAMU DOCIEPLEŃ

Od rozpoczęcia kompleksowego programu termomodernizacyjnego w grudniu 2009 r. do końca 2017 r. Spółdzielnia ociepiła łącznie 92 ze 163 budynków. W roku 2017 docieplonych zostało 10 bloków, a koszt inwestycji wyniósł 4.449.875,00 zł. Natomiast całkowity koszt brutto termomodernizacji do dnia 31.12.2017 roku stanowi 36.598.162,00 zł. Wartość kredytów zaciągniętych na docieplenia wyniosła 26.297.900,00 zł (3.291.000,00 zł w roku 2017). Spółdzielnia korzysta również z dofinansowania projektów termomodernizacyjnych w postaci premii z Banku Gospodarstwa Krajowego, których wartość w roku 2017 wyniosła 403.561,78 zł. Premia termomodernizacyjna uzyskana w efekcie wymiany instalacji i kotłowni w budynku przy ul. Śremskiej 24 wyniosła 56.200,00 zł.

Wykonane prace dociepleniowe wpływają znacząco na obniżenie zużycia ciepła. Ponadto we wszystkich budynkach docieplanych następuje zmiana mocy zamówionej, przez co koszt jednostkowy za zużycie ciepła także spada, a to wpływa na zmniejszenie kosztów ogrzewania dla lokatorów.



4. REALIZACJA ZADAŃ KONSERWACYJNO-REMONTOWYCH W 2017 R.

ADMINISTRACJA OSIEDLI SWARZĘDZ-PÓLNOĆ

1. SWARZĘDZ, OS. KOŚCIUSZKOWCÓW

- Remont dachu budynku nr 37 w technologii HYDRONYLON.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej wod.-kan., c.o. i c.w.
- Malowanie oznaczeń poziomych (pasy, koperty, drogi pożarowe).
- Naprawa balkonów – kapinosy – 4 szt.
- Naprawy pokryć dachowych.
- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Drobne naprawy chodników i podestów wejściowych.
- Ocieplenie ścian i stropodachów w budynkach nr: 19, 21.
- Remonty dachów budynkach nr: 19, 21.
- Remont dachów wiatrołapów w budynkach nr: 19, 21.
- Wymiana drzwi wejściowych do budynków nr: 19, 21.
- Wymiana okien piwnicznych i na klatkach schodowych w budynkach nr: 19, 21.
- Malowanie klatek schodowych, piwnic, suszarni i pralni w budynkach nr: 9, 10, 11, 19, 21.
- Remont posadzek loggii w budynkach nr: 19, 21.
- Podwyższenie balustrad loggii w budynkach nr: 19, 21.
- Wymiana opaski budynku na kostkę brukową w budynkach nr: 19, 21.
- Wymiana rur spustowych i rynien w budynkach nr: 19, 21.
- Montaż ekranów balkonowych w budynkach nr: 19, 21.
- Wymiana bramofonów w budynkach nr: 9, 10, 11, 19, 21.
- Wymiana tablic ogłoszeń i list lokatorów w wiatrołapach budynków nr: 9, 10, 11, 19, 21.
- Wymiana oświetlenia klatek schodowych budynkach nr: 19, 21.
- Remont instalacji gazowej budynku nr: 29.
- Wymiana części uszkodzonego pionu instalacji kanalizacyjnej w budynkach nr: 35 i 36.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Uszczelnienie szczelin między płytowych w budynkach nr: 35, 36, 37.
- Wymiana wodomierzy w budynkach nr: 32, 35, 36, 37, 38, 39.
- Wymiana odcinka poziomego kanalizacyjnego oraz odbudowa ścianek komórki piwnicznych w budynku nr: 5.
- Remont loggii – 4 szt.
- Przegląd instalacji gazowej i przewodów kominowych.
- Konserwacja zieleni.

2. SWARZĘDZ, OS. CZWARTAKÓW

- Remont chodników wokół budynków nr: 3, 4, 5 i 6.
- Naprawa elewacji budynku nr: 19.
- Wymiana centrali systemu oddymiania w budynku nr: 19.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Naprawy pokryć dachowych.

- Malowanie oznaczeń poziomych jezdni (pasy, koperty, drogi pożarowe).
- Remont loggii – 4 szt.
- Naprawa loggii – kapinosy – 6 szt.
- Naprawa ogrodzenia placu zabaw.
- Przegląd instalacji gazowej i przewodów kominowych.
- Konserwacja zieleni.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej wod.-kan., c.o. i c.w.
- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego w budynkach nr: 14, 16, 21.
- Naprawa uszkodzonego rurociągu w obrębie budynków nr: 2-7.
- Wymiana odcinka pionu instalacji zimnej wody, ciepłej wody użytkowej w budynku nr: 5.
- Wymiana wodomierzy w budynkach nr: 10, 11, 12, 14, 19, 20.
- Remont instalacji gazowej budynków nr: 19, 20.
- Rozbiórka spalonej altany śmietnikowej przy budynkach nr: 6-7.
- Naprawa opaski przy budynku nr: 17.
- Remont ściany bocznej loggii budynku nr: 14.

3. SWARZĘDZ, OS. DĄBROWSZCZAKÓW

- Naprawy pokryć dachowych.
- Wymiana obróbek blacharskich i częściowe naprawy dachu budynków nr: 5 i 6.
- Malowanie oznaczeń poziomych jezdni (pasy, koperty, drogi pożarowe).
- Remont loggii – 1 szt.
- Naprawa balkonów – kapinosy – 1 szt.
- Ocieplenie ścian i stropodachów budynku nr: 20.
- Remont dachu budynku nr: 20.
- Remont dachów wiatrołapów budynku nr: 20.
- Wymiana drzwi wejściowych do budynku nr: 20.
- Wymiana okien piwnicznych w budynku nr: 20.
- Malowanie klatek schodowych, piwnic, suszarni i pralni w budynku nr: 20.
- Remont posadzek loggii w budynku nr: 20.
- Podwyższenie balustrad loggii w budynku nr: 20.
- Wymiana opaski budynku na kostkę brukową – budynek nr: 20.
- Wymiana rur spustowych i rynien - budynek nr: 20.
- Montaż ekranów balkonowych w budynku nr: 20.
- Wymiana bramofonów w budynku nr: 20.
- Wymiana tablic ogłoszeń i list lokatorów w wiatrołapach budynku nr: 20.
- Wymiana oświetlenia klatek schodowych w budynku nr: 20.
- Wymiana piasku w piaskownicach.

- Drobne naprawy chodników.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Naprawa rurociągu przy budynku nr: 7.
- Uszczelnienie szczelin między płytowych w budynku nr: 27.
- Okresowe prace kontrolno-pomiarowe instalacji i urządzeń elektrycznych w budynkach nr: 1-4 i 9-27.
- Remont instalacji gazowej w budynku nr: 7.
- Remont wejścia do wiatrołapu w budynku nr: 1.
- Wymiana centrali systemu oddymiania w budynku nr: 7.
- Przegląd instalacji gazowych i przewodów kominowych.
- Konserwacja zieleni.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.

4. SWARZĘDZ, OS. ZYGMUNTA III WAZY

- Remont kapitalny 20 płyt balkonowych w budynku nr 3 od strony ul. Cieszkowskiego.
- Remont kapitalny dachów budynków nr: 1 i 3.
- Naprawy pokryć dachowych.
- Przegląd instalacji gazowych i przewodów kominowych.
- Konserwacje zieleni.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan.
- Wymiana piasku w piaskownicy.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Malowanie oznaczeń poziomych (pasy, koperty, drogi pożarowe).

5. SWARZĘDZ, UL. POZNAŃSKA

- Przegląd instalacji gazowej i przewodów kominowych.
- Konserwacje zieleni.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Postawienie dwóch nowych kominów (wentylacyjny i spalinowy).

6. SWARZĘDZ, UL. GRZYNIÓW

- Przegląd instalacji gazowej i przewodów kominowych.
- Konserwacje zieleni.
- Konserwacje instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.
- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Naprawy pokryć dachowych.
- Drobne prace ogólnobudowlane.



ul. Gryniów

- Ocieplenie ścian i stropodachów w budynkach nr: 1 i 2.
- Remonty dachów budynków nr: 1 i 2.
- Remont dachów wiatrołapów w budynkach nr: 1 i 2.
- Wymiana drzwi wejściowych do budynków nr: 1 i 2.
- Malowanie klatek schodowych, piwnic, suszarni i pralni w budynkach nr: 1 i 2.
- Remont posadzek loggii w budynkach nr: 1 i 2.
- Remont balustrad w budynkach nr: 1 i 2.
- Wymiana opaski budynku na kostkę brukową w budynkach nr: 1 i 2.
- Remont balustrad w budynkach nr: 1 i 2.
- Remont podestów wejściowych do budynku nr: 1.
- Wymiana rur spustowych i rynien w budynkach nr: 1 i 2.
- Wymiana bramofonów w budynkach nr: 1 i 2.
- Wymiana tablic ogłoszeń i list lokatorów w wiatrołapach budynków nr: 1 i 2.
- Wymiana oświetlenia klatek schodowych w budynkach nr: 1 i 2.
- Wymiana okien bocznych wiatrołapów w budynkach nr: 1 i 2.
- Uszczelnienie szczelin między płytowych w budynkach nr: 6, 9, 11.

7. SWARZĘDZ, OS. WŁADYSŁAWA IV

- Remont instalacji gazowej w budynkach nr: 1, 2, 4.
- Częściowa naprawa izolacji pionowej w budynku nr: 1.
- Wymiana uszkodzonej ściany bocznej kompleksu garażowego.
- Przegląd instalacji gazowej i przewodów kominowych.
- Konserwacja zieleni.
- Naprawy pokryć dachowych.
- Konserwacja instalacji elektrycznej gazowej, wod.-kan. i c.o.
- Wymiana piasku w piaskownicy.
- Drobne prace ogólnobudowlane

8. KOSTRZYN, UL. PIASTA 2, 3, 4, 6

I UL. WIELKOPOLSKA 28

- Wymiana drzwi we wszystkich budynkach będących w zasobach Spółdzielni w Kostrzynie.
- Wymiana modułu w sterowniku nakotłowym – kotłownia w budynku przy ul. Piasta 4.
- Wymiana zaworów w kotłowni gazowej przy ul. Piasta 2.
- Chemiczne czyszczenie kotła wraz z pracami instalacyjnymi – ul. Piasta 2.
- Awaryjna wymiana członu środkowego w kotle – ul. Piasta 2.
- Naprawy pokryć dachowych.
- Przegląd instalacji gazowej i przewodów kominowych.
- Konserwacje zieleni.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., c.o i c.w.
- Konserwacja kotłowni gazowych.
- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Drobne prace ogólnobudowlane.

ADMINISTRACJA OSIEDLI SWARZĘDZ-POŁUDNIE

1. SWARZĘDZ, OS. EDWARDA RACZYŃSKIEGO

- Ocieplenie ścian i stropodachów budynków nr: 21 i 22.
- Wymiana drzwi wejściowych do budynków nr: 21 i 22.
- Wymiana okien na klatkach schodowych i w piwnicach w budynkach nr: 21 i 22.
- Malowanie klatek schodowych i piwnic w budynkach nr: 21 i 22.
- Remont posadzek loggii w budynkach nr: 21 i 22.
- Wymiana opasek budynków nr: 21 i 22.
- Wymiana rur spustowych i rynien w budynkach nr: 21 i 22.
- Montaż ekranów balkonowych w budynkach nr: 21 i 22.
- Wymiana centrali domofonowych w budynkach nr: 21 i 22.
- Wymiana oświetlenia wewnętrznego wiatrołapów i klatek schodowych na oświetlenie energooszczędne w budynkach nr: 21 i 22.
- Wymiana tablic ogłoszeń i list lokatorów w wiatrołapach budynków nr: 21 i 22
- Uszczelnianie dylatacji pomiędzy płytami konstrukcyjnymi.
- Montaż siatek ochronnych na kominach.
- Montaż nasad kominowych, obrotowych typu TURBOWENT.
- Montaż kratki wentylacyjnych w przestrzeni stropodachu.
- Przegląd, naprawy i konserwacja pokryć dachowych.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach c.o., gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana odpowietrzników c.o., wymiana wodomierzy, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych itd.).
- Wymiana piasku w piaskownicach.

2. SWARZĘDZ, OS. HIPOLITA CEGIELSKIEGO

- Ocieplenie ścian i stropodachów budynków nr: 5 i 6.
- Wymiana drzwi wejściowych do budynków nr: 5 i 6.
- Wymiana okien na klatkach schodowych i w piwnicach w budynkach nr: 5 i 6.
- Remont podestów wejściowych do budynków nr: 5 i 6.
- Malowanie klatek schodowych w budynkach nr: 5 i 6.
- Remont posadzek loggii w budynkach nr: 5 i 6.
- Wymiana opasek budynków nr: 5 i 6.
- Wymiana rur spustowych i rynien w budynkach nr: 5 i 6.
- Montaż ekranów balkonowych w budynkach nr: 5 i 6.
- Wymiana centrali domofonowych w budynkach nr: 5 i 6.
- Wymiana oświetlenia wewnętrznego wiatrołapów i klatek schodowych na oświetlenie energooszczędne w budynkach nr: 5 i 6.
- Wymiana tablic ogłoszeń i list lokatorów w wiatrołapach budynków nr: 5 i 6.

- Remont schodów wejściowych na rampę sklepową przy budynku nr: 31.
- Renowacja dachu w technologii HYDRONYLON w budynku nr: 33
- Uszczelnianie dylatacji pomiędzy płytami konstrukcyjnymi.
- Montaż siatek ochronnych na kominach.
- Montaż kratki wentylacyjnych w przestrzeni stropodachu.
- Przegląd, naprawy i konserwacja pokryć dachowych.
- Montaż nasad kominowych typu: TURBOWENT.
- Montaż zestawów spustowo-napełniających na instalacji c.o. w budynkach nr: 1-22 i 30-34.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach c.o., gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).
- Wymiana piasku w piaskownicach.

3. SWARZĘDZ, OS. TYTUSA DZIAŁYŃSKIEGO

- Prace konserwacyjne kotłowni w budynkach nr: 1B i 1E.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach c.o., gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).
- Remont części balkonów w budynkach nr: 1E.
- Przegląd, naprawy i konserwacja pokryć dachowych.
- Montaż siatek ochronnych na kominach.
- Wymiana piasku w piaskownicach.

4. POZNAŃ-ANTONINEK

- Remont części chodników przy budynkach: ul. Leszka 66 i ul. Mścibora 67.
- Remont urządzenia do uzdatniania wody.
- Modernizacja instalacji domofonowych w budynkach nr: 64 i 68.
- Montaż zestawów spustowo-napełniających na instalacji c.o. w budynkach: ul. Leszka 66 i ul. Mścibora 67
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach c.o., gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).
- Przegląd, naprawy i konserwacja pokryć dachowych.
- Montaż nasad kominowych typu: TURBOWENT.
- Wymiana piasku w piaskownicach.

5. KÓRNIK-BNIN

- Naprawy pokryć dachowych.
- Wymiana piasku w piaskownicy.
- Ocieplenie ścian i stropodachu budynku nr: 32.

- Wymiana opaski budynku nr: 32.
- Wymiana drzwi wejściowych do budynku nr: 32.
- Remont dachu budynku nr: 32.
- Remont posadzek loggii wraz z montażem ekranów balkonowych w budynku nr: 32.
- Wymiana rur spustowych na budynku nr: 32.
- Modernizacja oświetlenia klatek schodowych w budynkach nr: 24 i 32.
- Malowanie klatek schodowych i pomieszczeń piwnicznych w budynkach nr: 24 i 32.
- Częściowa wymiana instalacji odgromowej w budynku nr: 32.
- Modernizacja kotłowni w budynkach nr: 24.
- Ocieplenie stropodachu w budynku nr: 24
- Wymiana instalacji wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania i elektrycznej w budynku nr: 24.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach c.o., gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana odpowietrzników c.o., wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).

6. POZNAŃ, UL. GŁĘBOKA 4

- Prace konserwacyjne pokrycia dachu.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach c.o., gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).

7. POZNAŃ, UL. RYBAKI 1A

- Naprawa i konserwacja urządzeń dźwigowych.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach c.o., wodociągowej oraz kanalizacyjnej.
- Prace konserwacyjne kotłowni.



os. Działyrńskiego – remonty balkonów

Fot. JC

8. POZNAŃ, UL. WARSZAWSKA 81-83-85

- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach c.o., gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej).

9. POZNAŃ, UL. GŁÓWNA 55, 55A, 59, 59A

- Modernizacja instalacji domofonowych.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach: gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).

10. POZNAŃ, UL. MAŁACHOWSKIEGO 4 i 6

- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach c.o., gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).
- Przegląd, naprawy i konserwacja pokryć dachowych.
- Montaż nasad kominowych.
- Wymiana piasku w piaskownicy.

11. POZNAŃ, UL. TOMICKIEGO 29, 31, 33, 35

- Przegląd i konserwacja pokrycia dachowego.
- Wymiana piasku w piaskownicy.
- Modernizacja instalacji domofonowych.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach c.o., gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).

12. POZNAŃ, UL. NIESZAWSKA 7

- Dalsza rozbiórka budynku.

13. POZNAŃ, UL. CHWALISZEWO 17, 19, 21, 23

- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach c.o., gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).
- Przegląd, konserwacja i drobne naprawy dachu wraz z czyszczeniem rynien.
- Wymiana piasku w piaskownicy.
- Prace konserwacyjne kotłowni.

14. POZNAŃ, UL. NIEDZIAŁKOWSKIEGO 23, 23A

- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach c.o., gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).

- Remont podwórza wraz z utworzeniem miejsc parkingowych.
- Prace konserwacyjne kotłowni.

15. CZERWONAK

- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach c.o., gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana odpowietrzników c.o., wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych itp.).
- Usunięcie awarii instalacji wodociągowej przed budynkiem na ul. Gdyńskiej 122.
- Przegląd, naprawy i konserwacja pokryć dachowych.

16. LUBOŃ, UL. ARMII POZNAŃ 51, UL. KOLONIA PZNF 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, UL. DWORCOWA 23

- Budowa przyłączy do miejskiej sieci kanalizacyjnej.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach: gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych itp.).
- Remont części pokrycia dachów budynków nr: 51 i 2.

17. LUBOŃ, UL. ASNYKA 5, 6, 7

- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).

18. LUBOŃ, UL. ARMII POZNAŃ 81, 83, 85

- Przegląd i konserwacja dachów.
- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Malowanie ławek parkowych.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach: gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej).

Niezależnie od wymienionych wyżej prac remontowych, wykonywane były:

- wymiany liczników wody i liczników ciepła.
- przeglądy okresowe budynków, instalacji gazowej, instalacji elektrycznej i odgromowej oraz instalacji kominowej (wraz z czyszczeniem), wynikające z obowiązków nałożonych przez prawo budowlane.
- deratyzacje, dezynsekcje i dezynfekcje piwnic, stropodachów i poddaszy.
- pielęgnacja zieleni w tym także wycinka drzew i krzewów oraz wykonywanie nasadzeń zastępczych.



Luboń – renowacja dachu

Fot. Marita Adamczyk



os. Cegielskiego 33 – Hydronylon na dachu

Fot. JC



os. Raczyńskiego 21

Fot. JBK

5. OBIEKTY NIEMIESZKALNE I LOKALE UŻYTKOWE

Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada w swoich zasobach obiekty nieprzeznaczone do zamieszkania oraz lokale użytkowe będące własnością Spółdzielni, osób fizycznych i prawnych. Stanowią one ważny element dla funkcjonowania całej lokalnej społeczności. Często jako jedyne zapewniają dostęp do usług, których brakuje na terenie miasta. Na szczególną uwagę zasługuje tutaj ośrodek Stowarzyszenia Przyjaciół Dzieci Specjalnej Troski im. Leszka Grajka, w którym znalazły opiekę, miejsce aktywności i udziału w życiu społecznym, dzieci i osoby, które bez tego rodzaju ośrodka mogłyby żyć na marginesie społeczeństwa. Z lokali Spółdzielni korzystają też inne organizacje pomocowe, takie jak np. Polski Komitet Pomocy Społecznej czy Klub Honorowych Dawców Krwi PCK przy Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

Wśród właścicieli lokali użytkowych jest 150 członków Spółdzielni oraz 41 członków współmałżonków. Liczby te uległy znacznemu wzrostowi na skutek nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która ustaliła obligatoryjne członkostwo dla posiadacza oraz współmałżonka – spółdzielczego prawa do lokalu niemieszkalnego.

Różnorodność branż, zarówno handlowych, jak i usługowych, jest duża, trudno wszystkie wymienić. Poza tym istnieje ruch w zakresie zmian użytkowników, a co za tym idzie następują zmiany rodzajów usług i branż handlowych. Należy zauważyć, że nastąpiła zmiana przeznaczenia niewielkich lokali piwnicznych – dotychczas wynajmowanych na cele handlowe – obecnie prawie wyłącznie przeznaczonych na drobne usługi, biura czy magazyny. Ze względu na to, że okoliczne budownictwo deweloperskie najczęściej nie posiada piwnic, kilka lokali wynajętych jest na komórki lokatorskie.

Spółdzielnia na łamach „Informatora Spółdzielczego” okresowo informuje o dostępnych w lokalach usługach, a także stwarza dla przedsiębiorców możliwość reklamy prowadzonych działalności i oferowanych usług. Na stronie internetowej Spółdzielni oraz w Informatorze umieszczane są aktualizowane informacje o możliwościach lokalizacyjnych wynajęcia lokali użytkowych.

PODSTAWOWE PLACÓWKI WRAZ Z POWIERZCHNIAMI LOKALI:

➔ Lokale użytkowe pełnowartościowe będące własnością Spółdzielni, wynajmowane:

- Placówki Poczty S.A., os. Dąbrowszczaków 25 o pow. 148 m² oraz przy ul. Mścibora 67 o pow. 47 m².
- Orange S.A., os. Kościuszkowców 15 o pow. 63 m² – bezobsługowa automatyczna centrala telefoniczna.
- Warsztaty Terapii Zajęciowej użytkowane przez Stowarzyszenie Dzieci Specjalnej Troski im. Leszka Grajka, os. Kościuszkowców 13.
- Świetlica socjoterapeutyczna Ośrodka Pomocy Społecznej, Swarzędz os. Kościuszkowców 26.

- Kluby prowadzone przez Ośrodek Pomocy Społecznej, Swarzędz os. Czwartaków 14 i 18 oraz os. H. Cegielskiego 34.

➔ Lokale piwniczne:

- 112 z wejściem z zewnątrz, w tym sześć o statusie odrębnej nieruchomości oraz jeden, którego właściciel posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- 84 z wejściem z korytarza piwnicznego – w tym jeden mieszczący się na os. Raczyńskiego 31, w którym NETIA operator telekomunikacyjny umieścił bezobsługową centralę telefoniczną.
- Trzy komórki piwniczne zostały wyodrębnione na zasadach odrębnej własności nieruchomości.
- Pięć lokali piwnicznych udostępnionych harcerzom ZHP i ZHR.

Kilka lokali w piwnicach okresowo zostaje bez użytkownika – dotyczy to głównie lokali z wejściem z korytarza piwnicznego.

➔ Lokale własnościowe pełnowartościowe w parterach budynków wielorodzinnych:

- 51 o łącznej powierzchni 4.552 m², w tym 6 lokali o powierzchni 475,08 m² wyodrębnionych na zasadach odrębnej własności wraz z ułamkową częścią gruntu.

W lokalach prowadzone są działalności z bardzo szeroką gamą oferty usług: sklepy spożywcze, drogerie, banki, gastronomia, apteki itd.

➔ Kioski:

- 11 szt. oraz 2 szt. stragany.

➔ Pawilony:

- 49, całkowicie uwłaszczone, łącznie z terenem będącym w przeszłości terenem Spółdzielni.

➔ Garaże:

- 119 szt., o różnym statusie własności, w tym 18 garaży na os. Władysława IV będących własnością Spółdzielni, przeznaczonych na wynajem.

➔ Powierzchnie dachowe wynajmowane:

- 4 szt., działające na rzecz całej społeczności bezobsługowe stacje bazowe i instalacje antenowe sieci telefonicznych T-Mobile, Orange i NETIA.

➔ Lokale użytkowe będące we władaniu Spółdzielni:

- biurowiec Spółdzielni Mieszkaniowej, ul. Kwaśniewskiego 1, pow. 563 m²,
- Administracja, ul. Gryniów 6, pow. 221 m²,
- Administracja, os. Raczyńskiego 20, pow. 166 m²,
- biura Działu Technicznego, os. Kościuszkowców 26, pow. 167 m²,
- pomieszczenie Administracji, ul. Warszawska 83, pow. 15 m²,
- budynki i lokale techniczne mieszczące węzły cieplne, przyłącza instalacji wodnych, kanalizacyjnych i gazowych.

➔ **Lokale będące we władaniu Spółdzielni, przeznaczone na działalność społeczno-kulturalną:**

- Zygmunta III Wazy 5 – Harcówka
- Czwartaków 6 – Klub filatelistyczny
- Czwartaków 7 – Polski Związek Wędkarski
- Czwartaków 14 i 18 – Ośrodek Pomocy Społecznej
- Czwartaków 22 – Harcówka
- Kościuszkowców 9 – Klub Honorowych Dawców Krwi

- Kościuszkowców 26 – Polski Komitet Pomocy Społecznej
- Kościuszkowców 39 – TKKF
- Raczyńskiego 32 – Harcówka
- Raczyńskiego 33 – Harcówka
- Cegielskiego 13 – Harcówka
- Cegielskiego 34 – Ośrodek Pomocy Społecznej
- ul. Leszka 66, Poznań – Polski Związek Wędkarski
- ul. Śremska 34, Kórnik – Świetlica osiedlowa
- ul. Słoneczna 3, Czerwonak – Najemca – Klub „Słoneczko”

VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

NIEZALEŻNIE OD ZADAŃ WYMIENIONYCH W TABELI NA NASTĘPNYCH STRONACH, PODAJEMY WYKAZ DZIAŁAŃ PODEJMOWANYCH W 2017 ROKU:

- Kontynuowanie rozmów z Gminą Swarzędz w sprawie możliwości przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonych na osiedlach mieszkaniowych zlokalizowanych w Swarzędzu.
- Kontynuowanie rozmów z Gminą Swarzędz w sprawie przekazania terenów położonych na obszarze osiedli mieszkaniowych Swarzędz-Południe i Swarzędz-Północ.
- Kontynuowanie rozmów z Gminą Swarzędz w sprawie realizacji inwestycji ogólnomiejskich na terenach osiedli mieszkaniowych zlokalizowanych w Swarzędzu.
- Współpraca z Gminą Swarzędz przy realizacji inwestycji drogowych na terenie osiedli mieszkaniowych Swarzędz-Północ.
- Ugodowe zakończenie sporów sądowych i pozasądowych dotyczących opłaty za użytkowanie wieczyste, toczących się pomiędzy Gminą Swarzędz a Spółdzielnią Mieszkaniową w Swarzędzu.
- Kontynuowanie działań mających na celu przeprowadzenie rewitalizacji obiektów zabytkowych położonych w Luboniu przy ul. Kolonia PZNF nr 1, 2, 3, 4 i ul. Armii Poznań nr 51.
- Złożenie projektów do Lokalnego Programu Rewitalizacji Swarzędza na lata 2017-2023.
- Kontynuowanie rozmów z Miastem Luboń na temat wymiany terenów położonych w Luboniu przy ul. Hibnera i ul. Armii Poznań.
- Kontynuowanie prac związanych z uregulowaniem spraw terenowo-prawnych na obszarach położonych w Poznaniu przy ul. Chwaliszewo.
- Kontynuowanie rozmów, z właścicielami lokali stanowiących odrębną własność i współużytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych w Poznaniu przy ul. Małachowskiego i ul. Tomickiego, w sprawie złożenia wniosku o przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.
- Realizacja wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych na terenach osiedli mieszkaniowych będących we władaniu Spółdzielni.
- Kontynuowanie kompletowania materiałów niezbędnych do prowadzenia spraw spornych z firmami ENEA, PGNiG S.A., Gminą Swarzędz oraz osobami fizycznymi.
- Kompletowanie materiałów niezbędnych do ustanowienia służebności przesyłu na czas eksploatacji sieci ciepłych, sieci kanalizacji deszczowej, sieci energetycznych, sieci telekomunikacyjnych i sieci gazowych, prawa użytkowania pomieszczeń Spółdzielni zajętych przez urządzenia służące do obsługi ww. sieci, a zlokalizowanych na nieruchomościach położonych w Swarzędzu oraz w Poznaniu, Czerwonaku, Kórniku-Bninie, Luboniu i Kostrzynie.
- Opiniowanie nowych lokalizacji przeznaczonych pod budowę pawilonów handlowych i usługowych w porozumieniu z Administracjami Osiedli.
- Współpraca z administracjami w zakresie bieżącej eksploatacji budynków.
- Kontynuowanie rozbiórki budynku mieszkalnego zlokalizowanego w Poznaniu przy ul. Nieszawskiej nr 7.
- Rozpoczęcie remontu i modernizacji podwórza zlokalizowanego na nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Niedziałkowskiego 23-23a.
- Przeprowadzenie kompleksowego remontu instalacji wewnętrznych wod.-kan., gaz, c.o., c.w., elektrycznych w budynku położonym w Kórniku-Bninie przy ul. Śremskiej nr 24.
- Podejmowanie działań mających na celu przyznanie dofinansowania ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego „Infrastruktura i Środowisko na lata 2014-2020” na kompleksową termomodernizację budynków wielorodzinnych Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.
- Kontynuowanie procedury mającej na celu dokonanie podziału nieruchomości położonej w Swarzędzu na osiedlu mieszkaniowym przy ul. Gryniów.
- Zakończenie procedury dotyczącej przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dla nieruchomości położonej w Poznaniu ul. Główna 55-55a, 59-59a.
- Zakończenie sporu w sprawie przebiegu granic nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Rybaki 1a.

I. BUDOWNICTWO WIELORODZINNE – PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI			
LP. ZADANIE INWESTYCYJNE	ZAKRES RZECZOWY	NAKLĄDY PONIESIONE	TERMIN REALIZACJI
1. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 31 2. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 25, 29, 30, 31, 32 3. Swarzędz, os. Cegielskiego nr 15 4. Swarzędz, ul. Gryniów nr 7	Opracowanie dokumentacji technicznej na docieplenia budynków, audytów energetycznych i charakterystyk energetycznych, kosztorysów inwestorskich.	72 000,00 zł (netto)	2017 rok
5. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 20, 21 6. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 20 7. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 19, 21 8. Swarzędz, ul. Gryniów nr 1, 2 9. Swarzędz, os. H. Cegielskiego nr 5, 6 10. Kórnik-Bnin, ul. Śremska 32	Opracowanie świadectw charakterystyk energetycznych.	7 000,00 zł (netto)	2017 rok
11. Swarzędz, ul. Kwaśniewskiego 1 A	Opracowanie projektu technicznego zagospodarowania nieruchomości położonej w Swarzędzu przy ul. Kwaśniewskiego 1A.	243 700,00 zł (netto)	2017 rok
12. Poznań, ul. Główna nr 55-55a, 59-59 a	Opracowanie oceny stanu technicznego, inwentaryzacji oraz projektu modernizacji instalacji wod.-kan., gaz, c.o., c.w.u., elektr.	30 500,00 zł (netto)	2017 rok
RAZEM		353 200,00 zł (netto)	
II. PRACE TERMOMODERNIZACYJNE			
LP. ZADANIE INWESTYCYJNE	ZAKRES RZECZOWY	NAKLĄDY PONIESIONE	TERMIN REALIZACJI
1. Administracja, ul. Gryniów	DOCIEPLENIA BUDYNKÓW: 1. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 20 2. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 19, 21 3. Swarzędz, ul. Gryniów 1, 2	2 384 468,00 zł (brutto)	2017 rok
2. Administracja, os. Raczyńskiego	DOCIEPLENIA BUDYNKÓW: 1. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 20, 21 2. Swarzędz, os. H. Cegielskiego nr 5, 6 3. Kórnik-Bnin, ul. Śremska 32	2 065 407,00 zł (brutto)	2017 rok
RAZEM		4 449 875,00 zł (brutto)	
III. PRACE REMONTOWE I MODERNIZACYJNE ZASOBÓW SPÓŁDZIELCZYCH			
LP. ZADANIE INWESTYCYJNE	ZAKRES RZECZOWY	NAKLĄDY PONIESIONE	TERMIN REALIZACJI
1. Administracja, ul. Gryniów	1. Remont i modernizacja układów komunikacyjnych na terenie nieruchomości położonej w Swarzędzu na os. Czwartaków nr 2-7	Fundusz remontowy	2017 rok

2. Administracja, os. Raczyńskiego	1. Remont i modernizacja podwórza na nieruchomości położonej w Poznaniu, przy ul. Niedziałkowskiego nr 23-23a. 2. Kompleksowy remont instalacji wod.-kan., c.o., c.w.u., gazowej, elektrycznej w budynku położonym w Kórniku-Bininie przy ul. Śremskiej nr 24. 3. Wymiana pokrycia dachowego od strony zachodniej, Luboń, ul. Kolonia PZNF nr 2. 4. Wymiana pokrycia dachowego od strony zachodniej, Luboń, ul. Armii Poznań nr 51. 5. Budowa przyłączy kanalizacji sanitarnej, Luboń ul. Kolonia PZNF nr 1-7, ul. Armii Poznań nr 51.	Fundusz remontowy + dotacje budżetowe	2017 rok
------------------------------------	--	--	----------

IV. SPRZEDAŻ GRUNTÓW I LOKALI UŻYTKOWYCH STANOWIĄCYCH ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ ORAZ PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

LP. ZADANIE INWESTYCYJNE	POWIERZCHNIA GRUNTU	PRZYCHÓD	TERMIN
1. Sprzedaż nieruchomości	264,00 m ²	52 478,63 zł (brutto)	2017 rok
2. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Główniej 55-55a, 59-59a	1 275,00 m ²	-	2017 rok
RAZEM		52 478,63 zł (brutto)	

V. UWŁASZCZENIA – LOKALE MIESZKALNE

LP. LOKALIZACJA	ILOŚĆ ZAKOŃCZONYCH SPRAW SĄDOWYCH	ILOŚĆ AKTÓW NOTARIALNYCH	TERMIN
1. Poznań, ul. Mścibora nr 67, ul. Leszka nr 66	-	1	2017 rok
2. Poznań, ul. Mścibora nr 62-72	-	2	2017 rok
3. Poznań, ul. Warszawska nr 81, 83, 85	-	1	2017 rok
4. Kostrzyn, ul. Piasta nr 2	-	1	2017 rok
5. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 5-12	-	1	2017 rok
6. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 14-21	-	1	2017 rok
7. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 35-39	-	1	2017 rok
8. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 10-11	-	1	2017 rok
9. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 12-13	-	1	2017 rok
10. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 14-17	-	1	2017 rok
11. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 23-25	-	1	2017 rok
12. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 29-32	-	2	2017 rok
13. Swarzędz, os. Czwartaków nr 2-7	-	1	2017 rok
14. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 9-13	-	1	2017 rok
15. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 14-19	-	1	2017 rok
16. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 20-24	-	2	2017 rok
17. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 25-26	-	1	2017 rok
18. Swarzędz, os. Zygmunta III Wazy	-	1	2017 rok
RAZEM	-	21	

VII. DZIAŁALNOŚĆ WINDYKACYJNA

Zgodnie z postanowieniem Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej, członek jest zobowiązany uiszczać opłaty za używanie lokalu mieszkalnego bądź użytkowego.

Według stanu na 31 grudnia 2017 roku – zadłużenie z tytułu opłat należnych na rzecz Spółdzielni wynosiło **2 225 597,12 zł.**

Dział Windykacji prowadzi zintegrowany system zarządzania, monitorowania windykacji wierzytelności, kompleksowo prowadzi windykację należności przy zachowaniu wysokich standardów etycznych, rygorystycznym przestrzeganiu zasad dobrych praktyk i działaniu ściśle w granicach prawa. Poczynając od etapu polubownego, czyli tzw. negocjacji z dłużnikiem, sięgając do niekonwencjonalnych metod (np. poprzez indywidualne podejście do każdego klienta), czy też działania społeczne typu: kierowanie po pomoc celową do Ośrodków Pomocy Społecznej, Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie, urzędów miast – celem wnioskowania o tzw. dodatek mieszkaniowy, a także kierowanie do organizacji charytatywnych niosących pomoc np. Polskiego Komitetu Pomocy Społecznej – celem uzyskania pomocy żywnościowej, odzieży itp.

W stosunku do uporczywych dłużników prowadzone są procedury od wykluczenia z członkostwa Spółdzielni poprzez weryfikację majątkową dłużnika, aż po kierowanie spraw, w przypadkach uzasadnionych ekonomicznie, na drogę sądową i egzekucyjną z dochodów lub majątku dłużnika. W celu likwidowania zadłużeń stosowane też są procedury doprowadzające do zamiany, zdawania lub sprzedaży zadłużonych lokali.

STATYSTYKA WINDYKACYJNA

BILANS OTWARCIA NA DZIEŃ	ZADŁUŻENIE	SPADEK / WZROST ZADŁUŻENIA - / +
31.12.2012 r.	2 206 276,38 zł	- 87 118,42 zł
31.12.2013 r.	2 583 235,77 zł	+ 376 959,39 zł
31.12.2014 r.	2 662 198,33 zł	+ 78 962,56 zł
31.12.2015 r.	2 239 379,41 zł	- 422 818,92 zł
31.12.2016 r.	2 249 039,18 zł	+ 9 659,77 zł
31.12.2017 r.	2 225 597,12 zł	- 23 442,06 zł

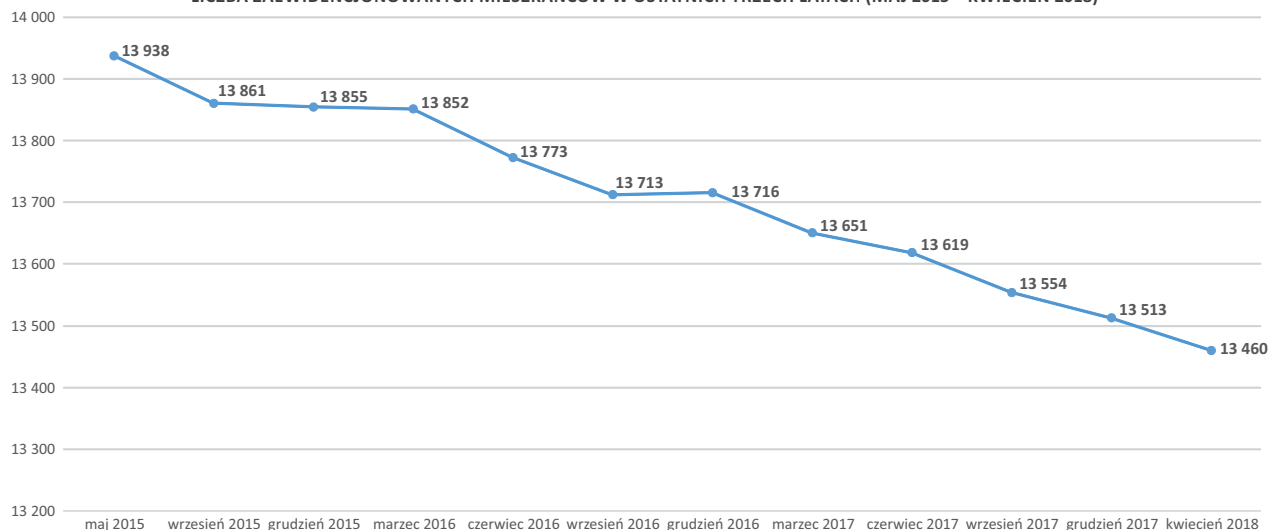
VIII. GOSPODARKA ODPADAMI

Gospodarka odpadami komunalnymi w ostatnich trzech latach (maj 2015 r. – kwiecień 2018 r.).

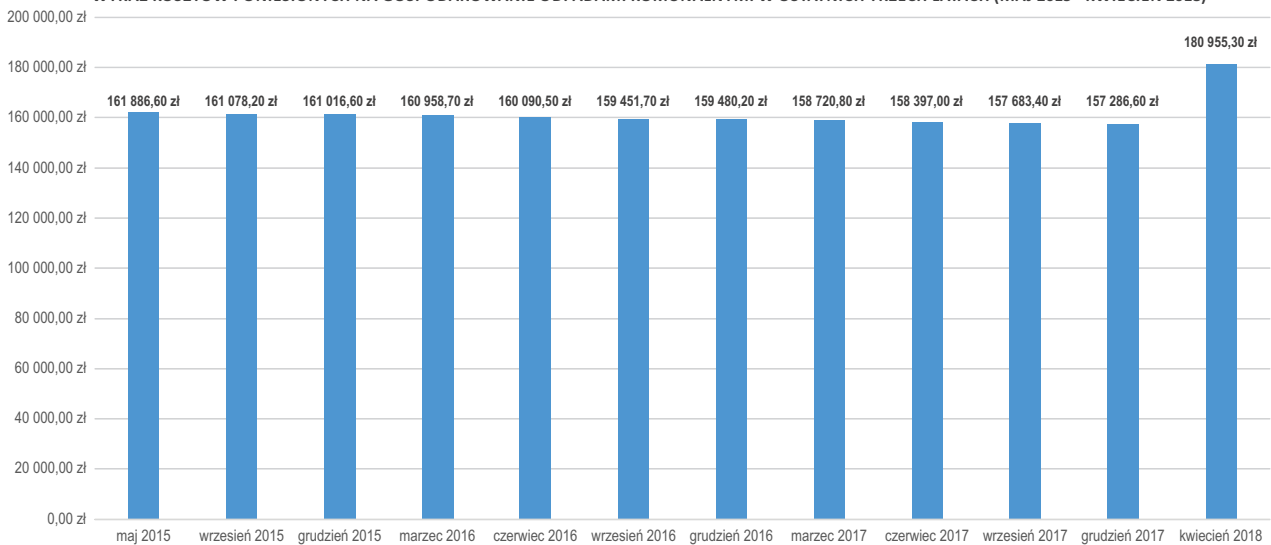
Liczba zadeklarowanych mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu spadła z 13 938 osób w maju 2015 roku do 13 460 osób w kwietniu br. Spadek liczby osób w ciągu trzech ostatnich lat wyniósł zatem 478 osób, co stanowi niespełna 3,5% wszystkich zadeklarowanych mieszkańców.

W zakresie kosztów poniesionych na gospodarkę odpadami, wyraźnym wzrostem charakteryzuje się miesiąc kwiecień 2018 r. Wartość opłat na rzecz śmieci wzrosła z 157.286,60 zł w grudniu 2017 r. do 180.955,30 zł w kwietniu br. Nastąpił więc wzrost ponoszonych kosztów o 23.668,70 zł, co stanowi ok. 15% dodatkowych kosztów w odniesieniu do grudnia 2017 roku. Wzrost opłaty za śmieci podyktowany jest wprowadzeniem opłaty kompensacyjnej za gospodarowanie odpadami komunalnymi na rzecz ZM „GOAP” oraz Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik.

LICZBA ZAEWIDENCJONOWANYCH MIESZKAŃCÓW W OSTATNICH TRZECH LATACH (MAJ 2015 – KWIECIEŃ 2018)



WYKAZ KOSZTÓW PONIESIANYCH NA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI W OSTATNICH TRZECH LATACH (MAJ 2015 - KWIECIEŃ 2018)



IX. OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

W roku 2017 przeprowadzono szkolenia dla pracowników, podczas których omówiono praktyczne przypadki z zakresu ochrony danych osobowych oraz wprowadzono w zagadnienia dotyczące zmian wynikających z unijnego Rozporządzenia o Ochronie Danych Osobowych. Podczas całego roku sprawozdawczego na bieżąco wdrażano postanowienia wynikające z obowiązujących przepisów.

Szanowni Państwo,

zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (zwanej: Ogólne rozporządzenie o ochronie danych) informujemy, że Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu jako Administrator Państwa danych osobowych, spełniając obowiązek informacyjny podaje, co następuje:

1. Dane dotyczące Administratora:

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu, ul. Kwaśniewskiego 1, 62 -020 Swarzędz, wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu pod numerem KRS: 0000153296, NIP: 7770020657, REGON: 000488792.

2. Dane kontaktowe Inspektora Ochrony Danych Osobowych: iod@sm-swarzedz.pl

3. Państwa dane osobowe przetwarzane będą zgodnie z ogólnym rozporządzeniem o ochronie danych w celu:

- zbierania odrębnie zgód, które będą przechowywane do czasu cofnięcia zgody.

- wykonania umowy, maksymalnie przez okres 10 lat od dnia zakończenia wykonania umowy.
 - wykonania obowiązków prawnych, ciążących na Administratorze (np. Prawo Spółdzielcze, Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu), które będą przechowywane przez okres wynikający ze wzajemnych stosunków prawnych.
 - wykonania prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez Administratora, a w zakresie związanym z ustaleniem, dochodzeniem lub obroną roszczeń – do czasu prawomocnego zakończenia postępowań mających na celu wyegzekwowanie tychże roszczeń.
4. Administrator może przechowywać dane osobowe dłużej, ale stanie się tak wyłącznie z uzasadnionych powodów oraz jeżeli prawo zezwala na takie przechowywanie.
5. Państwa dane osobowe przekazujemy podmiotom, z którymi współpracujemy na potrzeby świadczenia usług, np. podmiotom wykonującym usługi pocztowe, księgowo, prawne, informatyczne, a także firmom zapewniającym prawidłową eksploatację i utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobów Spółdzielni.
6. Państwa dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich lub organizacji międzynarodowych.
7. Przysługuje Państwu, w odniesieniu do Państwa danych osobowych, prawo do:
- żądania od Administratora dostępu do danych osobowych,
 - żądania od Administratora sprostowania danych osobowych,
 - żądania usunięcia danych przetwarzanych bezpodstawnie,
 - żądania ograniczenia przetwarzania danych,
 - wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych,
 - żądania przeniesienia danych do innego administratora danych lub do państwa,

- wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych w razie uznania, że przetwarzanie Państwa danych osobowych narusza przepisy o ochronie danych.
 - cofnięcia zgodny w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.
8. Państwa dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób automatyczny (w tym poprzez profilowanie).
9. W zależności od celów wymienionych w pkt. 3. podanie przez Państwa danych osobowych może być wymogiem ustawowym, warunkiem zawarcia umowy, oraz dobrowol-

nym, jednak ich niepodanie uniemożliwi realizację zadań Administratora.

Nowy system weryfikacji:

Informujemy, że pracownicy Spółdzielni mogą weryfikować Państwa tożsamość po indywidualnym numerze konta czynszowego. Prosimy o zapoznanie się z pierwszymi dwoma cyframi tego numeru. Numer ten znajdziecie Państwo na blankietach czynszowych oraz w usłudze Zdalny Dostęp (Rachunki bankowe).

X. TELEWIZJA STK

Rok 2017 dla Telewizji STK był okresem, w którym Spółka potwierdziła swoją jakość i pozycję na rynku telewizyjnym w powiecie poznańskim. Ponadto, z początkiem roku, Zarząd podjął decyzję o kolejnej już rozbudowie bazy technicznej, która wprowadziła znaczne zmiany w zakresie usprawnienia organizacji i realizacji produkcji. Jednocześnie na przełomie trzeciego i czwartego kwartału 2017 r., z pełnym sukcesem przeprowadzono testy w zakresie transmisji na żywo. W ocenie kierownictwa Spółki, w roku 2018 odsetek programów realizowanych i emitowanych na żywo będzie sukcesywnie wzrastał.

Ważnym osiągnięciem społecznym i organizacyjnym było utworzenie stanowiska pracy dla osoby niepełnosprawnej, współfinansowanego przez Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych. Wśród 12 etatowych pracowników (wg stanu na dzień 31.12.2017 r.), aż trzy stanowią właśnie osoby niepełnosprawne.

Przedmiot działalności Spółki w roku 2017 obejmował:

- Realizację programów telewizyjnych na zlecenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w ramach systemu informacji dla członków Spółdzielni zamieszkujących jej zasoby.
- Realizację programów telewizyjnych na zlecenie samorządów w tym: Gminy Swarzędz Gminy Kostrzyn, Gminy Pobiedziska.
- Realizację programów telewizyjnych na zlecenie Powiatu Poznańskiego, jako telewizja akredytowana.
- Realizację produkcji filmowych, w tym dla Muzeum Narodowego Rolnictwa i Przemysłu Rolno-Spożywczego w Szreniawie oraz Województwa Wielkopolskiego. W roku 2017 wraz z Muzeum w Szreniawie ponownie zrealizowano projekt „epszczoły”, dzięki któremu widzowie mogli na żywo śledzić życie ula.
- Produkcję i montaż telewizyjnych materiałów informacyjnych dla kontrahentów zewnętrznych.
- Działalność reklamowo-promocyjną w zakresie produkcji i emisji reklam na kanale STK.
- Własne programy o różnorodnej tematyce w tym: „Serwis Informacyjny”, „Przegląd Wiadomości Tygodnia” emitowane o stałych godzinach w ramówce dobowej.

Ponadto w dalszym ciągu Telewizja STK produkuje i emituje programy o charakterze publicystycznym, społecznym i sportowym. Wszystkie programy STK emitowane w sieci telewizji kablowej dostępne są również na witrynie internetowej www.telewizjastk.pl. W dalszym ciągu obserwujemy rosnące zainteresowanie programami STK za pośrednictwem sieci internetowej.

- Pasek informacyjny emitowany w ramach współpracy ze Swarzędzkim Centrum Zarządzania Kryzysowego, dotyczący przede wszystkim informacji alarmowych.
- Realizację materiałów informacyjnych, emitowanych na monitorach komunikacji publicznej, w tym w składach Kolei Wielkopolskich oraz autobusach transportu publicznego Gminy Swarzędz.

Telewizja STK niezmiennie dostępna jest w sieci Inea na kanale nr 24.

Nasze materiały dostępne są również na witrynie internetowej

www.telewizjastk.pl

oraz w mediach społecznościowych Facebook.

Siedziba Spółki mieści się przy ul. Granicznej 55 w Swarzędzu.

Zarząd STK



Fot. Pixabay

XI. WNIOSKI WALNEGO ZGROMADZENIA 2017

1) Podjąć działania mające na celu „wyjście” Gminy Swarzędz ze Związku Międzygminnego „GOAP”.

W powiązaniu ze spalarnią śmieci w Poznaniu i biokompostownią w Suchym Lesie należy stworzyć własny system zbierania i segregowania odpadów. Organizatorem ww. systemu byłby Zakład Komunalny w Swarzędzu i Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu.

Opisany wyżej proces jest cały czas aktualny. Na wniosek wielu polskich spółdzielni mieszkaniowych, w tym również Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniu 13 marca br. wystąpił do Ministra Środowiska z prośbą o zainicjowanie prac legislacyjnych w sprawie zmiany przepisów Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Wyjście Gminy Swarzędz ze Związku Międzygminnego GOAP i samodzielne podjęcie zadań związanych z wywozem i segregacją odpadów w obecnym stanie prawnym, byłoby bardzo trudne. Spółdzielnia czeka aż zakończą się prace nad projektem zmian do ustawy. Po wejściu w życie nowelizacji, która ma wpłynąć na polepszenie sytuacji w zakresie utrzymania porządku i czystości w gminach, będzie można rozważyć ewentualne dalsze kroki w celu stworzenia własnego, gminnego systemu wywozu odpadów, w oparciu o spalarnię i biokompostownię, a bez powiązań organizacyjnych z ZM GOAP.

2) Intensyfikować działalność remontową w budynkach, które mają ponad 30 lat. Należy stworzyć fundusz drogowy oraz program wymiany instalacji wewnętrznych w budynkach.

W 2017 r. Spółdzielnia wykonała kapitalną modernizację budynku przy ul. Śremskiej 24, gdzie wykonano wymianę instalacji wewnętrznych w budynku, kotłownię oraz szereg innych prac budowlanych. Podobne zadanie, wraz z wymianą wszystkich instalacji wewnętrznych, Spółdzielnia rozpoczęła w kwietniu 2018 r. w budynku przy ul. Warszawskiej 81, 83, 85 w Poznaniu.

Zarząd Spółdzielni planuje stworzenie funduszu drogowego w momencie, kiedy proces termomodernizacji będzie zbliżał się do zakończenia (nastąpi to w 2025 r.). Obecnie Spółdzielnia wykonuje modernizacje dróg przy docieplanych budynkach i w pobliżu inwestycji drogowych prowadzonych przez Gminę, wydając na ten cel rocznie około 200-300 tys. zł. Szerszy zakres inwestycji drogowych oraz utworzenie oddzielnej pozycji opłat na ten cel może być wprowadzony najwcześniej za około 3 lata.

3) Kontynuować proces rewitalizacji zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

Począwszy od 2009 r. Spółdzielnia realizuje program termomodernizacji około 10 budynków rocznie (wcześniej, rocznie docieplane były 3-4 budynki). Proces jest permanentnie realizowany. Możliwe jest znaczne przyspieszenie procesu dociepleń od przyszłego roku. Spółdzielnia złożyła

bowiem 8 maja 2018 r. wniosek w programie „JESSICA 2” na termomodernizację 26 budynków w latach 2019-2020 z Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego. Z unijnym programem „JESSICA 2” związane są duże nadzieje na szybszą realizację prac i spore dofinansowania.

4) Doprowadzić do samodzielnego rozliczania wody przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Swarzędzu na wszystkich jej zasobach.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu posiada 13 736 wodomierzy radiowych zainstalowanych w mieszkaniach i lokalach użytkowych. Są to urządzenia dwóch firm: Techem (który jednocześnie wykonuje rozliczenia) i BMeters (które obsługiwane są przez pracowników Spółdzielni). Samodzielne rozliczanie wody jest więc przez Spółdzielnię częściowo realizowane, a docelowo będzie jedyną metodą rozliczeń. Kiedy tylko kończy się legalizacja wodomierza Techem, w jego miejsce montowany jest wodomierz BMeters. Po wymianach w 2017 r. w Spółdzielni funkcjonowało jeszcze 8849 wodomierzy Techem i 4887 BMeters. Udział ten będzie się sukcesywnie zmieniał – zmniejszał w przypadku wodomierzy Techem i zwiększał w przypadku wodomierzy BMeters.

5) Doprowadzić do likwidacji szamb w zasobach położonych w Luboniu przy ul. Kolonia PZNF 1-7 i przy ul. Armii Poznań 51 oraz doprowadzić do podłączenia ww. zasobów do centralnej magistrali ściekowej.

W 2018 r. do kanalizacji zostały podłączone wszystkie wymienione we wniosku nieruchomości w Luboniu: przy ul. Kolonia PZNF 1-7 oraz ul. Armii Poznań 51.

6) Doprowadzić do pozbycia się obiektów zdekapitalizowanych, takich jak nieruchomość położona w Poznaniu przy ul. Nieszawskiej 7, które generują dodatkowe koszty dla SM w Swarzędzu.

Od kilku lat trwa proces „opróżniania” zniszczonego budynku socjalnego przy ul. Nieszawskiej. Z kilkudziesięciu rodzin, które mieszkaly tam kilka lat temu, pozostało 5 rodzin. Każda z nich posiada tytuł wykonawczy i czeka na przyznanie lokalu socjalnego lub tymczasowego. W momencie, kiedy z częściowo rozebranego już budynku wyprowadzi się ostatnia osoba, zostanie on wyburzony, a Spółdzielnia podejmie starania w celu sprzedaży gruntu.

7) Stworzyć w strukturze organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu dział obsługi informatycznej i wdrożenia systemów, opartych o światłowody. Dostosować strukturę organizacyjną do procesów elektronicznej Spółdzielni.

Z roku na rok system informatyczny Spółdzielni jest coraz bardziej rozwijany. Trwa sukcesywna wymiana sprzętu informatycznego. W 2017 r. mocno promowany był system Zdalny Dostęp, umożliwiający mieszkańcom elektroniczny

podgląd danych księgowych lokalu. Wprowadzona została również bonifikata w wysokości 5 zł miesięcznie dla osób, które korzystając ze Zdalnego Dostępu, zrezygnują z papierowych druków czynszowych. Obecnie z elektronicznego dostępu korzysta 1227 osób (stan na 31.12.2017), co stanowi 21% całych zasobów Spółdzielni.

Jednym z ważniejszych zadań informatycznych, przed którym stoi Spółdzielnia w 2018 r., jest skojarzenie elektronicznego systemu Spółdzielni ze zmianami wynikającymi z wdrożenia ustawy o ochronie danych osobowych.

8) Rozwijać Telewizję STK i system informacji w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

W rozdziale X niniejszego opracowania znajdują Państwo informację na temat działalności Telewizji STK w 2017 r.,

gdzie najważniejszymi zagadnieniami są m.in. wprowadzenie tzw. programów „na żywo”, czyli bezpośredniej emisji w momencie zdarzenia, podpisanie umów na realizację programów z nowymi podmiotami, czy utworzenie stanowiska dla osób niepełnosprawnych. W poprzednim punkcie opisaliśmy natomiast rozwój systemu Zdalny Dostęp i wynikających z niego korzyści dla mieszkańców, związanych z oszczędnością czasu i pieniędzy. System informacji Spółdzielni jest stale udoskonalany, czego efektem jest wyróżnienie w II Ogólnopolskim Konkursie im. dr R. Jajszczyka „za wybitne osiągnięcia w prowadzonej działalności i propagowanie pozytywnego wizerunku spółdzielczości mieszkaniowej”, które otrzymała Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu w 2017 r.

XII. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

W dniach od 30 maja do 7 czerwca 2016 roku członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu zgromadzeni na cząstkowych Walnych Zgromadzeniach Członków wybrali na trzyletnią kadencję 15-osobową Radę Nadzorczą Spółdzielni w składzie:

Dobski Marek
Dymek Przemysław
Gruszczewska-Gonet Izabela

Jasiński Maciej
Kaczmarek Maria
Kaptur Zbigniew
Kobza Teresa
Kochanowski Tomasz
Konieczny Maciej
Kucharska Barbara
Kujawska Jolanta
Modrzejewski Wojciech
Najderek Maciej

Osiewicz Piotr
Rothe Andrzej

- Przewodniczący Rady Nadzorczej – **Kochanowski Tomasz**
- Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – **Dobski Marek**
- Sekretarz Rady Nadzorczej – **Osiewicz Piotr**

KOMISJE RADY NADZORCZEJ

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

1. Gruszczewska-Gonet Izabela – Przewodnicząca Komisji
2. Konieczny Maciej – Członek Komisji
3. Najderek Maciej – Członek Komisji
4. Osiewicz Piotr – Członek Komisji

Komisja Społeczno-Kulturalna

1. Rothe Andrzej – Przewodniczący Komisji
2. Kaczmarek Maria – Członek Komisji
3. Kucharska Barbara – Członek Komisji

Komisja Inwestycyjna

1. Modrzejewski Wojciech – Przewodniczący Komisji
2. Dymek Przemysław – Członek Komisji
3. Jasiński Maciej – Członek Komisji

Komisja Rewizyjna

1. Kaptur Zbigniew – Przewodniczący Komisji
2. Kobza Teresa – Członek Komisji
3. Kujawska Jolanta – Członek Komisji

Społeczna Komisja Mieszkaniowa

Komisja doraźna, jest powoływana w razie potrzeby, w przypadku konfliktów międzysąsiedzkich bądź rozwiązywaniu kwestii związanych z zaległościami. Przewodniczący komisji problemowych, Przewodniczący Rady, Zastępca Przewodniczącego oraz Sekretarz Rady

tworzą Prezydium Rady Nadzorczej koordynujące prace Rady Nadzorczej, opiniujące przedłożone projekty uchwał i przyjmujące informację o pracach Zarządu Spółdzielni. Posiedzenia Prezydium odbywają się przed posiedzeniami plenarnymi Rady Nadzorczej.

W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM RADA NADZORCZA OBRADOWAŁA NAD NASTĘPUJĄCYMI ZAGADNIENIAMI:

1. W zakresie spraw GZM:

- zatwierdzano wysokości opłat na rzecz Spółdzielni,
- zatwierdzono plan rzeczowo-finansowy remontów na 2017 rok,
- zatwierdzono zakres rzeczowy planu dociepleń budynków na 2018 rok,
- analizowano koszty eksploatacyjne osiedli,
- ustalono opłaty za korzystanie z dźwigów osobowych w budynkach położonych na terenie Swarzędza i Poznania,
- zatwierdzono bonifikatę w opłacie czynszowej dla osób korzystających z usługi „Zdalny Dostęp”, które jednocześnie zrezygnowały z otrzymywania blankietów czynszowych w formie papierowej,
- wyrażono zgodę na zaciągnięcie oraz zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego na sfinansowanie prac instalacyjnych i ogólnobudowlanych w budynku przy ul. Śremskiej 24 w Kórniku,

- zatwierdzono korekty stawki funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych,
 - zatwierdzono obniżki opłat zaliczkowych za energię ciepłą pobieraną z miejskiej sieci ciepłej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - zatwierdzono zmiany opłat za gaz w zasobach ze zbiorczymi licznikami gazu,
 - analizowano zmiany wywołane nowelizacją ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
 - dążono do zmniejszenia ilości dewastacji w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,
 - obserwowano prace dotyczące termomodernizowania budynków,
 - ustanawiano służebności gruntowe na rzecz osób prawnych.
- 2. W zakresie spraw ogólnych:**
- analizowano wyniki działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,
 - akceptowano treść pism kierowanych do mieszkańców,
 - rozpatrywano indywidualne wnioski mieszkańców skierowane do Rady Nadzorczej,
 - rozpatrywano skargi mieszkańców dotyczące naruszania przez współlokatorów „Regulaminu porządku domowego obowiązującego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”,
 - podejmowano uchwały w sprawie wykreślenia osób z rejestru członków SM w Swarzędzu,
 - obserwowano działania rządu, Trybunału Konstytucyjnego i sądów dotyczące ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo spółdzielcze,
 - obserwowano strukturę zadłużenia czynszowego wobec Spółdzielni,
 - kontrolowano realizację wniosków uchwalonych przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
 - zatwierdzano zmiany w Wykazie opłat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,
 - rekomendowano wnioski o dotacje z funduszu społeczno-kulturalnego Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,
 - powołano „Komitet Honorowy Obchodów Jubileuszu 60-lecia Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”,
 - przesłano odpowiedź do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP na zalecenia polustracyjne,
 - wyrażono zgodę na udział Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w Ogólnopolskim Konkursie Spółdzielni Mieszkaniowych im. dr Ryszarda Jajszczyka.

PROTOKÓŁ

KOMISJI REWIZYJNEJ RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU

z oceny protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu odbytego w dniu 26 czerwca 2017 roku

KOMISJA REWIZYJNA W SKŁADZIE:

Przewodniczący: - Zbigniew Kaptur
Członkowie: - Teresa Kobza
- Jolanta Kujawska

stwierdza, że protokół z ostatniego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, które odbyło się dnia 26 czerwca 2017 roku został napisany prawidłowo.

Protokół odzwierciedla całością spraw omawianych na poprzednim Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

Protokół był udostępniony do wglądu przed Walnym Zgromadzeniem Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

Komisja wnioskuje o przyjęcie protokołu bez odczytywania na dzisiejszym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

Podpisy:

Zbigniew Kaptur

Teresa Kobza

Jolanta Kujawska



Informator Spółdzielczy
Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu

Redaguje zespół w składzie:

Joanna Całka, Piotr Cichewicz,
Julia Borkowska-Kulczak, Robert Olejnik,
Piotr Osiewicz, Paweł Pawłowski,
Jakub Roszkowski.

Opracowanie graficzne:

 **STUDIO33**
tel. +48 602 35 72 82
www.s33.pl

Druk:

Drukarnia Swarzędzka
Stanisław i Marcin Witecki
tel. +48 61 651 57 02

Nakład: 8400 szt.

Redakcja:

ul. Kwaśniewskiego 1
62-020 Swarzędz
pokój 202
tel. +48 61 64 69 257
informator@sm-swarzedz.pl

**DRUKARNIA**
SWARZĘDZKA
www.drukarniaswarzedzka.pl

INFORMACJA

KOMISJI REWIZYJNEJ RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU

O KONTROLACH PRZEPROWADZONYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU MIĘDZY 10 KWIETNIA 2017 ROKU A 10 KWIETNIA 2018 ROKU

W okresie sprawozdawczym przeprowadzono cztery kontrole:

1. Od 4 lipca 2017 roku do 8 września 2017 roku Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przeprowadził lustrację pełną działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2016 roku.

Zalecenia polustracyjne zostały zawarte w piśmie Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z dnia 15.09.2017 roku.

2. W dniu 9 października 2017 roku Powiatowa Stacja Sanitarно-Epidemiologiczna w Poznaniu przeprowadziła kontrolę, w związku z interwencją dotyczącą zalegania odpadów wielkogabarytowych przy altanie śmietnikowej na osiedlu Kościuszkowców 11 w Swarzędzu.

W wyniku przeprowadzonej kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości.

3. W dniu 15 listopada 2017 roku PKO Bank Polski S.A., Centrum Operacji, Biuro Wierzytelności Mieszkaniowych, Zespół Wierzytelności Mieszkaniowych w Poznaniu przeprowadził kontrolę prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Swarzędzu ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych.

W wyniku przeprowadzonej kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości.

4. W dniu 28 listopada 2017 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla powiatu poznańskiego przeprowadził kontrolę przewodów wentylacyjnych w jednym z lokali mieszkalnych, w budynku nr 29 na osiedlu Kościuszkowców w Swarzędzu.

W wyniku przeprowadzonej kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości.

**Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Zbigniew Kaptur**

XIII. REGULAMIN OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU

I. PODSTAWY I ZAKRES DZIAŁANIA

§ 1

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni działającym na podstawie:

- a) przepisów art. 36 – 42 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze / jedn. tekst Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm., (zwanej dalej ustawą),
- b) przepisów art. 8 3 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.),
- c) niniejszego Regulaminu.

§ 2

1. Zakres kompetencji i rodzaj spraw należących do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia określa art. 38 § 1 ustawy.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części.
3. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza.

§ 3

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.

2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka – osoby prawnej.

§ 4

Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.

§ 5

W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a także zaproszeni przez Radę Nadzorczą lub Zarząd goście.

§ 6

Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca każdego roku.

II. ORGANIZACJA PRACY WALNEGO ZGROMADZENIA

§ 7

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Prezes Zarządu Spółdzielni lub inny upoważniony przez Zarząd członek Zarządu.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Dla realizacji prawidłowego przebiegu zebrania nadzór organizacyjno-porządkowy sprawuje Zarząd Spółdzielni poprzez wyznaczonych pracowników lub inne wskazane osoby. Do czasu wyboru komisji obliczania głosów podczas trwania zebrania dokonuje obsługa zebrania wyznaczona przez Zarząd Spółdzielni.

§ 8

Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia proponowanego porządku obrad. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Zebrania, a także zmienić kolejność w porządku obrad. Wprowadzenie nowych spraw do porządku obrad nie jest dopuszczalne.

§ 9

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są następujące komisje:
 - a) mandatowo-skrutacyjna (w składzie 3 osób),
 - b) wnioskowa (w składzie 3 osób),
 - c) inne komisje – w razie potrzeby.
2. W przypadku zamieszczenia w porządku obrad wyborów do organów Spółdzielni, każda z części Walnego

Zgromadzenia wybiera komisję wyborczą w składzie 3 osób.

3. Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:
 - a) sprawdzenie, czy posiedzenie części Walnego Zgromadzenia zostało zwołane zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b) ustalenie na podstawie list obecności liczby członków obecnych na posiedzeniu,
 - c) obliczanie wyników głosowania.
4. Do zadań komisji wyborczej należy:
 - a) przedstawienie alfabetycznej listy kandydatów do organów Spółdzielni i przekazanie jej komisji mandatowo-skrutacyjnej.
5. Do zadań komisji wnioskowej należy rozpatrywanie wniosków zgłoszonych w toku obrad.

§ 10

Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza. Uchwały komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek komisji ma prawo zgłosić odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec zebrania.

§ 11

Z czynności komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza komisji, przekazuje się Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący komisji lub ich zastępcy składają Walnemu Zgromadzeniu protokół z czynności komisji.

§ 12

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej części Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady części Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję.
5. Przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji, według kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie. Poza kolejnością Przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu: Przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji, radcy prawnemu, przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej. Poza kolejnością Przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.

Za sprawę formalną uważa się wniosek o:

- a) przerwę w obradach,
- b) ograniczenie czasu przemówień,
- c) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
- d) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
- e) przeprowadzenie głosowania tajnego,
- f) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad oraz głosowania.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy: jeden za i jeden przeciw wnioskowi.

6. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu mogą być składane na ręce Sekretarza Walnego Zgromadzenia z podaniem imienia i nazwiska – w przypadku pełnomocnika osoby prawnej – statutowej nazwy reprezentowanego członka.

§ 13

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych na nim członków.
2. Każdy projekt uchwały poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami. Poprawki przyjmowanie są zwykłą większością głosów.
3. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałę wypowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni,
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni konieczne jest, aby w posiedzeniu wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. W sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 14

Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów członków Rady Nadzorczej, których wybiera się w głosowaniu tajnym. Na żądanie 2/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, Przewodniczący zarządza głosowanie tajne w sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 15

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej.
2. Liczbę mandatów członków Rady Nadzorczej, które są do obsadzenia z nieruchomości obejmujących daną część Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza, biorąc za podstawę liczbę członków danej części Walnego Zgromadzenia w stosunku do liczby członków Spółdzielni.
3. Prawo zgłaszania kandydatur na członków Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni oraz jej organom. Zgłoszenie winno nastąpić w terminie do 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Do zgłoszenia winno być dołączone oświadczenie kandydata wyrażające zgodę na kandydowanie oraz na przetwarzanie swoich danych osobowych, według zatwierdzonego wzoru. Zgłoszona kandydatura musi mieć poparcie przynajmniej 30 członków Spółdzielni.
4. Kandydatury na członków Rady Nadzorczej zostają podane pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
5. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
6. Weryfikacji listy zgłoszonych kandydatów dokonuje Rada Nadzorcza Spółdzielni. Na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia komisja wyborcza przekazuje uszeregowaną alfabetycznie listę kandydatów komisji mandatowo-skrutacyjnej.
7. Listy kandydatów zostaną opublikowane 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia na witrynie internetowej Spółdzielni (www.sm-swarzedz.pl), na tablicach informacyjnych w siedzibie Spółdzielni oraz w siedzibach Administracji.
8. Głosowanie w wyborach do organów Spółdzielni dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu, do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej nazwisk ustalonej na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być wybranych to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję mandatowo-skrutacyjną. Jeżeli na karcie do głosowania skreślona jest równa lub większa liczba

kandydatów niż ma być wybrana karta jest ważna, a głosy zalicza się tym kandydatom, którzy nie zostali skreślani.

9. Karty do głosowania wręcza członkom komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący części Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart.
10. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów stanowiącą sumę głosów oddanych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, z uwzględnieniem zasad zawartych w §15 pkt. 2. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, mandat pozostaje nieobsadzony. Mandaty nie zostaną obsadzone, jeżeli w części Walnego Zgromadzenia nie zgłosi się kandydat do Rady Nadzorczej.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

Sprawy dotyczące sposobu obradowania nieobjęte niniejszym regulaminem rozstrzyga Prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.

§ 17

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 18

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz każdej części Walnego Zgromadzenia. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia podpisują wszyscy przewodniczący każdej z części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów sporządzonych w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni od dnia odbycia posiedzenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia organizuje posiedzenie wszystkich przewodniczących każdej z części Walnego Zgromadzenia.
4. Z posiedzenia sporządza się protokół, który zawiera łączne wyniki głosowań oraz wykaz uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

5. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat. Przy uchwałach należy podawać liczbę oddanych głosów za uchwałą i przeciw uchwale. Teksty podjętych uchwał oraz lista obecności stanowią załącznik do protokołu.

§ 19

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 17.05.2010 r.

§ 20

Niniejszy Regulamin obowiązuje do czasu zatwierdzenia nowego statutu Spółdzielni.



Fot. JBK



Fot. JBK

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU

SWARZĘDZ, 25 CZERWCA 2018 ROKU, GODZ. 17:00
ZESPÓŁ SZKÓŁ NR 1 IM. POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH
OS. MIELŻYŃSKIEGO 5A, 62-020 SWARZĘDZ

PORZĄDEK OBRAD:

1. Otwarcie zebrania.
2. Wybór prezydium zebrania.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Przyjęcie protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, które odbyło się w dniu 26 czerwca 2017 roku (wydrukowano w „Informatorze Spółdzielczym”).
5. Wybory komisji (według regulaminu):
 - a) mandatowo – skrutacyjnej (w składzie 3 osób),
 - b) wnioskowej (w składzie 3 osób),
 - c) inne komisje – w razie potrzeby.
6. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni:
 - a) z działalności w 2017 roku (wydrukowano w „Informatorze Spółdzielczym”).
 - b) z realizacji uchwał i wniosków z ubiegłorocznego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni (wydrukowano w „Informatorze Spółdzielczym”).
7. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni (wydrukowano w „Informatorze Spółdzielczym”).
8. Zapoznanie się z opinią lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2013 r. do 31.12.2016 r., przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.
9. Ocena realizacji wniosków pokontrolnych za okres od 10.04.2017 r. do 10.04.2018 r. (wydrukowano w „Informatorze Spółdzielczym”).
10. Dyskusja nad tematami przedstawionymi w punktach: 6, 7, 8, 9.
11. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2017 rok (wydrukowano w „Informatorze Spółdzielczym”),
 - b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2017 rok (wydrukowano w „Informatorze Spółdzielczym”),
 - c) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 rok (wydrukowano w „Informatorze Spółdzielczym”),
 - d) zatwierdzenia podziału nadwyżki bilansowej,
 - e) udzielenia absolutorium członkom Zarządu:
 - Prezesowi Zarządu Pawłowi Pawłowskiemu (za okres 1.01.2017 – 31.12.2017),
 - Wiceprezesowi Zarządu Marii Kantorskiej (za okres 1.01.2017 – 30.06.2017),
 - Wiceprezesowi Zarządu Jackowi Lewandowiczowi (za okres 1.07.2017 – 31.12.2017),
 - Wiceprezesowi Zarządu Pawłowi Białasowi (za okres 1.01.2017 – 31.12.2017).
- f) oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 1.07.2018 roku do 30.06.2019 roku,
- g) wyrażenia zgody na dochodzenie przez Zarząd wszelkich roszczeń cywilnoprawnych od przedsiębiorstw przesyłowych, w szczególności w związku z korzystaniem przez te przedsiębiorstwa bez tytułu prawnego z nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, jak również na ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, w szczególności w postaci służebności przesyłu na nieruchomościach lub prawie użytkowania wieczystego będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, na rzecz tych przedsiębiorstw za wynagrodzeniem, przed wszystkimi organami oraz sądami (i to zarówno co do spraw, które są w toku, jak również tych, które zostaną wszczęte),
- h) udzielenia pełnomocnictwa Zarządowi do zawierania umów, których przedmiotem będą wszelkie kwestie związane z korzystaniem przez przedsiębiorstwa przesyłowe bez tytułu prawnego z nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, w szczególności wynagrodzenie z tytułu korzystania przez te przedsiębiorstwa bez tytułu prawnego z nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, jak również ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, w szczególności w postaci służebności przesyłu na nieruchomościach lub prawie użytkowania wieczystego będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.
12. Wolne głosy i wnioski.
13. Uchwalenie wniosków z Walnego Zgromadzenia Członków.
14. Zakończenie zebrania.

Z materiałami dotyczącymi sprawozdania finansowego, wnioskami pokontrolnymi oraz protokołem z poprzedniego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni można się zapoznać w budynku Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w godzinach pracy, przy ul. Kwaśniewskiego 1, 62-020 Swarzędz, pokój 208 (Dział samorządowy).