



# SPÓŁDZIELCZY

## SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Swarzędzu w dniu 26 czerwca 2017 r.

**Porządek obrad  
na str. 36**

### 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 61 817 252  
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 2016 r.**

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

## I. DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH

### 1. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW:

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni. W 2016 roku odbyło się siedem cząstkowych Walnych Zgromadzeń Członków.

#### CZĄSTKOWE WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW NR 1 Z DNIA 30 MAJA 2016 ROKU

Obejmowało zasoby zlokalizowane na terenie **Swarzędza -Północ**.

Na 3174 uprawnionych członków obecne były 82 osoby, co stanowiło 2,58% ogółu uprawnionych.

Cząstkowe Walne Zgromadzenie Członków nr 1 z dnia 30 maja 2016 roku zostało zwołane prawidłowo i podjęto na nim uchwały w sprawie:

- Wyboru dwóch przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu na zjazd przedkongresowy, w związku z planowanym w IV kwartale 2016 roku VI Kongresem Spółdzielczości.
- Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2015 rok.
- Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2015 rok.
- Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok.
- Zatwierdzenia sposobu pokrycia straty.
- Udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
- Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 01.07.2016 roku do 30.06.2017 roku.

Na zakończenie zebrania został odczytany i przekazany do realizacji Zarządowi Spółdzielni protokół Komisji Wnioskowej zawierający 9 przyjętych wniosków. Informacje z realizacji wniosków znajdują się w niniejszym opracowaniu na str. 26.

#### CZĄSTKOWE WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW NR 2 Z DNIA 31 MAJA 2016 ROKU

Obejmowało zasoby zlokalizowane w **Czerwonaku**.

Na 134 uprawnionych członków obecne były 2 osoby, co stanowiło 1,49% ogółu uprawnionych.

W związku z niską frekwencją, zebranie nie odbyło się.

#### CZĄSTKOWE WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW NR 3 Z DNIA 1 CZERWCA 2016 ROKU:

Obejmowało zasoby zlokalizowane w **Poznaniu**.

Na 550 uprawnionych członków obecnych było 16 osób, co stanowiło 2,91% ogółu uprawnionych.

Cząstkowe Walne Zgromadzenie Członków nr 3 z dnia 1 czerwca 2016 roku zostało zwołane prawidłowo i podjęto na nim uchwały w sprawie:

- Wyboru dwóch przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu na zjazd przedkongresowy, w związku z planowanym w IV kwartale 2016 roku VI Kongresem Spółdzielczości.
- Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2015 rok.
- Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2015 rok.
- Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok.
- Zatwierdzenia sposobu pokrycia straty.
- Udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
- Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 01.07.2016 roku do 30.06.2017 roku.

Na zakończenie zebrania został odczytany i przekazany do realizacji Zarządowi Spółdzielni protokół Komisji Wnioskowej zawierający 3 przyjęte wnioski. Informacje z realizacji wniosków znajdują się w niniejszym opracowaniu na str. 27.

#### CZĄSTKOWE WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW NR 4 Z DNIA 2 CZERWCA 2016 ROKU:

Obejmowało zasoby zlokalizowane w **Kostrzynie Wlkp.**

Na 129 uprawnionych członków obecnych było 15 osób, co stanowiło 11,63% ogółu uprawnionych.

Cząstkowe Walne Zgromadzenie Członków nr 4 z dnia 2 czerwca 2016 roku zostało zwołane prawidłowo i podjęto na nim uchwały w sprawie:

- Wyboru dwóch przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu na zjazd przedkongresowy, w związku z planowanym w IV kwartale 2016 roku VI Kongresem Spółdzielczości.
- Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2015 rok.
- Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2015 rok.

- Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok.
- Zatwierdzenia sposobu pokrycia straty.
- Udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
- Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 01.07.2016 roku do 30.06.2017 roku.

Na zakończenie zebrania został odczytany i przekazany do realizacji Zarządowi Spółdzielni protokół Komisji Wnioskowej zawierający 5 przyjętych wniosków. Informacje z realizacji wniosków znajdują się w niniejszym opracowaniu na str. 27-28.

### CZĄSTKOWE WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW NR 5 Z DNIA 3 CZERWCA 2016 ROKU:

#### Obejmowało zasoby zlokalizowane w Luboniu.

Na 111 uprawnionych członków obecnych było 10 osób, co stanowiło 9,01% ogółu uprawnionych.

Częstkowe Walne Zgromadzenie Członków nr 5 z dnia 3 czerwca 2016 roku zostało zwołane prawidłowo i podjęto na nim uchwały w sprawie:

- Wyboru dwóch przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu na zjazd przedkongresowy, w związku z planowanym w IV kwartale 2016 roku VI Kongresem Spółdzielczości.
- Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2015 rok.
- Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2015 rok.
- Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok.
- Zatwierdzenia sposobu pokrycia straty.
- Udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
- Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 01.07.2016 roku do 30.06.2017 roku.

Na zakończenie zebrania został odczytany i przekazany do realizacji Zarządowi Spółdzielni protokół Komisji Wnioskowej zawierający 3 przyjęte wnioski. Informacje z realizacji wniosków znajdują się w niniejszym opracowaniu na str. 28.

### CZĄSTKOWE WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW NR 6 Z DNIA 6 CZERWCA 2016 ROKU:

#### Obejmowało zasoby zlokalizowane w Kórniku-Bniniu.

Na 68 uprawnionych członków obecnych było 14 osób, co stanowiło 20,59% ogółu uprawnionych.

Częstkowe Walne Zgromadzenie Członków nr 6 z dnia 6 czerwca 2016 roku zostało zwołane prawidłowo i podjęto na nim uchwały w sprawie:

- Wyboru dwóch przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu na zjazd przedkongresowy, w związku z planowanym w IV kwartale 2016 roku VI Kongresem Spółdzielczości.
- Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2015 rok.
- Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2015 rok.
- Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok.
- Zatwierdzenia sposobu pokrycia straty.
- Udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
- Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 01.07.2016 roku do 30.06.2017 roku.

Na zakończenie zebrania został odczytany i przekazany do realizacji Zarządowi Spółdzielni protokół Komisji Wnioskowej zawierający 1 przyjęty wniosek. Informacje z realizacji wniosków znajdują się w niniejszym opracowaniu na str. 28.

### CZĄSTKOWE WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW NR 7 Z DNIA 7 CZERWCA 2016 ROKU:

#### Obejmowało zasoby zlokalizowane na terenie Swarzędza -Południe i członków oczekujących Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

Na 1993 uprawnionych członków obecnych było 39 osób, co stanowiło 1,96% ogółu uprawnionych.

Częstkowe Walne Zgromadzenie Członków nr 7 z dnia 7 czerwca 2016 roku zostało zwołane prawidłowo i podjęto na nim uchwały w sprawie:

- Wyboru dwóch przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu na zjazd przedkongresowy, w związku z planowanym w IV kwartale 2016 roku VI Kongresem Spółdzielczości.
- Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2015 rok.
- Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2015 rok.
- Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok.
- Zatwierdzenia sposobu pokrycia straty.
- Udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
- Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 01.07.2016 roku do 30.06.2017 roku.

Na zakończenie zebrania został odczytany i przekazany do realizacji Zarządowi Spółdzielni protokół Komisji Wnioskowej zawierający 6 przyjętych wniosków. Informacje z realizacji wniosków znajdują się w niniejszym opracowaniu na str. 28-29.



**Łącznie na wszystkich cząstkowych Walnych Zgromadzeniach Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu na 6159 uprawnionych członków obecnych było 178 osób, co stanowiło 2,89% ogółu uprawnionych. Podczas wszystkich spotkań członkowie złożyli do Komisji Wnioskowych łącznie 27 wniosków, informacja o realizacji tych wniosków znajduje się w niniejszym opracowaniu na str. 26-29.**

## 2. RADA NADZORCZA

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

Rada Nadzorcza działa poprzez:

1. 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. 29-31.

## 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.

W 2016 roku Zarząd odbył 49 posiedzeń, w których brała udział również kadra kierownicza oraz pracownicy Spółdzielni, tj. Główna Księgowa i jej zastępca, 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.



Fot. Biurowiec SM w Swarzędzu

Fot. JC

## II. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

Przeciętne zatrudnienie w 2016 roku wyniosło ogółem 92 etaty.

### 1. Pion Prezesa Zarządu – 43 etaty w następujących komórkach organizacyjnych:

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

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

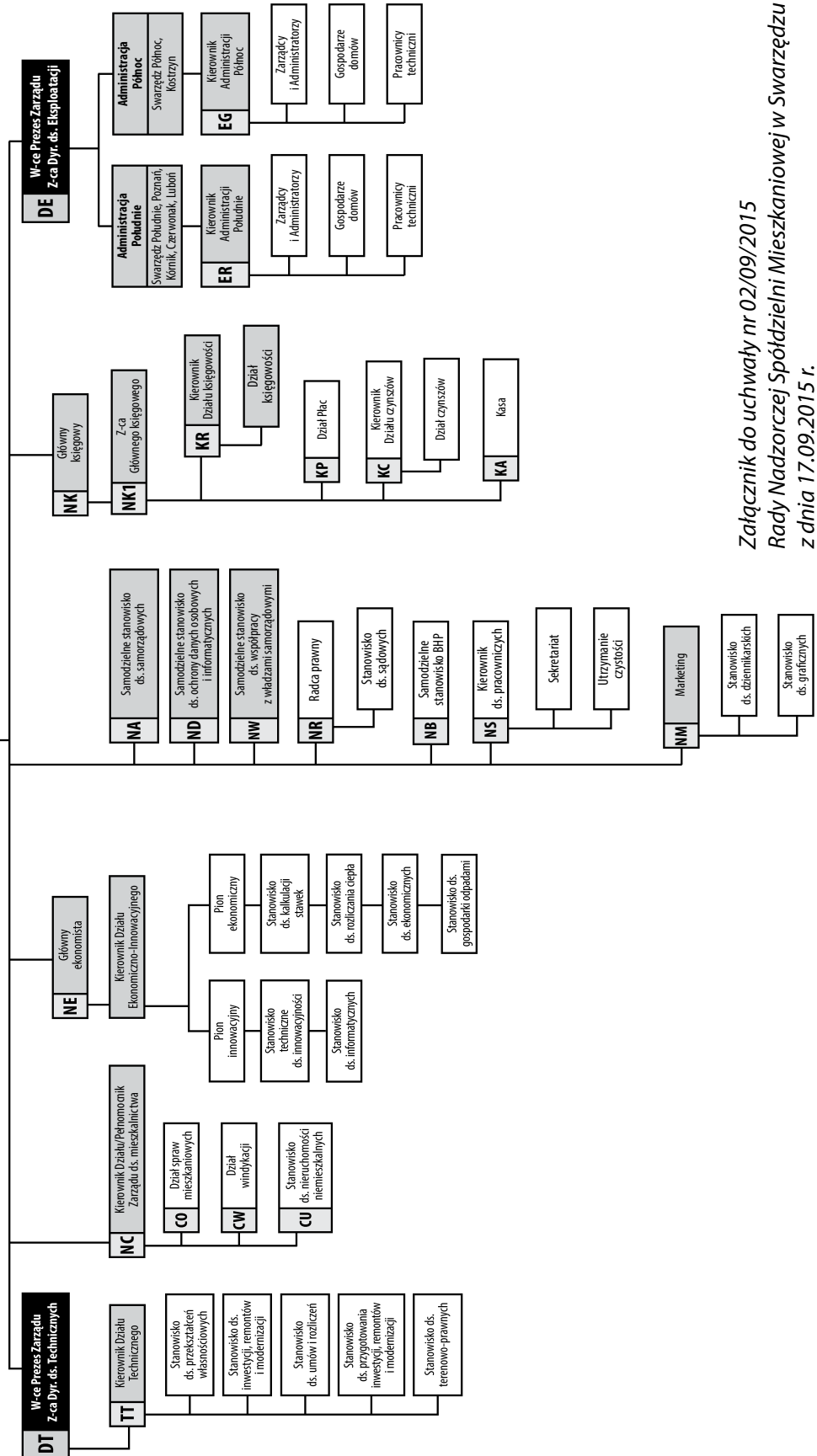
### 3. Pion zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji – 42 etatów w następujących służbach:

- 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.

# Struktura Organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu

- WALNE ZGROMADZENIE  
CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI**
- RADA  
NADZORCZA**
- ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI**
- DN Dyrektor Spółdzielni**



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

### III. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

#### Ilość członków Spółdzielni Mieszkaniowej – stan z 31 grudnia 2016 r.

<b>Ogółem</b> _____	<b>6202</b>	Liczba osób wykluczonych z członkostwa, stan z dn. 31.12.2016 r. _____	31
W tym:			
▪ Zamieszkali _____	5413	<b>Struktura lokali mieszkaniowych w 2016 r.</b>	
▪ Współczłonkowie _____	119	▪ Odrębna własność lokali mieszkalnych _____	818
▪ Oczekujący _____	614	▪ Własnościowe prawo do lokalu _____	4600
▪ Członkowie na lokale użytkowe _____	56	▪ Lokatorskie prawo do lokalu _____	418
Liczba osób, które nie są członkami, stan z dn. 31.12.2016 r. _____		▪ Najem _____	60
			408

### IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2016 zostało zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 01/04/2017 z dnia 20.04.2017 r. na podstawie opinii biegłego rewidenta i zawiera:

- bilans obejmujący aktywa i pasywa w kwocie \_\_\_\_\_ 189.875.084,65 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r.
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r.
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę \_\_\_\_\_ 35.288,39 zł
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- informację dodatkową oraz księgi rachunkowe, na podstawie których sprawozdanie finansowe zostało sporządzone.

#### 2. Aktywa trwałe

Na dzień 31.12.2016 r. wartość aktywów trwałych netto wyniosła \_\_\_\_\_ 184.051.759,49 zł i dotyczyła:

- rzeczowych aktywów trwałych \_\_\_\_\_ 134.755.888,61 zł
- inwestycji długoterminowych \_\_\_\_\_ 79.050,00 zł
- długoterminowych rozliczeń międzyokresowych \_\_\_\_\_ 49.216.820,88 zł

##### 2.1. Środki trwałe:

Obroty wg ewidencji księgowej na 31.12.2016 r. przedstawiają się następująco:

- stan z 1.01.2016 r. wartość brutto \_\_\_\_\_ 202.781.820,64 zł
- przychody w 2016 r. \_\_\_\_\_ 382.433,31 zł
- rozchody w 2016 r. \_\_\_\_\_ 1.336.484,75 zł
- stan środków trwałych wg wartości początkowej na 31.12.2016 r. \_\_\_\_\_ 201.827.769,20 zł

##### 2.2. Środki trwałe w budowie na 31.12.2016 r.

**2.685.937,02 zł**

- Nakłady z B.O. \_\_\_\_\_ 1.769.747,79 zł
- Poniesione w 2016 r. \_\_\_\_\_ 1.301.787,43 zł
- Przeniesione na środki trwałe \_\_\_\_\_ 378.498,20 zł
- Sprzedane \_\_\_\_\_ 7.100,00 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

**49.216.820,88 zł**

dotyczą:

- skapitalizowanych odsetek rozliczanych w czasie \_\_\_\_\_ 18.701.050,08 zł
- nierozliczonego funduszu remontowego \_\_\_\_\_ 30.508.293,95 zł
- kosztów komorniczych \_\_\_\_\_ 7.476,85 zł

### 3. Stan funduszy Spółdzielni na dzień 31.12.2016 r. kształtował się następująco:

#### 3.1. Fundusze podstawowe:

▪ udziałowy	1.206.188,42 zł
▪ zasobowy	30.033.929,37 zł
▪ wkładów zaliczkowych	1.214.510,54 zł
▪ wkładów mieszkaniowych	19.180.833,57 zł
▪ wkładów budowlanych	145.207.178,97 zł
▪ wkładów na lokale użytkowe	5.569.143,92 zł
<b>RAZEM</b>	<b>202.411.784,79 zł</b>

▪ zmniejszenie z tyt. umorzeń majątku trwał.	69.300.354,23 zł
Stan kapitałów na dzień 31.12.2016 r.	133.111.430,56 zł

#### 3.2. Fundusze specjalne:

▪ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	258.585,23 zł
▪ remontowy	9.590.710,37 zł

### 4. Koszty ogólnej działalności Spółdzielni

W 2016 r. koszty ogólnej działalności Spółdzielni wyniosły 5.940.323,48 zł

### 5. Zaległości w opłatach za lokale:

	LOKALE MIESZKALNE	LOKALE UŻYTKOWE	
Czynsz	1.031.662,86	109.735,60	
Kredyt	31.070,11		
Śmieci	95.876,71	11.568,80	
<b>RAZEM</b>	<b>1.158.609,68</b>	<b>121.304,40</b>	
Podział czasowy należności od lokatorów:			
	LOKALE MIESZKALNE	LOKALE UŻYTKOWE	
bieżące	480.087,96	41.502,90	
30-60 dni	162.848,32	19.781,58	
60-90 dni	118.609,28	17.525,67	
90-365 dni	301.652,43	24.355,82	
powyżej 365 dni	95.411,69	18.138,43	
<b>RAZEM</b>	<b>1.158.609,68</b>	<b>121.304,40</b>	
Zaległe należności z podziałem analitycznym:			
	Ilość dłużników	Kwota	Średnia kwota na 1 dłużnika
LOKALE MIESZKALNE	1879	1.158.609,68	616,61
LOKALE UŻYTKOWE	232	121.304,40	522,86

W badanym okresie zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych, bez spraw sądowych, zostało zmniejszone w stosunku do roku poprzedniego o kwotę 107.551,79 zł. Zaległe opłaty łącznie z dochodzonymi na drodze sądowej na dzień 31.12.2016 r. wynosiły 2.249.039,18 zł, co stanowi 5,24% wymiaru rocznego oraz 62,92% wymiaru miesięcznego opłat.

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

- 2012 – 6,29 %
- 2013 – 6,86 %
- 2014 – 6,85 %
- 2015 – 5,40 %
- 2016 – 5,24 %

Spółdzielnia podejmuje różne starania w celu wyegzekwowania zaległych opłat.

W 2016 r. skierowano do sądu 84 sprawy na kwotę:  
371.429,51 zł

Zakończono postępowania w 66 sprawach na kwotę:  
402.693,91 zł

Na dzień 31.12.2016 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 31.12.2016 roku przedstawia tabela.

Lp.	LOKALIZACJA	Mieszkania								Mieszkania ogółem		Budynki jednorodzinne na gruncie SM		Zasoby mieszkaniowe ogółem	
		własnościowe		lokatorskie		najem		odrębna własność							
		szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>
1	ul. Poznańska	21	1 042,00					2	117,42	23	1 159,42			23	1 159,42
2	os. Władysława IV	77	3 396,06	1	47,79			12	548,49	90	3 992,34			90	3 992,34
3	os. Zygmunta III Wazy	212	9 166,19	4	171,60			33	1 487,28	249	10 825,07			249	10 825,07
4	os. Dąbrowszczaków	681	38 880,40	27	1 609,80			165	9 468,40	873	49 958,60			873	49 958,60
5	os. Czwartaków	652	33 999,35	25	1 270,60			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			37	2 425,70	211	14 021,40			211	14 021,40
7	os. Kościuszkowców	810	46 120,35	37	2 083,70			208	12 167,35	1 055	60 371,40			1 055	60 371,40
8	os. Raczyńskiego	380	23 089,40	164	10 051,40			67	4 097,23	611	37 238,03	7	1 031,80	618	38 269,83
9	os. Cegielskiego	644	34 146,65					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	1	110,80	1	110,80
12	Antoninek	118	6 874,80	92	5 305,60			23	1 377,70	233	13 558,10			233	13 558,10
13	ul. Głęboka	41	2 021,49							41	2 021,49			41	2 021,49
14	ul. Rybaki	4	189,03	3	135,74			3	113,19	10	437,96			10	437,96
15	Kostrzyn	77	4 395,13	26	1 467,31			43	2 583,65	146	8 446,09			146	8 446,09
16	Kórnik	59	3 459,88			5	255,80	8	471,18	72	4 186,86	1	176,70	73	4 363,56
17	ul. Nieszawska					38	665,13			38	665,13			38	665,13
18	ul. Główna	42	1 596,66	2	85,69			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	44	1 969,41					1	48,83	45	2 018,24			45	2 018,24
21	ul. Tomickiego	41	1 847,24			1	60,52	2	95,48	44	2 003,24			44	2 003,24
22	Luboń	119	5 614,87			5	179,24	2	85,00	126	5 879,11			126	5 879,11
23	Czerwonak	140	5 899,65	1	53,91	2	73,44	5	218,42	148	6 245,42			148	6 245,42
24	ul. Chwaliszewo	37	1 543,37			4	150,63			41	1 694,00			41	1 694,00
25	ul. Niedziałkowskiego	21	1 128,44							21	1 128,44			21	1 128,44
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>4 585</b>	<b>247 273,79</b>	<b>418</b>	<b>23 978,79</b>	<b>60</b>	<b>1 592,22</b>	<b>818</b>	<b>46 156,52</b>	<b>5 881</b>	<b>319 001,32</b>	<b>15</b>	<b>2 048,80</b>	<b>5 896</b>	<b>321 050,12</b>

W roku 2016 w odrębną własność przekształconych zostało łącznie 18 lokali. Przekształcenia te dotyczyły: 1 lokalu własnościowego, 14 mieszkań lokatorskich oraz 3 lokali będących w najmie.



## 2. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Kwoty kosztów i przychodów w 2016 roku w poszczególnych dziedzinach działalności Spółdzielni przedstawia tabela:

Lp.	RODZAJ DZIAŁALNOŚCI	Koszty	Przychody	Wynik
1	Eksploatacja z odpisem na fundusz remontowy i kosztami Zarządu	22 632,4	23 076,5	444,1
2	Gospodarka ciepłna	10 399,0	10 399,0	0,0
3	Dźwigi	107,5	102,4	-5,1
4	Woda i kanalizacja	5 338,6	5 545,0	206,4
5	Dostawa gazu	917,0	815,6	-101,4
6	Wywóz śmieci	2 010,6	2 010,6	0,0
7	Konserwatorzy	180,9	180,9	0,0
8	Działalność społeczno-kulturalna	19,3	0,0	-19,3
9	Obsługa Inwestycji	558,7	558,7	0,0
10	Transport własny	192,0	192,0	0,0
11	System informacji (STK i Informator)	859,5	14,0	-845,5
12	<b>Razem działalność podstawowa</b>	<b>43 215,4</b>	<b>42 894,7</b>	<b>-320,7</b>
13	Koszty i przychody z pozostałej działalności operacyjnej	946,9	931,8	-15,0
14	Koszty i przychody finansowe	271,5	158,6	-112,9
15	<b>Ogółem</b>	<b>44 433,8</b>	<b>43 985,1</b>	<b>-448,7</b>
16	<b>Podatek dochodowy</b>			<b>14,5</b>
17	<b>Saldo po rozliczeniu podatku</b>			<b>-463,2</b>
18	Saldo rozliczeń międzyokresowych na dzień 31.12.2015 r.	0,0	534,9	534,9
19	Saldo rozliczeń międzyokresowych rozliczeń na dzień 31.12.2016 r.	0,0	71,7	71,7

*Koszty i przychody w działalności Spółdzielni w 2016 roku (w tys. zł, dane bilansowe)*

Wynik finansowy na działalności opodatkowanej tzn., na działalności niezwiązanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, wyniósł w 2016 roku – 76.485,43 zł. Wyniki na działalności zwolnionej i opodatkowanej zarachowano łącznie na rozliczenia międzyokresowe.

### PORÓWNANIE STRUKTURY I POZIOMU KOSZTÓW W LATACH 2012-2016 PRZEDSTAWIAJĄ TABELĘ:

WYSZCZEGÓLNIENIE	2012		2013		2014		2015		2016	
	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%
Koszty działalności operacyjnej	34 957 331,02	96,33	37 557 656,30	97,68	39 184 655,72	97,06	41 801 833,79	97,39	43 215 400,38	97,26
Pozostałe koszty operacyjne	914 992,72	2,52	540 965,68	1,41	904 938,89	2,24	884 191,25	2,06	946 861,02	2,13
Koszty finansowe	418 485,78	1,15	352 752,15	0,92	281 507,85	0,70	235 032,37	0,55	271 495,47	0,61
<b>Ogółem koszty</b>	<b>36 290 809,52</b>	<b>100,00</b>	<b>38 451 374,13</b>	<b>100,00</b>	<b>40 371 102,46</b>	<b>100,00</b>	<b>42 921 057,41</b>	<b>100,00</b>	<b>44 433 756,87</b>	<b>100,00</b>

*Zestawienie kosztów według składników – analiza struktury*

WSKAŹNIKI DYNAMIKI				
WYSZCZEGÓLNIENIE				
	2013/2012	2014/2013	2015/2014	2016/2015
Koszty działalności operacyjnej	107,44%	104,33%	106,68%	103,38%
Pozostałe koszty operacyjne	59,12%	167,28%	97,71%	107,09%
Koszty finansowe	84,29%	79,80%	83,49%	115,51%
<b>Ogółem koszty</b>	<b>105,95%</b>	<b>104,99%</b>	<b>106,32%</b>	<b>103,52%</b>

#### Analiza dynamiki kosztów i ich składników

Analiza kosztów działalności ukazuje, że koszty działalności operacyjnej w roku 2016 stanowią 97,26% kosztów ogółem i wzrosły w porównaniu do roku 2015 o kwotę 1 413 566,59 zł tj. o 3,4%

WYSZCZEGÓLNIENIE	2012		2013		2014		2015		2016	
	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	34 957 331,02	100,00	37 557 656,30	100,00	39 184 655,72	100,00	41 801 833,79	100,00	43 215 400,38	100,00
1. Amortyzacja	214 359,29	0,61	200 501,28	0,53	197 031,63	0,50	252 380,88	0,60	243 487,91	0,56
2. Zużycie materiału i energii	13 061 942,99	37,37	13 748 314,91	36,61	13 671 620,27	34,89	13 885 642,87	33,22	14 656 437,83	33,91
3. Usługi obce	5 527 935,03	15,81	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. Podatki i opłaty	1 820 841,87	5,21	3 347 870,24	8,91	5 006 346,83	12,78	6 131 106,48	14,67	6 426 179,77	14,87
5. Wynagrodzenia	6 400 674,95	18,31	6 732 808,34	17,93	7 348 157,76	18,75	7 418 586,95	17,75	7 252 810,38	16,78
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 028 282,34	2,94	1 084 570,93	2,89	1 153 573,34	2,94	1 169 464,43	2,80	1 266 440,71	2,93
7. Pozostałe	6 903 294,55	19,75	7 528 090,98	20,04	7 845 591,23	20,02	8 453 048,75	20,22	9 260 245,47	21,43

#### Koszty rodzajowe według składników

Wśród kosztów rodzajowych, analogicznie do lat ubiegłych, największą pozycję stanowi zużycie materiałów i energii, ich wartość zwiększyła się w stosunku do roku 2015 o 770 794,96 zł, a ich udział wyniósł 33,91%.

Zmniejszyły się natomiast koszty związane z wynagrodzeniami dla pracowników Spółdzielni o 165 776,57 zł oraz koszty usług obcych o ponad 380 tys. zł.

### W 2016 ROKU ZMIANIE ULEGŁY NIEKTÓRE OPŁATY CZYNSZOWE:

#### OPŁATA ZA PRZYGOTOWANIE CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ:

Od dnia 1.02.2016 roku nastąpiła podwyżka opłaty za przygotowanie ciepłej wody użytkowej o 2%, w wyniku wprowadzenia przez Veolia Poznań S.A. wyższych stawek za ciepło dla grupy taryfowej E/SW1/WG i E/SW1/WI. Podwyżka dotyczyła zatem wszystkich zasobów Spółdzielni zasilanych z miejskiej sieci ciepłej, w których występuje instalacja ciepłej wody. Poprzednia stawka netto za podgrzanie wody wynosiła 14,34 zł/m<sup>3</sup>, natomiast po zmianie 14,63 zł/m<sup>3</sup>.

#### FUNDUSZ REMONTOWY:

Od dnia 1.10.2016 roku nastąpiła podwyżka opłat na fundusz remontowy.

Dla budynków objętych programem termomodernizacyjnym stawka wzrosła o 0,25 zł/m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup>.

Dla budynków pozostałych, nieobjętych programem termomodernizacji, podwyżka wyniosła 0,15 zł/m<sup>2</sup>. Wzrost stawki funduszu remontowego w tych budynkach jest konieczny nie tylko ze względu na bieżące prace remontowe, ale także ze względu na wiek budynków. Zasoby budowane w latach 80-tych oraz 90-tych, jak i starsze, wkrótce będą wymagały przeprowadzenia kompleksowych prac remontowych, takich jak m.in. wymiana instalacji: grzewczych, kanalizacyjnych, wodociągowych, czy remonty drogowe. Wszystkie te prace wiążą się z koniecznością poniesienia znaczących nakładów finansowych. Niewysoka na dzień dzisiejszy stawka funduszu remontowego w tych zasobach nie jest wystarczająca na pokrycie kosztów ww. prac, dlatego wzrost stawki funduszu jest uzasadniony.

## OPŁATA EKSPLOATACYJNA:

Również od 1.10.2016 roku korekcie uległa stawka eksploatacyjna w części zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. W większości przypadków wzrost stawki wyniósł 0,10 – 0,20 zł/m<sup>2</sup>. Jedynie w Luboniu we wszystkich nieruchomościach stawka eksploatacyjna została podniesiona o 0,50 zł/m<sup>2</sup>. Taka drastyczna zmiana wynika z bardzo wysokich kosztów utrzymania nieruchomości w części dotyczących utrzymania czystości i bardzo dużej powierzchni gruntu.

## FUNDUSZ REMONTOWY 2014-2016

W tabeli przedstawione zostały wpływy i wydatki funduszu remontowego w latach 2014-2016.

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

Podstawową grupę wpływów stanowią odpisy na fundusz remontowy. Wpływy te zwiększyły się w stosunku do roku ubiegłego o ponad 650 tys. zł.

Po stronie wydatków dominującą pozycją są prace dociepleniowe budynków oraz roboty instalacyjne. Dzięki procesowi termomodernizacji zdecydowanie ograniczyły się także wydatki na roboty murarskie, dekarские, malarskie oraz elektryczne. W porównaniu do zeszłego roku wydatki zmniejszyły się łącznie o kwotę ponad 400 tys. zł.

### 3. GOSPODARKA CIEPLNA

#### KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI CIEPLNEJ

Koszty gospodarki cieplnej w 2016 roku wyniosły 10.398.968,48 zł i wzrosły w porównaniu do roku 2015 (10.105.241,24 zł) o 2,9%.

Koszty zakupionej energii z miejskiej sieci cieplnej i ciepłowni zasilającej budynki przy ulicy Słonecznej zamknęły się kwotą 9.340.065,61 zł, podczas gdy w roku 2015 wydatki te były niższe o 3,7% i wyniosły 9.003.782,28 zł. Warto jednak zauważyć, że w miesiącu październiku 2016 roku Veolia, na wniosek Spółdzielni, podłączyła do miejskiej sieci cieplnej budynek przy ulicy Głębokiej 4, który wcześniej zasilany był z własnej kotłowni gazowej. Przyrost kosztów zakupu energii cieplnej z Veolia Poznań w tym zakresie wyniósł 19.418,22 zł (ok. 0,2% wyższe zużycie ciepła). Ponadto odnotowano przyrost zużycia energii na cele centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w dotychczas zasilanych budynkach o 4,6%.

W zakresie kosztów wytworzenia energii cieplnej na potrzeby CO i CW w kotłowniach własnych odnotowano spadek o 3,9%, wynikający z obniżek cen gazu oraz wymiany kolejnych kotłowni w Kórniku przy ulicy Śremskiej 26, 28 i 32. W roku 2016 ukształtowały się one na poziomie 1.058.902,87 zł, natomiast w roku 2015 – 1.101.455,96 zł.

Średni koszt ogrzania 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zasobów zasilanych z miejskiej sieci cieplnej i ciepłowni wyniósł 2,19 zł brutto (wzrost o 0,19 zł), natomiast w przypadku zasobów zasilanych z kotłowni własnych 2,45 zł brutto (spadek o 0,25 zł).

Zasady rozliczenia kosztów gospodarki cieplnej nie uległy zmianie w roku 2016. 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 2016 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 2016 r. Spółdzielnia ociepiła łącznie 82 ze 163 budynków. W roku 2016 docieplonych zostało 12 bloków. Koszt inwestycji w roku 2016 wyniósł 4 863 697,05 zł. Natomiast całkowity koszt brutto wykonania termomodernizacji 82 budynków stanowi 32 148 287 zł. Wartość kredytów zaciągniętych na docieplenia wyniosła 23 006 900 zł (3.602 100,00 zł w roku 2016). Spółdzielnia korzysta również z dofinansowania projektów termomodernizacyjnych w postaci premii z Banku Gospodarstwa Krajowego (premie termomodernizacyjne), których wartość w roku 2016 wyniosła 380 076,00 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.



Fot. JC



Fot. JC



## 4. REALIZACJA ZADAŃ KONSERWACYJNO-REMONTOWYCH W 2016 R.

### ADMINISTRACJA OSIEDLI SWARZĘDZ-PÓLNOC

#### 1. SWARZĘDZ, OS. KOŚCIUSZKOWCÓW

- Drobne konserwacje oraz przeglądy dachów.
- Roboty dekarско-błacharskie w budynkach nr 29, 37.
- Przegląd instalacji gazowej i przewodów kominowych.
- Konserwacja zieleni.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej wod.-kan., c.o. i c.w.
- Malowanie oznaczeń poziomych (pasy, koperty, drogi pożarowe).
- Malowanie wiatrołapów w budynku nr 15.
- Naprawa balkonów – kapinosy – 3 szt.
- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Drobne naprawy chodników i podestów wejściowych.
- Ocieplenie ścian i stropodachów w budynkach nr 16, 17, 18.
- Remont dachów wiatrołapów w budynkach nr 16, 17, 18.
- Wymiana drzwi wejściowych do budynków nr 16, 17, 18.
- Wymiana okien piwnicznych i na klatkach schodowych w budynkach nr 16, 17, 18.
- Malowanie klatek schodowych, piwnic, suszarni i pralni w budynkach nr 16, 17, 18.
- Remont posadzek loggii w budynkach nr 16, 17, 18.
- Podwyższenie balustrad loggii w budynkach nr 16, 17, 18.
- Wymiana opaski budynku na kostkę brukową w budynkach nr 16, 17, 18.
- Wymiana rur spustowych i rynien w budynkach nr 16, 17, 18.
- Montaż ekranów balkonowych w budynkach nr 16, 17, 18.
- Wymiana bramofonów w budynkach nr 16, 17, 18.
- Wymiana tablic ogłoszeń i list lokatorów w wiatrołapach budynków nr 15, 16, 17, 18.
- Naprawa nawierzchni jezdni przy budynkach nr 37-39.

- Remont schodów w budynku nr 13.
- Naprawa kanalizacji deszczowej w budynku nr 13.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Częściowe uszczelnienie złącz między płytowych w budynkach nr 29, 35, 17.
- Wyłożenie kostką brukową miejsca pod stojak na rowery w budynkach nr 12, 14.
- Wymiana wodomierzy w budynkach nr 17-21, 22, 23, 25-31.

#### 2. SWARZĘDZ, OS. CZWARTAKÓW

- Drobne konserwacje oraz przeglądy dachów.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Malowanie oznaczeń poziomych jezdni (pasy, koperty, drogi pożarowe).
- Uszczelnienie instalacji gazowej w budynku nr 14, 15.
- Remont loggii – 2 szt.
- Naprawa loggii – kapinosy – 9 szt.
- Wykonanie opaski betonowej w budynku nr 22.
- Malowanie klatek schodowych, piwnic, suszarni w bud. nr 2, 3.
- Wymiana bramofonów w budynku nr 3.
- 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.
- Wyłożenie kostką brukową miejsca pod stojak na rowery w budynku nr 17.
- Naprawa podestów wejściowych w budynku nr 6 – 2 szt.
- Wymiana wodomierzy w budynkach nr 2-7.

#### 3. SWARZĘDZ, OS. DĄBROWSZCZAKÓW

- Przegląd instalacji gazowych i przewodów kominowych.
- Konserwacja zieleni.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.
- Drobne konserwacje i przeglądy dachów.
- Malowanie oznaczeń poziomych jezdni (pasy, koperty, drogi pożarowe).
- Remont loggii – 4 szt.
- Uszczelnienie instalacji gazowej w budynku nr 25.
- Remont nawierzchni istniejącej zatoki postojowej – budynek nr 5.
- Roboty dekarско-błacharskie w budynkach nr 6, 18, 19.
- Częściowe uszczelnienie złącz między płytowych w budynku nr 23.
- Ocieplenie ścian i stropodachów budynków nr 18, 19.
- Remont dachów wiatrołapów w budynkach nr 18, 19.



Fot. JC

Fot. Naprawa furtki na os. Kościuszkowców

- Wymiana drzwi wejściowych do budynków nr 18, 19.
- Wymiana okien piwnicznych w budynkach nr 18, 19.
- Malowanie klatek schodowych, piwnic, suszarni i pralni w budynkach nr 18, 19.
- Remont posadzek loggii w budynkach nr 18, 19.
- Podwyższenie balustrad loggii w budynkach nr 18, 19.
- Wymiana opaski budynku na kostkę brukową w budynkach nr 18, 19.
- Wymiana rur spustowych i rynien w budynkach nr 18, 19.
- Montaż ekranów balkonowych w budynkach nr 18, 19.
- Wymiana bramofonów w budynkach nr 18, 19.
- Wymiana tablic ogłoszeń i list lokatorów w wiatrołapach budynków nr 18, 19.
- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Naprawa rurociągu w budynku nr 5.
- Remont podestów wejściowych w budynku nr 18 – 2 szt.
- Wyłożenie kostką brukową miejsca pod stojak na rowery w budynku nr 17.
- Drobne naprawy chodników.
- Drobne prace ogólnobudowlane.

#### 4. SWARZĘDZ, OS. ZYGMUNTA III WAZY

- Przegląd instalacji gazowych i przewodów kominowych.
- Konserwacje zieleni.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan.
- Drobne konserwacje i przeglądy dachów.
- Wymiana piasku w piaskownicy.
- Remont instalacji gazowej w mieszkaniach w budynkach nr 1 i 6 – 2 szt.
- Remont instalacji gazowej w budynkach nr 2, 3.
- Remont balkonu – 1 szt.
- Naprawa izolacji fundamentu w budynku nr 1.
- Naprawa chodnika po awarii w budynku nr 1.
- 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 konserwacje i przegląd dachu.
- Remont instalacji gazowej.
- Drobne prace ogólnobudowlane.

#### 6. SWARZĘDZ, UL. GRYNIÓW

- Przegląd instalacji gazowej i przewodów kominowych.
- Konserwacje zieleni.
- Konserwacje instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., c.o i c.w.
- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Przeglądy i drobne konserwacje dachów.
- Naprawa ogrodzenia placu zabaw.
- Remont podestu wejściowego w budynku nr 2 – 1 szt.



- Częściowe uszczelnienie złącz między płytowych w budynkach nr 4, 5, 6, 7.
- Remont schodów – lokal użytkowy w budynku nr 9.
- Naprawa izolacji stropodachu w budynku nr 4.
- Roboty dekarstwo-błacharskie w budynku nr 6.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Przegląd instalacji elektrycznej w mieszkaniach, lokalach użytkowych oraz częściach wspólnych w budynkach nr 1-11.

#### 7. SWARZĘDZ, OS. WŁADYSŁAWA IV

- Przegląd instalacji gazowej i przewodów kominowych.
- Naprawa chodnika – dojścia do budynków nr 3 i 4.
- Konserwacja zieleni.
- Konserwacja instalacji elektrycznej gazowej, wod.-kan. i c.o.
- Drobne konserwacje oraz przeglądy dachów.
- Wymiana piasku w piaskownicy.
- Drobne prace ogólnobudowlane.

#### KOSTRZYN, UL. PIASTA 2, 3, 4, 6 I UL. WIELKOPOLSKA 28

- Przegląd instalacji gazowej i przewodów kominowych.
- Konserwacje zieleni.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., c.o i c.w.
- Przeglądy i drobne konserwacje dachów.
- Konserwacja kotłowni gazowych.
- Remont instalacji gazowej w pomieszczeniach kotłowni ul. Piasta 2, 3 i Wielkopolska 28.
- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Remont loggii – 1 szt.
- Drobne naprawy chodników.
- Remonty i naprawy w kotłowniach.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Przegląd instalacji elektrycznej w mieszkaniach, częściach wspólnych budynku oraz instalacji piorunochronnej bud. Piasta 2, 3, 4, 6 i ul. Wielkopolskiej 28.

## ADMINISTRACJA OSIEDLI SWARZĘDZ-PÓŁUDNIE

### 1. SWARZĘDZ, OS. EDWARDA RACZYŃSKIEGO

- Ocieplenie ścian i stropodachów budynków nr: 16 i 17.
- Wymiana drzwi wejściowych do budynków nr: 16 i 17.
- Wymiana okien na klatkach schodowych i w piwnicach w budynkach nr: 16 i 17.
- Remont podestów wejściowych do budynków nr: 16, 17, 25 i 26.
- Malowanie klatek schodowych i piwnic w budynkach nr: 16 i 17.
- Remont posadzek loggii w budynkach nr: 16 i 17.
- Wymiana opasek budynków nr: 16 i 17.
- Wymiana rur spustowych i rynien w budynkach nr: 16 i 17.
- Montaż ekranów balkonowych w budynkach nr: 16 i 17.
- Wymiana centrali domofonowych w budynkach nr: 8, 16, 17.
- Wymiana oświetlenia wewnętrznego wiatrołapów na oświetlenie energooszczędne w budynkach nr: 16 i 17.
- Wymiana tablic ogłoszeń i list lokatorów w wiatrołapach budynków nr 14, 15, 16, 17
- Regulacja wpustów ulicznych przy budynkach nr: 12, 17, 26, 29 i 30.
- Wymiana skrzyni na piasek przy budynkach nr: 14-17.
- Uszczelnianie dylatacji pomiędzy płytami konstrukcyjnymi.
- Montaż siatek ochronnych na kominach.
- Montaż kratki wentylacyjnych w przestrzeni stropodachu.
- Przegląd, naprawy i konserwacja pokryć dachowych.
- Remont uszkodzonego komina wraz z ociepleniem w budynku nr 11.
- Malowanie i naprawa ławek parkowych w podwórzach budynków nr: 5-9, 10-11 i 33-36.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach CO, gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana odpowietrzników CO, 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: 1, 2, 3 i 4.
- Wymiana drzwi wejściowych do budynków nr: 1, 2, 3 i 4.
- Wymiana okien na klatkach schodowych i w piwnicach w budynkach nr: 1, 2, 3 i 4.
- Remont podestów wejściowych do budynków nr 1, 2, 3 i 4.
- Malowanie klatek schodowych w budynkach nr: 1, 2, 3 i 4.

- Remont posadzek loggii w budynkach nr: 1, 2, 3 i 4.
- Wymiana opasek budynków nr: 1, 2, 3 i 4.
- Wymiana rur spustowych i rynien w budynkach nr: 1, 2, 3 i 4.
- Montaż ekranów balkonowych w budynkach nr: 1, 2, 3 i 4.
- Wymiana centrali domofonowych w budynkach nr: 1, 2, 3 i 4.
- Wymiana oświetlenia wewnętrznego wiatrołapów na oświetlenie energooszczędne w budynkach nr: 1, 2, 3 i 4.
- Wymiana tablic ogłoszeń i list lokatorów w wiatrołapach budynków nr 1, 2, 3 i 4.
- Uszczelnianie dylatacji pomiędzy płytami konstrukcyjnymi.
- Montaż siatek ochronnych na kominach.
- Montaż kratki wentylacyjnych w przestrzeni stropodachu.
- Malowanie ławek parkowych w podwórzach budynków nr: 9-12, 13-17, 27-29.
- Wymiana odpowietrzników na instalacji CO w mieszkaniach na ostatnich kondygnacjach w budynkach nr 1-34.
- Montaż zestawów spustowo-napełniających zład centralnego ogrzewania w budynkach nr: 30-34.
- Wymiana zaworów typu HYDROLUX w rozdzielaczach na instalacji centralnego ogrzewania w budynkach nr: 32-34.
- Usunięcie awarii zasilania instalacji centralnego ogrzewania przy budynkach nr: 23-29.
- Przegląd, naprawy i konserwacja pokryć dachowych.
- Czyszczenie i wymiana części rynien na budynku nr 33.





- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach CO, gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).
- Regulacja ciepłej wody: wykonanie odpowietrzeń pionów CWU, wymiana zaworów na instalacji wody cyrkulacyjnej w budynkach na os. Cegielskiego 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22.
- Wymiana piasku w piaskownicach.

### 3. SWARZĘDZ, OS. TYTUSA DZIAŁYŃSKIEGO

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

### 4. POZNAŃ-ANTONINEK

- Remont części chodników przy budynku nr: ul. Leszka 66.
- Remont schodów zewnętrznych przy budynku nr: ul. Mścibora 72.
- Wymiana uszkodzonej instalacji zasilającej lampę parkową przy budynku nr: 64.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach CO, gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).



Fot. Nowy chodnik w Antoninku

Fot. RO

- Wymiana odpowietrzników na instalacji CO w mieszkaniach na ostatnich kondygnacjach w budynkach nr: ul. Mścibora 62-72 oraz ul. Leszka 66.
- Przegląd, naprawy i konserwacja pokryć dachowych.
- Wymiana piasku w piaskownicach.

### 5. KÓRNIK-BNIN

- Naprawy pokryć dachowych.
- Wymiana piasku w piaskownicy.
- Ocieplenie ścian i stropodachu budynku nr: 32A.
- Wymiana opaski budynku nr 32A.
- Wymiana drzwi wejściowych do budynku nr 32A.
- Remont dachu budynku nr 32A.
- Remont posadzek loggii wraz z montażem ekranów balkonowych w budynku nr 32A.
- Wymiana rur spustowych na budynku nr: 32A.
- Malowanie klatek schodowych i pomieszczeń piwnicznych w budynku nr: 32A.
- Remont podestów wejściowych w budynku nr: 32A.
- Częściowa wymiana instalacji odgromowej w budynku nr: 32A.
- Modernizacja kotłowni w budynkach nr: 26, 28 i 32.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach CO, gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana odpowietrzników CO, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).

### 6. POZNAŃ, UL. GŁĘBOKA 4

- Prace konserwacyjne kotłowni.
- Budowa węzła cieplnego i połączenie budynku do Miejskiej Sieci Ciepłowniczej.
- Modernizacja sterowania oświetleniem zewnętrznym i klatek schodowych – montaż zegarów astronomicznych.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach CO, 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.
- Montaż zabezpieczeń przeciw przesiadywaniu ptaków na budynku.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach CO, wodociągowej oraz kanalizacyjnej.
- Prace konserwacyjne kotłowni.

### 8. POZNAŃ, UL. WARSZAWSKA 81-83-85

- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach CO, gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść



pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).

- Przegląd konserwacja i naprawy pokrycia dachowego.

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

- Remont przejścia na podwórze, ocieplenie części cokołu budynku wraz z naprawą opaski-chodnika.
- 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).
- Przegląd, konserwacja i naprawy pokrycia dachu.

### 10. POZNAŃ, UL. MAŁACHOWSKIEGO 4 i 6

- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach CO, gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).
- Modernizacja sterowania oświetleniem zewnętrznym i oświetleniem klatek schodowych – montaż zegarów astronomicznych w budynkach nr 4 i 6.
- Przegląd, naprawy i konserwacja pokryć dachowych.
- Montaż nasad kominowych.
- Wykonanie instalacji zasilającej pompę do wód gruntowych w piwnicy, w budynku nr: 6.
- Wymiana piasku w piaskownicy.

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

- Przegląd, konserwacja i naprawy pokrycia dachowego.
- Wymiana piasku w piaskownicy.
- Montaż nasad kominowych.
- Remont czap kominowych (etap II).
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach CO,

gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).

### 12. POZNAŃ, UL. NIESZAWSKA 7

- Usunięcie części drzew stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i budynku.
- Dalsza rozbiórka budynku.

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

- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach CO, gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).
- Modernizacja sterowania oświetleniem zewnętrznym i klatek schodowych – montaż zegarów astronomicznych.
- 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 CO, gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).
- Opracowanie projektu remontu podwórza.
- Przegląd i konserwacja pokrycia dachu.

### 15. CZERWONAK

- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach CO, gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym:



Fot. Mateusz Leirmann

Fot. Zmodernizowany węzeł cieplny przy ul. Głębokiej 4



Fot. JC

wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana odpowietrzników c.o., wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych itp.).

- Usunięcie awarii instalacji wodociągowej przed budynkiem przy 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**

- Przegląd i konserwacja pokrycia dachów.
- 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.).
- Zakup nowych pojemników na piasek.

#### **17. LUBOŃ, UL. HIBNERA 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).
- Przegląd, konserwacja i drobne naprawy pokrycia dachów.

#### **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, wymiana zaworów podpionowych).



Fot. P. Domański

#### **NIEZALEŻNIE OD WYMIENIONYCH WYŻEJ CZYNNOŚCI, 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



**Informator Spółdzielcy**  
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**

Studio 33 – Witold Adamski  
tel. +48 602 35 72 82  
www.s33.pl

**Druk:**

**DRUKARNIA**  
**SWARZĘDZKA**  
www.drukarniaswarzedzka.pl

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

**Nakład:** 6500 szt.

**Redakcja:**

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

## 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 56 członków Spółdzielni. Liczba ta zmienia się niestety na minus; szczególnie przy zmianie właściciela lokalu – nowi właściciele rzadko chcą aktywnie uczestniczyć w życiu Spółdzielni.

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 m<sup>2</sup> oraz przy ul. Mścibora 67 o pow. 47 m<sup>2</sup>.
- Orange S.A., os. Kościuszkowców 15 o pow. 63 m<sup>2</sup> – 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 na osiedlu Czwartaków 14 i 18 oraz na osiedlu 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.

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 m<sup>2</sup>, w tym 6 lokali o powierzchni 475,08 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
- Administracja, ul. Gryniów 6, pow. 221 m<sup>2</sup>,
- Administracja, os. Raczyńskiego 20, pow. 166 m<sup>2</sup>,
- biura Działu Technicznego, os. Kościuszkowców 26, pow. 167 m<sup>2</sup>,



- pomieszczenie Administracji, ul. Warszawska 83, pow. 15 m<sup>2</sup>,
- budynki i lokale techniczne mieszczące węzły ciepłone, 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 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, PODAJEMY WYKAZ DZIAŁAŃ PODEJMOWANYCH W 2016 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.
- Kontynuowanie rozmów z Miastem Luboń w sprawie realizacji budowy kanalizacji sanitarnej na osiedlu mieszkaniowym zlokalizowanym w Luboniu przy ul. Kolonia PZNF nr 1-7 i ul. Armii Poznań nr 51.
- 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.
- 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. Niedziałkowskiego i ul. Chwaliszewo.
- Realizacja wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych na terenach osiedli mieszkaniowych będących we władaniu SM.
- 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.
- 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. Mścibora nr 67 i ul. Leszka nr 66.
- Uruchomienie procedury dotyczącej przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dla nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Głównej nr 55-55a, 59-59a.



<b>I. BUDOWNICTWO WIELORODZINNE – PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI</b>				
<b>LP.</b>	<b>ZADANIE INWESTYCYJNE</b>	<b>ZAKRES RZECZOWY</b>	<b>NAKŁADY PONIESIONE</b>	<b>TERMIN REALIZACJI</b>
1.	Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 28, 30	Opracowanie dokumentacji technicznej na docieplenia budynków, audytów energetycznych i charakterystyk energetycznych, kosztorysów inwestorskich.	116 300,00 zł (netto)	2016 rok
2.	Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 23, 24			
3.	Swarzędz, os. Cegielskiego nr 13, 14			
4.	Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 24, 25, 26, 27			
5.	Swarzędz, ul. Gryniów nr 5, 6			
6.	Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 16, 17	Opracowanie świadectw charakterystyk energetycznych.	8 400,00 zł (netto)	2016 rok
7.	Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 18, 19			
8.	Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 16, 17, 18			
9.	Swarzędz, os. H. Cegielskiego nr 1, 2, 3, 4			
10.	Kórnik-Bnin, ul. Śremska 32a			
11.	Swarzędz, ul. Kwaśniewskiego 1 A	Opracowanie projektu technicznego zagospodarowania nieruchomości położonej w Swarzędzu przy ul. Kwaśniewskiego 1A.	306 800,00 zł	2016 rok
12.	Czerwonak, ul. Gdyńska 122	Opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu części nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową.	12 000,00 zł (netto)	2016 rok
13.	Luboń, ul. Armii Poznań 81, 83, 85	Opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu części nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową.	37 500,00 zł (netto)	2016 rok
14.	Poznań, ul. Nieszawska 7	Opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu części nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową.	12 000,00 zł (netto)	2016 rok
15.	Poznań, ul. Warszawska nr 81, 83, 85	Opracowanie oceny stanu technicznego, inwentaryzacji oraz projektu modernizacji instalacji wod.-kan., gaz, CO, CW, elektr.	33 500,00 zł (netto)	2016 rok
16.	Kórnik-Bnin, ul. Śremska nr 24	Opracowanie oceny stanu technicznego, inwentaryzacji oraz projektu modernizacji instalacji wod.-kan., gaz, CO, CW, elektr. Opracowanie PT modernizacji kotłowni gazowej.	27 800,00 zł (netto)	2016 rok
17.	Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 1	Opracowanie oceny stanu technicznego, inwentaryzacji oraz projektu modernizacji instalacji wod.-kan., gaz, CO, CW, elektr.	31 000,00 zł (netto)	2016 rok
18.	Poznań, ul. Niedziałkowskiego 23-23a	Opracowanie projektu modernizacji podwórza.	9 500,00 zł (netto)	2016 rok
19.	Luboń, ul. Kolonia PZNF	Opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu części nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową.	7 000,00 zł (netto)	2016 rok
<b>RAZEM</b>			<b>601 800,00 zł (netto)</b>	
<b>II. PRACE TERMOMODERNIZACYJNE</b>				
<b>LP.</b>	<b>ZADANIE INWESTYCYJNE</b>	<b>ZAKRES RZECZOWY</b>	<b>NAKŁADY PONIESIONE</b>	<b>TERMIN REALIZACJI</b>
1.	Administracja, ul. Gryniów	DOCIEPLENIA BUDYNKÓW: 1. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 18, 19 2. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 16, 17, 18	2 503 283,00 zł (brutto)	2016 rok

2. Administracja, os. Raczyńskiego	DOCIEPLENIA BUDYNKÓW: 1. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 16, 17 2. Swarzędz, os. Cegielskiego nr 1, 2, 3, 4 3. Kórnik-Bnin, ul. Śremska 32a	2 360 414,00 zł (brutto)	2016 rok
<b>RAZEM</b>		<b>4 863 697,00 zł (brutto)</b>	
<b>III. PRACE REMONTOWE I MODERNIZACYJNE ZASOBÓW SPÓŁDZIELCZYCH</b>			
<b>LP. ZADANIE INWESTYCYJNE</b>	<b>ZAKRES RZECZOWY</b>	<b>NAKŁADY PONIESIONE</b>	<b>TERMIN REALIZACJI</b>
1. Administracja, ul. Gryniów	1. Budowa miejsc postojowych na os. Dąbrowszczaków, rejon budynku nr 5	Fundusz remontowy	2016 rok
<b>IV. SPRZEDAŻ GRUNTÓW I LOKALI UŻYTKOWYCH STANOWIĄCYCH ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ ORAZ PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b>			
<b>LP. ZADANIE INWESTYCYJNE</b>	<b>POWIERZCHNIA GRUNTU</b>	<b>PRZYCHÓD</b>	<b>TERMIN</b>
1. Sprzedaż nieruchomości	695,00 m <sup>2</sup>	18 850,42 zł (brutto)	2016 rok
2. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Mścibora 67 i ul. Leszka 66	5 734,00 m <sup>2</sup>	-	2016 rok
<b>RAZEM</b>		<b>18 850,42 zł (brutto)</b>	
<b>V. UWŁASZCZENIA – LOKALE MIESZKALNE</b>			
<b>LP. LOKALIZACJA</b>	<b>IŁOŚĆ ZAKOŃCZONYCH SPRAW SĄDOWYCH</b>	<b>IŁOŚĆ AKTÓW NOTARIALNYCH</b>	<b>TERMIN</b>
1. Poznań, ul. Małachowskiego nr 4-6	-	1	2016 rok
2. Poznań, ul. Rybaki nr 1a	-	1	2016 rok
3. Poznań, ul. Mścibora nr 62-72	-	5	2016 rok
4. Poznań, ul. Główna nr 55-55a, 59-59a	-	1	2016 rok
5. Poznań, ul. Tomickiego nr 29-35	-	1	2016 rok
6. Kostrzyn, ul. Piasta nr 4, 6	-	1	2016 rok
7. Swarzędz, os. Cegielskiego nr 30-34	-	1	2016 rok
8. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 14- 17	-	1	2016 rok
9. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 23 -25	-	1	2016 rok
10. Swarzędz, ul. Gryniów nr 1-11	-	2	2016 rok
11. Swarzędz, os. Zygmunta II Wazy nr 1-7	-	1	2016 rok
12. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 14-19	-	1	2016 rok
13. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 20-24	-	2	2016 rok
14. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 25-26	-	1	2016 rok
<b>RAZEM</b>	-	<b>20</b>	<b>2016 rok</b>

## 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 2016 roku – zadłużenie z tytułu opłat należnych na rzecz Spółdzielni wynosiło **2 249 039,18 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:

działalność Społecznej Komisji Mieszkaniowej, 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

ROK	ZADŁUŻENIE	SPADEK / WZROST ZADŁUŻENIA - / +
Bilans otwarcia na - 31.12.2011	2 293 394,80 zł	+ 3 817,80 zł
na - 31.12.2012	2 206 276,38 zł	- 87 118,42 zł
na - 31.12.2013	2 583 235,77 zł	+ 376 959,39 zł
na - 31.12.2014	2 662 198,33 zł	+ 78 962,56 zł
na - 31.12.2015	2 239 379,41 zł	- 422 818,92 zł
na - 31.12.2016	2 249 039,18 zł	- 9 659,77 zł

## VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Działalność społeczno-kulturalna Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu została ograniczona praktycznie do minimum po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w lipcu 2007 r.

W 2016 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa na preferencyjnych warunkach nadal wynajmowała pomieszczenia Stowarzyszeniu Przyjaciół Dzieci Specjalnej Troski im. Leszka Grajka, Polskiemu Komitetowi Pomocy Społecznej oraz innym

organizacjom o charakterze pomocowym i społecznym, które wymienione są w niniejszym opracowaniu w rozdziale 5.5 Lokale użytkowe. Sporadycznie Spółdzielnia wspomaga różne podmioty i uroczystości jubileuszowe drobnymi środkami finansowymi oraz rzeczowo (np. przekazując albumy „Swarzędz i okolice”), a także medialnie – poprzez patronat Telewizji STK czy artykuły w „Informatorze Spółdzielczym”.

## IX. OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

Rok 2016 to pierwszy rok funkcjonowania stanowiska Administratora Bezpieczeństwa Informacji (w skrócie: ABI). Spółdzielnia Mieszkaniowa powołała takie stanowisko, aby lepiej ochraniać dane osobowe członków Spółdzielni Mieszkaniowej. Wprowadzono dokumentację pod nazwą: „Polityka Bezpieczeństwa” oraz „Instrukcja Zarządzania Systemem Informatycznym”. Wszystkich pracowników

zapoznano z ich treścią poprzez specjalne szkolenia, na których omówiono także praktyczne przypadki z zakresu ochrony danych osobowych.

Podczas całego roku sprawozdawczego na bieżąco wdrażano postanowienia wynikające z wyżej wymienionych dokumentów. ABI przeprowadził również dwie kontrole planowane oraz jedną kontrolę doraźną.

## X. GOSPODARKA ODPADAMI

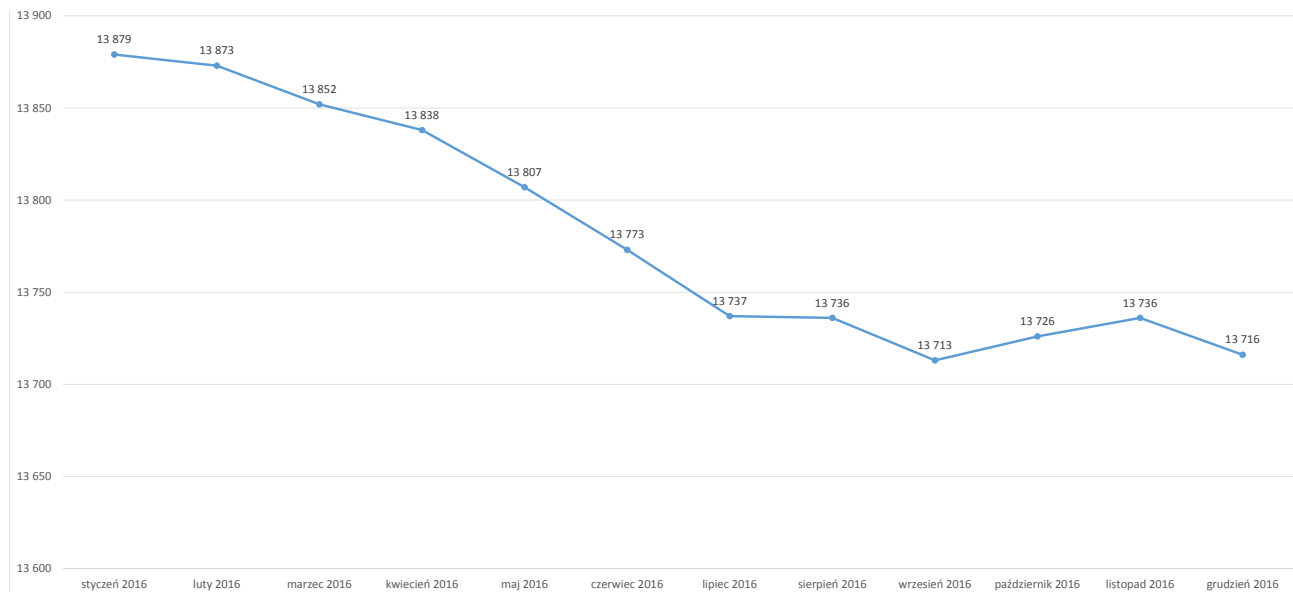
Gospodarkę odpadami komunalnymi w 2016 r. przedstawiają dwa wykresy:

1. Liczba zewidencjonowanych mieszkańców w roku 2016.
2. Wykaz kosztów poniesionych na zagospodarowanie odpadów w roku 2016.

Z pierwszego wykresu wynika, że liczba mieszkańców wykazana przy pomocy „Deklaracji o wysokości opłaty

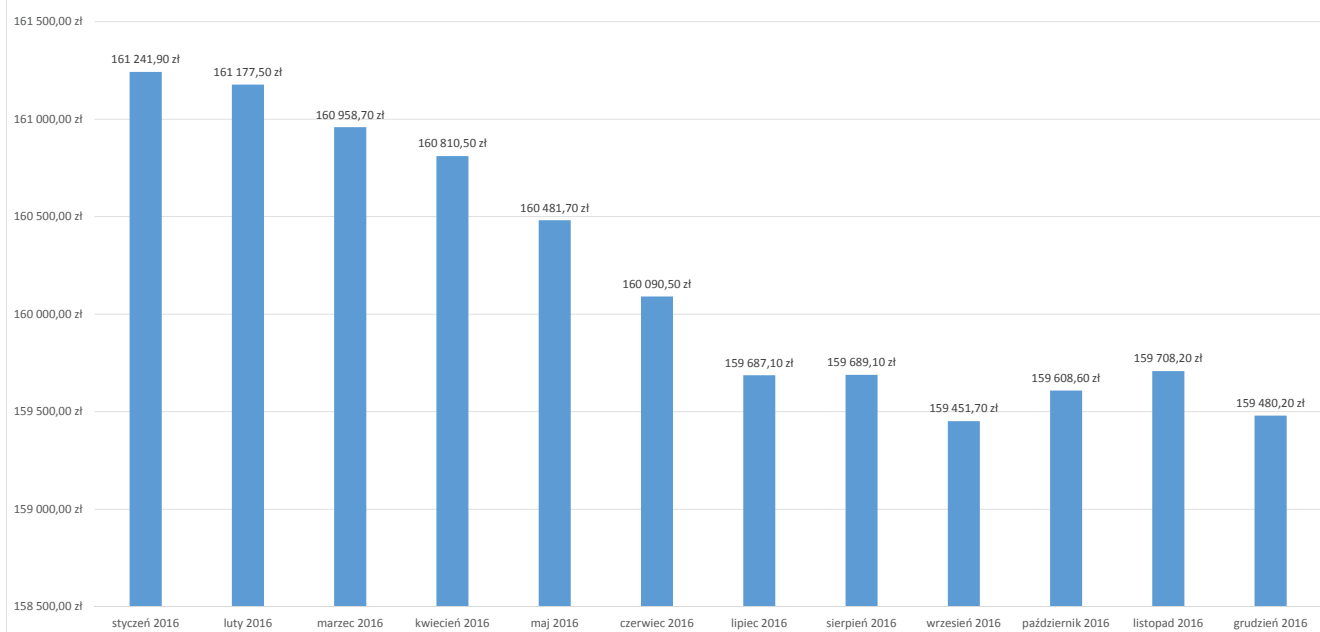
za gospodarowanie odpadami komunalnymi” utrzymuje tendencje spadkowe. Poza nieznacznym wzrostem, w miesiącach października i listopadzie, każdy kolejny miesiąc reprezentuje wartość niższą od poprzedniego. Porównując liczbę mieszkańców w miesiącu styczniu 2016 r. (13 879 osób) do miesiąca grudnia 2016 r. (13 716 osób) odnotowujemy spadek wynoszący 163 osoby w skali roku.

### LICZBA ZEVIDENCJONOWANYCH MIESZKAŃCÓW W ROKU 2016



Z drugiego wykresu wynika, że wartość opłat w styczniu 2016 r. wyniosła 161 241,90 zł, natomiast w miesiącu grudniu 2016 r. ukształtowała się na poziomie 159 480,20 zł, dając po roku spadek poziomu miesięcznej opłaty równy 1 761,70 zł.

### WYKAZ KOSZTÓW PONIESIONYCH NA ZAGOSPODAROWANIE ODPADÓW W ROKU 2016





Zmiana wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami (1 761,70 zł) podzielona przez zmianę liczby osób (163) daje opłatę za osobę w przybliżeniu 10,80 zł. Jest to opłata charakterystyczna dla rodzin 5-osobowych, które korzystają z 10% ulgi (płacąc 54,00 zł miesięcznie). Stąd wniosek, że w 2016 roku głównie ubyto osób z rodzin wielodzietnych.

## XI. TELEWIZJA STK

Telewizja STK pozytywnie zakończyła rok 2016, zarówno pod względem ekonomicznym, jak i rozwojowym. Podobnie jak w roku 2015 skupiono się na pozyskaniu kolejnych kontrahentów o charakterze samorządowym, realizując tym samym plan budowy Telewizji Powiatu Poznańskiego. W roku 2016 rozpoczęto współpracę z Gminą Pobiedziska w zakresie realizacji i emisji materiałów filmowych z wydarzeń odbywających się na terenie Gminy. Rozpoczęto również współpracę o charakterze technicznym i promocyjnym z Kolejami Wielkopolskimi oraz w znacznym stopniu rozwinięto współpracę z Muzeum Narodowym Rolnictwa i Przemysłu Rolno-Spożywczego w Szreniawie.

Przedmiot działalności Spółki w roku 2016 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 Gminy Swarzędz dotyczących bieżących wydarzeń z terenu Gminy Swarzędz.
- Realizację programów telewizyjnych na zlecenie Gminy Kostrzyn dotyczących bieżących wydarzeń z terenu Gminy Kostrzyn.
- Realizację programów telewizyjnych na zlecenie Gminy Pobiedziska dotyczących bieżących wydarzeń z terenu 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.
- Produkcję i montaż telewizyjnych materiałów informacyjnych dla kontrahentów zewnętrznych.
- Działalność reklamowo-promocyjną w zakresie produkcji i emisji reklam na kanale STK.



Fot. JC

- Własne programy o różnorodnej tematyce. W każdym premierowym, dwugodzinnym bloku programowym stałą pozycję stanowi „Serwis Informacyjny” oraz w weekendy „Przegląd Wiadomości Tygodnia”, które emitowane są o stałych godzinach. Schemat ten zostaje również zachowany podczas jego powtórnej emisji. 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](http://www.telewizjastk.pl) która cieszy się rosnącą popularnością (ok. 650 tys. pobrań materiałów rocznie).
- Archiwizację materiałów filmowych na zlecenie Gminy Swarzędz.
- Pasek informacyjny emitowany w ramach współpracy ze Swarzędzkim Centrum Zarządzania Kryzysowego, dotyczący przede wszystkim informacji alarmowych.

Telewizja STK jest dostępna w sieci Inea na kanale nr 24. Nasze materiały dostępne są również na witrynie internetowej

[www.telewizjastk.pl](http://www.telewizjastk.pl)

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

Zarząd STK



## XII. WNIOSKI WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW

W 2016 R. ŁĄCZNIE ZŁOŻONYCH ZOSTAŁO 27 WNIOSKÓW.

### ZEBRANIE NR 1 – 30.05.2016

#### – SWARZĘDZ-PÓŁNOC

##### ➔ **Ustawienie ławek w obrębie monitoringu na osiedlu Zygmunta III Wazy.**

W 2017 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu planuje wykonać remont kapitalny dachów w budynkach nr 1, 2, 3 na os. Zygmunta III Wazy. Ponadto w latach ubiegłych Spółdzielnia Mieszkaniowa przeprowadziła remont instalacji gazowej w budynkach nr 1-3 i 5-7, których łączny koszt wyniósł około 200 tys. zł. Kolejne prace remontowe na tym osiedlu, w tym ewentualne dostawienie ławek, będą realizowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową w miarę odbudowy środków na funduszu remontowym (stan na koniec 2016 r. to: -5.364,03 zł oraz -49.154,52 zł zaległości czynszowych).

##### ➔ **Wprowadzenie rozwiązań ograniczających prędkość bądź rozważenie zlikwidowania przejazdu na drodze wewnętrznej na osiedlu Władysława IV między ulicami osiedlową i Grudzińskiego.**

Rozwiązania ograniczające prędkość na drodze wewnętrznej zostaną wprowadzone podczas prac związanych z zagospodarowaniem terenu na os. Władysława IV. Na chwilę obecną Spółdzielnia Mieszkaniowa zastosowała rozwiązanie doraźne, w postaci gazonów ustawionych na drodze wewnętrznej, uniemożliwiając w ten sposób przejazd pomiędzy ulicą Osiedlową i Grudzińskiego.

##### ➔ **Przeprowadzenie dociepleń budynków według czasu ich oddania do użytku – starsze w pierwszej kolejności.**

Począwszy od 2009 r., kiedy został wprowadzony kompleksowy program termomodernizacji, Spółdzielnia Mieszkaniowa kieruje się właśnie wymienioną wyżej zasadą. W pierwszej kolejności docieplane są budynki najstarsze w każdej z lokalizacji. W ten sposób termomodernizacje wykonywane są na różnych osiedlach, na każdym z nich prace zaczynają się w kolejności oddania bloków do użytku. W wyjątkowych przypadkach złego stanu technicznego, przyspieszany jest proces termomodernizacji takich budynków.

##### ➔ **Poczynienie starań o zatwierdzenie nowego statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu po przeprowadzeniu szerokich konsultacji z członkami Spółdzielni.**

Na łamach kwietniowego „Informatora Spółdzielczego” informowaliśmy mieszkańców, że w czerwcu br. opublikowany zostanie projekt statutu, który zostanie poddany pod opinię mieszkańców w miesiącach lipiec-sierpień, a jesienią pod głosowanie Walnego Zgromadzenia.

##### ➔ **Wymiana metalowych drzwi między wiatrołapem a klatką schodową, drzwi hałasują przez brak zamków i wyrobione samozamykacze, dotyczy osiedli Czwartaków (blok nr 7) i Dąbrowszczaków. Ponadto blok Czwartaków 7 – wewnątrz wiatrołapów jest w dość złym stanie.**

Kompleksowe remonty zostaną wykonane w trakcie malowania klatek schodowych.

##### ➔ **Ograniczenie częstotliwości przekazywania druków opłat (za mieszkanie i śmieci) z okresu 1-miesięcznego do 6-miesięcznego, w celu zmniejszenia kosztów.**

Możliwość rezygnacji z papierowych wydruków czynszowych przez każdego mieszkańca istnieje w Spółdzielni od 2006 r., kiedy wprowadzono usługę ZDALNY DOSTĘP – elektroniczny dostęp do danych księgowych danego mieszkania. W celu zachęcenia mieszkańców do korzystania z elektronicznych form podglądu i płatności, od 1 marca 2017 r. każdy mieszkaniec, który zrezygnuje z papierowych blankietów opłat, ma zmniejszoną opłatę eksploatacyjną o 5 zł miesięcznie. Z możliwości tej korzysta obecnie kilkaset osób (ZDALNY DOSTĘP ma ponad 1000 użytkowników).

##### ➔ **Wymiana wewnętrznych drzwi wejściowych na osiedlu Zygmunta III Wazy.**

Podobnie jak w przypadku wniosku nr 1 z os. Zygmunta III Wazy – kolejne prace na tym osiedlu (w tym ewentualna wymiana drzwi wejściowych) będą realizowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową w miarę odbudowy środków na funduszu remontowym (stan na koniec 2016 r. to: -5.364,03 zł oraz -49.154,52 zł zaległości czynszowych).

##### ➔ **Rekultywacja i przebudowa terenu pomiędzy blokami 25, 26 i 27 na osiedlu Dąbrowszczaków.**

Prace związane z rekultywacją i przebudową terenu na os. Dąbrowszczaków 25, 26, 27 przeprowadzone zostaną po wykonaniu prac termomodernizacyjnych.

##### ➔ **Zorganizować zebranie z mieszkańcami w celu realizacji rekultywacji terenu na osiedlu Władysława IV.**

Kilka lat temu Spółdzielnia planowała rewitalizację terenu na os. Władysława IV i przedstawiła mieszkańcom koncepcję techniczną oraz finansową, na którą nie wyrazili zgody. Sytuacja finansowa osiedla na koniec 2016 r. przedstawia się następująco: -937.359,06 zł oraz -13.919,56 zaległości czynszowych. Nadal nie jest więc możliwe wykonanie rewitalizacji ze środków z funduszu remontowego. Jedyłą możliwością jest nadal wprowadzenie dodatkowych odpłatności na fundusz związany z rewitalizacją osiedla – na co mieszkańcy muszą wyrazić zgodę.

## ZEBRANIE NR 2 – 31.05.2016

### – CZERWONAK

Zebranie nie odbyło się (mała frekwencja) – brak wniosków.

## ZEBRANIE NR 3 – 01.06.2016

### – POZNAŃ

- ➔ **W związku ze znanym problemem dotyczącym pionów kanalizacyjnych w klatkach 23 i 23A na ulicy Niedziałkowskiego wnioskuję o regularne (2 razy do roku – na przykład) profilaktyczne udrażnianie. Uzasadnienie: zaoszczędzi to nerwów lokatorom, a i firma instalatorska może takie działanie zaplanować w dogodnym terminie.**

Administracja Osiedli przeanalizowała ilość oraz przyczyny awarii związanych z niedrożnością instalacji kanalizacyjnej w budynku. Na tej podstawie ustalono, że najczęstszym powodem zapychania się ww. instalacji są różnego rodzaju niedozwolone odpady wyrzucane do toalet i zlewów (np. jednorazowe artykuły higieniczne, resztki żywności itp.). Ponadto częstotliwość zgłoszeń dotyczących niedrożności kanalizacji w tym budynku nie odbiega znacząco od innych nieruchomości. Zatem w chwili obecnej nie podjęto decyzji o wykonywaniu profilaktycznego czyszczenia. Nadmieniamy również, że z uwagi na wiek i stan techniczny przedmiotowej instalacji, Spółdzielnia uwzględni jej wymianę w trakcie przygotowań do wykonania nowej instalacji ciepłej wody zasilanej centralnie (po podłączeniu budynku do MSC).

- ➔ **Bloki przy ulicy Tomickiego 29-35 w Poznaniu. Prosimy o remont nawierzchni, ponieważ są zbyt duże dziury, które mogą uszkodzić pojazd. Nawierzchnia nie nadaje się do użytkowania. Kilka lat temu była układana nowa kostka chodnikowa, nie dało się wtedy zrobić jezdni. Rodzice boją się o dzieci, które jeżdżą rowerami, rolkami, itd. po zniszczonej ulicy. Jako jeden z wielu mieszkańców ulicy Tomickiego 29-35 proszę o jak najszybsze rozpatrzenie tej sytuacji.**



Fot. Utwardzanie nawierzchni miejsc postojowych

Fot. JC

Spółdzielnia zleciła wykonanie projektu modernizacji wskazanej drogi wewnętrznej wraz z utworzeniem miejsc parkingowych. Kolejnym krokiem będzie wykonanie kosztorysu i określenie możliwości finansowych nieruchomości.

- ➔ **Zgłaszam wniosek o wykonanie miejsc parkingowych przy ulicy Warszawskiej 81-85. Sprawa pilna.**

Powierzchnia działki będącej własnością Spółdzielni oraz usytuowanie budynku uniemożliwia wykonanie nowych miejsc parkingowych.

## ZEBRANIE NR 4 – 02.06.2016

### – KOSTRZYN WLKP.

- ➔ **Wpisanie do planu inwestycyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej modernizacji chodników w pobliżu bloków: Piasta 3 i Wielkopolska 28 oraz budowy miejsc parkingowych dla mieszkańców ww. bloków. W obu nieruchomościach znajduje się 56 lokali mieszkalnych a miejsc parkingowych jest zapewnionych około 30. Jednocześnie prosimy o uporządkowanie terenów zielonych należących do Spółdzielni Mieszkaniowej.**

Stan finansowy wszystkich nieruchomości zlokalizowanych w Kostrzynie na koniec 2016 r. jest ujemny (patrz: IS nr 04/210/2017), każda z nieruchomości ma również zaległości czynszowe. W związku z brakiem funduszy, kolejne prace remontowe w Kostrzynie, w tym modernizacja chodników czy budowa parkingów, będą realizowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową w miarę odbudowy środków na funduszu remontowym.

- ➔ **Wnosimy o zamontowanie szlabanów na drodze wewnętrznej, bloki 2, 4 i 6 na ulicy Piasta w Kostrzynie.**

Stan finansowy wszystkich nieruchomości zlokalizowanych w Kostrzynie na koniec 2016 r. jest ujemny (patrz: IS nr 04/210/2017), każda z nieruchomości ma również zaległości czynszowe. W związku z brakiem funduszy, kolejne prace remontowe w Kostrzynie (w tym montaż szlabanów) będą realizowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową w miarę odbudowy środków na funduszu remontowym.



Fot. os. Raczyńskiego 16

Fot. BJK



- ➔ **Prosimy o dokończenie inwestycji w ramach termomodernizacji – o wymianę bram ciężkich metalowych, które nie spełniają wymogów bezpieczeństwa i przepuszczają ciepło.**

Na początku 2017 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu przeprowadziła wymianę drzwi zewnętrznych i wewnętrznych w budynkach przy ul. Piasta 2, 3, 4, 6 i ul. Wielkopolskiej 28 w Kostrzynie. Wymieniono 44 szt. drzwi, których łączny koszt wyniósł ponad 132 tys. zł.

- ➔ **Dokończenie chodnika od strony ulicy Piasta 2, 4, 6 (od strony balkonów) – negocjacje z Gminą.**

Stan finansowy wszystkich nieruchomości zlokalizowanych w Kostrzynie na koniec 2016 r. jest ujemny (patrz: IS nr 04/210/2017), każda z nieruchomości ma również zaległości czynszowe. W związku z brakiem funduszy, kolejne prace remontowe w Kostrzynie (w tym remont chodnika) będą realizowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową w miarę odbudowy środków na funduszu remontowym.

- ➔ **Proszę o wymianę drzwi zewnętrznych w blokach na Wielkopolskiej 28 i Piasta 3. Drzwi zagrażają bezpieczeństwu mieszkańców.**

Na początku 2017 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu przeprowadziła wymianę drzwi zewnętrznych i wewnętrznych w budynkach przy ul. Piasta 2, 3, 4, 6 i ul. Wielkopolskiej 28 w Kostrzynie. Wymieniono 44 szt. drzwi, których łączny koszt wyniósł ponad 132 tys. zł.

## ZEBRANIE NR 5 – 03.06.2016

### – LUBOŃ

- ➔ **Dachy na nieruchomości położonej przy ulicy Kolonia PZNF 6 nie zostały wykonane w całości. Wnioskuje o dokończenie remontu dachu.**

Do remontu dachu budynku (wykonanego w trakcie termomodernizacji budynku) częściowo użyto istniejącej dachówki, której stan określono jako dobry. Takie rozwiązanie zostało zaakceptowane przez inspektora nadzoru budowlanego kontrolującego ww. roboty i pozwoliło ograniczyć wydatki w tym zakresie.

- ➔ **Naprawa drogi między blokami przy ulicy Hibnera. Wyrwy, które powstały są zagrożeniem dla pieszych.**

Aktualny stan funduszu remontowego nieruchomości przy ul. Hibnera 5, 6, 7 w Luboniu jest niewystarczający do wykonania remontu drogi znajdującej się przed budynkiem (stan na koniec 2016 r. to: -484.906,38 zł). Nadmieniamy również, że przedmiotowa droga stanowi dojazd do sąsiedniego budynku, zatem przed przystąpieniem do jej remontu Spółdzielnia zwróci się do właścicieli – wspólnot mieszkaniowych z wnioskiem o partycypację w kosztach. Ponadto priorytetową potrzebą remontową w przypadku tych budynków jest naprawa kominów, która rozpocznie się w bieżącym roku.

- ➔ **Proszę o bieżące czyszczenie rynien, a także likwidację przecieków w dachu, ul. Armii Poznań 51.**

Spółdzielnia zleciła sprawdzenie drożności i czyszczenie rynien budynku. Prace będą wykonywane w 2017 na bieżąco. Ponadto, w związku z przyznaną dotacją od Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, Spółdzielnia rozpocznie w bieżącym roku I etap remontu związanego z wymianą dachu, podbitek i orynowania przedmiotowej nieruchomości.

## ZEBRANIE NR 6 – 06.06.2016

### – KÓRNIK-BNIN

- ➔ **Naprawienie jezdni wzdłuż bloków 32a i 34 lub wykonanie chodnika.**

Z uwagi na zaplanowaną termomodernizację kolejnych budynków przy ul. Śremskiej w Kórniku-Bninie fundusz remontowy jest niewystarczający do wykonania remontu omawianej drogi wewnętrznej.

## ZEBRANIE NR 7 – 07.06.2016

### – SWARZĘDZ-PÓŁUDNIE i CZŁONKOWIE OCZEKUJĄCY

- ➔ **Przygotować program uroczystości 60-lecia Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w 2018 roku. Popularyzować osiągnięcia i wkład Spółdzielni, jej działaczy i członków w rozwój miasta Swarzędza, Kostrzyna, Lubonia, Czerwonaka, Poznania i Kórnika.**

Spółdzielnia rozpoczęła pierwsze prace związane z jubileuszem, który przypada jesienią 2018 r., już dwa lata przed tą datą. Pod koniec 2016 r. w „Informatorze Spółdzielczym” ukazał się pierwszy artykuł opatrzonego logo 60-lecia Spółdzielni oraz 380-lecia Swarzędza. Tego rodzaju artykuły ukazują się odłód cyklicznie, a ich tematyka dotyczy zwłaszcza planów i inwestycji na terenie osiedli oraz miasta. W marcu 2017 r. wydany został „Swarzędzki Informa-



Fot. Nowa kotłownia w Bninie



tor Medyczny”, który w wielkanocno-jubileuszowym preżencji otrzymała każda spółdzielcza rodzina swarzędzka. W kwietniu 2017 r. pojawił się pierwszy program Telewizji STK, rozpoczynający cykl audycji przedstawiających osoby związane z rozwojem i działalnością Spółdzielni. Audycje emitowane są w Telewizji STK oraz dostępne na stronach: [www.telewizjastk.pl](http://www.telewizjastk.pl) oraz [www.sm-swarzedz.pl](http://www.sm-swarzedz.pl). Wszystkie jubileuszowe wydarzenia opatrzone są odpowiednim logo 60-lecia Spółdzielni. Honorowy Komitet Obchodów 60-lecia Spółdzielni przygotowuje też kolejne wydarzenia w ciągu najbliższego 1,5 roku.

- ➔ **Przygotować koncepcje i wdrożyć w życie wieloletni program rewitalizacji dróg wewnątrzsiedlowych. Wydzielić część środków finansowych z funduszu remontowego Spółdzielni i przeznaczyć je na ten cel.**

Wysokość funduszy remontowych większości nieruchomości (w tym znaczna ilość wyników ujemnych), nie pozwoliły na wydzielenie środków na tzw. „fundusz drogowy” w 2016 r. Spółdzielnia rozważa stworzenie dodatkowego „funduszu drogowego”, poprzez wprowadzenie dodatkowych odpłatności na ten cel. To jednak będzie się wiązało z uzyskaniem zgody mieszkańców.

- ➔ **Kontynuować długoletni program rewitalizacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.**

Program rewitalizacji jest konsekwentnie realizowany od grudnia 2009 r. Co roku docieplanych jest 10-13 budynków, w których prowadzonych jest wiele dodatkowych prac remontowych. Jednocześnie Spółdzielnia pozyskuje z Banku Gospodarstwa Krajowego premie termomodernizacyjne oraz zmniejsza moce grzewcze w każdym docieplonym budynku, co wiąże się z mniejszym zużyciem centralnego ogrzewania.

- ➔ **Kontynuować proces przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.**

Spółdzielnia kontynuuje proces na terenie Poznania, gdzie udało się wykupić grunt (z uwzględnieniem bonifikaty) pod budynkami: przy ul. Warszawskiej i na całym osiedlu w Antoninku. W tym zakresie trwają również prace w następujących poznańskich nieruchomościach, m.in. przy ul. Głównej.

Niestety do tej pory nie udało się zrealizować ani jednego uwłaszczenia na terenie Swarzędza, mimo że Spółdzielnia złożyła w Urzędzie Gminy odpowiednie wnioski blisko dwa lata temu.

- ➔ **Jeżeli pojawią się korzystne warunki finansowania budowy mieszkań lokatorskich, względnie mieszkań na najem, wznowić proces inwestycyjny w Spółdzielni.**

Mimo wielu zapowiedzi medialnych, warunki finansowania budowy mieszkań przez spółdzielnię nie są na tyle korzystne, aby Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu mogła rozpocząć proces inwestycyjny, który będzie atrakcyjny cenowo dla mieszkańców w porównaniu z innymi ofertami rynkowymi.

- ➔ **Wprowadzić stosowne zmiany dotyczące zakazu udziału w Walnych Zgromadzeniach Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu innym osobom niezwiązanym z członkostwem, chyba że osoby te będą posiadały pełnomocnictwa od członków Spółdzielni.**

W 2017 r. zatwierdzany będzie nowy statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu. Komisja zajmująca się aktualizowaniem statutu do obowiązujących ustaw, rozważy wprowadzenie takiego zapisu. Istnieje również możliwość, że w tym zakresie zapadną decyzje wprowadzone przez ustawodawcę, w związku z planami nowelizacji ustaw przez poszczególne partie rządzące.

### XIII. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

W dniach od 30 maja do 7 czerwca 2016 roku członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu zgromadzeni na częściowych 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**



Fot. Biurowiec SM w Swarzędzu

Fot. J.C

## 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 2016 rok,
- zatwierdzono zakres rzeczowy planu dociepleń budynków na 2017 rok,
- analizowano koszty eksploatacyjne osiedli,
- wyrażano zgody na zaciąganie oraz zabezpieczanie kredytów inwestycyjnych na sfinansowanie kotłowni gazowych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię,
- zatwierdzono zmiany w „Regulaminie rozliczania kosztów i ustalania opłat za energię ciepłą zużywaną na centralne ogrzewanie oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej”,
- zatwierdzono „Regulamin finansowania kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności nieruchomości, będących dotychczas w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”,
- 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.



Fot. Jeden z osiedlowych klubów

Fot. J.BK

## 2. W zakresie spraw ogólnych:

- analizowano wyniki działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,
- akceptowano treść pism kierowanych do wszystkich 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 wykluczenia bądź wykreślenia osób z rejestru członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,
- obserwowano działania rządu, Trybunału Konstytucyjnego i sądów dotyczące ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- obserwowano strukturę zadłużenia czynszowego wobec Spółdzielni,
- zatwierdzano zmiany w regulaminach obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,
- podejmowano uchwały w sprawie nabycia odrębnych własności lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,

- 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.



Fot. Pixabay

## PROTOKÓŁ

KOMISJI REWIZYJNEJ Z OCENY PROTOKOŁÓW Z POPRZEDNICH  
CZĄSTKOWYCH WALNYCH ZGROMADZEŃ CZŁONKÓW  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU  
ODBYTYCH W DNIACH MIĘDZY 30 MAJA A 7 CZERWCA 2016 ROKU

### KOMISJA REWIZYJNA W SKŁADZIE:

**Przewodniczący:**

**- Zbigniew Kaptur**

**Członkowie:**

**- Teresa Kobza**

**- Jolanta Kujawska**

stwierdza, że protokoły z ostatnich częściowych Walnych Zgromadzeń Członków, które odbyły się w dniach między 30 maja a 7 czerwca 2016 roku zostały napisane prawidłowo.

Protokoły odzwierciedlają całokształt spraw omawianych na poprzednich częściowych Walnych Zgromadzeniach Członków.

Protokoły były udostępnione do wglądu przed Walnym Zgromadzeniem Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

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

### Podpisy:

**Zbigniew Kaptur**

**Teresa Kobza**

**Jolanta Kujawska**

## INFORMACJA

### KOMISJI REWIZYJNEJ RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU O KONTROLACH PRZEPROWADZONYCH W SPÓŁDZIELNI MIĘDZY 10 KWIETNIA 2016 ROKU A 10 KWIETNIA 2017 ROKU

W okresie sprawozdawczym przeprowadzono dwie kontrole:

1. Od 1.04.2016 roku do 31.05.2016 roku Administrator Bezpieczeństwa Informacji przeprowadził sprawdzenie stanu zbiorów danych osobowych, a w szczególności ich legalność pozyskiwania, adekwatność i zgodność z obowiązującymi przepisami. Kontrola nie wykazała żadnych nieprawidłowości.
2. W dniu 7 listopada 2016 roku PKO Bank Polski S.A., Biuro Wierzytelności Mieszkaniowych, Zespół Wierzytelności Mieszkaniowych w Poznaniu przeprowadził kontrolę prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Swarzędzu ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych. Kontrola nie wykazała żadnych nieprawidłowości.

**Przewodniczący Komisji Rewizyjnej  
Zbigniew Kaptur**

## XIV. 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 zabrać 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 absolorium 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 uchwałą 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](http://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 skreśleni.

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 protokółów 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.

## INFORMACJA DOTYCZĄCA

PROJEKTU UCHWAŁY NR 01/2017 WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU Z DNIA 26 CZERWCA 2017 ROKU

W SPRAWIE:

WYBORU DELEGATA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU I JEGO ZASTĘPCY  
NA VII KRAJOWY ZJAZD ZWIĄZKU REWIZYJNEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

PODSTAWA PRAWNA:

(art. 38 §1 pkt 12 Prawa spółdzielczego z dnia 16 września 1982 r. Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210).

**ZGŁASZANIE KANDYDATÓW:** Kandydatów na delegata bądź jego zastępcę na VII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP można zgłaszać w terminie do 15 dni przed datą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, tj. do dnia **12 czerwca 2017 roku (poniedziałek), do godz. 17:00** w Sekretariacie Spółdzielni przy ulicy Kwaśniewskiego 1.

Zgłoszenie powinno zostać dostarczone w formie pisemnej oraz zawierać następujące elementy:

- 1) Dane kandydata:
  - a) Nazwisko i imię.
  - b) Data i miejsce urodzenia.
  - c) Numer PESEL.
  - d) Adres korespondencyjny.
  - e) Numer członkowski.
  - f) Numer telefonu.
  - g) Adres e-mail (opcjonalnie).
- 2) Krótkie uzasadnienie swojej kandydatury.
- 3) Oświadczenie kandydata wyrażające zgodę na kandydowanie.
- 4) Oświadczenie kandydata wyrażające zgodę na przetwarzanie danych osobowych.
- 5) Czytelny podpis kandydata.

Wszyscy zgłoszeni kandydaci muszą być członkami Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

Jeżeli ww. warunki nie zostaną spełnione, kandydat nie znajdzie się na liście wyborczej.

Zweryfikowana lista kandydatów zostanie przekazana Komisji Wyborczej na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w dniu 26 czerwca 2017 roku, która przeprowadzi wybory na delegata i jego zastępcę na VII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Kandydat z największą liczbą głosów zostanie delegatem, natomiast osoba będąca na drugiej pozycji, pod względem ilości głosów, zostanie zastępcą delegata.

VII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP odbędzie się w dniach:

**6-7 listopada 2017 roku w Warszawie.**

## WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU

**SWARZĘDZ, 26 CZERWCA 2017 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 protokołów z poprzednich Częstkowych Walnych Zgromadzeń Członków odbytych w dniach między 30 maja a 7 czerwca 2016 roku (wydrukowano w Informatorze Spółdzielczym).
5. Wybory komisji (według regulaminu):
  - a) mandatowo – skrutacyjnej (w składzie 3 osób),
  - b) wnioskowej (w składzie 3 osób),
  - c) wyborczej (w składzie 3 osób),
  - d) inne komisje – w razie potrzeby.
6. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni:
  - a) z działalności w 2016 roku (wydrukowano w Informatorze Spółdzielczym).
  - b) z realizacji uchwał i wniosków z ubiegłorocznych Częstkowych Walnych Zgromadzeń Członków (wydrukowano w Informatorze Spółdzielczym).
7. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni (wydrukowano w Informatorze Spółdzielczym).
8. Ocena realizacji wniosków pokontrolnych za okres od 10.04.2016 r. do 10.04.2017 r. (wydrukowano w Informatorze Spółdzielczym).
9. Dyskusja nad tematami przedstawionymi w punktach: 6, 7, 8.
10. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru delegata Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu i jego zastępcy na VII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.
11. Podjęcie uchwał w sprawach:
  - a) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2016 rok (wydrukowano w Informatorze Spółdzielczym).
  - b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2016 rok (wydrukowano w Informatorze Spółdzielczym).
  - c) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016 rok (wydrukowano w Informatorze Spółdzielczym).
  - d) zatwierdzenia sposobu pokrycia straty.
  - e) udzielenia absolutorium członkom Zarządu:
    - Prezesowi Zarządu Pawłowi Pawłowskiemu,
    - Wiceprezesowi Zarządu Marii Kantorskiej,
    - Wiceprezesowi Zarządu Pawłowi Białasowi.
  - f) oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 1.07.2017 roku do 30.06.2018 roku.
12. Wolne głosy i wnioski.
13. Uchwalenie wniosków z Walnego Zgromadzenia Członków.
14. Zakończenie zebrania.

**Z materiałami dotyczącymi sprawozdania finansowego, wnioskami pokontrolnymi oraz protokołami z poprzednich częstkowych Walnych Zgromadzeń Członków można się zapoznać w budynku Zarządu Spółdzielni w godzinach pracy, przy ul. Kwaśniewskiego 1, 62-020 Swarzędz, pokój 208.**

*Informujemy, że Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu będzie nagrywane przez Telewizję STK.*