



Informator

Numer 05/190/2015
25.05.2015 r.

SPÓŁDZIELCZY

ISSN 1730-2951

BEZPŁATNY
MAGAZYN
INFORMACYJNY

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU

Przedstawiamy Państwu zbiór dokumentów, dzięki którym mogą Państwo zapoznać się z terminem i miejscem Walnego Zgromadzenia Członków. Zamieszczamy sprawozdanie z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej w 2014 r., realizację wniosków z poprzednich Walnych Zgromadzeń oraz pozostałe sprawozdania i realizacje remontowe. W przypadku pytań lub wątpliwości oraz chęci zapoznania się z innymi materiałami prosimy o kontakt pod numer telefonu: 61 64 69 226.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu

ul. Kwaśniewskiego 1
62-020 Swarzędz

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

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

Administracja Swarzędz Południe

Os. E. Raczyńskiego 20
62-020 Swarzędz

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

Administracja Swarzędz Północ

ul. Gryniów 6
62-020 Swarzędz

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

Informator Spółdzielczy

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

Zdalny Dostęp

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

Centrum Monitoringu

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



**Sprawozdanie
z działalności**

**Spółdzielni Mieszkaniowej
w Swarzędzu
w 2014 r.**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

I. DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH

1. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW:

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni. W 2014 roku odbyły się dwa cząstkowe Walne Zgromadzenia Członków.

CZĄSTKOWE WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW NR 1 Z DNIA 16 CZERWCA 2014 ROKU:

Obejmowało zasoby zarządzane przez Administrację Osiedli przy ul. Gryniów 6 w Swarzędzu (os. Kościuszkowców, os. Dąbrowszczaków, os. Czwartaków, os. Władysława IV, os. Zygmunta III Wazy, ul. Gryniów, ul. Poznańska, Kostrzyn Wielkopolski).

Na 3402 uprawnionych członków obecnych było 48 osób, co stanowiło 1,41% ogółu uprawnionych.

Cząstkowe Walne Zgromadzenie z dnia 16 czerwca 2014 roku zostało zwołane prawidłowo i podjęto na nim uchwały w sprawie:

- Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2013 rok.
- Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2013 rok.
- Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2013 rok.
- Zatwierdzenia podziału nadwyżki bilansowej.
- Udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
- Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 01.07.2014 roku do 30.06.2015 roku.
- Zbycia nieruchomości położonej w Swarzędzu przy pl. Niezłomnych 1a.

Na zakończenie zebrania został odczytany i przekazany do realizacji Zarządowi Spółdzielni protokół Komisji Wnioskowej zawierający 7 przyjętych wniosków. Informacja o realizacji tych wniosków znajduje się w niniejszym opracowaniu na str. 23-24.

CZĄSTKOWE WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW NR 2 Z DNIA 17 CZERWCA 2014 ROKU:

Obejmowało zasoby zarządzane przez Administrację Osiedli na os. Edwarda Raczyńskiego 20 w Swarzędzu (os. Raczyńskiego, os. Cegielskiego, os. Działyńskiego, os. Mielżyńskiego, ul. Armii Poznań, Czerwonak, Luboń, Poznań, Kórnik-Bnin, członkowie oczekujący).

Na 2913 uprawnionych członków obecnych było 25 osób, co stanowiło 0,86% ogółu uprawnionych.

Cząstkowe Walne Zgromadzenie z dnia 17 czerwca 2014 roku zostało zwołane prawidłowo i podjęto na nim uchwały w sprawie:

- Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2013 rok.
- Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2013 rok.
- Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2013 rok.
- Zatwierdzenia podziału nadwyżki bilansowej.
- Udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
- Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 01.07.2014 roku do 30.06.2015 roku.
- Zbycia nieruchomości położonej w Swarzędzu przy pl. Niezłomnych 1a.

Na zakończenie zebrania został odczytany i przekazany do realizacji Zarządowi Spółdzielni protokół Komisji Wnioskowej zawierający 15 przyjętych wniosków. Informacja o realizacji tych wniosków znajduje się w niniejszym opracowaniu na str. 24-25.

Łącznie na wszystkich cząstkowych Walnych Zgromadzeniach Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu na 6315 uprawnionych członków obecne były 73 osoby, co stanowiło 1,16% ogółu uprawnionych.

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. 26-27.

3. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

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

Zarząd Spółdzielni działał w roku sprawozdawczym w następującym składzie:

- **Prezes Zarządu** – mgr Paweł Pawłowski
Dyrektor Spółdzielni,
- **Z-ca Prezesa Zarządu** – mgr Paweł Białas
Z-ca Dyrektora ds. Technicznych,
- **Z-ca Prezesa Zarządu** – mgr Maria Kantorska
Z-ca Dyrektora ds. Eksploatacji.

W 2014 roku Zarząd odbył 51 posiedzeń, w których brała udział również kadra kierownicza oraz pracownicy Spółdzielni, tj. Główna Księgowa i jej zastępcy, Główny Ekonomista, kierownicy osiedli, kierownik Działu Służb Pracowniczych, kierownik Działu Technicznego, kierownik Działu Obrotu Mieszkaniem i Nieruchomościami, kierownik Działu Windykacji, radca prawny, specjalista ds. samorządowych i inni pracownicy Spółdzielni.

II. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

Przeciętne zatrudnienie w 2014 roku wyniosło ogółem 96 etatów.

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

– 6 etatów w Dziale Technicznym.

3. Pion zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji

– 47 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 03/12/2013 z dnia 12 grudnia 2013 r.



Fot. J.C

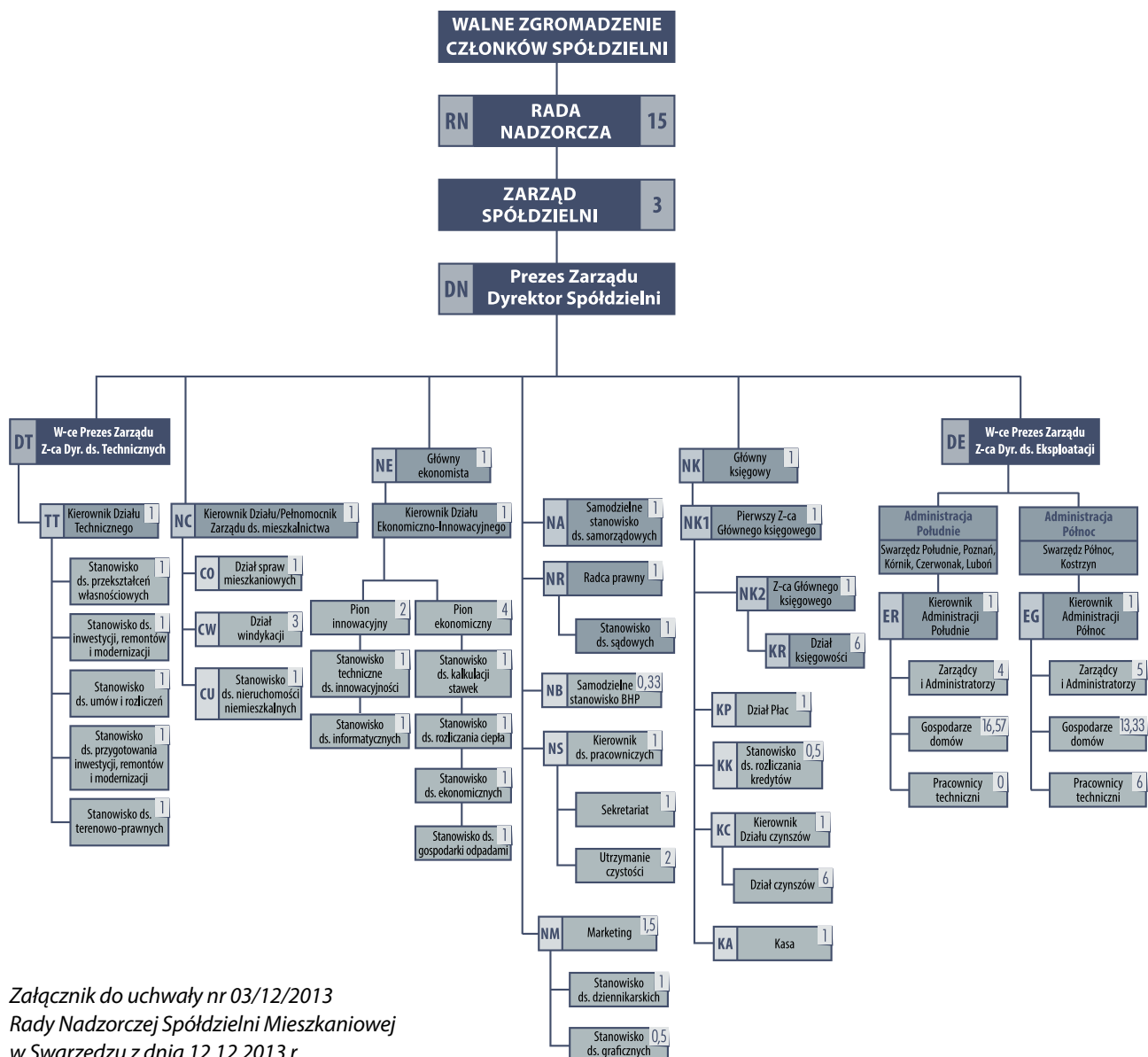
Fot. arch. 2014 – Podpisywanie umów kredytowych z Poznańskim Bankiem



Fot. J.C

Fot. arch. 2014 – Budynek Zarządu Spółdzielni

STRUKTURA ORGANIZACYJNA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU



Załącznik do uchwały nr 03/12/2013
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Swarzędzu z dnia 12.12.2013 r.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Ilość członków Spółdzielni Mieszkaniowej – stan z 31 grudnia 2014 r.

Ogółem _____	6282	▪ Lokatorskie prawo do lokalu _____	443
W tym:		▪ Najem _____	63
▪ Zamieszkali _____	5486		
▪ Współczłonkowie _____	123		
▪ Oczekujący _____	616		
▪ Członkowie na lokale użytkowe _____	57		

Struktura lokali mieszkaniowych w 2014 r.

▪ Odrębna własność lokali mieszkalnych _____	782	Na koniec 2014 r. z osób, które na wolnym rynku nabyły spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności, 323 nie były zainteresowane uzyskaniem członkostwa w Spółdzielni. Ponadto 41 osób zostało pozbawionych członkostwa w Spółdzielni w wyniku wykluczenia przez Radę Nadzorczą.
▪ Własnościowe prawo do lokalu _____	4610	

IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI

1. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2014 ZOSTAŁO ZATWIERDZONE UCHWAŁĄ RADY NADZORCZEJ NR 01/04/2015 Z 23.04.2015 R. NA PODSTAWIE OPINII BIEGŁEGO REWIDENTA I ZAWIERA:

- bilans obejmujący aktywa i pasywa w kwocie _____ 192 669 755,86 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2014 r. do 31.12.2014 r.
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1.01.2014 do 31.12.2014
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1.01.2014 do 31.12.2014 wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę _____ 47 012,43 zł
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- informację dodatkową oraz księgi rachunkowe, na podstawie których sprawozdanie finansowe zostało sporządzone.

2. AKTYWA TRWAŁE

- Na dzień 31.12.2014 r. wartość aktywów trwałych netto wyniosła _____ 187 491 868,48 zł i dotyczyła:
- rzeczowych aktywów trwałych _____ 139 743 115,82 zł
 - środków trwałych w budowie _____ 1 657 154,09 zł
 - inwestycji długoterminowych _____ 79 050,00 zł
 - długoterminowych rozliczeń międzyokresowych _____ 47 669 702,66 zł

2.1. ŚRODKI TRWAŁE:

Obroty wg ewidencji księgowej na 31.12.2014 r. przedstawiają się następująco:

- stan z 1.01.2014 r. wartość brutto _____ 203 741 075,40 zł
- przychody w 2014 r. _____ 29 866,71 zł
- rozchody w 2014 r. _____ 1 490 058,67 zł
- stan środków trwałych wg wartości początkowej na 31.12.2014 r. _____ 202 280 883,44 zł

2.2. ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE NA 31.12.2014 R. _____ 1 657 154,09 zł

- Nakłady z B.O. _____ 3 849 656,82 zł
- Poniesione w 2014 r. _____ 1 787 439,59 zł
- Sprzedane _____ 3 979 942,32 zł

2.3. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE: _____ 79 050,00 zł dotyczą udziałów w:

- Swarzędzkiej Telewizji Kablowej _____ 79 000,00 zł
- Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP _____ 50,00 zł

2.4. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE _____ 47 669 702,66 zł dotyczą:

- skapitalizowanych odsetek rozliczanych w czasie _____ 21 653 436,68 zł
- nierozliczonego funduszu remontowego _____ 26 016 265,98 zł

3. STAN FUNDUSZY SPÓŁDZIELNI NA DZIEŃ 31.12.2014 R. KSZTAŁTOWAŁ SIĘ NASTĘPUJĄCO:

3.1. FUNDUSZE PODSTAWOWE:

- udziałowy _____ 1 173 547,30 zł
- zasobowy _____ 30 287 596,27 zł
- wkładów zaliczkowych _____ 1 659 861,61 zł
- wkładów mieszkaniowych _____ 19 720 626,22 zł
- wkładów budowlanych _____ 145 617 424,87 zł
- wkładów na lokale użytkowe _____ 5 569 143,92 zł
- RAZEM _____ 204 028 200,19 zł**

- zmniejszenie z tyt. umorzeń majątku trwał. _____ 64 061 388,66 zł
- należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna) _____ 1 659 957,70 zł

Stan kapitałów na dzień 31.12.2014 r. _____ 138 306 853,83 zł

3.2. FUNDUSZE SPECJALNE:

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych _____ 194 951,40 zł
- remontowy _____ 7 354 068,29 zł

4. KOSZTY ZARZĄDU

Koszty Zarządu w 2014 r. wynosiły _____ 5 732 755,31zł

5. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE:

	LOKALE MIESZKALNE	LOKALE UŻYTKOWE	
Czynsz	724 217,84	139 474,03	
C.O.	-	-	
Kredyt	42 069,80	-	
Woda	731 866,41	14 006,65	
Śmieci	50 255,49	10 888,46	
RAZEM	1 548 409,54	164 369,14	
Podział czasowy należności od lokatorów:			
	LOKALE MIESZKALNE	LOKALE UŻYTKOWE	
bieżące	694 929,35	31 500,83	
30 – 60 dni	205 407,74	13 504,60	
60 – 90 dni	146 635,55	20 087,85	
90 – 365 dni	340 379,03	49 504,72	
powyżej 365 dni	161 057,87	49 771,14	
RAZEM	1 548 409,54	164 369,14	
Zaległe należności z podziałem analitycznym:			
	Ilość dłużników	Kwota	Średnia kwota na 1 dłużnika
LOKALE MIESZKALNE	1518	1 548 409,54	1 020,03
LOKALE UŻYTKOWE	209	164 369,14	786,46
		1 712 778,68	

W badanym okresie zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych, bez spraw sądowych, wzrosło w stosunku do roku poprzedniego o kwotę 188.426,97 zł. Zaległe opłaty łącznie z dochodzonymi na drodze sądowej na dzień 31.12.2014 r. wynosiły 2.662.198,33 zł, co stanowi 6,85% wymiaru rocznego oraz 82,23% wymiaru miesięcznego opłat.

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

- 2010 – 6,68 %
- 2011 – 6,76 %
- 2012 – 6,29 %
- 2013 – 6,86 %
- 2014 – 6,85 %

Spółdzielnia podejmuje różne starania w celu wyegzekwowania zaległych opłat.

W 2014 r. skierowano do sądu 104 sprawy na kwotę _____ 389 030,01 zł

Zakończono postępowania w 99 sprawach na kwotę _____ 466 288,98 zł

Na dzień 31.12.2014 r. pozostały do zakończenia 262 sprawy, w tym:

- komornicze 125
- sądowe 137

V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. ZASOBY MIESZKANIOWE

Wielkość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu wg stanu na dzień 31.12.2014 roku przedstawia tabela.

Lp.	LOKALIZACJA	Mieszkania								Mieszkania ogółem		Budynki jednorodzinne na gruncie SM		Zasoby mieszkaniowe ogółem	
		własnościowe		lokatorskie		najem		odrębna własność							
		szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²
1	ul. Poznańska	21	1 043,00	1	67,00	0	0,00	1	50,42	23	1 160,42			23	1 160,42
2	os. Władysława IV	77	3 395,48	1	47,79	0	0,00	12	548,49	90	3 991,76			90	3 991,76
3	os. Zygmunta III Wazy	212	9 166,29	7	308,30	0	0,00	30	1 350,38	249	10 824,97			249	10 824,97
4	os. Dąbrowszczaków	681	38 880,20	30	1 807,70	0	0,00	162	9 270,50	873	49 958,40			873	49 958,40
5	os. Czwartaków	654	34 115,80	26	1 313,00	0	0,00	156	8 233,10	836	43 661,90	4	464,30	840	44 126,20
6	os. Gryniów	166	11 105,90	10	626,60	0	0,00	35	2 288,90	211	14 021,40			211	14 021,40
7	os. Kościuszkowców	812	46 242,65	38	2 132,85	0	0,00	205	11 993,90	1 055	60 369,40			1 055	60 369,40
8	os. Raczyńskiego	381	23 138,80	169	10 346,00	0	0,00	61	3 753,23	611	37 238,03	9	1 397,30	620	38 635,33
9	os. Cegielskiego	645	34 218,01	0	0,00	0	0,00	9	503,60	654	34 721,61			654	34 721,61
10	os. Działyńskiego	118	6 231,90	28	1 205,43	2	89,60	27	1 379,15	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	6 878,00	97	5 624,70	0	0,00	18	1 055,40	233	13 558,10			233	13 558,10
13	ul. Głęboka	41	2 021,49	0	0,00	0	0,00	0	0,00	41	2 021,49			41	2 021,49
14	ul. Rybaki	4	189,03	4	187,19	0	0,00	2	61,74	10	437,96			10	437,96
15	Kostrzyn	77	4 395,13	28	1 597,68	0	0,00	41	2 453,28	146	8 446,09			146	8 446,09
16	Kórnik	61	3 583,88	0	0,00	5	255,80	6	347,62	72	4 187,30			72	4 187,30
17	ul. Nieszawska	0	0,00	0	0,00	38	665,13	0	0,00	38	665,13			38	665,13
18	ul. Główna	42	1 596,66	2	85,69	1	27,04	2	68,30	47	1 777,69			47	1 777,69
19	ul. Małachowskiego	81	3 555,62	1	46,03	4	175,84	6	306,06	92	4 083,55			92	4 083,55
20	ul. Warszawska	44	1 969,41	0	0,00	0	0,00	1	48,83	45	2 018,24			45	2 018,24
21	ul. Tomickiego	41	1 847,24	0	0,00	2	108,69	1	47,31	44	2 003,24			44	2 003,24
22	Luboń	119	5 614,87	0	0,00	6	200,56	2	85,00	127	5 900,43			127	5 900,43
23	Czerwonak	140	5 899,65	1	53,91	2	71,54	5	218,42	148	6 243,52			148	6 243,52
24	ul. Chwaliszewo	37	1 543,37	0	0,00	4	150,63	0	0,00	41	1 694,00			41	1 694,00
25	ul. Niedziałkowskiego	21	1 128,44	0	0,00	0	0,00	0	0,00	21	1 128,44			21	1 128,44
	OGÓŁEM	4 593	247 760,82	443	25 449,87	64	1 744,83	782	44 063,63	5 882	319 019,15	16	2 237,60	5 898	321 256,75

W 2014 roku kolejnych 17 mieszkań zostało przekształconych w odrębną własność, w tym: 1 mieszkanie własnościowe, 15 mieszkań lokatorskich i 1 najem. Zburzone zostały 4 mieszkania najmowane przy ul. Nieszawskiej w Poznaniu.

2. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Kwoty kosztów i przychodów w 2014 roku w poszczególnych dziedzinach działalności Spółdzielni przedstawia tabela:

Lp.	RODZAJ DZIAŁALNOŚCI	Koszty	Przychody	Wynik
1	Eksploatacja z odpisem na fundusz remontowy i kosztami Zarządu	20 804,3	21 211,9	407,7
2	Gospodarka cieplna	8 655,9	8 655,9	0,0
3	Dźwigi	123,1	102,9	-20,2
4	Woda i kanalizacja	4 956,2	5 055,4	99,3
5	Dostawa gazu	781,1	847,5	66,4
6	Wywóz śmieci	2 175,6	2 097,8	-77,9
7	Konserwatorzy	280,8	155,6	-125,1
8	Działalność społeczno-kulturalna	31,0	0,0	-31,0
9	Obsługa Inwestycji	578,2	578,2	0,0
10	Transport własny	228,6	119,3	-109,3
11	System informacji (Informator i STK)	569,9	25,1	-544,9
12	Razem działalność podstawowa	39 184,7	38 849,6	-335,0
13	Koszty i przychody z pozostałej działalności operacyjnej	904,9	906,1	1,2
14	Koszty i przychody finansowe	281,5	223,3	-58,2
15	Ogółem	40 371,1	39 979,1	-392,0
16	Podatek dochodowy	0,0	0,0	0,0
17	Saldo po rozliczeniu podatku	40 371,1	39 979,1	-392,0
18	Saldo rozliczeń międzyokresowych na dzień 31.12.2013 r.	0,0	1 145,4	1 145,4
19	Saldo rozliczeń międzyokresowych rozliczeń na dzień 31.12.2014 r.	0,0	753,4	753,4

Koszty i przychody w działalności Spółdzielni w 2014 roku (w tys. zł, dane bilansowe)

Zgodnie ze znowelizowaną ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych od 1.01.2007 r. w spółdzielniach mieszkaniowych opodatkowaniu podlegają: przychody z lokali użytkowych, ze sprzedaży majątku trwałego, ze sprzedaży reklam oraz przychody finansowe nie dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wynik finansowy na działalności opodatkowanej wyniósł 388.490,88 zł. Wyniki na działalności zwolnionej i opodatkowanej zarachowano łącznie na rozliczenia międzyokresowe.

PORÓWNANIE STRUKTURY I POZIOMU KOSZTÓW W LATACH 2010-2014 PRZEDSTAWIAJĄ TABELĘ:

WYSZCZEGÓLNIENIE	2010		2011		2012		2013		2014	
	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%
Koszty działalności operacyjnej	34 099 726,46	95,98	33 666 325,20	97,88	34 957 331,02	96,33	37 557 656,30	97,6757	39 184 655,72	97,0600
Pozostałe koszty operacyjne	575 074,38	1,63	328 215,69	0,95	914 992,72	2,52	540 965,68	1,4069	904 938,89	2,2400
Koszty finansowe	853 192,47	2,40	400 724,96	1,17	418 485,78	1,15	352 752,15	0,9174	281 507,85	0,7000
Ogółem koszty	35 527 993,31	100,01	34 395 265,85	100,00	36 290 809,52	100,00	38 451 374,13	100,00	40 371 102,46	100,00

Zestawienie kosztów według składników – analiza struktury

WSKAŹNIKI DYNAMIKI				
WYSZCZEGÓLNIENIE				
	2011/2010	2012/2011	2013/2012	2014/2013
Koszty działalności operacyjnej	98,73%	103,83%	107,44%	104,33%
Pozostałe koszty operacyjne	57,07%	278,78%	59,12%	167,28%
Koszty finansowe	46,97%	104,43%	84,29%	79,80%
Ogółem koszty	96,81%	105,51%	105,95%	104,99%

Analiza dynamiki kosztów i ich składników

Analiza kosztów działalności ukazuje, że koszty działalności operacyjnej są na poziomie 97,06% kosztów ogółem. Koszty ogółem roku 2014 wzrosły w porównaniu do roku 2013 o kwotę 1.919 728,33 zł, co dotyczyło zarówno działalności podstawowej, jak i pozostałej.

WYSZCZEGÓLNIENIE	2010		2011		2012		2013		2014	
	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%
Koszty działalności operacyjnej	34 099 726,46	100,00	33 666 325,20	100,00	34 957 331,02	100,00	37 557 656,30	100,00	39 184 655,72	100,00
1. Amortyzacja	245 471,83	0,72	225 034,87	0,67	214 359,29	0,61	200 501,28	0,53	197 031,63	0,50
2. Zużycie materiału i energii	13 202 005,03	38,72	12 569 636,38	37,34	13 061 942,99	37,37	13 748 314,91	36,61	13 671 620,27	34,89
3. Usługi obce	5 645 447,56	16,56	5 652 655,86	16,79	5 527 935,03	15,81	4 915 499,62	13,09	3 962 334,66	10,11
4. Podatki i opłaty	1 565 984,77	4,59	1 588 279,67	4,72	1 820 841,87	5,21	3 347 870,24	8,91	5 006 346,83	12,78
5. Wynagrodzenia	6 033 999,74	17,70	6 063 496,24	18,01	6 400 674,95	18,31	6 732 808,34	17,93	7 348 157,76	18,75
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	892 465,67	2,62	910 684,57	2,71	1 028 282,34	2,94	1 084 570,93	2,89	1 153 573,34	2,94
7. Pozostałe	6 514 351,86	19,10	6 656 537,61	19,77	6 903 294,55	19,75	7 528 090,98	20,04	7 845 591,23	20,02

Koszty rodzajowe według składników

Wśród kosztów rodzajowych największą pozycję niezmiennie zajmuje zużycie materiałów i energii, ich wartość zmniejszyła się w stosunku do roku 2013 o 76 694,64 zł, a ich udział wyniósł 34,89%.

W 2014 ROKU ZMIANIE ULEGŁY NIEKTÓRE OPŁATY CZYNSZOWE:

Od dnia 1.07.2014 roku nastąpiła podwyżka opłaty za gaz zużywany do podgrzania wody, w związku ze zmianą taryfy W-4 w zakresie dostarczania paliwa gazowego przez Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo. Wyższa opłata za gaz dotyczy zasobów zasilanych przez własne, lokalne kotłownie gazowe i dotyczy następujących lokalizacji:

Kostrzyn: ul. Wielkopolska 28, ul. Piasta 2, 3; Poznań: ul. Rybaki 1A, ul. Głęboka 4.

- poprzednia cena netto za podgrzanie wody: 12,44 zł/m³
- nowa cena netto z uwzględnieniem podwyżki: 13,26 zł/m³

Kórnik: ul. Śremska 24, 26, 28, 32, 32A, 34.

- poprzednia cena netto za podgrzanie wody: 8,25 zł/m³
- nowa cena netto z uwzględnieniem podwyżki: 9,07 zł/m³

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI:

Stawki podatku od nieruchomości od lokali mieszkalnych na terenie Swarzędza w 2014 wzrosły o 0,01 zł rocznie i wynosiły 0,72 zł/m² lokalu/rok, a od gruntu pozostały na niezmiennym poziomie 0,44 zł/m², stąd miesięczne opłaty wnoszone na ten cel w czynszu pozostały bez zmian.

Dla lokali w Poznaniu, Czerwonaku i Kórniku podatek od nieruchomości kształtował się na poziomie 0,74 zł/m² lokalu/rok. Natomiast dla lokali mieszkalnych w Kostrzynie i Luboniu 0,71 zł/m² lokalu/rok.

WIECZYSTE UŻYTKOWANIE:

Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów w 2014 r. osiągnęły kwotę 961.720,70 zł i były o ponad 200 tys. zł wyższe niż w 2013 roku. Wzrost opłat dotyczył gruntów na terenie Swarzędza, gdzie poza opłatą bieżącą, Spółdzielnia została obciążona dopłatami za lata 2012-2014 zgodnie z orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Spadek wysokości bieżących opłat dotyczył natomiast gruntów na terenie Poznania, Lubonia i Czerwonaka, gdzie pozytywnie dla Spółdzielni zakończyły się postępowania dotyczące aktualizacji opłat. Zmiany wysokości opłat za użytkowanie wieczyste gruntów należących do Spółdzielni spowodowały konieczność wprowadzenia korekt opłat naliczanych z tego tytułu mieszkańcom części zasobów. Zmiany dotyczyły lokalizacji poznańskich, gdzie opłaty z tego tytułu spadły o następujące kwoty za m²/m-c.

▪ Poznań, ul. Małachowskiego 4 i 6 _____	0,33 zł
▪ Poznań, ul. Warszawska 81, 83, 85 _____	0,22 zł
▪ Poznań, ul. Tomickiego 29, 31, 33, 35 _____	0,09 zł
▪ Luboń: ul. Kolonia PZNF, ul. Armii Poznań _____	0,05 zł
▪ Czerwonak: ul. Słoneczna 1, 3, 4, 5 _____	0,24 zł
▪ Poznań, ul. Chwaliszewo 17, 19, 21, 23 _____	0,18 zł

Wzrost stawki za użytkowanie wieczyste gruntów w 2014 nastąpił w Luboniu przy ul. Dworcowej i wyniósł 1,44 zł.

Opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów wnoszone przez mieszkańców z Poznania z ul. Niedziałkowskiego, z Kostrzyna oraz ze Swarzędza w roku 2014 kształtowały się na tym samym poziomie i nie uległy zmianie.

FUNDUSZ REMONTOWY 2012-2014

W tabeli przedstawione zostały wpływy i wydatki funduszu remontowego w latach 2012-2014.

Lp.	RODZAJ WPŁYWÓW/WYDATKÓW	Rok		
		2012	2013	2014
I	Stan środków na początku roku	-9 237 051,66	-11 623 574,73	-15 109 360,59
II	Wpływy	6 561 872,45	6 782 296,26	7 464 227,31
1	Odpisy na fundusz	5 764 980,23	6 313 248,91	6 753 820,61
2	Inne wpływy (w tym na docieplenia)	482 608,11	154 612,47	387 682,53
3	Legalizacja liczników	314 284,11	314 434,88	313 747,50
4	Regresy ubezpieczeniowe	0,00	0,00	8 976,67
III	Wydatki	-8 948 395,52	-10 268 082,12	-11 142 148,49
1	Roboty murarskie	-188 790,76	-391 640,85	-307 355,19
2	Roboty dekararskie	-336 633,22	-403 361,00	-505 656,99
3	Roboty malarskie	-92 227,98	-70 970,75	-75 084,86
4	Roboty elektryczne	-8 086,06	-8 960,98	-4 697,88
5	Roboty instalacyjne	-1 401 956,96	-1 346 598,63	-2 146 162,48
6	Roboty stolarskie, szklarskie, ślusarskie	-4 032,22	-11 645,19	-86 898,03
7	Roboty zieleniarsko-drogowe	-447 391,58	-562 428,96	-543 887,52
8	Docieplenie ścian	-5 466 071,85	-5 978 269,22	-6 477 335,58
9	Wymiana okien	-3 917,62	0,00	-3 415,00
10	Konserwatorzy	0,00	0,00	0,00
11	Remont dźwigów	-35 952,04	-21 417,49	-13 892,48
12	Przeglądy instalacji	0,00	0,00	0,00
13	Inne koszty remontowe	-963 335,23	-1 472 789,05	-977 762,48
IV	Wynik	-2 386 523,07	-3 485 785,86	-3 677 921,18
V	Stan środków na koniec roku	-11 623 574,73	-15 109 360,59	-18 787 281,77

Podstawową grupę wpływów stanowią odpisy na fundusz remontowy. W latach 2012-2014 odpisy wzrastały odpowiednio o 3% w roku 2013 oraz 10% w roku 2014.

Po stronie wydatków niewątpliwie dominują wydatki związane z docieplaniem budynków. W tym przypadku nastąpił wzrost procentowy wynoszący odpowiednio 9% w roku 2013 oraz 8% w roku 2014. Ponadto istotną zwyżkę wydatków zaobserwować można w grupie prac instalacyjnych. Wzrost na poziomie 59% w stosunku do roku 2013 wynika przede wszystkim z większego zakresu prac na sieci c.o. i c.w. oraz konieczności legalizacji liczników. Systematycznie wzrastają także wydatki związane z modernizacją dachów. Wzrosty wyniosły tu odpowiednio 19% w roku 2013 i 25% w roku 2014.

Nieustannie rosnące wydatki wpływają na stale pogłębiający się ujemny wynik końcowy, który w roku 2013 wzrósł o 29%, a w roku 2014 o 24%. Sytuacja ta wymaga działań polegających na zmniejszeniu udziału kredytów bankowych w procesie finansowania termomodernizacji budynków, co wiąże się ze zwiększeniem odpisów na fundusz remontowy. Działania te pozwolą na zachowanie dotychczasowego tempa realizowanych termomodernizacji i zapewnią wystarczającą ilość środków finansowych na remonty bieżące.

3. GOSPODARKA CIEPLNA

KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI CIEPLNEJ

Koszty gospodarki cieplnej w 2014 roku wyniosły 8.655.866,42 zł i wzrosły w porównaniu do roku 2013 (8 508 804,25 zł) zaledwie o 1,7%. Powyższy wynik należy uznać za nadzwyczajnie dobry, uwzględniając ubiegłoroczne podwyżki cen ciepła z miejskiej sieci cieplnej o 4,8% oraz cen gazu dla taryfy W-4 wykorzystywanego w kotłowniach lokalnych średnio o 6,6%, a także zmiany w sposobie rozliczania VAT od dnia 1 października 2014 r. (SM nie odlicza podatku VAT od zakupu energii cieplnej dla lokali mieszkalnych).

Z kwoty ogółem, podobnie jak w roku 2013, 88% tj. 7 580 441,50 zł stanowiły koszty zakupu energii cieplnej poprzez miejską sieć ciepłą, a 12% tj. 1 075 424,92 zł to koszty wytworzenia energii cieplnej w kotłowniach lokalnych. W 2014 roku średni koszt ogrzewania lokali zasilanych z miejskiej sieci cieplnej wyniósł 1,64 zł netto (2,03 zł brutto) za metr kwadratowy miesięcznie, koszt ogrzewania z kotłowni lokalnych wyniósł 2,70 zł netto (3,32 zł brutto) za metr kwadratowy miesięcznie.

Należy podkreślić, że utrzymanie kosztów zużycia energii cieplnej na względnie stałym poziomie mimo podwyżek cen, wynika zarówno z łagodniejszych warunków pogodowych w roku ubiegłym, jak i z kontynuowanego programu termomodernizacyjnego.

Zasady rozliczenia kosztów gospodarki cieplnej, poza zmianą okresu rozliczeniowego dla budynków zasilanych z MSC i zlokalizowanych w Kostrzynie, nie uległy zmianie w roku 2014. 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 cieplną z poszczególnych źródeł w roku 2014 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.



Fot. JC

Fot. arch. 2014 – Hala Dalkii



Fot. JC

Fot. arch. 2014 – Spotkanie przedstawicieli Dalkii i Spółdzielni

REALIZACJA PROGRAMU DOCIEPLEŃ

Od rozpoczęcia kompleksowego programu termomodernizacyjnego w grudniu 2009 r. do końca 2014 roku łącznie zostało docieplonych 57 budynków (11 w roku 2014), co stanowi ponad 39% powierzchni ścian budynków przewidzianych do docieplenia w całym projekcie termomodernizacyjnym. Do docieplenia pozostało jeszcze 106 budynków. Łączne koszty termomodernizacji brutto docieplonych do końca 2014 roku budynków wyniosły 22 303 907 zł (5 028 135 zł w roku 2014). Wartość kredytów zaciągniętych na docieplenia wyniosła 15 716 700 zł (3 724 100 zł w roku 2014). Spółdzielnia korzysta również z dofinansowania projektów termomodernizacyjnych w postaci premii z Banku Gospodarstwa Krajowego, których wartość w roku 2014 wyniosła 382 633,08 zł.

Wykonane prace dociepleniowe wpłynęły znacząco na obniżenie zużycia ciepła i jednocześnie poprawiły standard zamieszkiwania w zasobach spółdzielczych – zwiększona trwałość budynków, poprawiona estetyka, komfort użytkowania, wzrost wartości rynkowej lokali.

4. REALIZACJA ZADAŃ KONSERWACYJNO-REMONTOWYCH W 2014 R.

ADMINISTRACJA OSIEDLI SWARZĘDZ-PÓŁNOC

1. SWARZĘDZ, OS. KOŚCIUSZKOWCÓW

- Drobne konserwacje oraz przeglądy dachów na całym osiedlu.
- 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).
- Remont loggii w budynku 38/14 i 16.
- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Drobne naprawy chodników i podestów wejściowych.
- Remont wejść do budynku nr 31.
- Malowanie przejść między budynkami – 8 szt.
- Docieplenie budynków 11,12, 22.
- Remont loggii 38/12, 14, 16, 18; 39/27, 31, 32, 33; 31/6.

- Remont oraz malowanie wiatrołapów – budynki 22, 23.
- Naprawa schodów przy budynku 14.
- Drobne prace budowlane – całe osiedle.
- Częściowe uszczelnienie spoin budynków 29, 39, 32.
- Przegląd instalacji elektrycznej budynków od 14 do 39.
- Kapitałny remont chodnika przy budynkach 8, 9, 10, 11, 12.
- Modernizacja węzła cieplnego budynków 27 i 36.
- Wymiana zaworów przy rozdzielaczach budynków 9, 10, 11, 12.
- Modernizacja węzła cieplnego w budynku 36.

2. SWARZĘDZ, OS. CZWARTAKÓW

- Drobne konserwacje oraz przeglądy dachów na całym osiedlu.
- Kapitałny remont dachu budynków 7, 10, bud. techniczny.
- Drobne prace budowlane na całym osiedlu.
- Budowa śmietnika przy budynkach 6-7.
- Malowanie oznaczeń poziomych jezdni (pasy, koperty, drogi pożarowe).
- Remont kapitałny loggii w budynkach 12/25, 14/50, 18/33, 3/35.
- Naprawa kapinosów 18/33, 10/53, 6/18, 4/9, 5/6, 6/60, 12/23, 12/25, 4/42.
- Naprawa opaski przy budynkach 2, 5, 12.
- Remont wejść do budynków 10 i 15.
- Naprawa wycieraczki w budynku 5.
- Przegląd instalacji gazowej i przewodów kominowych.
- Konserwacja zieleni.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.
- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Drobna naprawa chodnika przy budynku 12 (II klatka).
- Malowanie i remonty wiatrołapów – budynki 19 i 20.
- Naprawa wiatrołapu w budynku 6 – szt. 6.



Fot. arch. 2014 – os. Kościuszkowców

Fot. JC

3. SWARZĘDZ, OS. DĄBROWSZCZAKÓW

- Przegląd instalacji gazowych i przewodów kominowych.
- Konserwacja zieleni.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan. i c.o. i c.w.
- Drobne konserwacje i przeglądy dachów na całym osiedlu.
- Malowanie oznaczeń poziomych jezdni (pasy, koperty, drogi pożarowe).
- Naprawa kapinosów bud. 3/28, 3/33, 3/35, 3/36, 3/57, 3/37, 4/59, 23/24, 23/28.
- Remont balkonów budynków 3/35, 3/36, 3/38, 3/39.
- Remont wejść do budynku 3, 19, 20 (I klatka).
- Remont oraz malowanie wiatrołapów budynków 5, 6, 7.
- Naprawa wiatrołapów w budynku 3 (6 szt.), 20 (I klatka).
- Wymiana drzwi wejściowych - budynki 5, 6, 7.
- Drobne prace budowlane.
- Malowanie przejść między budynkami - całe osiedle.
- Kapitałny remont dachów budynków 24 i 25.
- Częściowy remont dachów budynków 5/42 i 41.
- Docieplenie budynków 14 i 15.
- Montaż ekranów balkonowych w budynkach 5 i 7.
- Wymiana wodomierzy - budynki 1-27.
- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Wymiana podejść pod gazomierze zbiorcze w budynkach 1, 15, 17.
- Uszczelnienie spoin - budynek 4/24 i 25.
- Drobne naprawy chodników - budynki 15, 19, 20 (IV kl).
- Naprawa zbiornika Reflexomat w węźle ciepłym budynków 5-6-7.

4. SWARZĘDZ, OS. ZYGMUNTA III WAZY

- Przegląd instalacji gazowych i przewodów kominowych.
- Konserwacje zieleni.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan.
- Drobne konserwacje dachów oraz przeglądy dachów.
- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Wymiana wodomierzy - budynki 1, 2, 3, 5, 6, 7.
- Naprawa kapinosa - budynek 3/38.

- Wymiana okien w piwnicach budynków 1, 2, 3, 5, 6, 7.
- Drobne prace budowlane.
- Naprawa tynku sufitów i ścian - budynki 2/3, 3/46.
- Naprawa chodnika przy budynkach 2, 3.
- Malowanie oznaczeń poziomych (pasy, koperty, drogi pożarowe).



Fot. JC

Fot. arch. 2014 – os. Dąbrowszczaków



Fot. JC

Fot. arch. 2014 – Montaż siatek na budynkach



Fot. JC

Fot. arch. 2014 – Montaż nowych budek dla ptaków



Fot. JC

Fot. arch. 2014 – os. Dąbrowszczaków

5. SWARZĘDZ, OS. WŁADYSŁAWA IV

- Przegląd instalacji gazowej i przewodów kominowych.
- Malowanie klatek schodowych – budynki 1, 2, 3, 4, 5.
- Malowanie pralni i zejść do piwnicy - budynki 1, 2, 3, 4, 5.
- Naprawa chodnika przy budynkach 2, 4.
- Konserwacja zieleni.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan. i c.o.



Fot. arch. 2014 – Wymiana poszyc dachowych

Fot. JW



Fot. arch. 2014 – Kostrzyn Wlkp.

Fot. JC

- Drobne konserwacje dachów oraz przeglądy dachów.
- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Drobne prace budowlane.

6. SWARZĘDZ, UL. POZNAŃSKA

- Przegląd instalacji gazowej i przewodów kominowych.
- Konserwacje zieleni.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan.
- Przegląd dachu oraz drobne prace konserwacyjne.
- Drobne prace ogólnobudowlane.

7. 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.
- Remont loggi w budynku 7/8, 7/20.
- Przeglądy i drobne konserwacje dachów.
- Drobne remonty chodników.
- Docieplenia stropodachu w budynku nr 8.
- Drobne prace budowlane.
- Remont wejścia do budynku nr 5.
- Wymiana wodomierzy – budynki od 1 do 9.

8. 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.
- Roboty drogowe i chodniki – Piasta 4-6.
- Konserwacja kotłowni gazowych.
- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Wymiana wodomierzy – wszystkie budynki.
- Drobne naprawy chodników.



Informator Spółdzielczy
Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu

Redaguje zespół w składzie:

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

Opracowanie graficzne:

STUDIO 33 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

ADMINISTRACJA OSIEDLI SWARZĘDZ-POŁUDNIE

1. SWARZĘDZ, OS. E. RACZYŃSKIEGO NR 5-36

- Termomodernizacja budynków 12 i 13.
- Wymiana drzwi wejściowych do budynków 12 i 13.
- Wymiana okien na klatkach schodowych i w piwnicach w budynkach 12 i 13.
- Remont podestów wejściowych do budynków 12 i 13.
- Malowanie klatek schodowych w budynkach 12 i 13.
- Remont posadzek loggii w budynkach 12 i 13.
- Wymiana opasek budynków 12 i 13.
- Wymiana rur spustowych i rynien w budynkach 12 i 13.
- Montaż ekranów balkonowych w budynkach 12 i 13.
- Wymiana centrali domofonowych w budynkach 12 i 13.
- Wymiana oświetlenia wewnętrznego wiatrołapów na oświetlenie energooszczędne w budynkach 5, 6, 7.
- Uszczelnianie dylatacji pomiędzy płytami konstrukcyjnymi.
- Montaż siatek ochronnych na kominach.
- Montaż kratki wentylacyjnych w przestrzeni stropodachu.
- Naprawy pokryć dachowych.
- Wymiana zaworów przedlicznikowych na instalacji wodociągowej.
- Wymiana zaworów grzejnikowych.
- Wymiana piasku w piaskownicach.

2. SWARZĘDZ, OS. H. CEGIELSKIEGO NR 1-34

- Wymiana drzwi wejściowych do budynków 9 i 10.
- Wymiana okien na klatkach schodowych i w piwnicach w budynkach 9 i 10.
- Remont podestów wejściowych do budynku 9.
- Malowanie klatek schodowych w budynkach 9 i 10.
- Remont posadzek loggii w budynkach 9 i 10.
- Wymiana opasek budynków 9 i 10.
- Wymiana rur spustowych i rynien w budynkach 9 i 10.

- Montaż ekranów balkonowych w budynkach 9 i 10.
- Wymiana centrali domofonowych w budynkach 9 i 10.
- Częściowy remont instalacji ciepłej wody i cyrkulacji w budynkach 5, 6, 7, 8.
- Częściowa naprawa posadzki rampy handlowej przy budynku 32.
- Wymiana części poziomu instalacji kanalizacyjnej w budynku 16.
- Uszczelnianie dylatacji pomiędzy płytami konstrukcyjnymi.
- Montaż siatek ochronnych na kominach.
- Montaż kratki wentylacyjnych w przestrzeni stropodachu.
- Naprawy pokryć dachowych.
- Wymiana zaworów przedlicznikowych na instalacji wodociągowej.
- Wymiana zaworów grzejnikowych.
- Wymiana piasku w piaskownicach.

3. SWARZĘDZ, OS. T. DZIAŁYŃSKIEGO NR 1A-1E

- Naprawa części elewacji wraz z malowaniem balustrad balkonów w budynku 1E.
- Docieplenie części dylatacji między budynkami w przejściu przy budynku 1E.
- Prace konserwacyjne kotłowni w budynku 1B i 1E.
- Montaż siatek ochronnych na kominach.
- Wymiana piasku w piaskownicach.

4. POZNAŃ-ANTONINEK, UL. MŚCIBORA 62, 64, 66, 67, 68, 70, 72 I UL. LESZKA 66

- Montaż siatek ochronnych na kominach.
- Naprawy pokryć dachowych.
- Wymiana zaworów przedlicznikowych na instalacji wodociągowej.
- Wymiana piasku w piaskownicach.



Fot. JC

Fot. arch. 2014 – os. Raczyńskiego



Fot. JC

Fot. arch. 2014 – os. Cegielskiego

5. KÓRNIK-BNIN, UL. ŚREMSKA 24, 26, 28, 32, 32A, 34

- Montaż siatek ochronnych na kominach.
- Naprawy pokryć dachowych.
- Przebudowa kominów w budynkach 24, 26, 28.
- Montaż krętek wentylacyjnych w przestrzeni stropodachu.
- Wymiana zaworów przedlicznikowych na instalacji wodociągowej.
- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Gruntowna modernizacja kotłowni w budynkach 34 i 32a.

6. POZNAŃ, UL. GŁĘBOKA 4

- Remont pokrycia dachu wiatrołapu.
- Wymiana centrali domofonowych.
- Naprawa elewacji w budynku w podwórzu oraz przy zejściu do hali garażowej.
- Naprawa schodów wejściowych na podwórze.
- Prace konserwacyjne kotłowni.

7. POZNAŃ, UL. RYBAKI 1A

- Naprawa i konserwacja urządzeń dźwigowych.
- Naprawy instalacji c.o. oraz wod.-kan.
- Prace konserwacyjne kotłowni.

8. POZNAŃ, UL. WARSZAWSKA 81-83-85

- Naprawa tynków elewacji przy wejściach do budynku.
- Naprawy pokryć dachowych.
- Naprawy instalacji c.o. oraz wod.-kan.

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

- Naprawy instalacji c.o. oraz wod.-kan.
- Konserwacja pokrycia dachu.

10. POZNAŃ, UL. MAŁACHOWSKIEGO 4 I 6

- Naprawy instalacji c.o. oraz wod.-kan.
- Wymiana piasku w piaskownicy.
- Naprawa pokrycia dachowego.

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

- Naprawy instalacji c.o. oraz wod.-kan.
- Wymiana daszku nad wejściem do budynku.
- Wydłużenie części przewodów kominowych.
- Naprawy pokrycia dachowego.
- Wymiana piasku w piaskownicy.

12. POZNAŃ, UL. NIESZAWSKA 7

- Naprawy instalacji wod.-kan.
- Dalsza rozbiórka części budynku.

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

- Naprawy instalacji gazowej.
- Naprawy instalacji c.o. oraz wod.-kan.
- Wymiana piasku w piaskownicy.
- Prace konserwacyjne kotłowni.

14. POZNAŃ, UL. NIEDZIAŁKOWSKIEGO 23, 23A

- Prace naprawcze na instalacji gazowej.
- Rozpoczęcie prac termomodernizacyjnych.

15. CZERWONAK, UL. SŁONECZNA 1, 2, 3, 4, 5 I UL. GDYŃSKA 122

- Remont instalacji zasilającej ciepłej wody i centralnego ogrzewania do budynków 1, 2, 3, 4, 5 wraz z rekultywacją terenu.
- Naprawy instalacji c.o. oraz wod.-kan.
- Naprawy pokryć dachowych.

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

- Termomodernizacja budynku przy ul. Kolonia PZNF 5.
- Wymiana centrali domofonowej w budynku przy ul. Kolonia PZNF 5.
- Malowanie klatki schodowej w budynku przy ul. Kolonia PZNF 5.
- Remont dachu w budynku ul. Kolonia PZNF 5.
- Wymiana rynien i rur spustowych w budynku przy ul. Kolonia PZNF 5.
- Naprawy instalacji wod.-kan.

17. LUBOŃ, UL. HIBNERA 5, 6, 7

- Naprawy pokrycia dachów.
- Remont podestów wejściowych w budynkach 5 i 7.
- Naprawy instalacji wod.-kan.

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

- Termomodernizacja budynku nr 81.
- Malowanie klatek w budynku nr 81.
- Wymiana centrali domofonowych w budynku nr 81.
- Wymiana łąw kominarskich w budynku nr 81.
- Remont dachu budynku nr 81.
- Naprawy instalacji wod.-kan.
- Wymiana piasku w piaskownicach.

NIEZALEŻNIE OD WYMIENIONYCH WYŻEJ CZYNNOŚCI, WYKONYWANE BYŁY:

- Bieżące i awaryjne naprawy sieci, instalacji i urządzeń technicznych.
- Przeglądy okresowe budynków, instalacji gazowej, instalacji elektrycznej i odgromowej oraz instalacji kominowej (wraz z czyszczeniem), wynikające z obowiązków nałożonych przez Prawo Budowlane.



Fot. JC

Fot. arch. 2014 – os. Raczyńskiego

5. LOKALE UŻYTKOWE

Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada w swoich zasobach lokale użytkowe będące własnością Spółdzielni, osób fizycznych i prawnych. Wśród właścicieli lokali użytkowych jest 60 członków 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 w ostatnich latach następuje zmiana przeznaczenia niewielkich lokali piwnicznych z dotychczas wynajmowanych na cele handlowe, obecnie przeznaczonych na drobne usługi, biura czy magazyny.

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 umieszczone są aktualizowane informacje o możliwościach lokalizacyjnych wynajęcia lokali użytkowych.

Od 2011 r. Spółdzielnia przeprowadza proces wyceny oraz wyodrębniania piwnicznych lokali użytkowych. Spółdzielnia nieruchomości te przedstawia do sprzedaży w pierwszej kolejności dotychczasowym najemcom. Do chwili obecnej sprzedanych zostało, jako odrębne nieruchomości, 14 lokali użytkowych.

PODSTAWOWE PLACÓWKI WRAZ Z POWIERZCHNIAMI LOKALI:

► Lokale użytkowe pełnowartościowe będące własnością Spółdzielni, wynajmowane:

- placówki pocztowe, os. Dąbrowszczaków 25 pow. 148 m² oraz przy ul. Mścibora 67 o pow. 47 m²,
- TP S.A. os. Kościuszkowców 15 o pow. 63 m² (koncentrator),
- Warsztaty Terapii Zajęciowej użytkowane przez Stowarzyszenie Dzieci Specjalnej Troski im. Leszka Grajka, os. Kościuszkowców 13,
- świetlica socjoterapeutyczna Ośrodka Pomocy Społecznej, Swarzędz Kościuszkowców 26.
- kluby prowadzone przez Ośrodek Pomocy Społecznej Swarzędz, os. Czwartaków 14 i 18 oraz os. H. Cegielskiego 34.

► Lokale piwniczne:

- 112 z wejściem z zewnątrz, w tym sześć o statusie odrębnej nieruchomości oraz jeden, którego właściciel posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- 84 z wejściem z korytarza piwnicznego. Trzy komórki piwniczne zostały wyodrębnione na zasadach odrębnej własności nieruchomości.

Około 3% lokali w piwnicach okresowo zostaje bez użytkownika – dotyczy to głównie lokali z wejściem z korytarza piwnicznego.

► Lokale własnościowe w parterach budynków wielorodzinnych:

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

► Kioski:

- 11 szt. oraz 5 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 będących własnością Spółdzielni, przeznaczonych na wynajem.

► Powierzchnie dachowe wynajmowane:

- 4 szt. pod instalacje antenowe sieci telefonicznych T-Mobile, Orange i NETIA.

► Lokale użytkowe będące we władaniu Spółdzielni:

- biurowiec Spółdzielni Mieszkaniowej, ul. Kwaśniewskiego 1, pow. 563 m²,
- Administracja, ul. Gryniów 6, pow. 221 m²,
- Administracja, os. Raczyńskiego 20, pow. 166 m²,
- biura Działu Technicznego, os. Kościuszkowców 26, pow. 167 m²,
- biuro Administracji, ul. Warszawska 83, pow. 15 m².

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

- Zygmunta III Wazy 5 – Harcówka
- Zygmunta III Wazy 7 – Klub osiedlowy
- 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”



Fot. arch. 2014 – Otwory wentylacyjne w stropodachu

VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

NIEZALEŻNIE OD ZADAŃ WYMIENIONYCH W TABELI PONIŻEJ, PODAJEMY WYKAZ DZIAŁAŃ PODEJMOWANYCH W 2014 ROKU:

- Kontynuowanie rozmów z Gminą Swarzędz w sprawie przekazania terenów położonych na terenie osiedli mieszkaniowych Swarzędz-Południe.
- 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 terenach 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 użytkownika 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 modernizacji budynku Zarządu Spółdzielni.
- Kontynuowanie rozbiórki budynku mieszkalnego zlokalizowanego w Poznaniu przy ul. Nieszawskiej nr 7.
- Kontynuowanie procedury mającej na celu dokonanie podziału nieruchomości położonych w Czerwonaku i w Swarzędzu na osiedlu mieszkaniowym przy ul. Gryniów.
- Przystąpienie do opracowania koncepcji na rewitalizację terenów zielonych łącznie z placami zabaw i układów komunikacyjnych na terenie osiedla mieszkaniowego im. Kościuszkowców w Swarzędzu.
- Przystąpienie do wykonania koncepcji zagospodarowania terenu położonego w Swarzędzu przy ul. Kwaśniewskiego nr 1A, (dz. nr 107/209).
- Uruchomienie procedury dotyczącej przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w prawo własności dla nieruchomości położonych na terenie m. Poznania.

I. BUDOWNICTWO WIELORODZINNE – PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI				
LP.	ZADANIE INWESTYCYJNE	ZAKRES RZECZOWY	NAKLĄDY PONIESIONE	TERMIN REALIZACJI
1.	Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 14, 15, 16, 17, 18	Opracowanie dokumentacji technicznej na docieplenia budynków, audytów energetycznych i charakterystyk energetycznych, kosztorysów inwestorskich.	203 400,00 zł (netto)	2014 rok
2.	Swarzędz, os. Raczyńskiego 14, 15, 16, 17			
3.	Swarzędz, os. Cegielskiego nr 11, 12, 1, 2, 3			
4.	Swarzędz, os. Dąbrowszczaków 16, 17, 18, 19			
5.	Luboń, ul. Kolonia PZNF nr 5, 6, 7	Opracowanie audytów energetycznych.	8 000,00 zł (netto)	2014 rok
6.	Poznań, ul. Niedziałkowskiego 23-23a			
7.	Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 12, 13	Opracowanie świadectw charakterystyk energetycznych.	7 700,00 zł (netto)	2014 rok
8.	Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 14, 15			
9.	Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 11, 12, 22			
10.	Swarzędz, os. H. Cegielskiego 9, 10			
11.	Luboń, ul. Kolonia PZNF 5 i ul. Armii Poznań 81			
12.	Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 5-12	Opracowanie koncepcji rewitalizacji terenów zielonych łącznie z placami zabaw i układów komunikacyjnych.	15 000,00 zł (netto)	2014 rok
13.	Swarzędz, rejon ul. Kwaśniewskiego	Opracowanie koncepcji zagospodarowania nieruchomości położonej w Swarzędzu przy ul. Kwaśniewskiego 1A (dz. nr 107/209)	60.000,00 zł (netto)	2014 rok
RAZEM			366.100,00 zł (netto)	

II. PRACE TERMOMODERNIZACYJNE

LP. ZADANIE INWESTYCYJNE	ZAKRES RZECZOWY	NAKŁADY PONIESIONE	TERMIN REALIZACJI
1. Administracja os. Gryniów	DOCIEPLENIA BUDYNKÓW: 1. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 14, 15 2. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 11, 12, 22	3.043.801,00 zł (brutto)	2014 rok
2. Administracja os. Raczyńskiego	DOCIEPLENIA BUDYNKÓW: 1. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 12, 13 2. Swarzędz, os. H. Cegielskiego nr 9, 10 3. Luboń, ul. Kolonia PZNF nr 5 4. Luboń, ul. Armii Poznań nr 81 5. Poznań, ul. Niedziałkowskiego nr 23-23a (etap I)	1.984.334,00 zł (brutto)	2014 rok
RAZEM		5.028.135,00 zł (brutto)	

III. PRACE REMONTOWE I MODERNIZACYJNE ZASOBÓW SPÓŁDZIELCZYCH

LP. ZADANIE INWESTYCYJNE	ZAKRES RZECZOWY	NAKŁADY PONIESIONE	TERMIN REALIZACJI
3. Administracja os. Raczyńskiego	1. Kontynuacja robót rozbiórkowych budynku mieszkalnego – Poznań, ul. Nieszawska nr 7	Fundusz remontowy	2014 rok
4. Administracja os. Gryniów	1. Kontynuacja modernizacji budynku Zarządu – Swarzędz, ul. Kwaśniewskiego nr 1	Fundusz remontowy	2014 rok

IV. SPRZEDAŻ GRUNTÓW I LOKALI UŻYTKOWYCH STANOWIĄCYCH ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ

LP. ZADANIE INWESTYCYJNE	POWIERZCHNIA GRUNTU	PRZYCHÓD	TERMIN
1. Inne grunty ze starych zasobów i nowo nabytych	275,00 m ²	44 861,65 zł	2014 rok
2. Lokale użytkowe odrębne wraz z udziałem w nieruchomościach wspólnych	44,26 m ²	56 190,00 zł	2014 rok
RAZEM		101.051,65 zł	

V. UWŁASZCZENIA – LOKALE MIESZKALNE

LP. LOKALIZACJA	ILOŚĆ ZAKOŃCZONYCH SPRAW SĄDOWYCH	ILOŚĆ AKTÓW NOTARIALNYCH	TERMIN
Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 5-12	–	1	2014 rok
Swarzędz, os. Czwartaków nr 14-18	–	1	2014 rok
Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 5-9	–	1	2014 rok
Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 10-11	–	3	2014 rok
Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 12-13	–	1	2014 rok
Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 14-17	–	1	2014 rok
Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 29-32	1	1	2014 rok
Swarzędz, os. T. Działyńskiego nr 1 d, e	–	4	2014 rok
Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 25-26	–	1	2014 rok
Kórnik-Bnin, ul. Śremska nr 24-28	–	1	2014 rok
Czerwonak, ul. Słoneczna nr 3-5	–	1	2014 rok
Kostrzyn, ul. Piasta nr 4, 6	–	1	2014 rok
Poznań – Antoninek, ul. Mścibora nr 62 - 72	–	1	2014 rok
RAZEM	1	18	2014 rok

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 2014 roku – zadłużenie z tytułu opłat należnych na rzecz Spółdzielni wynosiło 2 662 198,33 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 nawet 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 nawet 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 – 31.12.2009	2 188 782,36 zł	
Bilans otwarcia na – 31.12.2010	2 289 577,00 zł	+ 100 794,64 zł
Bilans otwarcia na – 31.12.2011	2 293 394,80 zł	+ 3 817,80 zł
Bilans otwarcia na – 31.12.2012	2 206 276,38 zł	- 87 118,42 zł
Bilans otwarcia na – 31.12.2013	2 583 235,77 zł	+ 376 959,39 zł
Bilans otwarcia na – 31.12.2014	2 662 198,33 zł	+ 78 962,56 zł

VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Działalność społeczno-kulturalna Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu została radykalnie ograniczona po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w lipcu 2007 r. Większość środków, począwszy od 2009 r., jest kierowana na tzw. fundusz dociepleniowy, dzięki któremu udaje się zaciągać kredyty na docieplenia przynajmniej 10 spółdzielczych budynków rocznie.

W 2014 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa na preferencyjnych warunkach nadal wynajmowała pomieszczenia Stowarzyszeniu Przyjaciół Dzieci Specjalnej Troski im. Leszka Grajka. Sporadycznie Spółdzielnia wspomaga również inne organizacje i uroczystości, zarówno finansowo, jak i rzeczowo (np. przekazując albumy „Swarzędz i okolice”), a także medialnie – poprzez patronat Swarzędzkiej Telewizji Kablowej czy artykuły w „Informatorze Spółdzielczym”.

W 2013 roku finansowo i rzeczowo wsparte zostały m.in. następujące organizacje:

- **Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury w Kostrzynie Wlkp.** z okazji uroczystości XXXVI Kurdesz Kasztelański – 2000 zł.
- **Klub Honorowych Dawców Krwi PCK przy Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu** z okazji XII Majowego Rodzinnego Pikniku Krwiodawców – 500 zł + 30 albumów o Swarzędzu.
- **Klub Honorowych Dawców Krwi PCK przy Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu** z okazji zawodów w wędkarstwie – 325 zł.
- **Związek Inwalidów Wojennych R.P. Zarząd Okręgowy w Poznaniu** z okazji 95 rocznicy utworzenia Związku Inwalidów Wojennych Rzeczypospolitej Polskiej w Wielkopolsce – 3000 zł.

IX. GOSPODARKA ODPADAMI

W poniższej tabeli zostały zaprezentowane koszty zagospodarowania odpadów w trzech minionych latach (2012-2014). Na wielkość przedstawionych kosztów wpływały trzy czynniki, do których zaliczyć należy: zmiany przepisów, negocjacje cenowe, zmienną liczbę mieszkańców.

Lp.	POZYCJA	Rok		
		2012	2013	2014
1	Koszt zagospodarowania odpadów przed nowelizacją ustawy	1 301 196,00	602 109,00	nie dotyczy
2	Koszt zagospodarowania odpadów po nowelizacji ustawy	nie dotyczy	923 418,00	1 899 531,60
	RAZEM	1 301 196,00	1 525 527,00	1 899 531,60

W roku 2012 koszt zagospodarowania odpadów ukształtował się na najniższym poziomie wynosząc 1.301.196,00 zł. Wynik ten został osiągnięty przy średnim stanie osobowym wynoszącym w danym roku ok. 15,5 tys. mieszkańców. Relatywnie niski koszt w roku 2012 wynika przede wszystkim ze sprawnego działania Spółdzielni, będącej wówczas podmiotem zarządzającym gospodarką odpadami. Spółdzielnia, jako właściciel odpadów, dysponowała możliwością negocjacji cenowych z odbiorcami, co skutkowało niższymi kosztami dla mieszkańców.

W roku 2013 na roczny koszt zagospodarowania odpadów wpływały wszystkie trzy ww. czynniki. Zaewidencjonowana liczba mieszkańców spadła o 0,5 tys., co spowodowało stosunkowo nieduży spadek kosztów. Ponadto, w pierwszej połowie roku 2013, za sprawą negocjacji cenowych udało się obniżyć koszty do poziomu 602.109,00 zł. Natomiast w drugiej połowie roku 2013 nowelizacja ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach przyczyniła się do znacznego wzrostu kosztów zagospodarowania odpadami oraz pozbawiła Spółdzielnię możliwości negocjacyjnych. Porównując wartości z pierwszego i drugiego półrocza otrzymujemy wzrost kosztów o 321.309,00 zł, co w wartościach procentowych daje zwiększenie na poziomie 53%.

W roku 2014 opłaty za śmieci były już naliczane wyłącznie zgodnie ze stawkami ustalonymi przez poszczególne gminy bądź związek międzygminny. Liczba zaewidencjonowanych mieszkańców w tym roku spadła o 1 tys. w stosunku do roku ubiegłego. Tak znaczny spadek istotnie obniża roczny koszt zagospodarowania odpadów, a mimo to za sprawą znówelizowanych przepisów jest on znacznie wyższy niż w latach poprzednich. Porównując rok 2014 do 2012 otrzymamy wzrost kosztu rocznego o 598.335.60 zł (45%) przy jednoczesnym obniżeniu zaewidencjonowanej liczby mieszkańców o ok. 1,5 tys. (ok. 10%).



Fot. JC

Fot. arch. 2014 – Rozmowy z GOAP



Fot. JC

Fot. arch. 2014 – Jeden z problemów śmieciowych

X. SWARZĘDZKA TELEWIZJA KABLOWA

Swarzędzka Telewizja Kablowa pozytywnie zakończyła rok 2014, zarówno pod względem ekonomicznym, jak i rozwojowym. Jesienią 2013 roku Spółka została włączona do oferty programowej największego w Wielkopolsce operatora telewizji kablowej Inea S.A. Dzięki temu zwiększyła się liczba potencjalnych odbiorców programów STK do około 220 tysięcy. W roku 2014 program Swarzędzkiej Telewizji Kablowej, po wysokiej ocenie merytorycznej, został przesunięty na kanał 55 sieci Inea i znajduje się w towarzystwie ogólnopolskich programów informacyjnych takich jak TVN24 czy Polsat News.

Przedmiot działalności Spółki w roku 2014 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.
- Realizację i emisję materiałów filmowych z uroczystości „Złote Pary” przy współpracy z Urzędem Stanu Cywilnego w Swarzędzu.
- Realizację produkcji filmowych.
- Administrowanie i rozwijanie platformy multimedialnej Swarzędz Dobrych Znaków. Uruchomiona w 2011 roku platforma zawiera podstawowe informacje o Gminie Swarzędz, takie jak: rozkład jazdy komunikacji miejskiej, wydarzenia kulturalne, centrum sportu, itp., podlega ciągłej aktualizacji. Przedmiotem zmian nie są jedynie rozkłady komunikacji czy terminarze imprez kulturalnych, ale również mechanizmy informatyczne poprawiające jej stabilność, tak aby każdy użytkownik smartfona czy tabletu mógł w pełni wykorzystać jej funkcjonalność.
- Działalność reklamowo-promocyjna w zakresie produkcji i emisji reklam na kanale STK. Swarzędzka Telewizja Kablowa w roku 2014 ugruntowała swoją pozycję na lokalnym rynku reklamowym, a także pozyskała klientów spoza Gminy.
- Własne programy o różnorodnej tematyce. W każdym premierowym dwugodzinnym bloku programowym

stałą pozycję stanowią „Wiadomości ze Swarzędza” 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 Swarzędzka Telewizja Kablowa produkuje i emituje programy o charakterze publicystycznym, społecznym i sportowym. Istotną pozycją w roku 2014, pozytywnie ocenianą przez odbiorców, była organizacja i emisja debaty wyborczej kandydatów na Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz. Wszystkie programy STK emitowane w sieci telewizji kablowej dostępne są również na witrynie internetowej www.telewizjastk.pl, która cieszy się rosnącą popularnością (ok. 1mln pobrań materiałów rocznie).

- Archiwizacja materiałów filmowych na zlecenie Gminy Swarzędz. Rozpoczęta w IV kwartale 2012 roku współpraca z Gminą Swarzędz dotycząca zgrywania i przekazywania na nośnikach DVD archiwalnych materiałów filmowych na temat Gminy w roku 2014 nadal była kontynuowana. W ramach współpracy Spółka przekazała Gminie materiały filmowe za lata: 1993-2000.
- Pasek informacyjny. W roku 2014, w ramach współpracy ze Swarzędzkim Centrum Zarządzania Kryzysowego, Swarzędzka Telewizja Kablowa uruchomiła pasek informacyjny emitowany wraz z programami STK. Pasek zawiera informacje bieżące z tzw. ostatniej chwili na tematy komunikacyjne, alarmowe oraz dotyczące wydarzeń kulturalnych organizowanych na terenie Gminy.

W okresie ostatnich pięciu lat Swarzędzka Telewizja Kablowa, zgodnie z wieloletnim planem Zarządu, przeszła ogromną metamorfozę. Z telewizji o charakterze osiedlowym stała się najpierw poważnym medium na terenie Gminy Swarzędz, a w ostatnim czasie telewizją o zasięgu na skalę województwa wielkopolskiego. Stworzyła tym samym solidne podstawy do budowania Telewizji Powiatowej. Wobec powyższego głównym celem Zarządu Swarzędzkiej Telewizji Kablowej w roku 2015 będzie rozpoczęcie współpracy z Powiatem i wchodzącymi w jego skład gminami oraz stworzenie wspólnego dla nich medium telewizyjnego.

Zarząd STK



XI. WNIOSKI WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW

W 2014 R. ŁĄCZNIE ZŁOŻONE ZOSTAŁY 22 WNIOSKI.

CZĄSTKOWE ZEBRANIE NR 1

SWARZĘDZ-PÓLNOĆ

1. Zobowiązać Zarząd do samodzielnego rozliczania wody przez Spółdzielnię Mieszkaniową, bez udziału pośredników w postaci firm zewnętrznych, tak żeby zmniejszyć koszty tych rozliczeń.

Odp. Spółdzielnia Mieszkaniowa zrezygnowała od 1 stycznia 2015 r. z usług firmy rozliczającej wodę. Do końca 2014 r. wszystkie wodomierze zostały wymienione na radiowe. Administracje Osiedli wyposażone zostały w urządzenia do zdalnego odczytu liczników. Odtąd Spółdzielnia rozpoczyna odczytywać i rozliczać wodę samodzielnie.

2. Przedstawić mieszkańcom koncepcję zagospodarowania budynku na os. Kościuszkowców 13 (kiedyś Centrum Kultury), który obecnie nie jest użytkowany. Polepszyć estetykę otoczenia wokół budynku.

Odp. Spółdzielnia prowadzi rozmowy z różnymi podmiotami, które uda się zainteresować ewentualnym zakupem lub najmem Centrum Kultury. Jednym z pomysłów było

przeniesienie do tego budynku Swarzędzkiej Telewizji Kablowej (pomysł już nieaktualny, siedziba STK znajdować się będzie w innym miejscu). Główną przeszkodą w realizacji zamierzeń jest nadal nieuregulowany stan prawny budynku – sprawy formalne w tym zakresie toczą się już od kilku lat. Dopiero po unormowaniu statusu prawnego obiektu Spółdzielnia będzie podejmować decyzje w związku z tą nieruchomością.

3. Zobowiązać Zarząd do działań mających na celu stopniową likwidację kotłowni gazowych oraz ogrzewania piecowego (tam, gdzie ono jeszcze istnieje) i stwarzania warunków do przejścia na ogrzewanie dostarczane z miejskiej sieci ciepłej.

Odp. Spółdzielnia prowadzi rozmowy z firmą Veolia, w celu przejęcia przez przedsiębiorstwo ciepłownicze kotłowni gazowych zlokalizowanych niedaleko sieci ciepłych. Prowadzone są również rozmowy z Urzędem Marszałkowskim w sprawie m.in. dofinansowania do wymiany pieców. Spółdzielnia śledzi też działania Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu w zakresie planowanego uczestnictwa w unijnym programie KAWKA, który funkcjonuje już w Poznaniu (do 6 tys. zł dofinansowania przy wymianie pieca na paliwo stałe na piec gazowy, elektryczny lub ciepło z miejskiej sieci). Jeśli w Swarzędzu będą podobne możliwości, Spółdzielnia będzie się starała zostać beneficjentem programu.



Fot. JC

Fot. arch. 2014 – Spółdzielnia liderem 2014 w rankingu Gazety Prawnej



Fot. JC

Fot. arch. 2014 – Nowe wodomierze radiowe



Fot. JC

Fot. arch. 2014 – Handel uliczny przy rondzie został ograniczony

4. Kontynuować proces termomodernizacji spółdzielczych elewacji, docieplając co roku minimum 10 budynków a nawet więcej, jeśli będą ku temu odpowiednie warunki ekonomiczne. Podejmować próby intensyfikowania dociepleń poprzez pozyskiwanie środków unijnych.

Odp. Proces termomodernizacji jest realizowany od grudnia 2009 r. W tym czasie docieplonych zostało 57 bloków mieszkalnych do końca 2014 r. (w tym 11 budynków w roku 2014). W 2015 r. docieplanych jest kolejnych 13 budynków.

5. Prośba o utworzenie drogi dojazdu dla pojazdów uprzywilejowanych przy bloku 16-17 na os. Kościuszkowców. Proponuję zmniejszenie piaskownicy i poszerzenie chodnika. W ten sposób auta mogą zjechać nad ścieżkę nad jeziorem, po której poruszają się samochody zagospodarowania gospodarki komunalnej.

Odp. Sposób zagospodarowania terenu w rejonie budynków 14-17 opracowany zostanie po zakończeniu robót termomodernizacyjnych w tym rejonie osiedla.

6. Rozpatrzyć przez Administrację SM możliwość zmiany lokalizacji śmietnika znajdującego się przy budynku Dąbrowszczaków 21, obsługującego mieszkańców Zygmunta III Wazy lub ograniczenia uciążliwości poprzez gruntowną przebudowę.

Odp. W obrębie nieruchomości brak miejsca (na terenach należących do Spółdzielni), na które można by przenieść śmietnik.

7. Prośba o domalowanie miejsc postojowych dla samochodów na os. Czwartaków.

Odp. Wniosek zrealizowano.

CZĄSTKOWE ZEBRANIE NR 2

SWARZĘDZ-POŁUDNIE

1. Zlikwidować handel na rondzie ulic Tysiąclecia, Granicznej, Geremka, które jest centralnym punktem Nowej Wsi, miejscem styku czterech osiedli i wizytówką południowej części Swarzędza. Centralne rondo zaczyna pełnić rolę targowiska i prezentuje się coraz bardziej nieestetycznie, a czasami trudno tam nawet przejść. Nawiązać w tym temacie rozmowy z Urzędem Miasta i Gminy, aby podobnie jak Spółdzielnia, nie wyrażał zgody na stawianie straganów na trawnikach i chodnikach przy rondzie i głównych ulicach.

Odp. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu w uzgodnieniu ze Strażą Miejską oraz UMiG Swarzędz doprowadziła do ograniczenia handlu sezonowego w rejonie wskazanego ronda.

2. Wraz ze Strażą Miejską i Urzędem Gminy zwiększyć działania związane z usuwaniem samochodowych wraków z parkingów i osiedli mieszkaniowych. Wra-ki niepotrzebnie blokują miejsca postojowe i szpecą osiedla.

Odp. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu na bieżąco informuje Komisariat Policji w Swarzędzu o pozostawionych na terenie osiedli wrakach samochodowych. W przypadku uznania przez Policję, że dany pojazd spełnia kryteria wraku, auto zostaje niezwłocznie usunięte.

3. Sukcesywnie dążyć do przekształcania prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności na różnych lokalizacjach spółdzielczych, szczególnie tam, gdzie uprawnieni mieszkańcy wyrażają 100% poparcia i akceptację dla wykupu terenu pod budynkiem.

Odp. Spółdzielnia Mieszkaniowa, przy poparciu mieszkańców, przekształciła w 2014 r. grunt użytkowany wieczysto przy ul. Warszawskiej w Poznaniu we własność. Od kilku miesięcy trwają prace związane z przekształceniem we własność terenów w Antoninku. Od 2016 r. Spółdzielnia przystąpi do przekształceń kolejnych terenów w Swarzędzu przy zastosowaniu wysokiej bonifikaty, która ma być udzielana na podstawie podjętej w kwietniu 2015 r. uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu.

4. W związku ze zużyciem technicznym kotłowni gazowych przy ul. Śremskiej 32A i 34 w Kórniku-Bninie, zobowiązać Zarząd Spółdzielni do całkowitej likwidacji starych kotłowni i wymiany na nowe. Zarząd powinien przygotować w tym zakresie propozycje dla mieszkańców, dotyczące możliwości sfinansowania zakupu kotłowni, możliwości kredytowych czy zabezpieczenia hipotecznego z nieruchomości tak, by spłata kosztów kotłowni była jak najbardziej korzystna dla mieszkańców.

Odp. Przeprowadzono kapitalną modernizację kotłowni w budynkach przy ul. Śremskiej 32a i 34. Stare zużyte kotły zostały wymienione na nowe, kondensacyjne firmy De Dietrich.

5. Ustawić znak „Parking tylko dla samochodów osobowych” przy ul. Tysiąclecia (przed blokami 33, 26 i 27), gdzie parkuje się wzdłuż ulicy. Parkujące tam samochody dostawcze 3,5 tony stanowią zagrożenie i ograniczają widoczność kierowcom samochodów osobowych włączającym się do ruchu. Ze względu na swoje gabaryty zajmują też znaczną część chodnika.

Odp. Spółdzielnia przesłała do UMiG Swarzędz wniosek o uzupełnienie oznakowania dróg i zatok parkingowych na terenie osiedli południowych, w tym także os. Cegielskiego.

6. W trakcie akcji „zima” zobowiązanie służb miejskich do odśnieżania ulic osiedlowych.

Odp. Spółdzielnia na bieżąco zgłasza do UMiG Swarzędz potrzebę odśnieżenia, sprzątania lub naprawy wewnętrznych dróg osiedlowych.

7. Wnieść o uzupełnienie oznakowanie dróg wewnętrznych.

Odp. Spółdzielnia przesłała do UMiG Swarzędz wniosek o uzupełnienie oznakowania dróg i zatok parkingowych na terenie osiedli południowych.

8. Zwiększenie ilości miejsc postojowych w pasie drogowym ulic Tysiąclecia i Granicznej poprzez częściową likwidację pasów trawników tam się znajdujących.

Odp. W wyniku przeprowadzonego przez UMiG Swarzędz remontu ulic Granicznej dotychczasowe zatoki parkingowe zostały powiększone o dodatkową ilość miejsc parkingowych.

9. Zobligować UMiG w Swarzędzu do zmiany organizacji ruchu, zwłaszcza na os. Cegielskiego.

Odp. Spółdzielnia w pierwszej kolejności zobowiązała UMiG Swarzędz do uzupełnienia oznakowania dróg wewnętrznych na os. Cegielskiego, co z pewnością usprawni poruszanie się pojazdami na terenie osiedla. Dalsze działania mające na celu zmianę organizacji ruchu mogą zostać podjęte tylko i wyłącznie przez UMiG Swarzędz.

10. Zobligować UMiG w Swarzędzu do częstszych kontroli i naprawy oświetlenia „parkowego”.

Odp. Spółdzielnia na bieżąco zgłasza do UMiG Swarzędz usterki oświetlenia parkowego.

11. Zobligować Straż Miejską do częstszych kontroli na południowych osiedlach mieszkaniowych w Swarzędzu.

Odp. Spółdzielnia każdorazowo zgłasza potrzebę interwencji i zwiększenia prewencji na terenie osiedli Komentantowi Straży Miejskiej w Swarzędzu.

12. Ósmego maja 2014 r. zostało wyciętych 5 zdrowych drzew przy ul. Małachowskiego 4 w Poznaniu. Wycinka była wykonana nielegalnie i znacznie pogorszyła walory estetyczne miejsca. W związku z tym składam wniosek o dosadzenie nowych drzew w pobliżu miejsc po usuniętych drzewach.

Odp. Spółdzielnia zwróciła się z prośbą do zarządcy budynku przy ul. Małachowskiego 2 o podanie informacji dotyczących rodzajów i ilości nasadzeń zastępczych oraz terminu ich posadzenia. Do dnia dzisiejszego Spółdzielnia nie otrzymała odpowiedzi.

13. Przypomnienie mieszkańcom o przestrzeganiu miru domowego i ograniczaniu hałasu i o tym, aby nie przetrzymywać na balkonach szczekających psów.

Odp. W przypadkach naruszania zasad współżycia społecznego lub/i łamania postanowień Regulaminu Porządku Domowego Spółdzielnia upomina mieszkańców umieszczając stosowne ogłoszenia na klatkach schodowych oraz wysyłając indywidualne pisma. Dodatkowo, na stronie internetowej Spółdzielni (www.sm-swarzedz.pl) został umieszczony aktualny Regulamin Porządku Domowego. Nadmieniamy, że przypadki zakłócania ciszy nocnej każdorazowo należy zgłaszać bezpośrednio Policji lub Straży Miejskiej. Na ten temat pojawiają się również cykliczne informacje w „Informatorze Spółdzielczym”.

14. Zwrócić się do UMiG w Swarzędzu o wyczyszczenie rowu melioracyjnego w południowej części Swarzędza od Cybiny – ul. Rolna i ul. Kórnicka.

Odp. Spółdzielnia zwróciła się do UMiG Swarzędz z prośbą o oczyszczenie rowu melioracyjnego.

15. Przekazać UMiG w Swarzędzu nasze niezadowolenie z funkcjonowania GOAP-u w Swarzędzu i Poznaniu. Płacimy więcej a jest coraz więcej nieprzyjemnych zapachów i niewywożonych śmieci.

Odp. Uwagi mieszkańców i Zarządu Spółdzielni były wielokrotnie przekazywane i omawiane w czasie rozmów z władzami Gminy Swarzędz. Informacje na ten temat były też cyklicznie zamieszczane w „Informatorze Spółdzielczym”, który dociera do każdego radnego i sołtysa w Gminie Swarzędz.



Fot. JC

Fot. arch. 2014 – Sprawy porządkowe SM zgłasza do UMiG na bieżąco

XII. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

W dniach od 13 do 28 czerwca 2013 roku członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu zgromadzeni na częściowych Walnych Zgromadzeniach Członków wybrali na trzyletnią kadencję 15-osobową Radę Nadzorczą Spółdzielni w składzie:

Andrzejewski Zbigniew
Biskupski Waldemar
Chudziński Jacek
Dobrzyński Ryszard
Jakubowski Eugeniusz
Kaptur Zbigniew
Kasperkowiak Danuta
Kłowska Aleksandra
Lijewski Józef
Łabędzki Przemysław
Purol Ireneusz
Semmler Marian
Stawecki Włodzimierz
Strama Beata
Walkowiak Jan

- Przewodniczący Rady Nadzorczej
– **Stawecki Włodzimierz**
- Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
– **Kłowska Aleksandra**
- Sekretarz Rady Nadzorczej
– **Kasperkowiak Danuta**

KOMISJE RADY NADZORCZEJ

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

1. Semmler Marian – Przewodniczący
2. Dobrzyński Ryszard
3. Kaptur Zbigniew
4. Biskupski Waldemar
5. Strama Beata
6. Lijewski Józef

Komisja Społeczno-Kulturalna

1. Andrzejewski Zbigniew – Przewodniczący
2. Walkowiak Jan
3. Kasperkowiak Danuta
4. Strama Beata

Komisja Inwestycyjna

1. Łabędzki Przemysław – Przewodniczący
2. Chudziński Jacek
3. Biskupski Waldemar
4. Lijewski Józef
5. Jakubowski Eugeniusz

Komisja Rewizyjna

1. Walkowiak Jan – Przewodniczący

2. Kłowska Aleksandra
3. Purol Ireneusz
4. Chudziński Jacek

Społeczna Komisja Mieszkaniowa

1. Andrzejewski Zbigniew – Przewodniczący
2. Kłowska Aleksandra
3. Strama Beata
4. Kaptur Zbigniew

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 remontów,
- analizowano koszty eksploatacyjne osiedli,
- zatwierdzono zaktualizowany „Regulamin rozdziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali”,
- zatwierdzono „Regulamin Termomodernizacji w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”,
- zatwierdzono zaktualizowany „Regulamin rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy wody i odbioru ścieków za pośrednictwem 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,
- obserwowano prace dotyczące termomodernizowania budynków.

2. W zakresie spraw ogólnych:

- akceptowano treść pism kierowanych do wszystkich mieszkańców,
- analizowano wyniki działalności Spółdzielni Mieszkaniowej,
- rozpatrywano indywidualne wnioski mieszkańców skierowane do Rady Nadzorczej,
- rozpatrywano skargi mieszkańców dotyczące naruszania przez współlokatorów Regulaminu porządku domowego,
- podejmowano uchwały w sprawie wykluczenia bądź wykreślenia osób z rejestru członków Spółdzielni Mieszkaniowej,

- obserwowano działania rządu, Trybunału Konstytucyjnego i sądów dotyczące ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- obserwowano strukturę zadłużenia czynszowego wobec Spółdzielni,
- podejmowano uchwały w zakresie ustalania służebności przesyłu oraz służebności gruntowej na terenach należących do Spółdzielni Mieszkaniowej,
- zatwierdzano zmiany w regulaminach obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej,
- kontrolowano realizację wniosków uchwalonych przez cząstkowe Walne Zgromadzenia Członków,
- zatwierdzano zmiany w Wykazie opłat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej,
- rekomendowano wnioski o dotacje z funduszu społeczno-kulturalnego Spółdzielni Mieszkaniowej.

PROTOKÓŁ

KOMISJI REWIZYJNEJ Z OCENY PROTOKOŁÓW Z POPRZEDNICH CZĄSTKOWYCH WALNYCH ZGROMADZEŃ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU ODBYTYCH W DNIACH 16 I 17 CZERWCA 2014 ROKU

KOMISJA REWIZYJNA W SKŁADZIE:

Przewodniczący: - Jan Walkowiak

Członkowie: - Aleksandra Kłosowska
- Ireneusz Purol
- Jacek Chudziński

stwierdza, że protokoły z ostatnich cząstkowych Walnych Zgromadzeń Członków, które odbyły się w dniach 16 i 17 czerwca 2014 roku zostały napisane prawidłowo.

Protokoły odzwierciedlają całokształt spraw omawianych na poprzednich cząstkowych 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:

Jan Walkowiak, Aleksandra Kłosowska, Ireneusz Purol, Jacek Chudziński



Fot. JC

Fot. arch. 2014 – Wizytacja Rady Nadzorczej i pracowników SM w Antoninku



Fot. JC

Fot. arch. 2014 – Wizytacja Rady Nadzorczej i pracowników SM w Czerwonaku

INFORMACJA

KOMISJI REWIZYJNEJ RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU O KONTROLACH PRZEPROWADZONYCH W SPÓŁDZIELNI MIĘDZY 10 KWIETNIA 2014 ROKU A 10 MAJA 2015 ROKU

W okresie sprawozdawczym przeprowadzono trzy kontrole:

1. W dniu 18 kwietnia 2014 roku PKO Bank Polski S.A., Centrum 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.
2. W dniu 12 maja 2014 roku Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Poznaniu przeprowadziła odbiór budynku Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu z zakresu przestrzegania przepisów ppoż.
Kontrola nie wykazała żadnych nieprawidłowości.
3. Od 5.02.2015 roku do 6.02.2015 roku Dyrektor Okręgowego Urzędu Miar w Poznaniu przeprowadził kontrolę w zakresie przestrzegania obowiązku stosowania legalnych jednostek miar podczas użytkowania przyrządów pomiarowych, wykonywania pomiarów i wyrażania wartości wielkości fizycznych.
Kontrola nie wykazała żadnych nieprawidłowości.

**Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Jan Walkowiak**

XIII. REGULAMIN OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU

I. PODSTAWY I ZAKRES DZIAŁANIA

§ 1

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni działającym na podstawie:

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest

zrzeszona, a także zaproszeni przez Radę Nadzorczą lub Zarząd goście.

§ 6

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

II. ORGANIZACJA PRACY WALNEGO ZGROMADZENIA

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są następujące komisje:
 - a) mandatowo-skrutacyjna (w składzie 3 osób),
 - b) wnioskowa (w składzie 3 osób),
 - c) inne komisje – w razie potrzeby.
2. W przypadku zamieszczenia w porządku obrad wyborów do organów Spółdzielni, każda z części Walnego Zgromadzenia wybiera komisję wyborczą w składzie 3 osób.
3. Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:
 - a) sprawdzenie, czy posiedzenie części Walnego Zgromadzenia zostało zwołane zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b) ustalenie na podstawie list obecności liczby członków obecnych na posiedzeniu,
 - c) obliczanie wyników głosowania.
4. Do zadań komisji wyborczej należy:
 - a) przedstawienie alfabetycznej listy kandydatów do organów Spółdzielni i przekazanie jej komisji mandatowo-skrutacyjnej.
5. Do zadań komisji wnioskowej należy rozpatrywanie wniosków zgłoszonych w toku obrad.

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

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

Za sprawę formalną uważa się wniosek o:

 - a) przerwę w obradach,
 - b) ograniczenie czasu przemówień,
 - c) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
 - d) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
 - e) przeprowadzenie głosowania tajnego,
 - f) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad oraz głosowania.
- W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą 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 absoltorium 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), 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 protokołów sporządzonych w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni od dnia odbycia posiedzenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia organizuje posiedzenie wszystkich przewodniczących każdej z części Walnego Zgromadzenia.
4. Z posiedzenia sporządza się protokół, który zawiera łączne wyniki głosowań oraz wykaz uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
5. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat. Przy uchwałach należy podawać liczbę oddanych głosów za uchwałą i przeciw uchwale. Teksty podjętych uchwał oraz lista obecności stanowią załącznik do protokołu.

§ 19

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 17.05.2010 r.

§ 20

Niniejszy Regulamin obowiązuje do czasu zatwierdzenia nowego statutu Spółdzielni.



Fot. J.C.
Fot. arch. 2014 – Częstkowe Walne Zgromadzenie w 2014 r.



Fot. J.C.
Fot. arch. 2014 – Wizyta Marszałka Woj. Wlkp. Marka Woźniaka – m.in. w sprawie środków unijnych



Fot. J.C.
Fot. arch. 2014 – Docieplenia w Luboniu

**WALNE ZGROMADZENIE
CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W SWARZĘDZU**

**SWARZĘDZ, 25 CZERWCA 2015 ROKU, GODZ. 17:00
HALA SWARZĘDZKIEGO CENTRUM SPORTU I REKREACJI
(HALA UNII SWARZĘDZ) PRZY UL. ŚW. MARCIN 1, 62-020 SWARZĘDZ**

PORZĄDEK OBRAD:

1. Otwarcie zebrania.
2. Wybór prezydium zebrania.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Przyjęcie protokołów z częściowych Walnych Zgromadzeń Członków odbytych 16 i 17 czerwca 2014 roku (wydrukowano w Informatorze Spółdzielczym).
5. Wybory komisji (według regulaminu):
 - a) mandatowo-skrutacyjnej (w składzie 3 osób),
 - b) wnioskowej (w składzie 3 osób),
 - c) inne komisje – w razie potrzeby.
6. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni:
 - a) z działalności w 2014 roku (wydrukowano w Informatorze Spółdzielczym).
 - b) z realizacji uchwał i wniosków z ubiegłorocznych częściowych 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 10.04.2014 r. do 10.05.2015 r. (wydrukowano w Informatorze Spółdzielczym).
9. Dyskusja nad tematami przedstawionymi w punktach: 6, 7, 8.
10. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2014 rok (wydrukowano w Informatorze Spółdzielczym).
 - b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2014 rok (wydrukowano w Informatorze Spółdzielczym).
 - c) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 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 1.07.2015 roku do 30.06.2016 roku.
11. Wolne głosy i wnioski.
12. Uchwalenie wniosków z Walnego Zgromadzenia Członków.
13. Zakończenie zebrania.

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