



ISSN 1730-2951

BEZPŁATNY
MAGAZYN
INFORMACYJNY

Informator

Numer 02/234/2020
Maj 2020 r.

SPÓŁDZIELCZY

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w 2019 r.



Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu

ul. Kwaśniewskiego 1
62-020 Swarzędz

tel. 61 817 40 11

tel. 61 817 40 61

fax 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. 61 817 52 69

tel./fax 61 817 59 15

raczynskiego@sm-swarzedz.pl

Administracja Swarzędz Północ

ul. Gryniów 6
62-020 Swarzędz

tel. 61 817 43 22

tel./fax 61 64 69 252

gryniow@sm-swarzedz.pl

Informator Spółdzielczy

tel. 61 64 69 257

informator@sm-swarzedz.pl

Zdalny Dostęp

tel. 61 64 69 243

zdalnydostep@sm-swarzedz.pl

Centrum Monitoringu

tel. 61 817 36 15

tel. 61 64 69 251

czynne 24 h

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

I. DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH

1. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW:

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni.

W 2019 roku odbyły się cztery częściowe Walne Zgromadzenia Członków.

Częstkowe Walne Zgromadzenie Członków nr 1 z dnia 14 czerwca 2019 roku:

Objęmoła zasoby zlokalizowane na terenie Swarzędza-Północ (os. Dąbrowszczaków, ul. Gryniów, os. Zygmunta III Wazy, os. Władysława IV, ul. Poznańska).

Na 1969 uprawnionych członków obecne były 34 osoby, co stanowiło 1,73% ogółu uprawnionych.

Częstkowe Walne Zgromadzenie Członków nr 1 z dnia 14 czerwca 2019 roku zostało zwołane prawidłowo i podjęto na nim uchwały w sprawie:

1. Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2018 rok.
2. Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2018 rok.
3. Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok.
4. Zatwierdzenia sposobu pokrycia straty.
5. Udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
6. Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 1.07.2019 roku do 30.06.2020 roku.

Na zakończenie zebrania został odczytany i przekazany do realizacji Zarządowi Spółdzielni protokół Komisji Wnioskowej zawierający 4 przyjęte wnioski. Informacja o realizacji tych wniosków znajduje się w niniejszym opracowaniu na str. 24.

Częstkowe Walne Zgromadzenie Członków nr 2 z dnia 17 czerwca 2019 roku:

Objęmoła zasoby zlokalizowane na terenie Swarzędza-Północ (os. Kościuszkowców, os. Czwartaków).

Na 2601 uprawnionych członków obecnych było 46 osób, co stanowiło 1,77% ogółu uprawnionych.

Częstkowe Walne Zgromadzenie Członków nr 2 z dnia 17 czerwca 2019 roku zostało zwołane prawidłowo i podjęto na nim uchwały w sprawie:

1. Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2018 rok.
2. Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2018 rok.
3. Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok.

4. Zatwierdzenia sposobu pokrycia straty.
5. Udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
6. Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 01.07.2019 roku do 30.06.2020 roku.

Na zakończenie zebrania został odczytany i przekazany do realizacji Zarządowi Spółdzielni protokół Komisji Wnioskowej zawierający 4 przyjęte wnioski. Informacja o realizacji tych wniosków znajduje się w niniejszym opracowaniu na str. 24-25.

Częstkowe Walne Zgromadzenie Członków nr 3 z dnia 18 czerwca 2019 roku:

Objęmoła zasoby pozaswarzędzkie (Czerwonak, Poznań, Kostrzyn, Luboń, Kórnik-Bnin).

Na 1475 uprawnionych członków obecnych było 11 osób, co stanowiło 0,75% ogółu uprawnionych.

Częstkowe Walne Zgromadzenie Członków nr 3 z dnia 18 czerwca 2019 roku zostało zwołane prawidłowo i podjęto na nim uchwały w sprawie:

1. Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2018 rok.
2. Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2018 rok.
3. Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok.
4. Zatwierdzenia sposobu pokrycia straty.
5. Udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
6. Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 01.07.2019 roku do 30.06.2020 roku.

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

Częstkowe Walne Zgromadzenie Członków nr 4 z dnia 19 czerwca 2019 roku:

Objęmoła zasoby zlokalizowane na terenie Swarzędza-Południe (os. E. Raczyńskiego, os. H. Cegielskiego, os. T. Działyńskiego, os. M. Mielżyńskiego, ul. Armii Poznań – Swarzędz) i członków oczekujących Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

Na 2677 uprawnionych członków obecnych było 45 osób, co stanowiło 1,68% ogółu uprawnionych.

Częstkowe Walne Zgromadzenie Członków nr 4 z dnia 19 czerwca 2019 roku zostało zwołane prawidłowo i podjęto na nim uchwały w sprawie:

1. Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2018 rok.
2. Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2018 rok.
3. Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok.
4. Zatwierdzenia sposobu pokrycia straty.
5. Udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
6. Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 01.07.2019 roku do 30.06.2020 roku.

Na zakończenie zebrania został odczytany i przekazany do realizacji Zarządowi Spółdzielni protokół Komisji Wnioskowej zawierający 1 przyjęty wniosek. Informacja o realizacji tego wniosku znajduje się w niniejszym opracowaniu na str. 25-26.

łącznie na wszystkich cząstkowych Walnych Zgromadzeniach Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu na 8722 uprawnionych członków obecnych było 136 osób, co stanowiło 1,56% ogółu uprawnionych. Podczas wszystkich spotkań członkowie złożyli do Komisji Wnioskowych łącznie 24 wnioski, z czego przyjętych zostało 17 wniosków. Informacja o realizacji tych wniosków znajduje się w niniejszym opracowaniu na str. 24-26.

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.

II. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

Przeciętne zatrudnienie w 2019 roku wyniosło ogółem 85 etatów.

1. Pion Prezesa Zarządu – 41 etatów w następujących komórkach organizacyjnych:

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

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:

- a) **Prezes Zarządu** – mgr Paweł Pawłowski, Dyrektor Spółdzielni,
- b) **Z-ca Prezesa Zarządu** – mgr Paweł Biały, Z-ca Dyrektora ds. Technicznych,
- c) **Z-ca Prezesa Zarządu** – mgr inż. Jacek Lewandowicz, Z-ca Dyrektora ds. Eksploatacji.

W 2019 roku Zarząd odbył 52 posiedzenia, w których brała udział również kadra kierownicza oraz pracownicy Spółdzielni, tj. Główna Księgowa i jej zastępca, kierownik Działu Księgowości, Główny Ekonomista, kierownik Działu Ekonomiczno-Innowacyjnego, Doradca Zarządu, kierownicy osiedli, kierownik Działu Służb Pracowniczych, kierownik Działu Technicznego, kierownik Działu Obrotu Mieszkaniami i Nieruchomościami, kierownik Działu Windykacji, radca prawny, inspektor ochrony danych, specjalista ds. nieruchomości niemieszkalnych, specjalista ds. samorządowych i inni pracownicy Spółdzielni.



os. Kościuszkowców

foto: arch. 2019 J.B.K.

- ochrony danych,
- BHP.

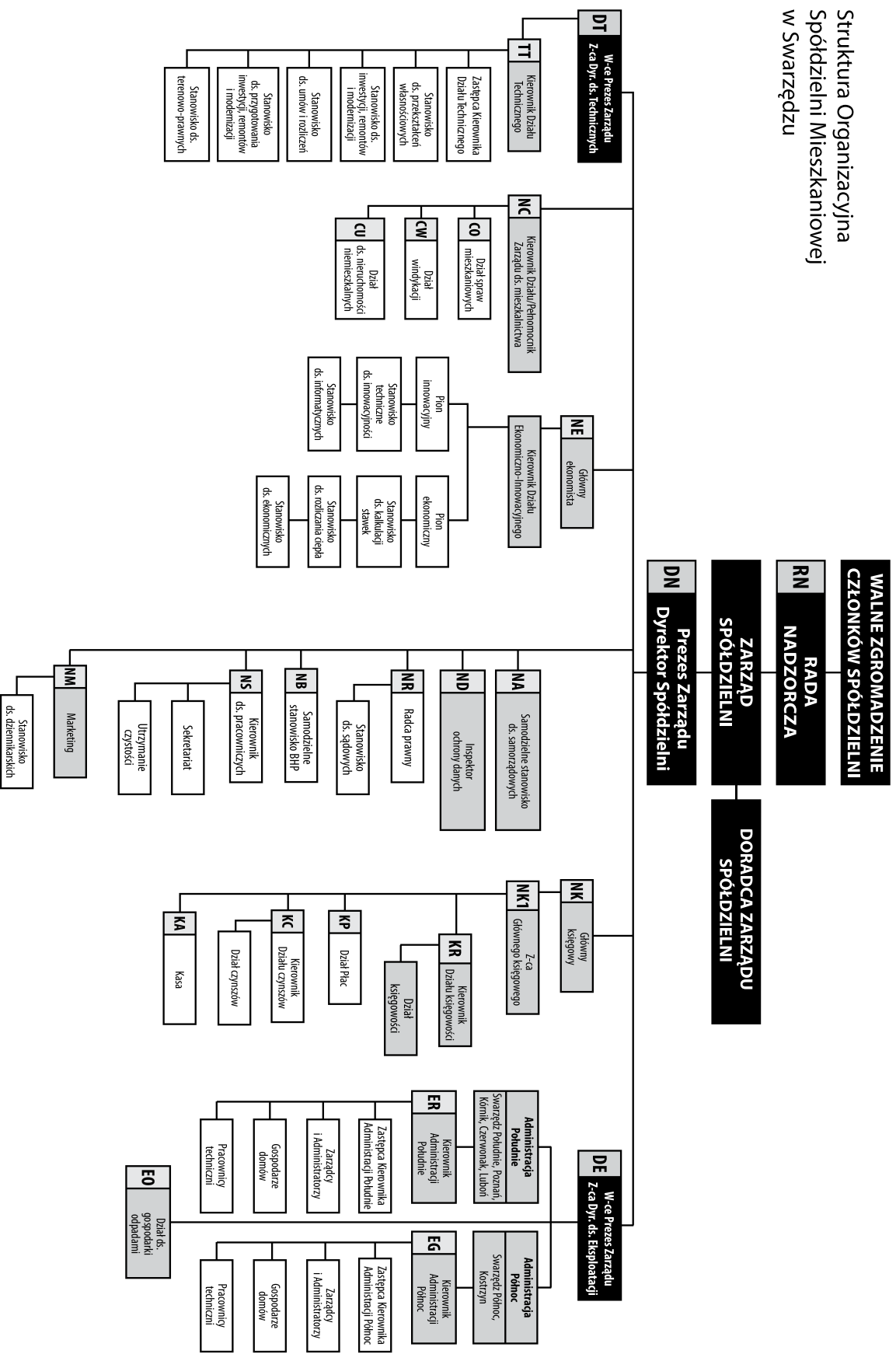
2. Pion zastępcy Prezesa Zarządu ds. Technicznych – 7 etatów w Dziale Technicznym.

3. Pion zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji

- 37 etatów w następujących służbach:
- 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 01/12/2019 z dnia 19 grudnia 2019 r.

Struktura Organizacyjna
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Swarzędzu



Załącznik do uchwały nr 01/12/2019
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu
z dnia 19.12.2019 r.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Ilość członków Spółdzielni Mieszkaniowej – stan z 31 grudnia 2019 r.

Ogółem _____	8797	Liczba osób wykluczonych z członkostwa, stan z dn. 31.12.2019 r. _____	15
W tym:			
▪ Zamieszkali _____	5728	Struktura lokali mieszkaniowych w 2019 r.	
▪ Członkowie współmałżonkowie _____	2314	▪ Odrębna własność lokali mieszkalnych _____	911
▪ Oczekujący _____	608	▪ Własnościowe prawo do lokalu _____	4568
▪ Członkowie na lokale użytkowe _____	147	▪ Lokatorskie prawo do lokalu _____	351
Liczba osób, które nie są członkami, stan z dn. 31.12.2019 r. _____	95	▪ Najem _____	22
		▪ Własne _____	37

IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2019 zostało zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej nr .../.../2020 z dnia 00.00.2020 r. na podstawie opinii biegłego rewidenta i zawiera:

- bilans obejmujący aktywa i pasywa w kwocie _____ 244.572.581,32 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2019 r. do 31.12.2019 r. _____ 0,00 zł
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę _____ 6.566,80 zł
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- informację dodatkową oraz księgi rachunkowe, na podstawie których sprawozdanie finansowe zostało sporządzone.

2. Aktywa trwałe

Na dzień 31.12.2019 r. wartość aktywów trwałych netto wyniosła _____ 239.358.849,38 zł i dotyczyła:

- rzeczowych aktywów trwałych _____ 159.555.077,11 zł
- inwestycji długoterminowych _____ 79.050,00 zł
- długoterminowych rozliczeń międzyokresowych _____ 79.724.722,27 zł

2.1. Środki trwałe:

Obroty wg ewidencji księgowej na 31.12.2019 r. przedstawiają się następująco:

- stan z 1.01.2019 r. wartość brutto _____ 196.389.103,55 zł
- przychody w 2019 r. _____ 41.343.646,88 zł
- rozchody w 2019 r. _____ 6.724.531,12 zł
- stan środków trwałych wg wartości początkowej na 31.12.2019 r. _____ 231.008.219,31 zł

2.2. Środki trwałe w budowie na 31.12.2019 r.

4.430.605,08 zł

- Nakłady z B.O. _____ 3.975.255,39 zł
- Poniesione w 2019 r. _____ 794.509,36 zł
- Sprzedane _____ 339.159,67 zł

2.3. Inwestycje długoterminowe:

79.050,00 zł

Dotyczą udziałów w:

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

2.4. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

39.638.802,68 zł

dotyczą:

- skapitalizowanych odsetek rozliczanych w czasie _____ 695.052,45 zł
- nierozliczonego funduszu remontowego _____ 38.943.750,23 zł
- grunty własne do rozliczenia _____ 40.085.919,59 zł

3. Stan funduszy Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. kształtował się następująco:

3.1. Fundusze podstawowe:

▪ udziałowy	1.153.694,69 zł
▪ zasobowy	66.361.522,79 zł
▪ wkładów zaliczkowych	774.389,91 zł
▪ wkładów mieszkaniowych	16.546.964,19 zł
▪ wkładów budowlanych	143.418.688,19 zł
▪ wkładów na lokale użytkowe	4.989.582,22 zł
RAZEM	233.244.841,99 zł
▪ zmniejszenie z tyt. umorzeń majątku trwał.	74.879.202,10 zł
Stan kapitałów na dzień 31.12.2019 r.	158.365.639,89 zł

3.2. Fundusze specjalne:

▪ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	252.306,40 zł
▪ remontowy	11.850.225,74 zł

4. Koszty ogólnej działalności Spółdzielni

W 2019 r. koszty ogólnej działalności Spółdzielni wyniosły 6.235.268,71 zł.

5. Wynik finansowy

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w roku 2019 zamknęła się wynikiem finansowym w wysokości + 430.016,24 zł.

6. Zaległości w opłatach na dzień 31.12.2019 r. za lokale:

	LOKALE MIESZKALNE	LOKALE UŻYTKOWE	
Czynsz	805.492,00	129.295,83	
Kredyt	1.759,94		
Śmieci	56.019,04	12.677,00	
RAZEM	863.270,98	141.972,83	
Podział czasowy należności od lokatorów:			
	LOKALE MIESZKALNE	LOKALE UŻYTKOWE	
bieżące	492.102,30	48.141,88	
30-90 dni	180.918,06	33.888,26	
90-180 dni	82.054,94	13.992,88	
180-365 dni	35.530,02	13.475,77	
powyżej 365 dni	72.665,66	32.474,04	
RAZEM	863.270,98	141.972,83	
Zaległe należności z podziałem analitycznym:			
	Ilość dłużników	Kwota	Średnia kwota na 1 dłużnika
LOKALE MIESZKALNE	1612	863.270,98	535,53
LOKALE UŻYTKOWE	210	141.972,83	676,06

W badanym okresie zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych, bez spraw sądowych, zmalało w stosunku do roku poprzedniego o kwotę 94.181,24 zł. Zaległe opłaty łącznie z dochodzonymi na drodze sądowej na dzień 31.12.2019 r. wynosiły 1.783.619,07 zł, co stanowi 3,94% wymiaru rocznego oraz 47,32% wymiaru miesięcznego opłat.

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

- 2015 – 5,40%
- 2016 – 5,24%
- 2017 – 5,08%
- 2018 – 4,55%
- 2019 – 3,94%

Spółdzielnia podejmuje różne starania w celu wyegzekwowania zaległych opłat.

W 2019 r. skierowano do sądu 110 spraw na kwotę:
269.506,06 zł

Zakończono postępowania w w 67 sprawach na kwotę:
368.009,15 zł

Na dzień 31.12.2019 r. pozostały do zakończenia 224 sprawy, w tym:

- komorniczych 119
- sądowych 105

V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. ZASOBY MIESZKANIOWE

Wielkość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu wg stanu na dzień 31.12.2019 roku przedstawia tabela.

№	LOKALIZACJA	Mieszkania										Mieszkania ogółem		Budynki jednorodzinne na gruncie SM		Zasoby mieszkaniowe ogółem	
		własnościowe		lokatorskie		najem		odrębna własność		własne							
		szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²
1	ul. Poznańska	21	1 042,00	0	0,00	0	0,00	2	118,07	0	0,00	23	1 160,07			23	1 160,07
2	os. Władysława IV	77	3 395,88	1	47,79	0	0,00	12	548,49	0	0,00	90	3 992,16			90	3 992,16
3	os. Zygmunta III Wazy	211	9 120,50	4	171,60	0	0,00	34	1 533,28	0	0,00	249	10 825,38			249	10 825,38
4	os. Dąbrowszczaków	676	38 615,50	19	1 151,80	0	0,00	178	10 191,30	0	0,00	873	49 958,60			873	49 958,60
5	os. Czwartaków	645	33 628,35	21	1 062,60	0	0,00	170	8 971,10	0	0,00	836	43 662,05	3	355,60	839	44 017,65
6	ul. Gryniów	165	11 032,40	7	426,00	0	0,00	39	2 559,60	0	0,00	211	14 018,00			211	14 018,00
7	os. Kościuszkowców	805	45 823,15	32	1 807,70	0	0,00	217	12 680,45	1	60,40	1 055	60 371,70			1 055	60 371,70
8	os. Raczyńskiego	379	23 000,10	143	8 769,10	0	0,00	89	5 456,83	0	0,00	611	37 226,03	5	729,30	616	37 955,33
9	os. Cegielskiego	644	34 146,65	0	0,00	0	0,00	10	574,96	0	0,00	654	34 721,61			654	34 721,61
10	os. Działyńskiego	117	6 202,05	23	996,09	1	45,60	34	1 662,34	0	0,00	175	8 906,08	1	140,40	176	9 046,48
11	os. Mielżyńskiego	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00			0	0,00
12	Antoninek	117	6 813,70	71	4 074,70	0	0,00	45	2 669,70	0	0,00	233	13 558,10			233	13 558,10
13	ul. Głęboka	41	2 021,49	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	41	2 021,49			41	2 021,49
14	ul. Rybaki	4	189,03	3	135,74	0	0,00	3	113,19	0	0,00	10	437,96			10	437,96
15	Kostrzyn	78	4 456,61	22	1 219,80	0	0,00	46	2 769,68	0	0,00	146	8 446,09			146	8 446,09
16	Kórnik	58	3 388,96	0	0,00	5	255,80	9	542,10	0	0,00	72	4 186,86			72	4 186,86
17	ul. Nieszawska	0	0,00	0	0,00	3	45,20	0	0,00	35	619,93	38	665,13			38	665,13
18	ul. Główna	42	1 596,66	2	85,69	0	0,00	3	95,34	0	0,00	47	1 777,69			47	1 777,69
19	ul. Małachowskiego	81	3 555,62	1	46,03	3	117,86	7	364,04	0	0,00	92	4 083,55			92	4 083,55
20	ul. Warszawska	42	1 859,12	0	0,00	0	0,00	3	163,62	0	0,00	45	2 022,74			45	2 022,74
21	ul. Tomickiego	41	1 847,24	0	0,00	1	60,52	2	95,48	0	0,00	44	2 003,24			44	2 003,24
22	Luboń	119	5 614,87	0	0,00	4	157,92	2	85,00	1	21,32	126	5 879,11			126	5 879,11
23	Czerwonak	139	5 853,55	1	53,91	2	73,44	6	264,52	0	0,00	148	6 245,42			148	6 245,42
24	ul. Chwaliszewo	36	1 514,91	1	39,79	3	110,84	0	0,00	0	0,00	40	1 665,54			40	1 665,54
25	ul. Niedziałkowskiego	21	1 128,44	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	21	1 128,44			21	1 128,44
	OGÓŁEM	4 559	245 846,78	351	20 088,34	22	867,18	911	51 459,09	37	701,65	5 880	318 963,04	9	1 225,30	5 889	320 188,34

W roku 2019 w odrębną własność przekształcone zostały 52 lokale mieszkalne, w tym 16 lokali własnościowych i 34 lokatorskich oraz 2 lokale w najmie.

2. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Kwoty kosztów i przychodów w 2019 roku w poszczególnych dziedzinach działalności Spółdzielni przedstawia tabela:

Lp.	RODZAJ DZIAŁALNOŚCI	Koszty	Przychody	Wynik
1	Eksploatacja z odpisem na fundusz remontowy i kosztami Zarządu	25 004,1	25 589,2	585,1
2	Gospodarka cieplna	9 745,1	9 745,1	0,0
3	Dźwigi	97,6	102,9	5,3
4	Woda i kanalizacja	5 771,5	5 825,8	54,3
5	Dostawa gazu	506,4	770,1	263,8
6	Wywóz śmieci	2 162,4	2 365,8	203,4
7	Konserwatorzy	169,2	113,4	-55,8
8	Działalność społeczno-kulturalna	27,2	0,0	-27,2
9	Obsługa Inwestycji	651,9	651,9	0,0
10	Transport własny	162,8	76,1	-86,7
11	System informacji (STK i Informator)	889,7	3,4	-886,3
12	Razem działalność podstawowa	45 188,0	45 243,7	55,7
13	Koszty i przychody z pozostałej działalności operacyjnej	705,2	1 632,3	927,1
14	Koszty i przychody finansowe	951,1	1 040,2	89,0
15	Ogółem	46 844,3	47 916,2	1 071,9
16	Podatek dochodowy	0,0	0,0	21,5
17	Saldo po rozliczeniu podatku	0,0	0,0	1 050,4
18	Saldo rozliczeń międzyokresowych na dzień 31.12.2018 r.	620,3	0,0	-620,3
19	Saldo rozliczeń międzyokresowych rozliczeń na dzień 31.12.2019 r.	0,0	1 050,4	430,0

Koszty i przychody z działalności Spółdzielni w 2019 roku (w tys. zł, dane bilansowe)

Wynik finansowy na działalności opodatkowanej, tzn. na działalności niezwiązanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, wyniósł w 2019 roku 1.792,33 zł. Wyniki na działalności zwolnionej i opodatkowanej zarachowano łącznie na rozliczenia międzyokresowe.

PORÓWNANIE STRUKTURY I POZIOMU KOSZTÓW W LATACH 2015-2019 PRZEDSTAWIAJĄ TABELĘ:

WYSZCZEGÓLNIENIE	2015		2016		2017		2018		2019	
	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%
Koszty działalności operacyjnej	41 801 833,79	97,39	43 215 400,38	97,26	43 868 544,85	97,70	45 776 123,94	91,78	45 187 995,62	96,46
Pozostałe koszty operacyjne	884 191,25	2,06	946 861,02	2,13	784 755,03	1,75	3 836 119,78	7,69	705 211,47	1,51
Koszty finansowe	235 032,37	0,55	271 495,47	0,61	249 789,24	0,56	265 991,15	0,53	951 118,77	2,03
Ogółem koszty	42 921 057,41	100,00	44 433 756,87	100,00	44 903 089,12	100,00	49 878 234,87	100,00	46 844 325,86	100,00

Zestawienie kosztów według składników – analiza struktury

WSKAŹNIKI DYNAMIKI				
WYSZCZEGÓLNIENIE				
	2016/2015	2017/2016	2018/2017	2019/2018
Koszty działalności operacyjnej	103,38%	101,51%	104,35%	98,72%
Pozostałe koszty operacyjne	107,09%	82,88%	488,83%	18,38%
Koszty finansowe	115,51%	92,00%	106,49%	357,58%
Ogółem koszty	103,52%	101,06%	111,08%	93,92%

Analiza dynamiki kosztów i ich składników

Analiza kosztów działalności ukazuje, że koszty działalności operacyjnej w roku 2019 stanowią 96,5% kosztów ogółem i uległy zmniejszeniu w porównaniu do roku 2018 o kwotę 588.128,32 zł tj. o 1,3%.

WYSZCZEGÓLNIENIE	2015		2016		2017		2018		2019	
	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%
Koszty działalności operacyjnej	41 801 833,79	100,00	43 215 400,38	100,00	43 868 544,85	100,00	45 776 123,94	100,00	45 187 995,62	100,00
1. Amortyzacja	252 380,88	0,60	243 487,91	0,56	242 294,56	0,55	253 190,67	0,55	322 832,78	0,71
2. Zużycie materiałów i energii	13 885 642,87	33,22	14 656 437,83	33,91	14 261 026,10	32,51	14 738 596,01	32,20	14 020 605,01	31,03
3. Usługi obce	4 491 603,43	10,74	4 109 798,31	9,51	4 057 798,81	9,25	4 316 082,84	9,43	4 436 800,07	9,82
4. Podatki i opłaty	6 131 106,48	14,67	6 426 179,77	14,87	6 240 346,58	14,23	6 223 422,43	13,60	6 279 494,00	13,90
5. Wynagrodzenia	7 418 586,95	17,75	7 252 810,38	16,78	7 702 853,50	17,56	7 976 463,52	17,42	7 697 319,37	17,03
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 169 464,43	2,80	1 266 440,71	2,93	1 227 815,03	2,80	1 248 771,94	2,73	1 192 120,12	2,64
7. Pozostałe	8 453 048,75	20,22	9 260 245,47	21,43	10 136 410,27	23,11	11 019 596,53	24,07	11 238 824,27	24,87

Koszty rodzajowe według składników

Największą pozycję w ramach kosztów rodzajowych stanowi niezmiennie zużycie materiałów i energii, których udział wynosi ok. 31%. W roku 2019 pozycja ta uległa zmniejszeniu o 4,9% tj. o kwotę 717.991,00 zł. Spadek nastąpił również w ramach kosztów wynagrodzeń, pozostałe pozycje utrzymały się na podobnym poziomie.

W 2019 ROKU ZMIANIE ULEGŁY NIEKTÓRE OPŁATY CZYNSZOWE:

OPŁATA ZA PRZYGOTOWANIE CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

Od 1 listopada 2019 r. nastąpiła podwyżka opłaty za przygotowanie ciepłej wody użytkowej w zasobach zasilanych z miejskiej sieci ciepłnej. Podstawą podwyższenia ceny było wprowadzenie przez Veolię Poznań S.A. wyższych stawek za ciepło sieciowe dla różnych grup taryfowych.

Dla grupy taryfowej E/SW1/WG, obejmującej zasoby w Swarzędzu i Poznaniu, poza budynkami na os. Czwartaków 2-18 oraz Dąbrowszczaków 1-4 i 27, wzrost ceny netto za podgrzanie wody za 1m³ wyniósł 2,4%, co stanowi wzrost o 0,35 zł/m³ (z 14,45 do 14,80 zł/m³).

Dla grupy taryfowej E/SW1/WI, obejmującej zasoby w Swarzędzu na os. Czwartaków 2-18 oraz Dąbrowszczaków 1-4 i 27, wzrost ceny netto za podgrzanie wody za 1m³ wyniósł 3,4%, co stanowi wzrost o 0,51 zł/m³ (z 14,91 do 15,42 zł/m³).

Dla grupy taryfowej E/SW1/WI, obejmującej zasoby w Czerwonaku przy ul. Słonecznej 1-5, wzrost ceny netto za podgrzanie wody za 1m³ wyniósł 8,5%, co stanowi wzrost o 1,28 zł/m³ (z 15,05 do 16,33 zł/m³).

Od 1 grudnia 2019 r. nastąpił także wzrost ceny za przygotowanie ciepłej wody użytkowej dla nieruchomości w Poznaniu przy ul. Warszawskiej 81, 83, 85 o 23,02%, co stanowi 3,55 zł/m³ (z 15,42 zł/m³ do 18,97 zł/m³).

OPŁATA EKSPLOATACYJNA:

Od 1 maja 2019 r. zmianie uległa stawka eksploatacyjna dla większości zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni. Stawka wzrosła przeciętnie od 0,15 zł/m²/m-c do 0,20 zł/m²/m-c. W kilku nieruchomościach nastąpił wzrost rzędu 0,25 zł/m²/m-c, 0,30 zł/m²/m-c lub 0,50 zł/m²/m-c. Korekta stawki wynikała ze wzrostu cen materiałów i usług, płacy minimalnej oraz energii elektrycznej. W niektórych nieruchomościach stawka eksploatacyjna nie uległa zmianie bądź została zmniejszona.

FUNDUSZ REMONTOWY 2016-2019

W tabeli przedstawione zostały wpływy i wydatki funduszu remontowego w latach 2016-2019

Lp.	RODZAJ WPŁYWÓW/WYDATKÓW	Rok			
		2016	2017	2018	2019
I.	Stan środków na początku roku	-20 275 289,40	-20 918 098,08	-20 969 966,25	-22 621 066,54
II.	Wpływy	9 012 805,72	9 977 512,12	10 749 225,70	10 669 516,70
1	Odpisy na fundusz	8 198 896,41	9 038 512,22	9 904 527,92	10 128 250,14
2	Inne wpłaty (w tym na docieplenia)	493 676,20	572 460,02	515 735,70	216 245,35
3	Legalizacja liczników	315 629,26	315 251,06	314 437,18	315 016,02
4	Regresy ubezpieczeniowe	4 603,85	51 288,82	14 524,90	10 005,19
III.	Wydatki	-9 655 614,40	-10 029 380,29	-12 400 325,99	-15 141 974,65
1	Roboty murarskie	-106 656,19	-161 914,79	-1 649 354,77	-139 351,03
2	Roboty dekarские	-243 199,94	-529 077,88	-179 536,40	-212 100,16
3	Roboty malarskie	-34 260,95	-53 584,54	-82 561,23	-80 615,00
4	Roboty elektryczne	-14 589,71	-68 496,04	-101 394,10	-17 046,29
5	Roboty instalacyjne	-1 643 458,99	-1 839 819,79	-2 254 601,91	-664 841,45
6	Roboty stolarskie, szklarskie, ślusarskie	-21 329,48	-138 182,62	-109 137,39	-3 448,64
7	Roboty zieleniarsko-drogowe	-111 523,24	-331 511,92	-415 817,72	-55 672,87
8	Docieplenie ścian	-6 410 695,66	-5 945 568,72	-6 254 033,30	-10 016 543,03
9	Wymiana okien	-8 028,28	-3 379,83	-163 529,80	-11 438,33
10	Konserwatorzy	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Remont dźwigów	-14 715,25	0,00	0,00	0,00
12	Przeglądy instalacji	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Inne koszty remontowe	-1 047 156,71	-957 844,16	-1 190 359,37	-3 940 917,85
IV.	Wynik	-642 808,68 zł	-51 868,17 zł	-1 651 100,29 zł	-4 472 457,95 zł
V.	Stan środków na koniec roku	-20 918 098,08 zł	-20 969 966,25 zł	-22 621 066,54 zł	-27 093 524,49 zł

Zdecydowanie najwyższą pozycję wpływów stanowią odpisy na fundusz remontowy, które wzrosły w porównaniu do roku 2018 o kwotę 223.722,22 zł. Odnotowano ponadto spadek wpływów z tytułu dociepleń o prawie 300 tys. zł w związku ze zmianą źródła finansowania tychże prac. Do roku 2018 włącznie, docieplenie finansowane były kredytami z wypłatami premii termomodernizacyjnych, natomiast od roku 2019 Spółdzielnia korzysta z pożyczek Jessica 2. W roku 2019 otrzymano premię termomodernizacyjną tylko za jeden budynek tj. tytułem prac termomodernizacyjnych w nieruchomości przy ul. Warszawskiej za roboty wykonane w roku 2018.

Największe wydatki funduszu to niezmiennie prace termomodernizacyjne, które w roku 2019 opiewały na kwotę 10 mln zł. Wzrost wydatków w tym zakresie wynika z jednej strony z większej ilości docieplonych budynków, z drugiej zaś ze znacznego wzrostu kosztów robocizny i materiałów. Łączna suma wydatków funduszu remontowego wyniosła 15.141.974,65 zł.

3. GOSPODARKA CIEPLNA

KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI CIEPLNEJ

Koszty gospodarki cieplnej w 2019 roku wyniosły 9.769.281,85 zł i w porównaniu do roku 2018 (10.029.999,12 zł) uległy zmniejszeniu o 2,6%. Procentowy wskaźnik spadku kosztów utrzymał się zatem na tym samym poziomie jak w roku 2018. Na ten stan rzeczy wpływ mają prowadzone corocznie prace termomodernizacyjne oraz sprzyjające warunki pogodowe. Koszty zakupionej energii z miejskiej sieci cieplnej i ciepłowni zasilającej budynki przy ulicy Słonecznej zamknęły się kwotą 8.930.976,13 zł, co oznacza spadek w porównaniu do roku 2018 o 2,2% (9.129.763,48 zł).

W zakresie kosztów wytworzenia energii cieplnej na potrzeby CO i CW w kotłowniach własnych, odnotowano spadek aż o 9,6%. W roku 2019 koszty te ukształtowały się na poziomie 814.092,59 zł, natomiast w roku 2018 - 900.235,64 zł. Należy podkreślić, iż znaczne obniżenie kosztów zużycia ciepła w budynkach zasilanych z kotłowni lokalnych, było możliwe głównie dzięki przeprowadzonym w latach ubiegłych pracom remontowym dotyczącym docieplenia ścian, wymiany okien, kotłowni, prac instalacyjnych. Jednocześnie Spółdzielnia aktywnie działa w zakresie monitorowania zapotrzebowania na paliwo gazowe, co korzystnie przekłada się na późniejsze negocjacje w zakresie podpisanych umów z dostawcą.

Średni koszt ogrzania 1m² powierzchni użytkowej zasobów zasilanych z miejskiej sieci cieplnej i ciepłowni, pomijając koszty rozliczenia, wyniósł 1,91 zł brutto (1,98 zł w roku 2018) i zasobów zasilanych z kotłowni gazowych 1,45 zł (1,86 zł w roku 2018).

Zasady rozliczenia kosztów gospodarki cieplnej w roku 2019 nie uległy zmianie. Koszty energii cieplnej rozliczane są w ramach węzła cieplnego lub kotłowni. Nadwyżka kosztów jest pokrywana dodatkowymi wpłatami od użytkowników lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego, natomiast jeżeli wpływy z opłat są wyższe od kosztów w danym okresie, to następuje zwrot nadpłat.

Wielkość zasobów z dostarczaną energią ciepłą z poszczególnych źródeł w roku 2019 nie uległa zmianie, nadal rozliczenia dokonywane są w zdecydowanej większości na podstawie wskazań podzielników ciepła. W pięciu budynkach opomiarowanie odbywa się na podstawie indywidualnych liczników energii cieplnej.

REALIZACJA PROGRAMU DOCIEPLEŃ

Od rozpoczęcia kompleksowego programu termomodernizacyjnego w grudniu 2009 r. do końca 2019 r. Spółdzielnia ociepiła łącznie 116 ze 163 budynków. W roku 2019 docieplonych zostało 14 bloków, a całkowity koszt inwestycji wyniósł łącznie 10 458 063,51 zł. Łączny koszt brutto wszystkich termomodernizacji, wraz z pracami dodatkowymi, przeprowadzonymi od roku 2009 do dnia 31.12.2019 roku wyniósł 53 077 054,51 zł. Do końca 2018 r. prawie wszystkie docieplone budynki finansowane były kredytami związanymi z wypłatą przez BGK premii termomodernizacyjnej. W roku 2019 Spółdzielnia skorzystała z finansowania ze środków funduszy strukturalnych Unii Europejskiej w ramach Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego Jessica 2. Program ten zakłada możliwość uzyskania pożyczki na tzw. koszty kwalifikowane na korzystnych warunkach, jakimi są: 20 letni okres spłaty pożyczki oraz bardzo niskie oprocentowanie na poziomie 0,4% w skali roku.

Po wykonanych dociepleniach użytkownicy lokali odczuwają znaczący wzrost komfortu cieplnego i spadek zużycia ciepła, co przekłada się na niższe opłaty za centralne ogrzewanie. Jednocześnie wraz z poprawą wyglądu nieruchomości wzrasta wartość rynkowa lokali.

4. REALIZACJA ZADAŃ KONSERWACYJNO-REMONTOWYCH W 2019 R.

ADMINISTRACJA OSIEDLI SWARZĘDZ-PÓŁNOC

1. SWARZĘDZ, OS. KOŚCIUSZKOWCÓW

- Drobne naprawy chodników i podestów wejściowych.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.
- Montaż instalacji domofonowych – wg zgłoszeń.
- Konserwacja zieleni.
- Konserwacja i naprawy urządzeń dźwigowych – bud. 22 i 23.
- Malowanie klatek schodowych, piwnic, suszarni i pralni – bud. nr: 28, 29, 30.
- Montaż ekranów balkonowych – bud. nr: 28, 29, 30.
- Montaż zabezpieczeń przeciw gołębiom na parapetach okien klatek schodowych – bud. nr 28, 29, 30.
- Ocieplenie ścian i stropodachów – bud. nr: 28, 29, 30.
- Podwyższenie balustrad loggii – bud. nr: 28, 29, 30.
- Remont dachów wiatrołapów – bud. nr: 28, 29, 30.
- Naprawa balkonów – wg zgłoszeń.
- Remont podestów wejściowych – bud. nr: 28, 29, 30.
- Montaż nasad kominowych typu Turbowent – bud. nr: 28, 29, 30.
- Remont posadzek loggii – bud. nr: 28, 29, 30.
- Remonty dachów – bud. nr: 28, 29, 30.
- Roboty dekarско-błacharskie – awaryjne.
- Wykonanie podestów z kostki brukowej oraz montaż stojaków rowerowych przy budynkach nr: 7, 28, 29, 30.
- Wymiana bramofonów – bud. nr: 28, 29, 30.
- Wymiana drzwi wejściowych – bud. nr: 28, 29, 30.
- Wymiana listew poręczowych PCV na klatkach schodowych – bud. nr: 28, 29, 30.
- Wymiana okien piwnicznych i na klatkach schodowych – bud. nr: 28, 29, 30.
- Wymiana opasek budynków na kostkę brukową – bud. nr: 28, 29, 30.
- Wymiana oświetlenia klatek schodowych, wiatrołapów i piwnic na energooszczędne – bud. nr: 28, 29, 30.
- Wymiana rur spustowych i rynien – bud. nr: 28, 29, 30.
- Wymiana tablic ogłoszeń i list lokatorów w wiatrołapach – bud. nr: 28, 29, 30.
- Wymiana wyłazłów dachowych – bud. nr: 19, 28, 29, 30, 35.
- Zabezpieczenie kominów wentylacyjnych przeciw ptakom – wg zgłoszeń.
- Posadowienie nowej altanki śmietnikowej przy bud. nr 23 (łącznie z budową podestu z kostki betonowej).
- Oznakowanie budynków nr 28, 29, 30.

2. SWARZĘDZ, OS. CZWARTAKÓW

- Częściowa naprawa izolacji pionowej w budynku nr: 10.
- Drobne naprawy chodników i podestów wejściowych.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.

- Konserwacja zieleni.
- Konserwacja i naprawy urządzeń dźwigowych – bud. 19 i 20.
- Naprawa balkonów – wg zgłoszeń.
- Naprawa ogrodzenia placu zabaw.
- Roboty dekarско-błacharskie – awaryjne.
- Wykonanie podestów z kostki brukowej i montaż stojaków rowerowych przy budynkach nr: 5, 11, 14, 15, 16, 21, 22.
- Montaż wodomierzy z odczytem radiowym, bud. nr: 21, 22.
- Montaż nasady typu Turbowent na przewodzie kominowym – bud. nr 3.
- Zabezpieczenie kominów wentylacyjnych przeciw ptakom – wg zgłoszeń.

3. SWARZĘDZ, OS. DĄBROWSZCZAKÓW

- Drobne naprawy chodników i podestów wejściowych.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Renowacja kanalizacji sanitarnej metodą Brawoliner – bud. nr 4.
- Remont schodów do lokalu użytkowego – bud. nr 23.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.
- Konserwacja zieleni.
- Konserwacja i naprawy urządzeń dźwigowych – bud. 5, 6, 7.
- Malowanie klatek schodowych, piwnic, suszarni i pralni w budynkach nr: 22, 23, 24.
- Montaż ekranów balkonowych – bud. nr: 22, 23, 24.
- Montaż nasad kominowych typu Turbowent – bud. nr: 22, 23, 24.
- Ocieplenie ścian i stropodachu – bud. nr: 22, 23, 24.
- Podwyższenie balustrad loggii – bud. nr: 22, 23, 24.
- Remont dachów wiatrołapów – bud. nr: 22, 23, 24.
- Remont dachu budynków nr: 22, 23, 24.
- Remont posadzek loggii – bud. nr: 22, 23, 24.
- Roboty dekarско-błacharskie – awaryjne.
- Uszczelnienie szczelin między płytowych wg zgłoszeń – bud. nr: 27.
- Wykonanie podestów z kostki brukowej i montaż stojaków rowerowych przy budynku nr: 22, 23, 24.
- Wymiana bramofonów – bud. nr: 22, 23, 24.
- Wymiana drzwi wejściowych do budynku nr: 22, 23, 24.
- Wymiana listew poręczowych PCV na klatkach schodowych – bud. nr: 22, 23, 24.
- Wymiana okien piwnicznych w budynku nr: 22, 23, 24.
- Wymiana opaski budynku na kostkę brukową – bud. nr: 22, 23, 24.
- Wymiana oświetlenia klatek schodowych, wiatrołapów i piwnic na energooszczędne – bud. nr: 22, 23, 24.

- Wymiana rur spustowych i rynien – bud. nr: 22, 23, 24.
- Wymiana tablic ogłoszeń i list lokatorów w wiatrołapach bud. nr: 22, 23, 24.
- Remont podestu wejściowego do bud. nr: 22, 23, 24.
- Wymiana wyłazów dachowych w bud. nr: 22, 23, 24.
- Oznakowanie budynków nr 22, 23, 24.
- Montaż wodomierzy z odczytem radiowym, bud. nr: 1-4, 5-7, 9-27.
- Zabezpieczenie kominów wentylacyjnych przeciw ptakom – wg zgłoszeń.

4. SWARZĘDZ, OS. ZYGMUNTA III WAZY

- Drobne naprawy chodników i podestów wejściowych.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan.
- Konserwacje zieleni.
- Roboty dekarско-blaharskie – awaryjne.
- Montaż wodomierzy z odczytem radiowym, bud. nr: 1-3, 5-7.

5. SWARZĘDZ, UL. POZNAŃSKA

- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan.
- Konserwacje zieleni.
- Roboty dekarско-blaharskie – awaryjne.
- Wymiana bramofonów w dwóch klatkach schodowych.
- Montaż nasady typu Turbowent na przewodzie kominowym.

6. SWARZĘDZ, UL. GRZYNIÓW

- Drobne prace ogólnobudowlane oraz naprawy chodników.
- Konserwacje instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.
- Konserwacje zieleni.
- Malowanie klatek schodowych, piwnic, suszarni i pralni w budynku nr: 4, 5.
- Ocieplenie ścian i stropodachu – bud. nr: 4, 5
- Remont balustrad loggii – bud. nr: 4, 5.
- Remont dachów wiatrołapów – bud. nr: 4, 5.
- Remont dachu – bud. nr: 4, 5.
- Remont podestów wejściowych – bud. nr: 4, 5.
- Remont posadzek loggii – bud. nr: 4, 5.
- Roboty dekarско-blaharskie – awaryjne.
- Wymiana bramofonów – bud. nr: 4, 5.
- Wymiana drzwi wejściowych – bud. nr: 4, 5.
- Wymiana listew poręczowych PCV na klatkach schodowych – bud. nr: 4, 5.
- Wymiana okien bocznych wiatrołapów – bud. nr: 4, 5.
- Wymiana opaski budynku na kostkę brukową – bud. nr: 4, 5.
- Wymiana oświetlenia klatek schodowych, wiatrołapów i piwnic na energooszczędne – bud. nr: 4, 5.
- Wymiana rur spustowych i rynien – bud. nr: 4, 5.
- Wymiana tablic ogłoszeń i list lokatorów w wiatrołapach – bud. nr: 4, 5.

- Wymiana wyłazu dachowego – bud. nr: 4, 5.
- Montaż nasad kominowych typu Turbowent – bud. nr: 4, 5.
- Zabezpieczenie kominów wentylacyjnych przed ptakami – wg zgłoszeń
- Naprawa balkonów – wg zgłoszeń.
- Wykonanie remontu instalacji gazowej – bud. nr 7.
- Montaż wodomierzy z odczytem radiowym – bud. nr: 1-9.
- Oznakowanie budynków nr 4, 5.

7. SWARZĘDZ, OS. WŁADYSŁAWA IV

- Remont nakryw kominowych w budynkach nr 1 do 5.
- Drobne naprawy chodników i podestów wejściowych.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan. i c.o.
- Konserwacja zieleni.
- Roboty dekarско-blaharskie – awaryjne.

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

I UL. WIELKOPOLSKA 28

- Drobne naprawy chodników i podestów wejściowych.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Wykonanie remontu instalacji gazowej w bud. nr 3.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., c.o i c.w.
- Konserwacja kotłowni gazowych.
- Konserwacja zieleni.
- Montaż wodomierzy z odczytem radiowym we wszystkich budynkach.
- Roboty dekarско-blaharskie – awaryjne.
- Montaż 2 nasad typu Turbowent na przewodach kominowych – bud. nr 2.
- Wymiana pompy cyrkulacyjnej i zaworu trójdrogowego w kotłowni gazowej – bud. nr 4.



ADMINISTRACJA OSIEDLI SWARZĘDZ-POŁUDNIE

1. SWARZĘDZ, OS. EDWARDA RACZYŃSKIEGO

- Ocieplenie ścian i stropodachów budynków nr: 23, 24, 25.
- Wymiana drzwi wejściowych do budynków nr: 23, 24, 25.
- Wymiana okien na klatkach schodowych i w piwnicach w budynkach nr: 23, 24, 25.
- Malowanie klatek schodowych i piwnic w budynkach nr: 23, 24, 25.
- Remont posadzek loggii i balkonów w budynkach nr: 23, 24, 25.
- Wymiana rur spustowych i rynien w budynkach nr: 23, 24, 25.
- Montaż ekranów balkonowych w budynkach nr: 23, 24, 25.
- Wymiana centrali domofonowych w budynkach nr: 23, 24, 25.
- Wymiana oświetlenia wewnętrznego wiatrołapów, klatek schodowych i piwnic na oświetlenie energooszczędne w budynkach nr: 23, 24, 25.
- Wymiana tablic ogłoszeń i list lokatorów w wiatrołapach budynków nr: 23, 24, 25.
- Remont pokrycia dachu w budynkach nr: 23, 24, 25.
- Remont daszków nad wejściami do budynków w budynkach nr: 23, 24, 25.
- Remont/naprawa podestów i nawierzchni dojść do budynków nr: 23, 24, 25.
- Remont opaski budynków nr: 23, 24, 25.
- Montaż siatek ochronnych na kominach.
- Montaż obrotowych nasad kominowych typu Turbowent.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach c.o., gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana odpowietrzników c.o., wymiana wodomierzy, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych, udrażnianie instalacji kanalizacyjnej itd.).

2. SWARZĘDZ, OS. HIPOLITA CEGIELSKIEGO

- Ocieplenie ścian i stropodachów budynków nr: 13, 14, 15.
- Wymiana drzwi wejściowych do budynków nr: 13, 14, 15.
- Wymiana okien na klatkach schodowych i w piwnicach w budynkach nr: 13, 14, 15.
- Remont podestów wejściowych do budynku nr: 13, 14, 15.
- Malowanie klatek schodowych w budynkach nr: 13, 14, 15.
- Remont posadzek loggii w budynkach nr: 13, 14, 15.
- Wymiana opasek budynków nr: 13, 14, 15.
- Wymiana rur spustowych i rynien w budynkach nr: 13, 14, 15.
- Montaż ekranów balkonowych w budynkach nr: 13, 14, 15.
- Wymiana centrali domofonowych w budynku nr: 13, 14, 15.
- Wymiana oświetlenia wewnętrznego wiatrołapów, klatek schodowych i piwnic na oświetlenie energooszczędne w budynkach nr: 13, 14, 15.

- Wymiana tablic ogłoszeń i list lokatorów w wiatrołapach budynków nr: 13, 14, 15.
- Montaż siatek ochronnych na kominach.
- Montaż obrotowych nasad kominowych typu Turbowent.
- Przegląd, naprawy i konserwacja pokryć dachowych.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach c.o., gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).

3. SWARZĘDZ, OS. TYTUSA DZIAŁYŃSKIEGO

- Prace konserwacyjne/remontowe kotłowni (os. Działyńskiego 1 A, B, C): wymiana pompy CWU.
- Prace konserwacyjne/remontowe kotłowni (os. Działyńskiego 1 D, E): wymiana naczynia wzbiorczego i usunięcie wycieków.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach c.o., gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).
- Montaż obrotowych nasad kominowych typu Turbowent.
- Przegląd, naprawy i konserwacja pokryć dachowych.



os. Cegielskiego

fot. arch. 2019 JBK



os. Raczyńskiego

fot. arch. 2019 JBK

4. POZNAŃ-ANTONINEK

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

5. KÓRNIK-BNIN

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

6. POZNAŃ, UL. GŁĘBOKA 4

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

7. POZNAŃ, UL. RYBAKI 1A

- Konserwacja urządzeń dźwigowych.
- Prace remontowo/naprawcze kotłowni – wymiana naczyńa wzbiorczego i zaworu bezpieczeństwa.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach c.o., wodociągowej oraz kanalizacyjnej.
- Prace konserwacyjne kotłowni.

8. POZNAŃ, UL. WARSZAWSKA 81-83-85

- Prace konserwacyjne na instalacjach c.o., gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej.

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

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

10. POZNAŃ, UL. MAŁACHOWSKIEGO 4 i 6

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

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

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

12. POZNAŃ, UL. NIESZAWSKA 7

- Dalsza rozbiórka budynku.

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

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

14. POZNAŃ, UL. NIEDZIAŁKOWSKIEGO 23, 23A

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

15. CZERWONAK, UL. SŁONECZNA 1-5, UL. GDYŃSKA 122

- Wymiana oświetlenia zewnętrznego wejść do budynków przy ul. Słoneczne j 1, 2, 3, 4 i 5.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach c.o., gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana odpowietrzników c.o., wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych itp.).

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

- Częściowy remont dachu budynku przy ul. Kolonia PZNF 1.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach: gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych itp.).



Luboń, Kolonia PZNF 1

17. LUBOŃ, UL. ASNYKA 5, 6, 7

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

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

- Przygotowanie dokumentacji projektowej dotyczącej podłączenia budynków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach: gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).

5. OBIEKTY NIEMIESZKALNE I LOKALE UŻYTKOWE

Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada w swoich zasobach obiekty nieprzeznaczone do zamieszkania oraz lokale użytkowe będące własnością Spółdzielni, osób fizycznych i prawnych. Stanowią one ważny element dla funkcjonowania całej lokalnej społeczności. Często jako jedyne zapewniają dostęp do usług, których brakuje na terenie miasta. Na szczególną uwagę zasługuje tutaj ośrodek Stowarzyszenia Przyjaciół Dzieci Specjalnej Troski im. Leszka Grajka, w którym znalazły opiekę, miejsce aktywności i udziału w życiu społecznym, dzieci i osoby, które bez tego rodzaju ośrodka mogłyby żyć na marginesie społeczeństwa. Spółdzielnia Mieszkaniowa wraz z władzami Gminy czyni starania o zdobycie możliwości na dalsze zmiany w przeznaczeniu lokali w części niskiej Kościuszkowców 13. Zwiastunem ożywienia działalności obiektu może być lokalizacja i uruchomienie w początku roku 2020 – Akademii Tańca Wertykalnego w dawniejszym lokalu restauracji Filmowa.

Z lokali Spółdzielni korzystają również inne organizacje pomocowe, takie jak np. Polski Komitet Pomocy Społecznej czy Klub Honorowych Dawców Krwi PCK przy Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.



os. Kościuszkowców

fot. arch. 2019 JC

NIEZALEŻNIE OD WYMIENIONYCH WYŻEJ PRAC REMONTOWYCH, WYKONYWANE BYŁY:

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

Wśród właścicieli lokali użytkowych jest 147 członków Spółdzielni oraz 38 członków współmałżonków.

Należy zauważyć, że nastąpiła zmiana przeznaczenia niewielkich lokali piwnicznych – dotychczas wynajmowanych na cele handlowe – obecnie prawie wyłącznie przeznaczonych na drobne usługi, biura, czy magazyny. Ze względu na to, że okoliczne budownictwo deweloperskie najczęściej nie posiada piwnic, kilka lokali wynajętych jest na komórki lokatorskie.

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

PODSTAWOWE PLACÓWKI

WRAZ Z POWIERZCHNIAMI LOKALI:

➔ Lokale użytkowe pełnowartościowe będące własnością Spółdzielni, wynajmowane:

- Placówki Poczty S.A., os. Dąbrowszczaków 25 o pow. 148 m² oraz przy ul. Mścibora 67 o pow. 47 m².
- Orange S.A., os. Kościuszkowców 15 o pow. 63 m² – bezobsługowa automatyczna centrala telefoniczna.
- Warsztaty Terapii Zajęciowej użytkowane przez Stowarzyszenie Dzieci Specjalnej Troski im. Leszka Grajka, os. Kościuszkowców 13.
- Świetlica socjoterapeutyczna Ośrodka Pomocy Społecznej, Swarzędz os. Kościuszkowców 26.
- Kluby prowadzone przez Ośrodek Pomocy Społecznej, Swarzędz os. Czwartaków 14 i 18 oraz os. H. Cegielskiego 34.

➔ Lokale piwniczne:

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

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

➔ Lokale własnościowe pełnowartościowe w parterach budynków wielorodzinnych:

- 51 o łącznej powierzchni 4.552 m², w tym 6 lokali o powierzchni 475,08 m² wyodrębnionych na zasadach odrębnej własności wraz z ułamkową częścią gruntu. W lokalach prowadzone są działalności z bardzo szeroką gamą oferty usług: sklepy spożywcze, drogerie, banki, gastronomia, apteki, biblioteki itd.

➔ Kioski:

- 11 szt. oraz 2 szt. stragany.

➔ Pawilony:

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

➔ Garaże:

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

➔ Powierzchnie dachowe wynajmowane:

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

➔ Lokale użytkowe będące we władaniu Spółdzielni:

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

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

- Zygmunta III Wazy 5 – Harcówka
- Czwartaków 6 – Klub filatelistyczny
- Czwartaków 7 – Polski Związek Wędkarski
- Czwartaków 14 i 18 – Ośrodek Pomocy Społecznej
- Czwartaków 22 – Harcówka
- Kościuszkowców 9 – Klub Honorowych Dawców Krwi
- Kościuszkowców 26 – Polski Komitet Pomocy Społecznej
- Kościuszkowców 39 – TKKF
- Raczyńskiego 32 – Harcówka
- Raczyńskiego 33 – Harcówka
- Cegielskiego 13 – Harcówka
- Cegielskiego 34 – Ośrodek Pomocy Społecznej
- ul. Leszka 66, Poznań – Polski Związek Wędkarski
- ul. Śremska 34, Kórnik – Świetlica osiedlowa
- ul. Słoneczna 3, Czerwonak – Najemca – Klub „Słoneczko”

VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

NIEZALEŻNIE OD ZADAŃ WYMIENIONYCH W TABELI ZNAJDUJĄCEJ SIĘ NA KOLEJNYCH STRONACH, PODAJEMY WYKAZ DZIAŁAŃ PODEJMOWANYCH W 2019 ROKU:

- Kontynuowanie rozmów z Gminą Swarzędz w sprawie przekazania terenów położonych na obszarze osiedli mieszkaniowych Swarzędz-Południe i Swarzędz-Północ.
- Kontynuowanie rozmów z Gminą Swarzędz w sprawie realizacji inwestycji ogólnomiejskich na terenach osiedli mieszkaniowych zlokalizowanych w Swarzędzu.
- Współpraca z Gminą Swarzędz przy realizacji inwestycji drogowych na terenie osiedli mieszkaniowych Swarzędz-Północ.
- Kontynuowanie działań mających na celu przeprowadzenie rewitalizacji obiektów zabytkowych położonych w Luboniu przy ul. Kolonia PZNF nr 1, 2, 3, 4 i ul. Armii Poznań nr 51.
- Kontynuowanie rozmów z Miastem Luboń na temat przekazania na rzecz Miasta Luboń terenu położonego w Luboniu przy ul. Armii Poznań.
- Kontynuowanie prac związanych z uregulowaniem spraw terenowo-prawnych na obszarach położonych w Poznaniu przy ul. Chwaliszewo.
- Realizacja wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych na terenach osiedli mieszkaniowych będących we władaniu Spółdzielni.
- Kontynuowanie kompletowania materiałów niezbędnych do prowadzenia spraw spornych z firmami ENEA, PGNiG S.A. 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 rozbiórki budynku mieszkalnego zlokalizowanego w Poznaniu przy ul. Nieszawskiej nr 7.
- Przygotowanie i przeprowadzenie kompleksowych działań mających na celu pozyskanie środków finansowych w ramach Instrumentów Finansowych wdrażanych w ramach Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2014-2020 (WRPO 2014+) na termomodernizację 10 budynków wielorodzinnych będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.
- Przygotowanie i przeprowadzenie procedury mającej na celu wykreślenie obciążeń hipotecznych z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.
- Kontynuowanie działań mających na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości położonej w Swarzędzu na os. Kościuszkowców nr 13.

I. BUDOWNICTWO WIELORODZINNE – PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI			
ZADANIE INWESTYCYJNE	ZAKRES RZECZOWY	NAKLĄDY PONIESIONE	TERMIN REALIZACJI
1. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 33, 34, 35, 36 2. Swarzędz, os. Cegielskiego nr 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 3. Swarzędz, ul. Gryniów nr 10, 11	Opracowanie dokumentacji technicznej na termomodernizację budynków, audytów energetycznych, charakterystyk energetycznych, kosztorysów inwestorskich, ofertowych, przedmiarów robót.	254 700,00 zł (netto)	2019 rok
4. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 27 5. Swarzędz, ul. Gryniów nr 9 6. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 35 7. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 29, 30, 31, 32 8. Swarzędz, os. H. Cegielskiego nr 18, 19	Aktualizacja audytów energetycznych, charakterystyk energetycznych, kosztorysów inwestorskich.	18 000,00 zł (netto)	2019 rok
9. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 23, 24, 25 10. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 22, 23, 24 11. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 28, 29, 30 12. Swarzędz, ul. Gryniów nr 4, 5 13. Swarzędz, os. H. Cegielskiego nr 13, 14, 15	Opracowanie świadectw charakterystyk energetycznych.	9 800,00 zł (netto)	2019 rok
14. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 32	Opracowanie opinii chiropterologicznej.	4 500,00 zł (netto)	2019 rok
15. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 2, 3, 4	Opracowanie dokumentacji technicznej na termomodernizację budynków, audytów energetycznych, charakterystyk energetycznych, kosztorysów inwestorskich, ofertowych, przedmiarów robót.	36 000,00 zł (netto)	2019 rok
16. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 2, 3, 4	Opracowanie projektu modernizacji instalacji wod.-kan., gaz, c.o., c.w.u., elektr. wraz z kosztorysem inwestorskim, ofertowym i przedmiarem robót.	87 000,00 zł (netto)	2019 rok
17. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 1-4	Opracowanie opinii ornitologicznej.	8 925,00 zł (netto)	2019 rok
18. Swarzędz, os. H. Cegielskiego nr 18, 19 19. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 35, 36, 37, 38, 39 20. Swarzędz, os. Raczyńskiego 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36	Opracowanie opinii ornitologicznej (wstępnej i ostatecznej).	36 125,00 zł (netto)	2019 rok
21. Poznań, ul. Tomickiego nr 29-35	Opracowanie koncepcji parkingu oraz terenów zielonych.	4 000,00 zł (netto)	2019 rok

ZADANIE INWESTYCYJNE	ZAKRES RZECZOWY	NAKŁADY PONIESIONE	TERMIN REALIZACJI
22. Czerwonak, ul. Słoneczna nr 1-5	Opracowanie inwentaryzacji zieleni i koncepcji zagospodarowania terenu.	1 500,00 zł (netto)	2019 rok
23. Luboń, ul. Armii Poznań nr 81, 83, 85	Opracowanie projektu technicznego dla remontu wewnętrznej kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami, wraz z kosztorysem inwestorskim, ofertowym i przedmiarem robót.	16 100,00 (netto)	2019 rok
RAZEM		476 650,00 zł (netto)	

II. PRACE TERMOMODERNIZACYJNE I REMONTOWE

ZADANIE INWESTYCYJNE	ZAKRES RZECZOWY	NAKŁADY PONIESIONE	TERMIN REALIZACJI
1. Administracja, ul. Gryniów	DOCIEPLENIA BUDYNKÓW: 1. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 22, 23, 24 2. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 28, 29, 30 3. Swarzędz, ul. Gryniów 4, 5	6 505 213,13 zł (brutto)	2019 rok
2. Administracja, os. Raczyńskiego	DOCIEPLENIA BUDYNKÓW: 1. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 23, 24, 25 2. Swarzędz, os. H. Cegielskiego nr 13, 14, 15	3 802 271,40 zł (brutto)	2019 rok
RAZEM		10 307 484,53 zł (brutto)	

III. PRACE REMONTOWE I MODERNIZACYJNE ZASOBÓW SPÓŁDZIELCZYCH

ZADANIE INWESTYCYJNE	ZAKRES RZECZOWY	NAKŁADY PONIESIONE	TERMIN REALIZACJI
1. Administracja, ul. Gryniów	1. Remont układów komunikacyjnych na os. Kościuszkowców	Fundusz remontowy	2019 rok
2. Administracja, os. Raczyńskiego	1. Wymiana pokrycia dachowego od strony południowej, Luboń, ul. Kolonia PZNF nr 1.	Fundusz remontowy + dotacje budżetowe	2019 rok

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

ZADANIE INWESTYCYJNE	POWIERZCHNIA GRUNTU	PRZYCHÓD	TERMIN
Administracja os. Raczyńskiego – przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności: 1. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 5-36 2. Swarzędz, os. H. Cegielskiego nr 1-34 3. Swarzędz, os. T. Działyńskiego nr 1 A, B, C, D, E 4. Czerwonak, ul. Słoneczna nr 1, 3, 4, 5, ul. Gdyńska nr 122 5. Poznań, ul. Chwaliszewo nr 17-23 6. Poznań, ul. Małachowskiego nr 4-6 7. Poznań, ul. Tomickiego nr 29 -35 8. Luboń, ul. Asnyka nr 5-7 9. Luboń, ul. Armii Poznań nr 81, 83, 85, 51 10. Luboń, ul. Kolonia PZNF nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 11. Luboń, ul. Dworcowa 23	190 277,11 m ²		2019 rok

ZADANIE INWESTYCYJNE	POWIERZCHNIA GRUNTU	PRZYCHÓD	TERMIN
Administracja ul. Gryniów – przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności: 1. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 1-7, 9-27 2. Swarzędz, os. Czwartaków nr 2-7, 10-22, 14-18, 19-20 3. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 5-12, 14-21, 22-32, 35-39 4. Swarzędz, os. Zygmunta III Wazy nr 1-7 5. Swarzędz, os. Władysława IV nr 1-5 6. Swarzędz, ul. Gryniów 1-11 7. Swarzędz, ul. Poznańska nr 33 8. Kostrzyn, ul. Piasta nr 2, 4, 6 9. Kostrzyn, ul. Piasta 3, ul. Wielkopolska nr 28	130 631,16 m ²		2019 rok
Sprzedaż nieruchomości lub udziału w nieruchomości wspólnej	653,94 m ²	244 897,25 zł (brutto)	2019 rok
RAZEM		244 897,25 zł (brutto)	
V. UWŁASZCZENIA LOKALI			
LOKALIZACJA	ILOŚĆ ZAKOŃCZONYCH SPRAW SĄDOWYCH	ILOŚĆ AKTÓW NOTARIALNYCH	TERMIN
1. Poznań, ul. Mścibora nr 67, ul. Leszka nr 66	-	8	2019 rok
2. Poznań, ul. Mścibora nr 62-72	-	6	2019 rok
3. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 5-12	-	3	2019 rok
4. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 14-21	-	2	2019 rok
5. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 22-32	-	2	2019 rok
6. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 35-39	-	2	2019 rok
7. Swarzędz, os. Czwartaków nr 2-7	-	5	2019 rok
8. Swarzędz, os. Czwartaków nr 10-22	-	2	2019 rok
9. Swarzędz, os. Czwartaków nr 14-18	-	1	2019 rok
10. Swarzędz, os. Czwartaków nr 19-20	-	1	2019 rok
11. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 1-4	-	3	2019 rok
12. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 5-7	-	1	2019 rok
13. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 14-19	-	1	2019 rok
14. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 25-26	-	1	2019 rok
15. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 27	-	2	2019 rok
16. Swarzędz, ul. Gryniów nr 1-11	-	3	2019 rok

LOKALIZACJA	ILOŚĆ ZAKOŃCZONYCH SPRAW SĄDOWYCH	ILOŚĆ AKTÓW NOTARIALNYCH	TERMIN
17. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 5-9	-	1	2019 rok
18. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 12-13	-	1	2019 rok
19. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 14-17	-	2	2019 rok
20. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 18-22	-	3	2019 rok
21. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 29-32	-	7	2019 rok
22. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 33-36	-	3	2019 rok
23. Swarzędz, os. T. Działyńskiego nr 1 A, B, C	-	1	2019 rok
24. Swarzędz, os. T. Działyńskiego nr 1 D, E	-	2	2019 rok
25. Swarzędz, os. H. Cegielskiego nr 30-34	-	1	2019 rok
26. Czerwonak, ul. Słoneczna nr 3-5	-	1	2019 rok
27. Kostrzyn, ul. Piasta nr 4, 6	-	2	2019 rok
28. Poznań, ul. Warszawska nr 81-85	-	1	2019 rok
RAZEM	-	68	

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 2019 roku – zadłużenie z tytułu opłat należnych na rzecz Spółdzielni wynosiło 1 783 619,07 zł.

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

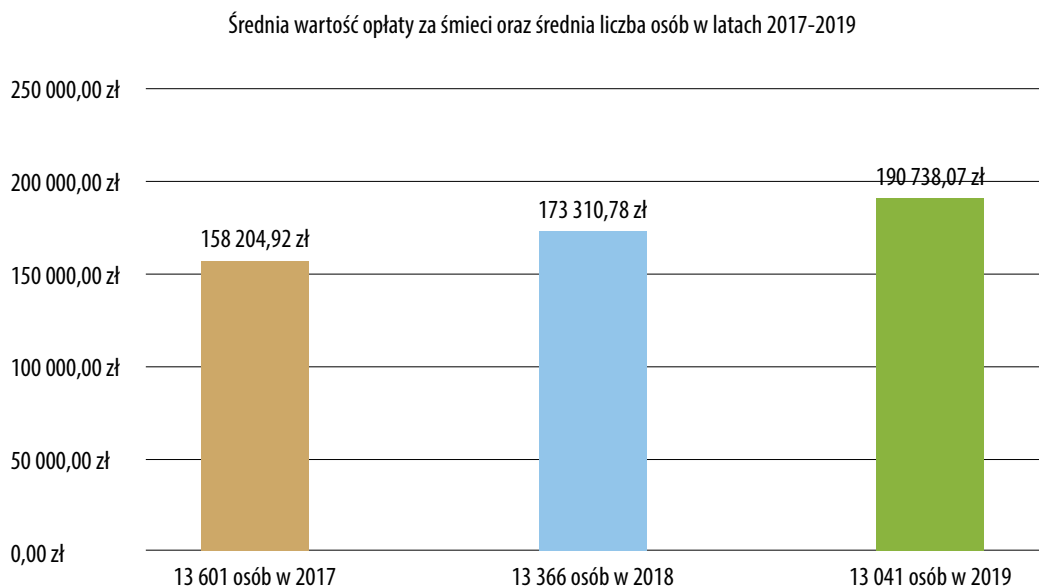
W stosunku do uporczywych dłużników prowadzone są procedury mające na celu weryfikację majątkową dłużnika, kierowanie spraw na drogę sądową w celu wykluczenia z członkostwa, a także na drogę egzekucyjną z dochodów lub majątku dłużnika. W celu likwidowania zadłużeń stosowane też są procedury doprowadzające do zamiany, zdawania lub sprzedaży zadłużonych lokali.

STATYSTYKA WINDYKACYJNA

BILANS OTWARCIA NA DZIEŃ	ZADŁUŻENIE	SPADEK / WZROST ZADŁUŻENIA - / +
31.12.2012 r.	2 206 276,38 zł	- 87 118,42 zł
31.12.2013 r.	2 583 235,77 zł	+ 376 959,39 zł
31.12.2014 r.	2 662 198,33 zł	+ 78 962,56 zł
31.12.2015 r.	2 239 379,41 zł	- 422 818,92 zł
31.12.2016 r.	2 249 039,18 zł	+ 9 659,77 zł
31.12.2017 r.	2 225 597,12 zł	- 23 442,06 zł
31.12.2018 r.	2 025 256,04 zł	- 200 341,08 zł
31.12.2019 r.	1 783 619,07 zł	- 241 636,97 zł

VIII. GOSPODARKA ODPADAMI

Poniżej przedstawiony został wykres obrazujący gospodarkę odpadami na terenach Spółdzielni w latach 2017-2019.



Nietrudno zauważyć, że podobnie jak w latach poprzednich, liczba mieszkańców nieprzerwanie maleje a wysokość kosztów nieustannie rośnie. W roku 2017 średnia liczba zadeklarowanych osób równa była 13 601, natomiast średnia wysokość opłat związanych z gospodarowaniem odpadami wynosiła 158 204,92 zł miesięcznie. Biorąc pod uwagę różną wysokość opłaty śmieciowej, na terenach obsługiwanych przez ZM „GOAP”, Kórnik oraz Luboń, uśredniony koszt jednostkowy przypadający na mieszkańca wyniósł 11,63 zł za osobę. W roku 2018, na skutek wprowadzenia obowiązku segregacji bioodpadów nastąpił wzrost kosztów o 15 105,86 zł do poziomu 173 310,78 zł. Jednocześnie liczba mieszkańców spadła o 235 do poziomu 13 366, co spowodowało, że jednostkowy koszt przypadający na osobę wyniósł 12,97 zł i był tym samym wyższy o 11,5% od jednostkowego kosztu w roku ubiegłym.

W ostatnim z omawianych okresów doczekaliśmy się licznych podwyżek. Zmianę opłaty śmieciowej w 2019 roku wprowadziły kolejno władze gminy Kórnik, dwukrotnie

władze Miasta Luboń, a także ZM „GOAP”. W wyniku znacznego wzrostu stawek, uśrednione koszty w roku 2019 ukształtowały się na poziomie 190 738,07 zł, co oznacza zwyżkę o 17 427,29 zł. Z kolei liczba lokatorów spadła o 325 osób do poziomu 13 041. Jednostkowy koszt przypadający na osobę w roku 2019 wzrósł o 12,8% w stosunku do roku poprzedniego i znalazł się na poziomie 14,63 zł.

Wydarzenia z ostatnich trzech lat jednoznacznie pokazują, że system gospodarowania odpadami jest coraz droższy i nie zanoszą się na to, by wzrost ten miał wyhamować. Potwierdza to zrealizowana na początku roku 2020 przez Gminę Kórnik kolejna podwyżka za śmieci o przeszło 60%! Niestety, wraz ze wzrostem kosztów gospodarowania śmieciami mieszkańcy nie doświadczają poprawy jakości usług, które wciąż pozostawiają wiele do życzenia. W 2020 r. ZM „GOAP” zmienia regulamin i przystąpił do wyłonienia w wyniku przetargu publicznego firm komunalnych zajmujących się odbiorem odpadów. Pytanie, czy będzie to miało wpływ na poprawę jakości usług?

IX. OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

Od 2018 roku, gdy weszło w życie Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, na bieżąco aktualizowano dokumentację z zakresu ochrony danych. Przeprowadzono liczne szkolenia omawiające szereg procedur, jakimi kierować się mają

pracownicy Spółdzielni m.in. w kontaktach z mieszkańcami. W 2019 roku, zgodnie z zasadą prywatności, w fazie projektowania (privacy by design) wspólnie z działem Kadr opracowano nowy kodeks pracy, obowiązujący od stycznia 2020 roku w SM w Swarzędzu. Wypracowano także zasady, jakimi będzie się kierować Spółdzielnia na potrzeby przyszłych rekrutacji do pracy.

X. TELEWIZJA STK

Działalność Telewizji STK w roku 2019 prowadzona była na terenie powiatu poznańskiego. Jakość merytoryczna i techniczna nadawanych programów, a także zapotrzebowanie okolicznych gmin na wiadomości lokalne spowodowały, iż Spółka nawiązała współpracę z kolejnymi podmiotami samorządowymi. Obsługa kolejnych gmin miała swój początek od II kwartału ub. roku i w związku ze zdobytym uznaniem będzie kontynuowana w roku 2020. Mając wypracowane schematy działania, STK zamierza objąć obsługą telewizyjną kolejne gminy powiatu. Program nadawany jest według powszechnie obowiązujących standardów HD, a archiwa zostały zunifikowane tak, aby w przyszłości można je było w prosty sposób przetwarzać na dowolny format.

Telewizja STK wg stanu na dzień 31.12.2019 roku zatrudniała 14 osób tytułem umów o pracę, z czego trzy to osoby niepełnosprawne.

Przedmiot działalności Spółki w roku 2019 obejmował:

- Realizację programów telewizyjnych na zlecenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w ramach systemu informacji dla członków Spółdzielni zamieszkujących jej zasoby.
- Realizację programów telewizyjnych na zlecenie samorządów. W roku 2019 w dalszym ciągu Spółka obsługiwała Gminę Swarzędz oraz Kostrzyn, a także rozpoczęła współpracę z gminami: Tarnowo Podgórne, Czerwonak, Komorniki, Kórnik, Puszczykowo, Stęszew i Kleszczewo. Wstrzymana została współpraca z Gminą Pobiedziska.
- Realizację programów telewizyjnych na zlecenie Powiatu Poznańskiego, jako telewizja akredytowana.
- Produkcję i montaż telewizyjnych materiałów informacyjnych dla kontrahentów zewnętrznych.
- Transmisję na żywo obrad Rady Miasta i Gminy Swarzędz oraz Samorządu Powiatu Poznańskiego.
- Działalność reklamowo-promocyjną w zakresie produkcji i emisji reklam na kanale STK.

- Własne programy o różnorodnej tematyce w tym: „Serwis Informacyjny”, „Przegląd Wiadomości Tygodnia”, emitowane o stałych godzinach w ramówce dobowej. Ponadto w dalszym ciągu Telewizja STK produkuje i emituje programy o charakterze publicystycznym, społecznym i sportowym. Wszystkie programy STK emitowane w sieci telewizji kablowej dostępne są również na witrynie internetowej www.telewizjastk.pl. W dalszym ciągu obserwujemy rosnące zainteresowanie programami STK za pośrednictwem sieci internetowej.
- Pasek informacyjny emitowany w ramach współpracy ze Swarzędzkim Centrum Zarządzania Kryzysowego, dotyczący przede wszystkim informacji alarmowych.
- Realizację materiałów informacyjnych, emitowanych na monitorach komunikacji publicznej, w tym w składach Kolei Wielkopolskich oraz autobusach transportu publicznego Gminy Swarzędz.

Plany rozwojowe Telewizji STK na kolejne lata skupiają się przede wszystkim na rozszerzeniu dotychczasowej współpracy z samorządami oraz objęciu w obsługę kolejnych gmin powiatu poznańskiego, a nawet leżących poza jego granicami. Kilkuletnie doświadczenie na rynku lokalnych telewizji kablowych, wykwalifikowana kadra oraz odpowiednie zaplecze sprzętowe powodują, że Telewizja STK jest postrzegana jako solidny partner w zakresie lokalnej promocji gmin.

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

Nasze materiały dostępne są również na witrynie internetowej www.telewizjastk.pl oraz w mediach społecznościowych Facebook.

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

Zarząd STK



Panorama Swarzędza 2019 – foto dron Telewizja STK



foto: Pixabay

XI. WNIOSKI WALNYCH ZGROMADZEŃ 2019

ZEBRANIE NR 1

➔ **Swarzędz-Północ: os. Dąbrowszczaków, os. Zygmunta III Wazy, os. Władysława IV, ul. Gryniów, ul. Poznańska**

1. Rozpocząć kompleksową modernizację budynków i rewitalizację terenu nieruchomości na os. Dąbrowszczaków 1-4. W pierwszym etapie zacząć od remontu balkonów budynków nr 2 i 3 oraz kompleksowej modernizacji budynku nr 1.

W marcu br. odbył się przetarg na realizację remontów 11 pionów balkonów, znajdujących się w najgorszym stanie technicznym. Przetarg wygrała firma IZOBUD. W 2020 r. wyremontowane zostaną balkony na os. Dąbrowszczaków 2 i 3 oraz na os. Czwartaków 10. Pozostałe 24 pionów balkonów remontowane będą w latach 2021-2022. Na dzień 16 marca, tj. w dniu udzielania odpowiedzi na wniosek, Zarząd Spółdzielni skierował do mieszkańców parterów budynków zapytania dotyczące udzielenia upoważnień na remont balkonów i przebudowę. Po zrealizowaniu strony formalnej, Spółdzielnia przystąpi do wykonania remontów.

2. Wspólnie z władzami Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz rozpocząć kompleksową modernizację układów drogowych na os. Dąbrowszczaków.

Na początku 2020 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa wystąpiła do Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz z pytaniem, jakie osiedlowe drogi wewnętrzne Gmina planuje zrealizować w tym roku. W planach jest kilka dróg, m.in. na os. Dąbrowszczaków, lecz nie będą one realizowane w roku bieżącym, tylko w latach późniejszych. Jak tylko Gmina podejmie działania na osiedlowych drogach miejskich, Spółdzielnia będzie wykonywać prace równoległe na drogach i chodnikach spółdzielczych.

3. Podpisać umowę z VEOLIA o całoroczne dostarczanie ciepła do mieszkań.

Po przeprowadzeniu rozmów z firmą Veolia oraz po ekonomicznej analizie tego zagadnienia, Spółdzielnia podjęła decyzję, że nie podpisze umowy na całoroczne dostarczanie ciepła. Natomiast w 2019 r. został zmieniony sposób uruchamiania instalacji centralnego ogrzewania, wraz z okresem przejściowym grzania wstępnego jesienią i końcowego wiosną na niższych parametrach, po to by zachować odpowiedni komfort cieplny, a jednocześnie zapobiegać włączaniu niepotrzebnych ilości energii cieplnej w okresie jesiennym i wiosennym.

4. Wniosek o nadzór nad porządkiem w altankach śmietnikowych oraz pomieszczeniach wózkarni oraz o zwiększenie ilości pojemników na odpady.

Pracownicy Spółdzielni zostali poinformowani o konieczności dbałości o porządek w altanach śmietnikowych i wózkarniach i dokładają starań, aby ten porządek utrzymać.

Jednocześnie, w porozumieniu z firmą wywozującą śmieci, w niektórych gniazdach na odpady zwiększona została ilość pojemników. We wrześniu 2020 r. w życie wejdzie nowy regulamin, opracowany przez ZM GOAP w związku z nowelizacją ustawy „śmieciowej”, który w założeniu ma systematyzować ilości pojemników w altanach (w porozumieniu z właścicielami i zarządcami nieruchomości) oraz wpłynąć na lepszy poziom segregacji odpadów.

ZEBRANIE NR 2

➔ **Swarzędz-Północ: os. Kościuszkowców, os. Czwartaków**

1. Wspólnie z Bankiem Gospodarstwa Krajowego kontynuować kolejne etapy programu modernizacyjno-rewitalizacyjnego JESSICA 2, wg zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą harmonogramów.

W 2019 r. Spółdzielnia udało się uzyskać pożyczkę z banku BGK w ramach unijnego programu JESSICA 2 na termomodernizację 26 budynków w latach 2019-2020. W jego ramach dociepliliśmy 14 budynków w roku 2019, a proces inwestycyjny na kolejnych 12 budynkach rozpoczął się w marcu 2020 r. i nadal trwa. Drugą umowę z bankiem BGK udało się podpisać 13 marca 2020 r. Jest to również pożyczka z programu JESSICA 2 z atrakcyjnym 0,4% oprocentowaniem. W ramach drugiej umowy docieplonych będzie 10 następnych budynków w terminie do 2021 r. (program ruszy już pod koniec 2020 r. i będzie kontynuowany w roku kolejnym). Łącznie przy wykorzystaniu środków unijnych Spółdzielnia dociepli więc 36 budynków.

2. Podjąć działania mające na celu pozbycie się wszystkich nieprzydatnych gruntów oraz nieruchomości, które generują koszty dla Spółdzielni. Kontynuować przekazywanie niepotrzebnych terenów do Gminy Swarzędz oraz sprzedaż podmiotom, zainteresowanym nabyciem nieruchomości od Spółdzielni.

Cały czas trwają rozmowy i ustalenia z UMiG Swarzędz związane z przejęciem przez Gminę ostatnich niepotrzebnych Spółdzielni terenów. Czekamy na finalizację tych ustaleń. Spółdzielnia wystawiła na sprzedaż nieruchomości zabudowaną znajdującą się przy ul. Nieszawskiej 7 w Poznaniu, na której znajduje się stary budynek hotelu robotniczego, do którego kiedyś kierowani byli dłużnicy Spółdzielni. Spółdzielnia wystawiła również na sprzedaż nieruchomości niezabudowaną na os. Czwartaków w Swarzędzu z przeznaczeniem pod usługi oświatowe lub zdrowotne. Na dzień 16 marca br. nie doczekaliśmy się poważnych ofert, które pozwoliłyby sfinalizować transakcje.

3. Zobowiązać Zarząd Spółdzielni do uporządkowania sprawy odpadów komunalnych, dokładniej do zwiększenia wywozów ze strony GOAP-u.

Zarząd Spółdzielni regularnie uczestniczy w obradach sesji miejskich związanych z problematyką śmieciową. Ma kontakt zarówno z władzami Swarzędza, ZM GOAP, jak i firmą wywożącą śmieci. W 2020 r. udało się, po wielu latach, uzyskać szczegółowy harmonogram wywozu odpadów wielkogabarytowych z naszych osiedli. Ich spis podaliśmy na łamach styczeniowego IS i publikujemy na stronie internetowej. Od września 2020 r. nastąpią zmiany w gospodarce śmieciowej, spowodowane wprowadzeniem nowelizacji ustawy, nowego regulaminu ZM GOAP (do którego spółdzielnie mieszkaniowe wprowadziły kilkanaście uwag) oraz wyborem w przetargu nowej firmy wywożącej odpady. Wszystkie te zmiany są przez Spółdzielnię bacznie obserwowane.

4. Zobowiązać Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej do opracowania nowego, racjonalnego regulaminu rozliczania kosztów CO.

Dział Ekonomiczny analizuje zasadność uwag mieszkańców i pracuje nad wprowadzeniem zmian w regulaminie rozliczania kosztów CO. Wprowadzone zmiany będą poddane pod głosowanie Rady Nadzorczej Spółdzielni.

ZEBRANIE NR 3

➔ Zasoby pozaswarzędzkie: Czerwonak, Kostrzyn, Kórnik-Bnin, Luboń, Poznań

1. Wspólnie z władzami Gminy Czerwonak doprowadzić do uporządkowania terenów zielonych przylegających do osiedla Spółdzielni, zlokalizowanego przy ul. Słonecznej. Teren ten należy wyposażyć w kosze na odpady, ławki i oświetlenie parkowe oraz uporządkować stan drzew i krzewów.

W tym zakresie odbyły się spotkania przedstawicieli Spółdzielni i władz Gminy Czerwonak. Teren został częściowo uprzątnięty przez Gminę. Trwają rozmowy w zakresie prac projektowych.

2. Wspólnie z władzami Urzędu Miasta Luboń doprowadzić do podłączenia spółdzielczych nieruchomości przy ul. Armii Poznań, do kanalizacji sanitarnej, która została wykonana w pobliżu osiedli Spółdzielni, a jej generalnym inwestorem był Urząd Miasta Luboń.

Wniosek jest w trakcie realizacji. Została wykonana dokumentacja techniczna na przyłączenie budynków przy ul. Armii Poznań 81, 83 i 85 w Luboniu do kolektora sanitarnego Wirskiego. Przygotowano i rozstrzygnięto dwa przetargi. Jeden na wykonanie przyłączy kanalizacji do istniejącego kolektora i drugi na wykonanie robót drogowych. Prace rozpoczynają się w kwietniu br.

3. Rozpocząć program wymiany kotłowni w Kostrzynie. W 2020 roku wymienić kotłownię w najgorszym stanie technicznym. Docelowo, rozliczenie ciepła w Kostrzynie ma zostać przejęte przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Swarzędzu.

Od 2022 r. rozliczanie ciepła w Kostrzynie odbywać się będzie na bazie podzielników on-line, które Spółdzielnia obsługuje samodzielnie. Podzielniki te mają być zamontowane w Kostrzynie w 2021 r. Przeprowadzone zostało badanie techniczne kotłowni, jak również kontrola Urzędu Dozoru Technicznego. Stan techniczny kotłowni w Kostrzynie został określony jako dobry. Nie ma jeszcze pilnej potrzeby wymiany kotłowni.

4. Rozliczenie kredytów na termomodernizację na poszczególne mieszkania, tak by mieszkańcy mieli możliwość spłaty przypadającej raty kredytu i niepłacenia odsetek od kredytu.

Kredyty są rozliczane na poszczególne lokale i taka możliwość istnieje od wielu lat. Każdy mieszkaniec ma alternatywę jednorazowej spłaty kredytu lub spłaty w ratach. Obsługą spraw kredytowych zajmuje się Dział Ekonomiczny Spółdzielni.

5. Zakup oraz dostarczenie ławek na osiedle Antoninek w Poznaniu.

Mimo ujemnego salda na funduszu remontowym nieruchomości zlokalizowanych w Antoninku, Spółdzielnia zamontuje ławki w okresie wiosenno-letnim 2020 r.

6. Zakup oraz dostarczenie stojaków rowerowych na osiedle Antoninek w Poznaniu.

Mimo ujemnego salda na funduszu remontowym nieruchomości zlokalizowanych w Antoninku, Spółdzielnia zamontuje stojaki rowerowe w okresie wiosenno-letnim 2020 r.

7. Wnioskuje o systematyczne przycinanie krzewów, drzewek, gałęzi, ponieważ od kilku lat nastąpił niekontrolowany rozrost zieleni, zarówno w pionie, jak i w poziomie. Niektóre krzewy na dziko rozrosły się, ograniczając znacznie teren zieleni w Kostrzynie.

Na terenach będących własnością Spółdzielni prowadzone są systematyczne prace zieleniarskie, nadzorowane przez inspektora ds. zieleni. Spółdzielnia nie odpowiada natomiast za tereny zielone przylegające do osiedli i posiadające inny status własności.

8. Spotkanie wszystkich członków w Kostrzynie w IV kwartale 2019 r.

Spotkanie z mieszkańcami wszystkich trzech nieruchomości w Kostrzynie odbyło się 29 października 2019 r. Ustalono, że prace związane z remontami nawierzchni dróg i chodników zostaną przeprowadzone przez Spółdzielnię w 2022 r., po wykonaniu remontu ul. Piasta przez Urząd Miasta (remont ten planowany jest na 2021 r.). Do tego

czasu gromadzone są środki na funduszu remontowym, które posłużą jako wkład własny potrzebny do zaciągnięcia kredytu na zrealizowanie inwestycji.

ZEBRANIE NR 4

- ➔ **Swarzędz-Południe: os. Raczyńskiego, os. Cegielskiego, os. Działyńskiego, os. Mielżyńskiego, ul. Armii Poznań-Swarzędz, członkowie oczekujący**

XII. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

W dniach od 14 do 19 czerwca 2019 roku członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, zgromadzeni na cząstkowych Walnych Zgromadzeniach Członków, wybrali na trzyletnią kadencję 15-osobową Radę Nadzorczą Spółdzielni w składzie:

Dobski Marek
Gaudyn Janusz
Jasiński Maciej

Karwat Agnieszka
Kłosowska Aleksandra
Konieczny Maciej
Kucharska Barbara
Lijewski Józef
Łabędzki Przemysław
Modrzejewski Wojciech
Purol Ireneusz
Rothe Andrzej

Semmler Marian
Strama Beata
Wawrzyniak Sławomir

- Przewodnicząca Rady Nadzorczej – **Kłosowska Aleksandra**
- Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej – **Dobski Marek**
- Sekretarz Rady Nadzorczej – **Modrzejewski Wojciech**

KOMISJE RADY NADZORCZEJ

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

1. Semmler Marian – Przewodniczący Komisji
2. Konieczny Maciej – Członek Komisji
3. Lijewski Józef – Członek Komisji
4. Strama Beata – Członek Komisji

Komisja Społeczno-Kulturalna

1. Rothe Andrzej – Przewodniczący Komisji
2. Kucharska Barbara – Członek Komisji
3. Strama Beata – Członek Komisji
4. Karwat Agnieszka – Członek Komisji

Komisja Inwestycyjna

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

Komisja Rewizyjna

1. Purol Ireneusz – Przewodniczący Komisji
2. Gaudyn Janusz – Członek Komisji
3. Wawrzyniak Sławomir – Członek Komisji

Społeczna Komisja Mieszkaniowa

Komisja doraźna, jest powoływana w razie potrzeby, w przypadku konfliktów międzysąsiedzkich bądź rozwiązywaniu kwestii związanych z zaległościami.

Przewodnicząca Rady, Zastępca Przewodniczącej, Sekretarz Rady oraz przewodniczący komisji problemowych tworzą Prezydium Rady Nadzorczej koordynujące prace Rady Nadzorczej, opiniujące przedłożone projekty uchwał i przyjmujące informacje o pracach Zarządu Spółdzielni.

1. Proszę o rozważenie wydłużenia okresu grzewczego ze względu na wydłużające się chłody wiosenne.

Jesienią 2019 r. został zmieniony sposób uruchamiania instalacji centralnego ogrzewania, wraz z okresem przejściowym grzania wstępnego jesienią i końcowego wiosną na niższych parametrach, po to by zachować odpowiedni komfort ciepły, a jednocześnie zapobiegać włączaniu niepotrzebnych ilości energii cieplnej w okresie jesiennym i wiosennym.

W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM RADA NADZORCZA OBRADOWAŁA NAD NASTĘPUJĄCYMI ZAGADNIENIAMI:

1. W zakresie spraw GZM:

- zatwierdzano wysokości opłat na rzecz Spółdzielni,
- analizowano koszty eksploatacyjne osiedli,
- zatwierdzono plan rzeczowo-finansowy prac remontowych na 2019 rok,
- zatwierdzono plan rzeczowo-finansowy prac remontowych na 2020 rok,
- upoważniono Zarząd Spółdzielni do wdrożenia działań dotyczących likwidacji na stałe pieców węglowych zainstalowanych w lokalach mieszkalnych w zasobach Spółdzielni,
- zatwierdzono zakres rzeczowy planu dociepleń budynków na lata 2020 i 2021,
- zatwierdzono zasady w zakresie finansowania termomodernizacji 10 budynków w zasobach Spółdzielni w roku 2021,
- określono zasady obowiązujące w Spółdzielni w zakresie montażu klimatyzatorów,
- zatwierdzano zmiany stawek czynszu najmu za lokale mieszkalne oraz za lokale użytkowe,
- dyskutowano w sprawie aktualnej sytuacji w Związku Międzygminnym „GOAP” związanej z nowelizacją ustawy z dnia 19 lipca 2019 roku o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz o zmianie innych ustaw (Dz. U. z 2019, poz. 1579).

2. W zakresie spraw ogólnych:

- analizowano wyniki działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,

- akceptowano treść pism kierowanych do mieszkańców,
- rozpatrywano indywidualne wnioski mieszkańców skierowane do Rady Nadzorczej,
- rozpatrywano skargi mieszkańców dotyczące naruszenia przez współlokatorów „Regulaminu porządku domowego obowiązującego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”,
- obserwowano działania rządu, Trybunału Konstytucyjnego i sądów dotyczące ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo spółdzielcze,
- obserwowano strukturę zadłużenia czynszowego wobec Spółdzielni,
- kontrolowano realizację wniosków uchwalonych przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
- zatwierdzano zmiany w „Wykazie opłat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”,
- zatwierdzano zaktualizowaną „Strukturę organizacyjną Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”,
- rekomendowano wnioski o dotacje z funduszu społeczno-kulturalnego Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,
- dyskutowano na temat realizacji zapisów ustawy o przekształceniu prawa wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,
- zatwierdzono zasady w zakresie złożenia oświadczenia o okresie wnoszenia opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,
- zapoznano się z decyzją Naczelnego Sądu Administracyjnego w zakresie utrzymania nazwy osiedla Dąbrowszczaków w miejscowości Swarzędz.

PROTOKÓŁ

KOMISJI REWIZYJNEJ RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU

Z OCENY PROTOKOŁÓW Z POPRZEDNICH CZĄSTKOWYCH WALNYCH ZGROMADZEŃ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU ODBYTYCH W DNIACH MIĘDZY 14 A 19 CZERWCA 2019 ROKU

KOMISJA REWIZYJNA W SKŁADZIE:

Przewodniczący: - Ireneusz Purol
Członkowie: - Janusz Gaudyn
- Sławomir Wawrzyniak

stwierdza, że protokoły z ostatnich częściowych Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni, które odbyły się w dniach między 14 a 19 czerwca 2019 roku zostały napisane prawidłowo.

Protokoły odzwierciedlają całość spraw omawianych na poprzednich częściowych Walnych Zgromadzeniach Członków Spółdzielni.

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:

Ireneusz Purol

Janusz Gaudyn

Sławomir Wawrzyniak




Informator Spółdzielczy
Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu

Redaguje zespół w składzie:

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

Opracowanie graficzne:

 **STUDIO33**
Studio 33 – Witold Adamski
tel. +48 602 35 72 82
www.s33.pl

Druk:

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

Nakład: 6400 szt.

Redakcja:

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

DRUKARNIA
SWARZĘDZKA
www.drukarniaswarzedzka.pl

INFORMACJA

KOMISJI REWIZYJNEJ RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU

O KONTROLACH PRZEPROWADZONYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W SWARZĘDZU MIĘDZY 10 MARCA 2019 ROKU A 10 LUTEGO 2020 ROKU

W okresie sprawozdawczym przeprowadzono jedną kontrolę:

1. W dniu 21 listopada 2019 roku Bank PKO BP S.A. – CENTRUM OBSŁUGI I OPERACJI – Biuro Wierzytelności Mieszkaniowych – Zespół Wierzytelności Mieszkaniowych w Poznaniu przeprowadził kontrolę prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Swarzędzu ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych. Kontrolą została objęta okres od 1.10.2018 r. do 30.06.2019 r.

W wyniku przeprowadzonej kontroli Bank PKO BP S.A. – CENTRUM OBSŁUGI I OPERACJI – Biuro Wierzytelności Mieszkaniowych – Zespół Wierzytelności Mieszkaniowych w Poznaniu nie stwierdził żadnych nieprawidłowości.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Ireneusz Purol

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:

- 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),
- 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.),
- niniejszego Regulaminu.

§ 2

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

§ 3

- Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
- Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
- 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

- Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Prezes Zarządu Spółdzielni lub inny upoważniony przez Zarząd członek Zarządu.
- 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.
- 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 której

go 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 absolutionum odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałę wypowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:

- a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni,
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni konieczne jest, aby w posiedzeniu wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. W sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 14

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

§ 15

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej.
2. Liczbę mandatów członków Rady Nadzorczej, które są do obsadzenia z nieruchomości obejmujących daną część Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza, biorąc za podstawę liczbę członków danej części Walnego Zgromadzenia w stosunku do liczby członków Spółdzielni.
3. Prawo zgłaszania kandydatur na członków Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni oraz jej organom. Zgłoszenie winno nastąpić w terminie do 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Do zgłoszenia winno być dołączone oświadczenie kandydata wyrażające zgodę na kandydowanie oraz na przetwarzanie swoich danych osobowych, według zatwierdzonego wzoru. Zgłoszona kandydatura musi mieć poparcie przynajmniej 30 członków Spółdzielni.
4. Kandydatury na członków Rady Nadzorczej zostają podane pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
5. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
6. Weryfikacji listy zgłoszonych kandydatów dokonuje Rada Nadzorcza Spółdzielni. Na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia komisja wyborcza przekazuje uszeregowaną alfabetycznie listę kandydatów komisji mandatowo-skrutacyjnej.
7. Listy kandydatów zostaną opublikowane 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia na

witrynie internetowej Spółdzielni (www.sm-swarzedz.pl), na tablicach informacyjnych w siedzibie Spółdzielni oraz w siedzibach Administracji.

8. Głosowanie w wyborach do organów Spółdzielni dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu, do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej nazwisk ustalonej na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być wybranych to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję mandatowo-skrutacyjną. Jeżeli na karcie do głosowania skreślona jest równa lub większa liczba kandydatów niż ma być wybrana karta jest ważna, a głosy zalicza się tym kandydatom, którzy nie zostali 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.

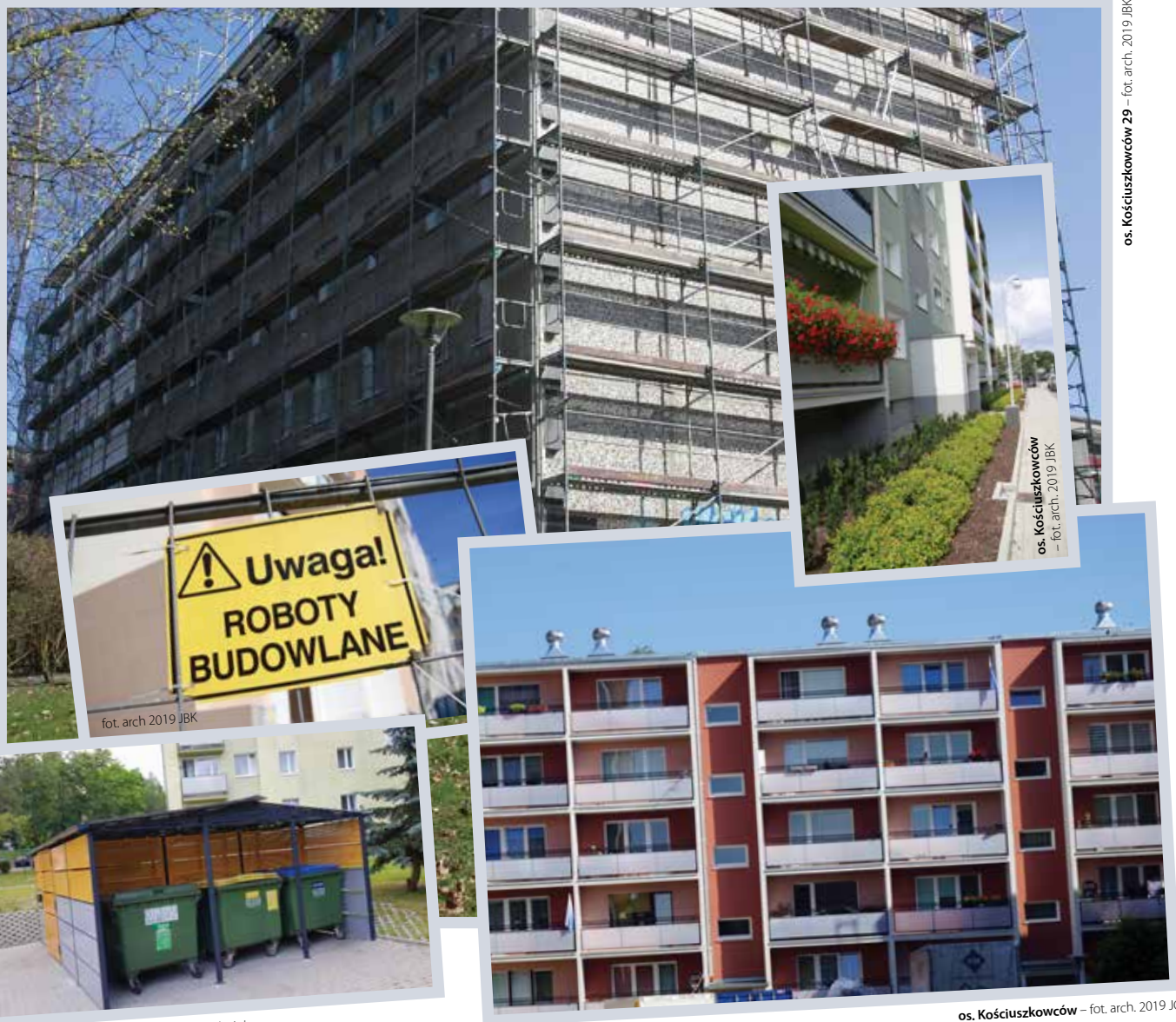
4. Z posiedzenia sporządza się protokół, który zawiera łączne wyniki głosowań oraz wykaz uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
5. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat. Przy uchwałach należy podawać liczbę oddanych głosów 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.



os. Kościuszkowców 29 – fot. arch. 2019 JBK

 os. Kościuszkowców
– fot. arch. 2019 JBK

os. Kościuszkowców – fot. arch. 2019 JC

Czerwonak – fot. arch. 2019 Administracja Południe

KOMUNIKAT ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU w sprawie terminu tegorocznego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni

Realizując zapisy art. 8³ ust. 2 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu ma obowiązek zwołać Walne Zgromadzenie Członków, przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego, tj. do 30 czerwca br.

Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia Członków, podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności (art. 267c pkt 4 Ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze).

W związku z powyższym przedstawiamy Państwu tryb oraz sposób realizacji powyższego obowiązku, uwzględniając wprowadzony stan epidemii i podjęte przez Rząd RP decyzje zawarte w ustawie, tzw. „tarczy antykryzysowej”.

1) Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, jak co roku, przygotował wspólnie z Radą Nadzorczą sprawozdanie z działalności Spółdzielni w 2019 roku, na które składa się:

- a) Sprawozdanie Zarządu.
- b) Sprawozdanie Rady Nadzorczej.
- c) Sprawozdanie z realizacji wniosków z ubiegłorocznych częściowych Walnych Zgromadzeń Członków.
- d) Protokół Komisji Rewizyjnej z oceny protokołów z poprzednich częściowych Walnych Zgromadzeń Członków odbytych w dniach między 14 a 19 czerwca 2019 roku.
- e) Informacja Komisji Rewizyjnej o kontrolach przeprowadzonych w Spółdzielni między 10 marca 2019 roku a 10 lutego 2020 roku.

Powyższe dokumenty zostaną wydrukowane w „Informatorze Spółdzielczym Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu” nr 02/234/2020 (maj 2020 r.) w nakładzie 6400 sztuk. Ww. numer „Informatora Spółdzielczego” zostanie dostarczony do skrzynek pocztowych, bez osobistego potwierdzenia odbioru przez członków Spółdzielni.

2) Realizując zapisy art. 52 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu zapewnił sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego w terminie do 3 miesięcy od dnia bilansowego, tzn. do 31 marca br. i przedstawił je właściwym organom, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3) Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 08/10/2019 z dnia 17 października 2019 roku, Zarząd Spółdzielni poddał badaniu oraz ocenie sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2019 rok. Badanie oraz ocena sprawozdania finansowego Spółdzielni zostały przeprowadzone przez biuro rachunkowe wskazane w ww. uchwale Rady Nadzorczej Spółdzielni.

4) Zarząd Spółdzielni wdrożył system uzyskiwania zgód oraz opiniowania dokumentów niezbędnych do zorganizowania Walnego Zgromadzenia Członków z wykorzystaniem elektronicznych nośników porozumiewania się na odległość (dotyczy to posiedzeń Rady Nadzorczej Spółdzielni).

5) W oparciu o zasady przedstawione w punkcie 4 niniejszej informacji, odbyło się kwietniowe posiedzenie Rady Nadzorczej Spółdzielni w trybie korespondencyjnym. Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni otrzymali komplet dokumentów w zakresie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 rok.

Uwzględniając postanowienia § 121 ust. 1 pkt 2 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni, po zapoznaniu się ze „Sprawozdaniem niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku” stwierdziła jednogłośnie, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu za rok 2019 może być przyjęte i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni (uchwała Rady Nadzorczej nr 10/04/2020 z dnia 23 kwietnia 2020 roku).

Mając na uwadze powyższe informacje, stwierdzamy jednoznacznie, że jesteśmy przygotowani do wypełnienia obowiązku w zakresie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni w 2019 roku.

Czekamy na decyzje Rządu RP, które odblokują możliwość organizacji Walnego Zgromadzenia Członków. Według zapisów zawartych w tzw. „tarczy antykryzysowej”, Walne Zgromadzenia Członków powinny odbyć się w terminach 6 tygodni od dnia zakończenia stanu epidemii.

Realizując zapisy art. 83 ust. 6 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd Spółdzielni powiadomi wszystkich członków Spółdzielni o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia.

Zawiadomienie będzie zawierać czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

Zawiadomienie zostanie udostępnione w formie komunikatu, tylko i wyłącznie na witrynie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu (www.sm-swarzedz.pl) oraz w Telewizji STK.

**Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
w Swarzędzu**