



ISSN 1730-2951

BEZPŁATNY
MAGAZYN
INFORMACYJNY

Informator

SPÓŁDZIELCZY

Numer: 02/255/2025

Maj 2025 r.

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu

za
2024
rok

+ wiosenne
remonty 2025



Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu

ul. Kwaśniewskiego 1
62-020 Swarzędz

tel. 61 817 40 11

tel. 61 817 40 61

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 Osiedli Swarzędz-Południe

os. E. Raczyńskiego 20
62-020 Swarzędz

tel. 61 817 52 69

tel. 61 817 59 15

raczynskiego@sm-swarzedz.pl

Administracja Osiedli Swarzędz-Północ

ul. Gryniów 6
62-020 Swarzędz

tel. 61 817 43 22

tel. 61 64 69 252

gryniow@sm-swarzedz.pl

Informator Spółdzielczy

tel. 61 64 69 257

informator@sm-swarzedz.pl

Zdalny Dostęp

tel. 61 64 69 224

zdalnydostep@sm-swarzedz.pl

Centrum Monitoringu

tel. 61 817 36 15

tel. 61 64 69 251

czynne 24 h

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU W 2024 r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Poznaniu, Wydział Rejestrowy w 1958 roku pod numerem akt RS-477, numer rejestru 1591. Do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców, Spółdzielnia została wpisana pod numerem KRS 0000153296 w dniu 28.03.2003 roku. Spółdzielnia działa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w dniu 28 kwietnia 2023 roku oraz wewnętrznych regulaminów.

I. DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH

1. WALNE ZGROMADZENIE

Zgodnie z § 83 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu jest najwyższym organem Spółdzielni.

24 czerwca 2024 roku odbyło się jedno Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, które dotyczyło podsumowania poprzedniego roku działalności Spółdzielni.

Na **8286** uprawnionych członków obecne były **253** osoby, co stanowiło **3,05%** ogółu uprawnionych.

Walne Zgromadzenie członków z dnia 24 czerwca 2024 roku zostało zwołane prawidłowo i głosowano nad następującymi uchwałami:

1. Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2023 rok – uchwała została podjęta.
2. Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2023 rok – uchwała została podjęta.
3. Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 rok – uchwała została podjęta.
4. Zatwierdzenia podziału nadwyżki bilansowej – uchwała została podjęta.
5. Udzielenia absolutorium członkom Zarządu:
 - ▶ Prezesowi Zarządu Marcinowi Jankowskiemu (za okres 1.01.2023-31.12.2023) – uchwała została podjęta.
 - ▶ Zastępcy Prezesa Zarządu Katarzynie Jakubowskiej (za okres 1.01.2023-31.12.2023) – uchwała została podjęta.
 - ▶ Zastępcy Prezesa Zarządu Jakubowi Roszkowskiemu (za okres 1.01.2023-31.12.2023) – uchwała została podjęta.
6. Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań – uchwała została podjęta.

7. Przyjęcia do realizacji wniosków wynikających z zaleceń polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni w okresie 2020-2022 – uchwała została podjęta.

Na zakończenie zebrania został odczytany i przekazany do realizacji Zarządowi Spółdzielni protokół Komisji Wnioskowej, który zawierał 6 wpisanych do protokołu wniosków. Informacja o realizacji 4 przyjętych wniosków znajduje się w niniejszym opracowaniu na str. 29-32.

2. RADA NADZORCZA:

Zgodnie z § 92 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, który został zatwierdzony uchwałą 06/2023 Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni w dniu 28 kwietnia 2023 r., a wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 czerwca 2023 r. oraz Regulaminem Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, który został zatwierdzony uchwałą 07/2023 Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni w dniu 28 kwietnia 2023 r., Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Rada Nadzorcza działa poprzez:

1. Posiedzenia plenarne.
2. Stałe komisje Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu (rewizyjną, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, inwestycyjną, społeczno-kulturalną) opierając się na przepisach Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.
3. Dodatkową Komisję Społeczno-Mieszkaniową Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu powołaną uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu nr 02/10/2022 z dnia 20.10.2022 r. Komisja powoływana w razie potrzeb.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni znajduje się w niniejszym opracowaniu na str. 32-34.

3. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

Zgodnie z § 106 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, który został zatwierdzony uchwałą nr 06/2023 Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni w dniu 28 kwietnia 2023 r., a wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 czerwca 2023 r., Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Działalność Zarządu opiera się na przepisach Statutu i Regulaminu Zarządu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 10/08/2023 z dnia 10.08.2023 r.

Zarząd Spółdzielni działał w roku sprawozdawczym w następującym składzie:

- ▶ inż. Marcin Jankowski
 - od 1.01.2024 r. do 31.12.2024 r. – Prezes Zarządu / Dyrektor Spółdzielni.
- ▶ mgr Katarzyna Jakubowska
 - od 1.01.2024 r. do 31.12.2024 r. – Zastępca Prezesa Zarządu / Główny księgowy Spółdzielni.
- ▶ mgr Jakub Roszkowski
 - od 1.01.2024 r. do 31.12.2024 r. – Zastępca Prezesa Zarządu / Zastępca Dyrektora Spółdzielni ds. eksploatacji.

W 2024 roku Zarząd odbył 55 posiedzeń, w których brała udział również kadra kierownicza oraz pracownicy Spółdzielni, tj.

- Pierwszy Zastępca Głównego księgowego,
- Drugi Zastępca Głównego księgowego,
- Kierownik Administracji Północ,
- Kierownik Administracji Południe,
- Kierownik Działu terenowo-prawnego,
- Kierownik Działu mieszkaniowego,
- Kierownik Działu ekonomicznego
- Kierownik Działu windykacji,
- Kierownik Działu prawnego,
- Kierownik Działu pracowniczego,
- Redaktor strony SM, fb, „Informatora Spółdzielczego”,
- Radca prawny,
- Specjalista ds. cyfryzacji,
- Inspektor ds. samorządowych,
- Inspektor ds. nieruchomości niemieszkalnych,
- Inspektor ochrony danych,
- i inni pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

Przeciętne zatrudnienie w 2024 roku wyniosło ogółem 78 etatów.

1. Pion Prezesa Zarządu – 19 etatów w następujących komórkach organizacyjnych:

- spraw mieszkaniowych,
- pracowniczej,
- prawnej,
- windykacji należności,
- kancelaria/samorządowo-organizacyjnej,
- medialnej,
- ochrony danych,
- BHP,
- cyfryzacji,
- terenowo-prawnej.

2. Pion zastępcy Prezesa Zarządu, Główny Księgowy – 21 etatów w następujących komórkach organizacyjnych:

- finansowo-księgowej,
- ekonomicznej.

3. Pion zastępcy Prezesa Zarządu ds. Eksploatacji – 38 etatów w następujących służbach:

- administracji zasobów mieszkaniowych,
- gospodarzy domów,
- remontowo-konserwacyjnych,
- pracownik ds. nieruchomości niemieszkalnych.

Na następnej stronie znajduje się schemat struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu – Struktura Organizacyjna – Uchwała Rady Nadzorczej nr 01/01/2024 z dnia 18.01.2024 r.



Informator Spółdzielczy
Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu

Redaktor naczelny:
Joanna Całka

Sprawozdanie złożyły działy:
NK, NE, NA, NS, CO, EG, ER, EU, TT, RW, ND,
Telewizja STK

Opracowanie graficzne:
Witold Adamski
tel. +48 602 35 72 82 | www.s33.pl



STUDIO33

Druk:

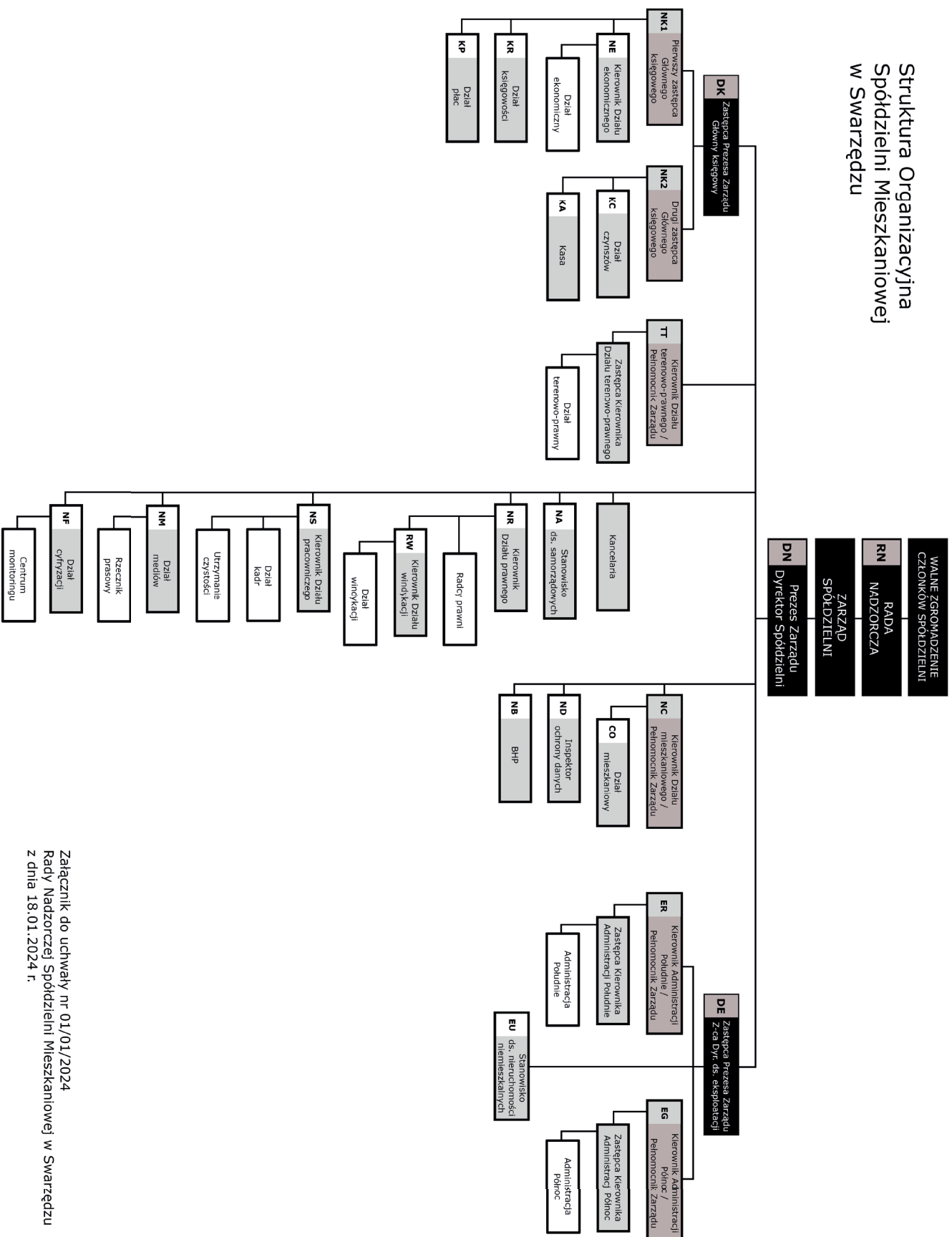


IKOGRAF Rafał Sowa
ul. Nałęczowska 70 | 60-472 Poznań
tel. 61 842 08 54 | biuro@ikograf.eu

Nakład: 6100 szt.

Redakcja:
ul. Kwaśniewskiego 1, 62-020 Swarzędz
pokój 207
tel. +48 61 64 69 257
informator@sm-swarzedz.pl

Struktura Organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu



Załącznik do uchwały nr 01/01/2024
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu
z dnia 18.01.2024 r.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej – stan z 31 grudnia 2024 r.

Ogółem _____ **8278**

W tym:

- Zamieszkali _____ 5589
- Członkowie współmałżonkowie _____ 2019
- Oczekujący _____ 605
- Członkowie na lokale użytkowe _____ 65

Liczba osób, które nie są członkami,
stan z dn. 31.12.2024 r. _____ **52**

Liczba osób wykluczonych z członkostwa,
stan z dn. 31.12.2024 r. _____ **4**

Struktura lokali mieszkalnych w 2024 r.

- Odrębna własność lokali mieszkalnych _____ 1177
- Własnościowe prawo do lokalu _____ 4451
- Lokatorskie prawo do lokalu _____ 208
- Najem _____ 14

IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI

1. Informacje ogólne:

- bilans obejmujący aktywa i pasywa w kwocie _____ 239.004.240,90 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wykazujący zysk _____ 849.101,39 zł
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1.01.2024 r. do 31.12.2024 r.
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę _____ 1.276.135,92 zł
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- informację dodatkową oraz księgi rachunkowe, na podstawie których sprawozdanie finansowe zostało sporządzone.

2. Aktywa trwałe

Na dzień 31.12.2024 r. wartość aktywów trwałych netto wyniosła _____ 216.861.159,39 zł i dotyczyła:

- rzeczowych aktywów trwałych _____ 139.119.414,27 zł
- inwestycji długoterminowych _____ 100.050,00 zł
- długoterminowych rozliczeń międzyokresowych _____ 77.641.695,12 zł

2.1. Środki trwałe:

Obroty wg ewidencji księgowej na 31.12.2024 r. przedstawiają się następująco:

- stan z 1.01.2024 r. wartość brutto _____ 220.167.410,86 zł
- przychody w 2024 r. _____ 844.485,58 zł
- rozchody w 2024 r. _____ 2.311.582,08 zł
- stan środków trwałych wg wartości początkowej na 31.12.2024 r. _____ 218.700.314,36 zł

2.2. Środki trwałe w budowie na 31.12.2024 r.

4.553.649,71 zł

- Nakłady z B.O. _____ 4.738.519,67 zł
- Poniesione w 2024 r. _____ 21.818,10 zł
- Sprzedane _____ 23.550,00 zł
- Zamknięte zadania _____ 0,00 zł

2.3. Inwestycje długoterminowe:

100.050,00 zł

Dotyczą udziałów w:

- Telewizji STK Sp. z o.o. _____ 100.000,00 zł
- Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP _____ 50,00 zł

2.4. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

77.641.695,12 zł

dotyczą:

- skapitalizowanych odsetek rozliczanych w czasie _____ 108.912,48 zł
- nierozliczonego funduszu remontowego _____ 40.316.316,33 zł
- grunty własne do rozliczenia _____ 37.216.466,31 zł

3. Stan funduszy Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. kształtował się następująco:

3.1. Fundusze podstawowe:

▪ udziałowy	1.026.628,27 zł
▪ wkładów mieszkaniowych	6.792.504,08 zł
▪ wkładów budowlanych	75.384.093,56 zł
RAZEM	83.203.225,91 zł

3.2. Fundusz zapasowy:

▪ zasobowy	55.154.676,67 zł
RAZEM	55.154.676,67 zł

Stan kapitałów na dzień 31.12.2024 r. 139.207.003,97 zł

3.3. Fundusze specjalne:

▪ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	134.931,33 zł
▪ remontowy	23.729.322,74 zł

4. Koszty ogólnej działalności Spółdzielni

W 2024 r. koszty ogólnej działalności Spółdzielni wyniosły 9.700.982,89 zł.

5. Sytuacja finansowa Spółdzielni

Przychody z działalności ogółem Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w roku 2024 wyniosły 70.488.188,72 zł wraz z pozycją „Zmiana stanu produktów” w wysokości (-) 354.124,01 zł, która stanowi dodatni wynik na działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Koszty ogółem zamknęły się kwotą 69.343.563,33 zł, wynik netto na działalności pozostałej Spółdzielni wyniósł 849.101,39 zł.

Poziom i strukturę kosztów w latach 2020-2024 przedstawiają następujące tabele:

Zestawienie kosztów według składników – analiza struktury

WYSZCZEGÓLNIENIE	2020		2021		2022		2023		2024	
	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%
Koszty działalności operacyjnej	48 655 089,07	97,74	52 133 265,78	98,07	52 232 220,45	96,35	59 507 567,34	97,42	67 199 313,70	96,91
Pozostałe koszty operacyjne	398 062,10	0,80	325 634,06	0,61	546 386,78	1,01	361 712,43	0,59	1 277 831,97	1,84
Koszty finansowe	726 095,10	1,46	701 594,65	1,32	1 431 159,71	2,64	1 215 342,72	1,99	866 417,66	1,25
Ogółem koszty	49 779 246,27	100,00	53 160 494,49	100,00	54 209 766,94	100,00	61 084 622,49	100,00	69 343 563,33	100,00

Analiza dynamiki kosztów i ich składników

WSKAŹNIKI DYNAMIKI				
WYSZCZEGÓLNIENIE	2021/2020	2022/2021	2023/2022	2024/2023
Koszty działalności operacyjnej	107,15%	100,19%	113,93%	112,93%
Pozostałe koszty operacyjne	81,80%	167,79%	66,20%	353,27%
Koszty finansowe	96,63%	203,99%	84,92%	71,29%
Koszty ogółem	106,79%	101,97%	112,68%	113,52%

Analiza kosztów działalności wykazuje, że udział kosztów działalności operacyjnej stanowi 96,9% kosztów, jednocześnie ich poziom względem roku 2023 wzrósł o 13%.

Koszty rodzajowe według składników

WYSZCZEGÓLNIENIE	2020		2021		2022		2023		2024	
	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%
Koszty działalności operacyjnej	48 655 089,07	100,00	52 133 265,78	100,00	52 232 220,45	100,00	59 507 567,34	100,00	67 199 313,70	100,00
1. Amortyzacja	326 567,93	0,67	336 946,05	0,65	319 001,00	0,61	5 777,21	0,01	136 653,21	0,20
2. Zużycie materiałów i energii	14 621 671,02	30,05	15 787 517,84	30,30	16 009 331,90	30,65	20 148 382,58	33,86	21 665 118,18	32,24
3. Usługi obce	4 466 829,82	9,18	4 705 299,35	9,03	5 918 008,55	11,33	5 873 689,30	9,87	7 072 685,46	10,52
4. Podatki i opłaty	6 626 239,29	13,62	8 634 197,43	16,57	7 088 911,84	13,57	10 392 044,61	17,46	11 036 388,07	16,42
5. Wynagrodzenia	8 616 248,04	17,71	8 590 413,68	16,43	8 694 997,74	16,65	8 777 646,62	14,75	10 763 363,66	16,02
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 359 973,64	2,80	1 375 337,40	2,63	1 387 090,98	2,66	1 486 715,98	2,50	1 846 809,05	2,75
7. Pozostałe	12 637 559,33	25,97	12 703 554,03	24,39	12 814 878,44	24,53	12 823 311,04	21,55	14 678 296,07	21,85

Najwyższe pozycje kosztów działalności w ujęciu rodzajowym niezmiennie stanowią koszty zużycia materiałów i energii (zwłaszcza energii cieplnej) oraz koszty pozostałe (w tym głównie odpis na fundusz remontowy), których udział stanowi odpowiednio 32,2% oraz 21,8%.

Działalność finansowa Spółdzielni jest głównie związana z obsługą kredytów i pożyczek przeznaczonych na remonty zasobów Spółdzielczych, w tym m.in. na docieplenia budynków, wymiany źródeł ciepła i instalacji wewnętrznych, rewitalizacji terenów zielonych i układów komunikacyjnych. W roku 2024 odnotowano spadek kosztów finansowych o prawie 29% co jest efektem spłat kredytów oprocentowanych na warunkach rynkowych. Jednocześnie Spółdzielnia korzysta z korzystniejszych źródeł finansowania przedsięwzięć remontowych w formie pożyczek pochodzących z programów unijnych o bardzo niskim oprocentowaniu (np. pożyczki Jessica 0,4% w skali roku, Fundusz Dostępności). Zarządzanie ryzykiem w zakresie spłaty powyższych zobowiązań opiera się głównie w korelacji z odpisem na fundusz remontowy Spółdzielni, spłaty rat kapitałowo-odsetkowych nie mogą przekraczać wysokości odpisów z danej nieruchomości.

Działając na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku (Dz.U. z 1996 roku Nr 5, poz. 32 z późniejszymi zmianami) o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 sierpnia 2006 roku w sprawie rozliczeń z bankami z tytułu przejściowego wykupienia ze środków budżetu Państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych (Dz. U. z 2006 roku nr 165 poz. 1169), Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu w latach 2018-2020 wystąpiła do PKO B.P. z wnioskiem o umorzenie 312 kredytów na kwotę 17,5 mln zł. Zadłużenie z tytułu spłaty kredytów mieszkaniowych zostało umorzone wg zasad określonych w ww. przepisach. Do spłaty pozostał 1 kredyt mieszkaniowy, którego wysokość na dzień 31.12.2024 wynosiła 108 912,48 zł.

Spłata zadłużenia wg ilorazu

Data	Liczba osób	Kredyt	Odsetki skapitalizowane	Zadłużenie wg budżetu	Razem
Stan na dzień 1.01.1998 r.	10	66 992,01	22 550,55	379 258,42	468 800,98
Pozostaje w spłacie na dzień 31.12.2024 r. os. E. Raczyńskiego 30	1	0,00	54 226,76	54 685,72	108 912,48

6. Zaległości w opłatach na dzień 31.12.2024 r. za lokale

	LOKALE MIESZKALNE	LOKALE UŻYTKOWE
Czynsz	812 609,49	153 902,48
Kredyt	790,10	-
RAZEM	813 399,59	153 902,48

Podział czasowy należności od lokatorów:		
	LOKALE MIESZKALNE	LOKALE UŻYTKOWE
bieżące	516 488,08	89 055,46
30-90 dni	126 906,81	21 429,13
90-365 dni	68 483,52	35 765,84
powyżej 365 dni	101 521,18	7 652,05
RAZEM	813 399,59	153 902,48

Zaległe należności z podziałem analitycznym:			
	Ilość dłużników	Kwota	Średnia kwota na 1 dłużnika
LOKALE MIESZKALNE	1 969	813 399,59	413,10
LOKALE UŻYTKOWE	151	153 902,48	1 019,22

W badanym okresie zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych, bez spraw sądowych, zmniejszyło się w stosunku do roku poprzedniego o kwotę 26 990,49 zł. Zaległe opłaty łącznie z dochodzonymi na drodze sądowej na dzień 31.12.2024 r. wynosiły 1 928 599,47 zł, co stanowi 2,81% wymiaru rocznego oraz 33,72% wymiaru miesięcznego opłat.

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

- 2020 – 3,88 %
- 2021 – 3,37 %
- 2022 – 3,14 %

▪ 2023 – 3,22 %

▪ 2024 – 2,81 %

Spółdzielnia podejmuje różne starania w celu wyegzekwowania zaległych opłat.

W 2024 r. skierowano do sądu 73 sprawy na kwotę 354 763,22 zł

Zakończono postępowania w 70 sprawach na kwotę 414 360,22 zł

Na dzień 31.12.2024 r. pozostało do zakończenia 238 spraw, w tym:

- komorniczych 153
- sądowych 85

V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. ZASOBY MIESZKANIOWE

Wielkość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu wg stanu na dzień 31.12.2024 roku przedstawia tabela.

Lp.	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	20	1 003,74					3	156,54			23	1 160,28			23	1 160,28
2	os. Władysława IV	77	3 396,36					13	595,19			90	3 991,55			90	3 991,55
3	os. Zygmunta III Wazy	197	8 581,48	3	133,90			49	2 112,41			249	10 827,79			249	10 827,79
4	os. Dąbrowszczaków	660	37 753,60	16	964,50			198	11 271,87			874	49 989,97			874	49 989,97
5	os. Czwartaków	619	32 282,15	15	759,20			202	10 620,40			836	43 661,75	3	355,60	839	44 017,35
6	ul. Gryniów	159	10 603,40	2	113,20			50	3 301,80			211	14 018,40			211	14 018,40
7	os. Kościuszkowców	789	44 892,35	18	1 020,70			248	14 459,15			1 055	60 372,20			1 055	60 372,20
8	os. Raczyńskiego	367	22 308,53	80	4 812,40			164	10 105,10			611	37 226,03	3	473,80	614	37 699,83
9	os. Cegielskiego	633	33 504,55					21	1 217,06			654	34 721,61			654	34 721,61
10	os. Działyńskiego	113	6 059,25	15	632,96	1	45,60	46	2 168,37			175	8 906,18	1	140,40	176	9 046,58
11	Antoninek	115	6 691,50	37	2 145,70			81	4 720,90			233	13 558,10			233	13 558,10
12	ul. Głęboka	41	2 021,49									41	2 021,49			41	2 021,49
13	ul. Rybaki	4	189,03	2	89,27			4	159,66			10	437,96			10	437,96
14	Kostrzyn	77	4 402,07	15	826,77			54	3 217,25			146	8 446,09			146	8 446,09
15	Kórnik	56	3 285,96			2	98,00	14	800,48			72	4 184,44			72	4 184,44
16	ul. Główna	42	1 596,66	2	85,69			3	94,60			47	1 776,95			47	1 776,95

Lp.	LOKALIZACJA	Mieszkania										Mieszkania ogółem		Budynki jednorodzinne na gruncie SM		Zasoby mieszkaniowe ogółem	
		własnościowe		lokatorskie		najem		odrębna własność		własne							
		szt.	m²	szt.	m²	szt.	m²	szt.	m²	szt.	m²	szt.	m²	szt.	m²	szt.	m²
17	ul. Małachowskiego	81	3 555,62	1	46,03	1	37,28	9	445,28			92	4 084,21			92	4 084,21
18	ul. Warszawska	39	1 716,24					6	311,83			45	2 028,07			45	2 028,07
19	ul.Tomickiego	41	1 847,24					3	156,00			44	2 003,24			44	2 003,24
20	Luboń	119	5 614,87			5	179,24	2	84,80			126	5 878,91			126	5 878,91
21	Czerwonak	138	5 796,55	1	53,91	2	73,44	7	321,52			148	6 245,42			148	6 245,42
22	ul.Chwaliszewo	36	1 514,91	1	39,79	3	110,84					40	1 665,54			40	1 665,54
23	ul.Niedziałkowskiego	21	1 128,44									21	1 128,44			21	1 128,44
	OGÓŁEM	4 444	239 745,99	208	11 724,02	14	544,40	1 177	66 320,21	0	0,00	5 843	318 334,62	7	969,80	5 850	319 304,42

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w 2024 roku 40 mieszkań zostało przekształconych w odrębną własność; w tym: 11 lokali własnościowych, 27 lokali lokatorskich i 2 lokale w najmie.

2. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Kwoty kosztów i przychodów w 2024 roku w poszczególnych dziedzinach działalności Spółdzielni przedstawia tabela:

Lp.	RODZAJ DZIAŁALNOŚCI	Koszty	Przychody	Wynik
1.	Eksploatacja z odpisem na fundusz remontowy i kosztami Zarządu	35 885,1	35 814,0	-71,1
2.	Gospodarka ciepła	17 825,6	17 825,6	0,0
3.	Dźwigi	102,1	132,2	30,1
4.	Woda i kanalizacja	6 068,3	6 068,3	0,0
5.	Dostawa gazu	1 007,8	1 007,8	0,0
6.	Wywóz śmieci	5 199,0	5 186,6	-12,4
7.	Konserwatorzy	270,5	1,0	-269,4
8.	Działalność społeczno-kulturalna	39,5	0,0	-39,5
9.	Transport własny	105,7	0,0	-105,7
10.	System informacji (STK i Informator)	695,7	4,4	-691,4
11.	Razem działalność podstawowa	67 199,3	66 040,0	-1 159,4
12.	Koszty i przychody z pozostałej działalności operacyjnej	1 310,8	3 435,3	2 124,5
13.	Koszty i przychody finansowe	866,4	1 400,00	533,6
14.	Ogółem: w tym	69 376,6	70 875,3	1 498,8
15.	Wynik z gospodarki zasobami mieszk.	0,0	0,0	354,1
16.	Wynik na działalności pozostałej	0,0	0,0	1 144,6
17.	Podatek dochodowy	0,0	0,0	295,5
18.	Wynik netto na działalności pozostałej	0,0	0,0	849,1
19.	Saldo rozliczeń międzyokresowych na dzień 31.12.2023 r.	4 064,7	162,2	-3 902,5
20.	Saldo rozliczeń międzyokresowych rozliczeń na dzień 31.12.2024 r.	3 892,8	312,1	-3 517,8

Koszty działalności podstawowej Spółdzielni w roku 2024 wzrosły w stosunku do roku 2023 o blisko 13%. W zakresie kosztów eksploatacji zasobów wraz z funduszem remontowym odnotowano wzrost o 18,6%. Stosunkowo niewielki przyrost, w porównaniu do lat ubiegłych, odnotowano w zakresie kosztów zaopatrzenia zasobów w energię ciepłą na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody. Wzrost kosztów dostawy i produkcji ciepła wyniósł 3,8%. Dostawa wody i odbiór ścieków oraz wywóz nieczystości stałych kosztowały Spółdzielnię więcej odpowiednio o 13,1% oraz 11%. Najwyższy procentowy przyrost kosztów odnotowano w zakresie dostawy gazu na potrzeby kuchenek gazowych, bo aż o 52,2%. O 50% obniżono koszty eksploatacji dźwigów i o 18,5% koszty systemu informacji Spółdzielni. Łączne koszty mediów (energia ciepła i elektryczna, gaz, woda i ścieki), wywozu nieczystości oraz podatków i opłat gruntowych, a więc koszty niezależne od Spółdzielni, regulowane na podstawie taryf dostawców mediów oraz decyzji samorządów wyniosły łącznie 31.850,3 tys. zł, co stanowi 47,4% kosztów działalności podstawowej.

W ramach pozostałej działalności operacyjnej najistotniejsze pozycje stanowiły: odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 897,8 tys. zł oraz przychody z ustanowienia służebności gruntowych w wysokości 1.454,2 tys. zł. Obie te pozycje są wynikiem pozytywnego rozstrzygnięcia spraw sądowych z firmą Enea Operator Sp. z o.o. Z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, na rzecz Spółdzielni zasądzono ponadto odsetki w kwocie 516,2 tys. zł. W roku 2024 wynik Spółdzielni z tytułu eksploatacji i utrzymania zasobów wyniósł 354,1 tys. zł, a na działalności pozostałej (+) 849,1 tys. zł netto.

W 2024 ROKU ZMIANIE ULEGŁY OPŁATY CZYNSZOWE:

Zgodnie z uchwałą nr 086/12/2023 z dn. 18.12.2023 r. od 1 stycznia 2024 r. wprowadzono opłatę stałą związaną z podgrzaniem ciepłej wody użytkowej, co wynikało wprost z konieczności dostosowania regulaminu rozliczeń ciepła do nowych przepisów w zakresie prawa energetycznego i towarzyszących mu aktów prawnych. Wprowadzenie opłaty stałej spowodowało jednocześnie umniejszenie dotychczasowej opłaty zmiennej za podgrzanie wody.

Powyższe zawarto w tabeli:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ŚREDNIA OPŁATA STAŁA ZA PODGRZANIE WODY [zł brutto lokal/mies.] od 1.01.2024 r.	ŚREDNIA OPŁATA ZMIENNA ZA PODGRZANIE WODY [zł brutto /1 m³] od 1.01.2024 r.	OBNIŻKA OPŁATY ZMIENNEJ od 1.01.2024 r.
E/SW1	12,59	22,25	-20,09%
E/SW1/WI	13,14	27,94	-19,75%
E/SW1/WG	13,98	28,05	-19,30%
C/C68/SW8/WG	12,57	35,14	-18,28%
E/SW1/WG/NP	indywidualne przygotowanie c.w.u.	indywidualne przygotowanie c.w.u.	indywidualne przygotowanie c.w.u.
Kotłownie gazowe	9,20	18,19	-19,24%

Definicja grup taryfowych:

- **E/SW1** – ul. Głębocka 4 w Poznaniu, os. Działynskiego 1 A-C, Swarzędz.
- **E/SW1/WI** – os. Czwartaków 2-18, os. Dąbrowszczaków 1-4 i 27 oraz nieruchomości w Poznaniu przy ul. Warszawskiej 81, 83, 85.
- **E/SW1/WG** – os. Kościuszkowców 5-39, os. Czwartaków 19-22, os. Dąbrowszczaków 5-26, ul. Gryniów 1-11, os. Raczyńskiego 5-36, os. Cegielskiego 1-34 oraz nieruchomości położone w Poznaniu przy ul. Mścibora 62-72, ul. Leszka 66, ul. Mścibora 67, ul. Tomickiego 29-35 i ul. Małachowskiego 4-6.
- **C/C68/SW8/WG** – ul. Słoneczna 1-5, Czerwonak.
- **E/SW1/WG/NP** – os. Zygmunta 3 Wazy 1-7 bez 4, Swarzędz.

Od **1.04.2024 r.** zmieniły się opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej w zasobach Spółdzielni zasilanych z miejskiej sieci ciepłej.

Dla grupy taryfowej E/SW1 obejmującej zasoby w Swarzędzu na os. Działyńskiego 1 A, B, C:

- Wzrost stawki za opłatę zmienną c.o. wyniósł 6,00 zł brutto/GJ.
- Wzrost stawki za centralne ogrzewanie wyniósł 0,90 zł brutto /m² pow. użytkowej/mies.
- Wzrost stawki za podgrzanie wody wyniósł: bez zmian.
- Wzrost stawki opłaty stałej za podgrzanie wody wyniósł: bez zmian.

Dla grupy taryfowej E/SW1 obejmującej zasoby w Poznaniu przy ul. Głębokiej 4:

- Wzrost stawki za opłatę zmienną c.o. wyniósł 6,00 zł brutto/GJ.
- Wzrost stawki za centralne ogrzewanie wyniósł 0,09 zł brutto /m² pow. użytkowej/mies.
- Wzrost stawki za podgrzanie wody wyniósł: bez zmian.
- Wzrost stawki opłaty stałej za podgrzanie wody wyniósł: bez zmian.

Uzasadnienie podwyżki:

Podwyższenie opłaty za energię ciepłą, wykorzystywaną na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania ciepłej wody użytkowej w zasobach Spółdzielni, wynikało z analizy kosztów fakturowanych przez przedsiębiorstwo energetyczne Veolia Energia Poznań. Wzrost kosztów stałych wynikał dodatkowo z konieczności uwzględnienia, w ponoszonych przez Użytkowników lokali opłatach, różnic między wskazaniami układu pomiarowo-rozliczeniowego a sumą wskazań lokalowych urządzeń pomiarowych.

Od **1.07.2024 r.** Veolia Energia Poznań wprowadziła nowe stawki taryf, a przeprowadzona analiza wykazała konieczność zmian w opłatach dot. przygotowania ciepłej wody użytkowej – co ilustruje poniższa tabela:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ŚREDNIA OPŁATA STAŁA ZA PODGRZANIE WODY [ZŁ BRUTTO LOKAL/MIES.] od 1.07.2024 r.	KOREKTA OPŁATY STAŁEJ od 1.07.2024 r.	ŚREDNIA OPŁATA ZMIENNA ZA PODGRZANIE WODY [ZŁ BRUTTO/1 M ³] od 1.07.2024 r.	KOREKTA OPŁATY ZMIENNEJ od 1.07.2024 r.
E/SW1	13,43	6,66%	36,02	61,85%
E/SW1/WI	8,27	-37,09%	36,44	30,40%
E/SW1/WG	10,28	-26,46%	34,56	23,19%

Jednocześnie zmieniły się ponownie stawki za c.o. dla grupy taryfowej E/SW1:

Dla grupy taryfowej E/SW1 obejmującej zasoby w Swarzędzu na os. Działyńskiego 1 A, B, C:

- Wzrost stawki za opłatę zmienną c.o. wyniósł 17,75 zł brutto/ GJ.
- Obniżka stawki za centralne ogrzewanie wyniosła 0,38 zł brutto /m² pow. użytkowej/mies.

Dla grupy taryfowej E/SW1 obejmującej zasoby w Poznaniu przy ul. Głębokiej 4:

- Wzrost stawki za opłatę zmienną c.o. wyniósł 17,75 zł brutto/ GJ.
- Wzrost stawki za centralne ogrzewanie: bez zmian.

Uzasadnienie podwyżki:

W związku z wejściem w życie *Ustawy z dnia 23 maja 2024 r. o bonie energetycznym oraz o zmianie niektórych ustaw w celu ograniczenia cen energii elektrycznej, gazu ziemnego i ciepła systemowego*, od 1 lipca 2024 r. zostały ustalone nowe ceny i stawki opłat przez Veolię Poznań – przedsiębiorstwo świadczące usługi ciepłownicze na terenie Swarzędza i Poznania.

Dnia 7 czerwca 2024 r. Prezes URE (decyzja OPO.4210.19.2024.ASz1) zatwierdził nową taryfę dla ciepła, obejmującą przedsiębiorstwo Veolia Energia Poznań S.A. w zakresie zmiany opłat za ciepło, moc zamówioną i usługi przesyłowe. Analiza kosztów i przedpłat w ramach prowadzonej przez Spółdzielnię gospodarki ciepłej wykazała, że nie było konieczności podniesienia wysokości zaliczek za c.o. w nieruchomościach zasilanych z przedsiębiorstwa energetycznego Veolia Energia Poznań S.A. (poza budynkami na os. Działyńskiego 1 A-C i przy ul. Głębokiej 4, gdzie nie obowiązuje system opłat zaliczkowych), natomiast stawki za podgrzanie c.w.u. zostały urealnione.

Od **1 sierpnia 2024 r.** zmianie uległy opłaty zaliczkowe na centralne ogrzewanie i c.w.u dla taryfy C/C63/SW8/WG dla nieruchomości przy ul. Słonecznej 1-5 w Czerwonaku, zasilanej z MSC Veolia Zachód. W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 23 maja 2024 r. o bonie energetycznym oraz zmianie niektórych ustaw w celu ograniczenia cen energii elektrycznej, gazu ziemnego i ciepła systemowego, od lipca 2024 roku przedsiębiorstwo energetyczne Veolia Zachód wprowadziło nową taryfę za ciepło. Nowa taryfa, która obejmuje zasoby w Czerwonaku przy ul. Słonecznej 1-5 jest znacznie korzystniejsza, dzięki czemu po przeanalizowaniu prognozowanych kosztów ciepła, od 1 sierpnia 2024 r. zaliczki na poczet pokrycia kosztów za CO zostały umniejszone o **30%**. Zmniejszeniu uległa także opłata stała za przygotowanie ciepłej wody o ok 14 %, natomiast opłata zmienna za podgrzanie ciepłej wody pozostała na tym samym poziomie.

W związku z zatwierdzeniem przez Urząd Regulacji Energetyki nowych taryf na gaz, od **1 sierpnia 2024 r.** wzrosła cena za gaz dostarczany do zasobów Spółdzielni. Zmiana taryfy wynikała ze stopniowego odmrażania cen energii elektrycznej i gazu dla gospodarstw domowych. Nowa taryfa będzie obowiązywać od 1 lipca 2024 roku do 30 czerwca 2025 roku. Skutki zmiany taryfy cen gazu Mieszkańcy Spółdzielni odczuli w postaci zmiany opłat za dostarczane ciepło i podgrzanie ciepłej wody w lokalizacjach zasilanych z własnych kotłowni gazowych, tj. przy ul. Gdyńskiej 122 w Czerwonaku, ul. Niedziałkowskiego 23-23a w Poznaniu, ul. Wielkopolskiej 28, ul. Piasta 2, 3, 4, 6 w Kostrzynie, ul. Śremskiej 24, 26, 28, 32, 32a, 34 w Kórniku, na os. Działyńskiego 1D i 1E w Swarzędzu, przy ul. Rybaki 1A w Poznaniu. Zmian nie dokonano w stawkach energii dla budynku przy ul. Chwaliszewo 17-23 w Poznaniu.

Średni wzrost zaliczek wyniósł **ok. 22%**, natomiast w budynku przy ul. Rybaki 1a w Poznaniu, gdzie nie obowiązuje zaliczkowy system opłat – wzrostowi z 1,26 zł/m²/mies. do 2,42 zł/m²/mies. uległa część opłat liczonych od powierzchni nieruchomości.

Zmiany opłat za przygotowanie c.w.u. w budynkach wyposażonych w kotłownię gazowe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ŚREDNIA OPŁATA STAŁA ZA PODGRZANIE WODY [ZŁ BRUTTO LOKAL/MIES.] od 1.08.2024 r.	KOREKTA OPŁATY STAŁEJ od 1.08.2024 r.	ŚREDNIA OPŁATA ZMIENNA ZA PODGRZANIE WODY [ZŁ BRUTTO /1M ³] od 1.08.2024 r.	KOREKTA OPŁATY ZMIENNEJ od 1.08.2024 r.
Kotłownie gazowe	7,31	-17%	29,25	57,58%

OPŁATA EKSPLOATACYJNA

Z dniem 1 stycznia 2024 roku zmianie uległy opłaty eksploatacyjne dla lokali mieszkalnych, zgodnie z załącznikiem:

NIERUCHOMOŚĆ	Członkowie		Osoby nie będące członkami	
	Stawka eksploatacyjna obowiązująca do 31.12.2023	Stawka eksploatacyjna obowiązująca od 1.01.2024	Stawka eksploatacyjna obowiązująca do 31.12.2023	Stawka eksploatacyjna obowiązująca od 1.01.2024
	w zł/m ² /mies.	w zł/m ² / mies.	w zł/m ² / mies.	w zł/m ² / mies.
Zygmunta III Wazy 1-7, Swarzędz	3,54	4,72	3,65	4,85
Władysława IV 1-5, Swarzędz	3,52	5,09	3,63	5,22
Gryniów 1-11, Swarzędz	3,23	4,49	3,34	4,62
Poznańska 33, Swarzędz	3,70	6,15	4,00	6,28
Dąbrowszczaków 1-4, Swarzędz	3,41	4,94	3,52	5,07
Dąbrowszczaków 5-7, Swarzędz	3,44	4,73	3,55	4,86
Dąbrowszczaków 9-13, Swarzędz	3,19	4,54	3,30	4,67
Dąbrowszczaków 14-19, Swarzędz	3,23	4,61	3,34	4,74
Dąbrowszczaków 20-24, Swarzędz	3,16	4,45	3,27	4,58
Dąbrowszczaków 25-26, Swarzędz	3,11	4,47	3,22	4,60

NIERUCHOMOŚĆ	Członkowie		Osoby nie będące członkami	
	Stawka eksploatacyjna obowiązująca do 31.12.2023	Stawka eksploatacyjna obowiązująca od 1.01.2024	Stawka eksploatacyjna obowiązująca do 31.12.2023	Stawka eksploatacyjna obowiązująca od 1.01.2024
	w zł/m ² /mies.	w zł/m ² / mies.	w zł/m ² / mies.	w zł/m ² / mies.
Dąbrowszczaków 27, Swarzędz	3,31	4,48	3,42	4,61
Czwartaków 2-7, Swarzędz	3,46	4,55	3,57	4,68
Czwartaków 10-12; 21-22, Swarzędz	3,46	4,68	3,57	4,81
Czwartaków 14-18, Swarzędz	3,47	4,89	3,58	5,02
Czwartaków 19-20, Swarzędz	3,66	4,88	3,77	5,01
Kościuszkowców 5-12, Swarzędz	3,34	4,66	3,45	4,79
Kościuszkowców 14-21, Swarzędz	3,33	4,48	3,44	4,61
Kościuszkowców 22-32, Swarzędz	3,41	4,66	3,52	4,79
Kościuszkowców 35-39, Swarzędz	3,30	4,55	3,41	4,68
Raczyńskiego 5-9, Swarzędz	3,51	4,96	3,62	5,09
Raczyńskiego 10-11, Swarzędz	3,55	4,94	3,66	5,07
Raczyńskiego 12-13, Swarzędz	3,56	4,94	3,67	5,07
Raczyńskiego 14-17, Swarzędz	3,50	4,96	3,61	5,09
Raczyńskiego 18-22, Swarzędz	3,59	4,90	3,70	5,03
Raczyńskiego 23-25, Swarzędz	3,43	4,88	3,54	5,01
Raczyńskiego 26-28, Swarzędz	3,53	4,90	3,64	5,03
Raczyńskiego 29-32, Swarzędz	3,61	4,81	3,72	4,94
Raczyńskiego 33-36, Swarzędz	3,51	4,82	3,62	4,95
Cegielskiego 1-8, Swarzędz	3,64	4,98	3,75	5,11
Cegielskiego 9-12, Swarzędz	3,62	4,86	3,73	4,99
Cegielskiego 13-17, Swarzędz	3,62	4,81	3,73	4,94
Cegielskiego 18-22, Swarzędz	3,64	4,74	3,75	4,87
Cegielskiego 23-29, Swarzędz	3,64	4,87	3,75	5,00
Cegielskiego 30-34, Swarzędz	3,52	4,73	3,63	4,86
Działyńskiego 1ABC, Swarzędz	3,61	5,02	3,72	5,21
Działyńskiego 1DE, Swarzędz	3,46	5,00	3,57	5,13
Rybaki 1A, Poznań	3,88	5,56	3,99	5,69
Głęboka 4, Poznań	3,16	4,23	3,27	4,36
Warszawska 81, 83, 85, Poznań	3,49	4,84	3,60	4,97
Tomickiego 29, 31, 33, 35, Poznań	3,31	4,83	3,42	4,96
Niedziałkowskiego 23, Poznań	3,76	5,34	3,87	5,47
Chwaliszewo 17, 19, 21, 23, Poznań	3,72	5,33	3,83	6,01
Małachowskiego 4, 6, Poznań	3,34	4,58	3,45	4,92
Główna 55, 55a, 59, 59a, Poznań	3,98	5,07	4,09	5,20

NIERUCHOMOŚĆ	Członkowie		Osoby nie będące członkami	
	Stawka eksploatacyjna obowiązująca do 31.12.2023	Stawka eksploatacyjna obowiązująca od 1.01.2024	Stawka eksploatacyjna obowiązująca do 31.12.2023	Stawka eksploatacyjna obowiązująca od 1.01.2024
	w zł/m ² /mies.	w zł/m ² / mies.	w zł/m ² / mies.	w zł/m ² / mies.
Leszka 66 i Mścibora 67, Poznań	3,51	5,00	3,62	5,13
Mścibora 62, 64, 66, 68, 70, 72, Poznań	3,46	4,76	3,57	4,89
Śremska 24, 26, 28, Kórnik	3,61	5,12	3,72	5,42
Śremska 32, Kórnik	3,84	5,39	3,95	5,52
Śremska 32a, Kórnik	3,82	5,46	3,93	5,59
Śremska 34, Kórnik	3,74	5,37	3,85	5,50
Piasta 2, Kostrzyn	3,59	4,71	3,70	4,84
Piasta 4, 6, Kostrzyn	3,48	4,60	3,59	4,73
Piasta 3, Wielkopolska 28, Kostrzyn	3,40	4,55	3,51	4,68
Słoneczna 1, Czerwonak	3,76	5,00	3,87	5,13
Słoneczna 2, Czerwonak	3,75	5,00	3,86	5,13
Słoneczna 3-5, Czerwonak	3,31	4,60	3,42	4,78
Gdyńska 122, Czerwonak	3,62	4,48	3,73	5,01
Asnyka 5, 6, 7, Luboń	4,41	5,43	4,52	5,56
Kolonia PZNF 5, 6, 7, Luboń	4,70	7,21	4,81	7,45
Armii Poznań 81, 83, 85, Luboń	4,70	5,64	4,81	5,77
Dworcowa 23, Luboń	5,33	7,34	5,44	7,47
Kolonia PZNF 1, Luboń	4,52	6,73	4,63	6,86
Kolonia PZNF 2, Luboń	4,52	bez zmian	4,63	bez zmian
Kolonia PZNF 3, Luboń	4,52	6,74	4,63	6,87
Kolonia PZNF 4, Luboń	4,52	6,68	4,63	6,81
Armii Poznań 51, Luboń	4,52	6,87	4,63	7,00

Zmiana wysokości opłaty eksploatacyjnej została podyktowana koniecznością równoważenia przychodów z kosztami. Wysoka inflacja, dynamicznie rosnące koszty płacy minimalnej, materiałów i usług spowodowały konieczność aktualizacji opłaty eksploatacyjnej.

Od 1 sierpnia 2024 roku zmianie uległy stawki czynszu najmu za lokale mieszkalne w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, w następujących wysokościach:

- dla lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu zlokalizowanych poza miastem Poznań dotychczasowa stawka 14,26 zł/m²/mies. została zastąpiona stawką 16,03 zł/m²/ mies.
- dla lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu zlokalizowanych w Poznaniu dotychczasowa stawka 19,72 zł/m²/ mies. została zastąpiona stawką 19,98 zł/m²/ mies.

Wyżej wymienione zmiany były wynikiem wzrostu wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² pow. użytkowej budynków mieszkalnych w Województwie Wielkopolskim (Obwieszczenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 11.09.2024 r.) oraz rosnącymi kosztami.

ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY

W związku z rosnącymi cenami materiałów i usług oraz nadal sporymi potrzebami remontowymi nieruchomości, z dniem 1 stycznia 2024 roku zmianie uległy stawki funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych, zgodnie z załącznikiem:

NIERUCHOMOŚĆ	ODPIS FUNDUSZU REMONTOWEGO w zł/m ² /mies. obowiązujący do 31.12.2023 r.	ODPIS FUNDUSZU REMONTOWEGO w zł/m ² /mies. obowiązujący od 1.01.2024 r.
Zygmunta III Wazy 1-7, Swarzędz	2,20	2,50
Władysława IV 1-5, Swarzędz	3,80 (w tym 1,55 termo)	bez zmian
Gryniów 1-11, Swarzędz	3,10 (1,55 + 1,55 termo)	3,60 (2,05 + 1,55 termo)
Poznańska 33, Swarzędz	2,20	bez zmian
Dąbrowszczaków 1-4, Swarzędz	3,00	3,30
Dąbrowszczaków 5-7, Swarzędz	3,10 (1,55 + 1,55 termo)	3,60 (2,05 + 1,55 termo)
Dąbrowszczaków 9-13, Swarzędz	3,10 (1,55 + 1,55 termo)	3,60 (2,05 + 1,55 termo)
Dąbrowszczaków 14-19, Swarzędz	3,10 (1,55 + 1,55 termo)	3,60 (2,05 + 1,55 termo)
Dąbrowszczaków 20-24, Swarzędz	3,10 (1,55 + 1,55 termo)	3,60 (2,05 + 1,55 termo)
Dąbrowszczaków 25-26, Swarzędz	3,10 (1,55 + 1,55 termo)	3,60 (2,05 + 1,55 termo)
Dąbrowszczaków 27, Swarzędz	3,10 (1,25 + 1,85 termo)	3,60 (1,75 + 1,85 termo)
Czwartaków 2-7, Swarzędz	2,20	2,50
Czwartaków 10-12; 21-22, Swarzędz	2,20	2,50
Czwartaków 14-18, Swarzędz	2,20	2,50
Czwartaków 19-20, Swarzędz	2,20	2,70
Kościuszkowców 5-12, Swarzędz	3,10 (1,55 + 1,55 termo)	3,60 (2,05 + 1,55 termo)
Kościuszkowców 14-21, Swarzędz	3,10 (1,55 + 1,55 termo)	3,60 (2,05 + 1,55 termo)
Kościuszkowców 22-32, Swarzędz	3,10 (1,55 + 1,55 termo)	3,60 (2,05 + 1,55 termo)
Kościuszkowców 35-39, Swarzędz	3,10 (1,25 + 1,85 termo)	3,60 (1,75 + 1,85 termo)
Raczyńskiego 5-9, Swarzędz	3,10 (1,55 + 1,55 termo)	3,60 (2,05 + 1,55 termo)
Raczyńskiego 10-11, Swarzędz	3,10 (1,55 + 1,55 termo)	3,60 (2,05 + 1,55 termo)
Raczyńskiego 12-13, Swarzędz	3,10 (1,55 + 1,55 termo)	3,60 (2,05 + 1,55 termo)
Raczyńskiego 14-17, Swarzędz	3,10 (1,55 + 1,55 termo)	3,60 (2,05 + 1,55 termo)
Raczyńskiego 18-22, Swarzędz	3,10 (1,55 + 1,55 termo)	3,60 (2,05 + 1,55 termo)
Raczyńskiego 23-25, Swarzędz	3,10 (1,25 + 1,85 termo)	3,60 (1,75 + 1,85 termo)
Raczyńskiego 26-28, Swarzędz	3,10 (1,25 + 1,85 termo)	3,60 (1,75 + 1,85 termo)
Raczyńskiego 29-32, Swarzędz	3,10 (1,25 + 1,85 termo)	3,60 (1,75 + 1,85 termo)
Raczyńskiego 33-36, Swarzędz	3,10 (1,25 + 1,85 termo)	3,40 (1,55 + 1,85 termo)
Cegielskiego 1-8, Swarzędz	3,10 (1,25 + 1,85 termo)	3,60 (1,75 + 1,85 termo)
Cegielskiego 9-12, Swarzędz	3,10 (1,25 + 1,85 termo)	3,60 (1,75 + 1,85 termo)
Cegielskiego 13-17, Swarzędz	3,10 (1,25 + 1,85 termo)	3,60 (1,75 + 1,85 termo)
Cegielskiego 18-22, Swarzędz	3,10 (1,25 + 1,85 termo)	3,60 (1,75 + 1,85 termo)
Cegielskiego 23-29, Swarzędz	3,10 (1,25 + 1,85 termo)	3,40 (1,55 + 1,85 termo)
Cegielskiego 30-34, Swarzędz	3,10 (1,25 + 1,85 termo)	3,40 (1,55 + 1,85 termo)
Działyńskiego 1ABC, Swarzędz	2,20	2,50
Działyńskiego 1DE, Swarzędz	2,20	2,50
Rybaki 1A, Poznań	2,20	2,50
Głęboka 4, Poznań	2,20	2,50

NIERUCHOMOŚĆ	ODPIS FUNDUSZU REMONTOWEGO w zł/m ² /mies. obowiązujący do 31.12.2023 r.	ODPIS FUNDUSZU REMONTOWEGO w zł/m ² /mies. obowiązujący od 1.01.2024 r.
Warszawska 81, 83, 85, Poznań	4,87 (w tym 3,87 modernizacja)	5,17 (1,30 + 3,87 modernizacja)
Tomickiego 29, 31, 33, 35, Poznań	2,20	2,50
Niedziałkowskiego 23, Poznań	4,14 (w tym 1,55 termo)	4,44 (1,89 + 1,00 + 1,55 termo)
Chwaliszewo 17, 19, 21, 23, Poznań	2,20	2,50
Małachowskiego 4, 6, Poznań	2,20	2,50
Główna 55, 55a, 59, 59a, Poznań	2,20	2,70
Leszka 66 i Mścibora 67, Poznań	3,10 (1,55 + 1,55 termo)	3,60 (2,05 + 1,55 termo)
Mścibora 62, 64, 66, 68, 70, 72, Poznań	3,10 (1,55 + 1,55 termo)	3,60 (2,05 + 1,55 termo)
Śremska 24, Kórnik	5,08 (w tym 3,34 modernizacja instalacji)	5,38 (2,05 + 3,34 modernizacja instalacji)
Śremska 26, 28, Kórnik	2,20	2,50
Śremska 32, Kórnik	3,10 (1,25 + 1,85 termo)	3,40 (1,55 + 1,85 termo)
Śremska 32a, Kórnik	3,93 (2,38 + 1,55 termo)	4,23 (2,68 + 1,55 termo)
Śremska 34, Kórnik	3,93 (2,38 + 1,55 termo)	4,23 (2,68 + 1,55 termo)
Piasta 2, Kostrzyn	3,80 (2,25 + 1,55 termo)	bez zmian
Piasta 4, 6, Kostrzyn	3,10 (1,55 + 1,55 termo)	3,40 (1,85 + 1,55 termo)
Piasta 3, Wielkopolska 28, Kostrzyn	3,80 (2,25 + 1,55 termo)	bez zmian
Słoneczna 1, Czerwonak	2,20	2,70
Słoneczna 2, Czerwonak	1,89	2,19
Słoneczna 3-5, Czerwonak	2,20	2,70
Gdyńska 122, Czerwonak	2,14	2,64
Asnyka 5, 6, 7, Luboń	2,20	2,70
Kolonia PZNF 5, 6, 7, Luboń	3,44 (1,59 + 1,85 termo)	3,74 (1,89 + 1,85 termo)
Armii Poznań 81, 83, 85, Luboń	4,64 (3,09 + 1,55 termo)	4,94 (3,39 + 1,55 termo)
Dworcowa 23, Luboń	2,20	2,50
Kolonia PZNF 1, Luboń	4,64 zabytek	4,94
Kolonia PZNF 2, Luboń	4,14 zabytek	4,44
Kolonia PZNF 3, Luboń	4,14 zabytek	4,44
Kolonia PZNF 4, Luboń	4,14 zabytek	4,44
Armii Poznań 51, Luboń	4,64 zabytek	4,94

OPŁATA ZA GAZ

Od 1 sierpnia 2024 roku podwyższona została opłata za gaz wykorzystywany w kuchenkach gazowych w zasobach ze zbiorczymi licznikami gazu. Zmiany nastąpiły w następujących lokalizacjach:

- os. Dąbrowszczaków 1-26 w Swarzędzu – ze stawki 11,10 zł/os./mies. na 12,10 zł/os./mies.
- os. Czwartaków 2-22 w Swarzędzu – ze stawki 11,80 zł/os./mies. na 16,07 zł/os./mies.
- os. Kościuszkowców 5-39 – ze stawki 11,80 zł/os./mies. na 12,45 zł/os./mies.
- ul. Gryniów 1-11 – ze stawki 10,90 zł/os./mies. na 11,15 zł/os./mies.
- os. Raczyńskiego 5-17; 23-25 w Swarzędzu – bez zmian.
- ul. Leszka 66 i ul. Mścibora 62, 64, 67, 72 w Poznaniu-Antoninku – bez zmian.

Korekta opłaty za gaz, wykorzystywany w kuchenkach gazowych w zasobach Spółdzielni, wynikała ze zmiany ceny za paliwo gazowe od 1 lipca 2024 roku przez dostawcę gazu PGNiG. Od tego terminu zaczęły obowiązywać przepisy ustawy

z dnia 23 maja 2024 roku o bonie energetycznym oraz o zmianie niektórych ustaw w celu ograniczenia cen energii elektrycznej, gazu ziemnego i ciepła systemowego.

W przypadku gazu, ustawa zlikwidowała od 1 lipca zamrożenie ceny dla odbiorców taryfowych na poziomie 200,17 zł za MWh, a wprowadziła na paliwo gazowe cenę maksymalną, równą taryfie największego sprzedawcy detalicznego – 239 zł netto za MWh.

FUNDUSZ REMONTOWY 2021-2024

W tabeli przedstawione zostały wpływy i wydatki funduszu remontowego w latach 2021-2024.

Lp.	RODZAJ WPŁYWÓW/WYDATKÓW	ROK			
		2021	2022	2023	2024
I.	Stan środków na początku roku	-29 942 833,17	-35 765 860,47	-31 636 964,88	-30 319 226,77
II.	Wpływy	12 124 458,97	12 124 569,34	11 924 268,34	13 914 584,23
1	Odpisy na fundusz	11 591 034,37	11 526 483,43	11 274 946,25	13 159 123,95
2	Inne wpływy (w tym na docieplenia)	181 517,37	193 863,20	124 920,91	213 564,89
3	Legalizacja liczników	342 556,97	371 126,80	520 915,74	537 594,53
4	Regresy ubezpieczeniowe	9 350,26	33 095,91	3 485,44	4 300,86
III.	Wydatki	-17 947 486,27	-7 995 673,75	-10 606 530,23	-12 247 110,32
1	Roboty murarskie	-286 412,54	-233 587,85	-139 206,67	-353 310,47
2	Roboty dekarские	-623 626,39	-725 354,12	-563 553,70	-1 348 851,33
3	Roboty malarskie	-42 639,30	-316 858,86	-144 544,42	-575 274,93
4	Roboty elektryczne	-49 457,42	-179 312,24	-199 209,22	-502 391,79
5	Roboty instalacyjne	-1 165 143,70	-1 406 332,76	-1 568 783,69	-1 592 944,51
6	Roboty stolarskie, szklarskie, ślusarskie	-2 121,75	-4 712,00	-2 535,92	-16 181,79
7	Roboty zieleniarsko-drogowe	-393 408,26	-518 551,52	-1 476 860,73	-1 786 642,43
8	Docieplenie ścian	-11 142 597,23	-1 290 481,23	-3 637 386,47	-1 477 891,12
9	Wymiana okien	-12 724,20	-347 121,08	-387 163,19	-382 036,84
10	Konserwatorzy	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Remont dźwigów	0,00	-27 521,42	0,00	-2 054 821,42
12	Wymiana wodomierzy i ciepłomierzy	-579 750,49	-340 974,08	-9 014,57	-1 140 813,73
13	Inne koszty remontowe	-3 649 604,99	-2 604 866,59	-2 478 271,65	-1 015 949,96
IV.	Wynik	-5 823 027,30	4 128 895,59	1 317 738,11	1 667 473,91
V.	Stan środków na koniec roku	-35 765 860,47	-31 636 964,88	-30 319 226,77	-28 651 752,86

Wpływy ogółem funduszu wyniosły łącznie blisko 14 mln zł, z czego 13,2 mln zł stanowi odpis na fundusz remontowy, wnoszony przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych. W ramach wydatków 1,5 mln zł stanowiły prace dociepleniowe budynków. W ostatnim roku obrotowym, termomodernizacji poddano dwa budynki wielorodzinne, na os. Cegielskiego 21 i 22. W roku 2024 w trzech budynkach wysokich rozpoczęto wymianę 6 dźwigów osobowych, prace zakończono 15 stycznia 2025 r. Wydatki związane z wymianą dźwigów oraz bieżące remonty w roku 2024 zamknęły się kwotą prawie 2,1 mln zł. Uwzględniając wydatki związane z zakończeniem wymiany wind w wyżej wymienionych budynkach, przypadające na początek roku 2025, wydatkowano łącznie na ten cel ponad 2,3 mln zł. Nakłady na prace zieleniarsko-drogowe wyniosły 1,8 mln zł, a prace dekarские kosztowały Spółdzielnię 1,3 mln zł. W roku 2024 przeprowadzono również wymianę legalizacyjną wodomierzy i ciepłomierzy na kwotę 1,1 mln zł. Wydatki funduszu remontowego wymagają corocznego uchwalenia planu gospodarczo-finansowego.

3. GOSPODARKA CIEPLNA

KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI CIEPLNEJ W ROKU 2024

Koszty łączne gospodarki ciepłej w 2024 roku wyniosły 17.825.633,78 zł i wzrosły w porównaniu do roku 2023 o ok. 3,8%.

Koszty zakupionej energii z miejskiej sieci ciepłej i ciepłowni zasilającej budynki przy ulicy Słonecznej zamknęły się kwotą łącznie 16.582.604,65 zł, co oznacza wzrost w porównaniu do roku 2023 o ok. 2,1 %.

W zakresie kosztów wytworzenia energii ciepłej na potrzeby CO i CW w kotłowniach własnych, odnotowano w roku 2024 wzrost kosztów o ok. 33,5% w stosunku do roku poprzedniego. W roku 2024 koszty te ukształtowały się na poziomie 1.243.029,13 zł. Tak duży wzrost kosztów za wytworzenie energii ciepłej na potrzeby CO i CW wynika głównie z galopujących cen gazu oraz wzrostu kosztów usług bieżącej konserwacji kotłowni gazowych. Średni koszt brutto ogrzania 1m² powierzchni użytkowej zasobów zasilanych z miejskiej sieci ciepłej i ciepłowni (pomijając koszty rozliczenia) w 2024 r. wyniósł 3,48 zł i był zbliżony do kosztu w roku poprzednim (3,44 zł), natomiast zasobów zasilanych z kotłowni gazowych wyniósł 3,24 zł (w roku 2023 był to koszt 2,75 zł).

Zasady rozliczania kosztów gospodarki ciepłej, przypadających na poszczególne lokale, w roku 2024 uległy zmianie. Od 1 stycznia 2024 r. obowiązuje bowiem nowy regulamin rozliczania ciepła w Spółdzielni Mieszkaniowej. Został on dostosowany do zmian w prawie energetycznym oraz towarzyszących mu rozporządzeń. Generalne założenia pozostały bez zmian – koszty energii ciepłej rozliczane są w ramach węzła ciepłego lub kotłowni. Nadwyżka kosztów jest pokrywana dodatkowymi wpłatami od użytkowników lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego, natomiast jeżeli wpływ z opłat są wyższe od kosztów w danym okresie, to następuje zwrot nadpłat.

Wielkość zasobów z dostarczaną energią ciepłą z poszczególnych źródeł w roku 2024 nie uległa zmianie, nadal rozliczenia dokonywane są w zdecydowanej większości na podstawie wskazań podzielników ciepła. W pięciu budynkach znajdują się indywidualne liczniki energii ciepłej.

REALIZACJA PROGRAMU DOCIEPLEŃ

Od rozpoczęcia kompleksowego programu termomodernizacyjnego w grudniu 2009 r. do końca 2024 r. Spółdzielnia ociepiła łącznie 143 budynki. W roku 2024 Spółdzielnia dociepiła w Swarzędzu 2 budynki – na os. Cegielskiego 21 i Cegielskiego 22.

Łączny koszt dociepleń ww. budynków wraz z pracami dodatkowymi wyniósł 1 350 907,17 zł brutto.

Prace termomodernizacyjne finansowane zostały z własnych środków pochodzących z funduszu remontowego oraz z kredytów inwestycyjnych na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego celem uzyskania premii termomodernizacyjnej, zaciągniętych w Banku Spółdzielczym w Kórniku. Łączna wartość zaciągniętych kredytów wyniosła 685 000,00 zł, a wartość przyznanych premii termomodernizacyjnych wyniosła 294 636,38 zł – w tym 189 003,88 zł dla Cegielskiego 21 i 105 632,50 zł dla Cegielskiego 22. Premie termomodernizacyjne wypłacone zostały z początkiem stycznia 2025 roku i umniejszyły wartości spłacanych kredytów zaciągniętych na termomodernizację.

4. REALIZACJA WYMIANY WIND

Poza wspomnianymi dociepleniami, w roku 2024 Spółdzielnia wymieniła w trzech budynkach wysokich 6 dźwigów osobowych; w budynku na os. Dąbrowszczaków 6 i 7 oraz na os. Czwartaków 19 w Swarzędzu. Prace wymiany wind rozpoczęły się w czerwcu ubiegłego roku i zostały finalnie odebrane w połowie stycznia 2025 r. Obecne windy są nowocześniejsze, przystosowane dla osób niepełnosprawnych oraz wyposażone w monitoring.

Przeprowadzona inwestycja kosztowała wraz z dokumentacją 2.332.841,00 zł brutto i została w całości sfinansowana pożyczką ze środków Funduszu Dostępności, a bankiem finansującym jest Bank Gospodarstwa Krajowego. Pożyczka udzielona została na bardzo korzystnych warunkach, ponieważ całkowite oprocentowanie jest stałe przez cały okres kredytowania i wynosi 0,15% w skali roku. Ponadto z Funduszu Dostępności przysługuje prawo do umorzenia pożyczki w wysokości 20% wartości pożyczki. Po przyznaniu umorzenia umniejszone zostaną raty kapitałowe, a więc i całkowity koszt wymiany dźwigów.



5. REALIZACJA ZADAŃ KONSERWACYJNO-REMONTOWYCH W 2024 r.

ADMINISTRACJA OSIEDLI SWARZĘDZ-PÓŁNOC

1. SWARZĘDZ, OS. KOŚCIUSZKOWCÓW

- Bieżące naprawy dźwigów osobowych w wieżowcach.
- Częściowy remont dachu w bud. nr 16.
- Czyszczenie i udrażnianie kanalizacji deszczowej i sanitarnej – wg zgłoszeń.
- Doposażenie placu zabaw przy bud. nr 31.
- Drobne naprawy chodników i podestów wejściowych.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.
- Konserwacja zieleni.
- Likwidacja murków przy bud. nr 31.
- Montaż budek lęgowych oraz naprawa elewacji budynków zniszczonych w wyniku działania ptaków – wg zgłoszeń.
- Montaż poręczy przy schodach przy bud. nr 25-28.
- Naprawa odcinka kanalizacji deszczowej przy bud. nr 35.
- Naprawa spalonej wiaty śmietnikowej przy bud. nr 9.
- Prace malarskie awaryjne – wg zgłoszeń.
- Remont instalacji gazowej w bud. nr 5, 12.
- Remont pokrycia dachu w bud. nr 13.
- Remont rozdzielaczy instalacji c.o. w bud. nr 14.
- Wykonanie podestu z kostki brukowej i montaż stojaka rowerowego przy bud. nr 19.
- Wykonywanie prac dekarских – awaryjnych.
- Wymiana nawierzchni chodników przy bud. nr 25-32.
- Wymiana okna na klatce schodowej w bud. nr 37.
- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Wymiana rury spustowej w bud. nr 23.
- Wymiana wyłazu dachowego w bud. nr 21.
- Wymiana zaworów podpionowych CWU w bud. 37, 38, 39.
- Zabezpieczenie kominów wentylacyjnych przeciw ptakom – wg zgłoszeń.

2. SWARZĘDZ, OS. CZWARTAKÓW

- Bieżące naprawy dźwigów osobowych w wieżowcach.
- Częściowy remont wiatrołapów w bud. nr 2, 3, 4, 5, 6, 7.
- Czyszczenie i udrażnianie kanalizacji deszczowej i sanitarnej – wg zgłoszeń.
- Drobne naprawy chodników i podestów wejściowych.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.
- Konserwacja zieleni.
- Konserwacyjne mocowanie blach elewacyjnych metodą alpinistyczną w bud. nr 19, 20.
- Likwidacja nieużytkowanych piaskownic.
- Malowanie klatek schodowych i wiatrołapów w bud. nr 6, 7.
- Malowanie maszynowni dźwigów w bud. nr 19.

- Malowanie oznakowania poziomego, stanowisk dla osób niepełnosprawnych oraz stanowisk postojowych zastrzeżonych.
- Malowanie pralni i suszarni w bud. nr 6, 7.
- Malowanie słupów wiatrołapów oraz skrzynek gazowych w bud. nr 2, 3, 4, 5, 6, 7.
- Montaż nasad kominowych typu turbowent w bud. nr 19, 20.
- Montaż oraz uruchomienie systemu podglądu kabiny dźwigowej w bud. nr 19.
- Naprawa balkonów – wg zgłoszeń.
- Naprawa elewacji budynków zniszczonych w wyniku działania ptaków – wg zgłoszeń.
- Remont dachu w bud. nr 6.
- Remont instalacji gazowej w bud. nr 7, 14, 15, 18.
- Remont pokrycia daszków wiatrołapów w bud. nr 6, 7, 16.
- Roboty dekarско-blacharskie – awaryjne.
- Wykonanie i montaż tablic ogłoszeniowych i spisów lokatorów w bud. nr 4, 5, 6, 7, 10.
- Wykonanie podestu z kostki brukowej i montaż stojaka rowerowego przy bud. nr 3, 14.
- Wymiana bramofonów z analogowych na cyfrowe w bud. nr 6, 7, 10, 11, 16.
- Wymiana drzwi wejściowych wewnętrznych w bud. nr 6, 7, 10.
- Wymiana lamp oraz wyłączników i gniazd w maszynowniach dźwigowych w bud. nr 19.
- Wymiana legalizacyjna wodomierzy w bud. nr 21, 22.
- Wymiana opraw oświetleniowych na energooszczędne na klatkach schodowych, w wiatrołapach oraz numerów informacyjnych w bud. nr 6, 7.
- Wymiana oświetlenia w wiatrołapach i numerów informacyjnych w bud. nr 10.
- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Zabezpieczenie kominów wentylacyjnych przeciw ptakom – wg zgłoszeń.

3. SWARZĘDZ, OS. DĄBROWSZCZAKÓW

- Bieżące naprawy dźwigów osobowych w wieżowcach.
- Czyszczenie i udrażnianie kanalizacji deszczowej i sanitarnej – wg zgłoszeń.
- Doposażenie placu zabaw przy bud. nr 9.
- Drobne naprawy chodników, opasek i podestów wejściowych.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.
- Konserwacja zieleni.
- Likwidacja murków na placu zabaw przy bud. nr 1, 2.
- Malowanie klatek schodowych i wiatrołapów w bud. nr 3, 4, 5.

- Malowanie klatek schodowych w bud. nr 11, 12, 13.
- Malowanie maszynowni dźwigów w bud. nr 6, 7.
- Malowanie słupów wiatrołapów w bud. nr 3, 4.
- Montaż oraz uruchomienie systemu podglądu kabiny dźwigowej w bud. nr 6, 7.
- Montaż nowych urządzeń zabawowych na placu zabaw przy bud. nr 1-2.
- Montaż wiaty śmietnikowej przy bud. nr 5-6.
- Naprawa balkonów – wg zgłoszeń.
- Naprawa elewacji budynków zniszczonych w wyniku działania ptaków – wg zgłoszeń.
- Przygotowanie terenu i wykonanie podestu pod montaż nowej wiaty śmietnikowej przy bud. nr 5-6.
- Przygotowanie terenu pod montaż placu zabaw przy bud. nr 1, 2.
- Remont części chodnika przy bud. nr 5.
- Remont dachu w bud. nr 11, 12, 13.
- Remont pokrycia daszków wiatrołapów w bud. nr 3, 4, 5.
- Remont schodów oraz montaż poręczy przy bud. nr 27.
- Roboty dekarско-blacharskie – awaryjne.
- Utwardzenie terenu przy bud. nr 27.
- Wymiana bramofonów z analogowych na cyfrowe w bud. nr 2, 3, 4.
- Wymiana centrali domofonowej w bud. nr 5.
- Wymiana drzwi piwnicznych w bud. nr 3, 4.
- Wymiana lamp oraz wyłączników i gniazd w maszynowniach dźwigowych w bud. nr 6, 7.
- Wymiana legalizacyjna wodomierzy w bud. nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27.
- Wymiana naświetli dachowych w bud. nr 7.
- Wymiana nawierzchni chodników przy bud. nr 1, 2, 3.
- Wymiana opraw oświetleniowych na energooszczędne na klatkach schodowych w bud. nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13.
- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Zabezpieczenie kominów wentylacyjnych przeciw ptakom – wg zgłoszeń.

4. SWARZĘDZ, OS. ZYGMUNTA III WAZY

- Docieplenie stropodachów w bud. nr 1, 7.
- Drobne naprawy chodników i podestów wejściowych.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan.
- Konserwacja zieleni.
- Malowanie klatki schodowej i wiatrołapu w bud. nr 7.
- Montaż wiaty śmietnikowej przy bud. nr 1.
- Naprawa balkonów – wg zgłoszeń.
- Naprawa elewacji budynków zniszczonych w wyniku działania ptaków – wg zgłoszeń.
- Przedłużenie kanału komina spalinowego w bud. nr 1, 2 – wg zgłoszeń.
- Przygotowanie terenu i wykonanie podestu pod montaż nowej wiaty śmietnikowej przy bud. nr 1.
- Remont pokrycia daszku wiatrołapu w bud. nr 7.
- Roboty dekarско-blacharskie – awaryjne.

- Wymiana drzwi piwnicznych w bud. nr 7.
- Wymiana drzwi wejściowych do bud. nr 7.
- Wymiana legalizacyjna wodomierzy w bud. nr 1, 2, 3, 5, 6, 7.
- Wymiana okna w wiatrołapie w bud. nr 7.
- Wymiana opraw oświetleniowych na energooszczędne na klatkach schodowych w bud. nr 1, 5, 7.
- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Wymiana wyłazów dachowych w bud. nr 1, 3, 5.

5. SWARZĘDZ, UL. POZNAŃSKA

- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan.
- Konserwacja zieleni.
- Modernizacja rozdzielni administracyjnej oraz przyłączenie zasilania fotowoltaiki.
- Roboty dekarско-blacharskie – awaryjne.

6. SWARZĘDZ, UL. GRYNIÓW

- Czyszczenie i udrażnianie kanalizacji deszczowej i sanitarnej – wg zgłoszeń.
- Drobne prace ogólnobudowlane oraz naprawy chodników.
- Konserwacja zieleni.
- Konserwacje instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.
- Malowanie miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych.
- Naprawa balkonów – wg zgłoszeń.
- Naprawa izolacji pionowej fundamentu w bud. nr 4.
- Remont instalacji gazowej w bud. nr 3, 10.
- Roboty dekarско-blacharskie – awaryjne.
- Wymiana legalizacyjna wodomierzy w bud. nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.
- Zabezpieczenie kominów wentylacyjnych przed ptakami – wg zgłoszeń.

7. SWARZĘDZ, OS. WŁADYSŁAWA IV

- Drobne prace ogólnobudowlane oraz naprawy chodników.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan.
- Konserwacja zieleni.
- Malowanie klatek schodowych w bud. nr 3, 4, 5.
- Remont instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych – zgodnie z zaleceniami po okresowej kontroli instalacji gazowej.
- Roboty dekarско-blacharskie – awaryjne.
- Wykonanie odwodnienia i utwardzenie terenu przy bud. nr 4-5.
- Wymiana opraw oświetleniowych na energooszczędne na klatkach schodowych oraz w piwnicach bud. nr 4, 5.
- Wymiana wyłazów dachowych w bud. nr 1, 2, 5.

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

- Drobne prace ogólnobudowlane.

- Konserwacja i drobne naprawy kotłowni gazowych.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.
- Konserwacja zieleni.
- Likwidacja piaskownicy oraz roboty rozbiórkowe przy ul. Piasta 2.
- Naprawa opasek bud. przy ul. Piasta 2, 4.
- Remont pokrycia dachu w bud. przy ul. Wielkopolskiej 28.



- Remont pokrycia daszków wiatrołapów w bud. przy ul. Wielkopolskiej 28, ul. Piasta 3.
- Roboty dekarско-błacharskie – awaryjne.
- Wykonanie części nowego chodnika – ul. Wielkopolska 28.
- Wymiana legalizacyjna wodomierzy w bud. przy ul. Wielkopolskiej 28, ul. Piasta 2, 3, 4, 6.
- Wymiana piasku w piaskownicy.
- Wymiana tablicy sterującej w kotłowni gazowej w bud. przy ul. Piasta 2.



ADMINISTRACJA OSIEDLI SWARZĘDZ-POŁUDNIE

1. SWARZĘDZ, OS. EDWARDA RACZYŃSKIEGO

- Modernizacja oświetlenia klatek schodowych w budynkach nr 5, 6, 12, 13, 16, 17.
- Wymiana oświetlenia przed wiatrołapami w bud. nr 5-17.
- Wymiana zaworów podpionowych na instalacji ZW, CWU i cyrkulacji w budynkach nr: 5, 6, 7, 8, 9.
- Naprawa i malowanie ławek oraz urządzeń zabawowych.
- Wymiana odpowietrzników na pionach instalacji centralnego ogrzewania w bud. nr 10, 11, 14, 15, 16, 17.
- Remont pokrycia części dachu budynku nr: 34.
- Ocieplenie części kominów wraz z montażem zbiorczych nasad obrotowych w bud. nr 6, 12, 15, 35.
- Przegląd, naprawy i konserwacja pokryć dachowych.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach c.o., gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana odpowietrzników c.o., wymiana wodomierzy, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych, udrażnianie instalacji kanalizacyjnej itd.).

2. SWARZĘDZ, OS. HIPOLITA CEGIELSKIEGO

- Wymiana centrali domofonowych w bud. nr 23-29.
- Wymiana oświetlenia przed wejściami do bud. nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.
- Naprawa i malowanie ławek oraz urządzeń zabawowych.
- Malowanie ścian wewnątrz wiatrołapów w bud. nr 23-29, 30-34.
- Wymiana tablic ogłoszeń i list lokatorów w wejściach do bud. nr 9, 12, 23-29.
- Wymiana drzwi domofonowych w bud. nr 30, 31, 32, 33, 34.
- Termomodernizacja bud. nr 21 i 22 (ocieplenie ścian, ocieplenie stropodachu, wymiana okien w częściach wspólnych, wymiana drzwi wejściowych do budynków, remont loggii, malowanie klatek i piwnic, wymiana oświetlenia klatek i piwnic, remont opaski budynku i nawierzchni wejść do budynków).
- Przegląd, naprawy i konserwacja pokryć dachowych.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach c.o., gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana

odpowietrzników c.o., wymiana wodomierzy, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych, udrażnianie instalacji kanalizacyjnej itd.).

3. SWARZĘDZ, OS. TYTUSA DZIAŁYŃSKIEGO

- Modernizacja oświetlenia klatek schodowych w bud. nr 1D i 1E.
- Remont części balkonów w budynku nr 1D.
- 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 gazowej.
- Naprawy i konserwacja pokryć dachowych.

4. POZNAŃ-ANTONINEK

- Modernizacja oświetlenia wjazdu na parking obok budynku przy ul. Mścibora 64.
- Wymiana barier drogowych przy budynku nr 72.
- Utwardzenie nawierzchni parkingu przed budynkiem przy ul. Leszka 66 oraz części nawierzchni parkingu obok budynku przy ul. Mścibora 64.
- Wymiana części ogrodzenia oraz bramy wjazdowej na parking przy budynku przy ul. Mścibora 64.
- Wymiana oświetlenia parkowego przy budynkach przy ul. Leszka 66 i ul. Mścibora 67.
- Wymiana tablic ogłoszeń i list lokatorów w wejściach do bud. nr 62, 64, 66, 68, 70, 72.
- Wymiana oświetlenia przed wejściami do budynków.
- Naprawa połączeń instalacji kanalizacji deszczowej oraz odtworzenie opaski przeciwwilgociowej bud. nr 62.
- Wymiana nawierzchni chodnika oraz schodów zewnętrznych na szczycie bud. nr 62 i 64.
- Awaryjna naprawa instalacji gazowej w bud. nr 68.
- Ocieplenie części kominów wraz z montażem zbiorczych nasad obrotowych w bud. nr 64, 70.
- Naprawy i konserwacja pokryć dachowych.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach c.o., gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana odpowietrzników c.o., wymiana wodomierzy, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych, udrażnianie instalacji kanalizacyjnej itd.).

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

- Awaryjna naprawa instalacji gazowej w bud. nr 34 i 32A.
- Uzupełnienie ubytków nawierzchni drogi wewnętrznej przed bud. nr 32, 32A, 34.
- 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).

- Prace konserwacyjne kotłowni gazowej.

6. POZNAŃ, UL. GŁĘBOKA 4

- Naprawa tynków przyziemi.
- Malowanie balustrad zewnętrznych schodów wejściowych oraz przejścia na podwórze i wiatrołapu.
- Remont pokrycia dachu nad budynkiem głównym.
- Wymiana oświetlenia hali garażowej.
- Prace naprawcze i konserwacyjne na instalacjach c.o., wodociągowej oraz kanalizacyjnej (w tym: wymiana zaworów przedlicznikowych, wymiana podejść pod wodomierze, uszczelnianie instalacji gazowej, wymiana zaworów podpionowych).

7. POZNAŃ, UL. RYBAKI 1A

- Wymiana centrali domofonowej.
- Konserwacja urządzeń dźwigowych.
- Prace konserwacyjne na instalacjach c.o., wodociągowej oraz kanalizacyjnej.
- Prace konserwacyjne kotłowni gazowej.

8. POZNAŃ, UL. WARSZAWSKA 81-83-85

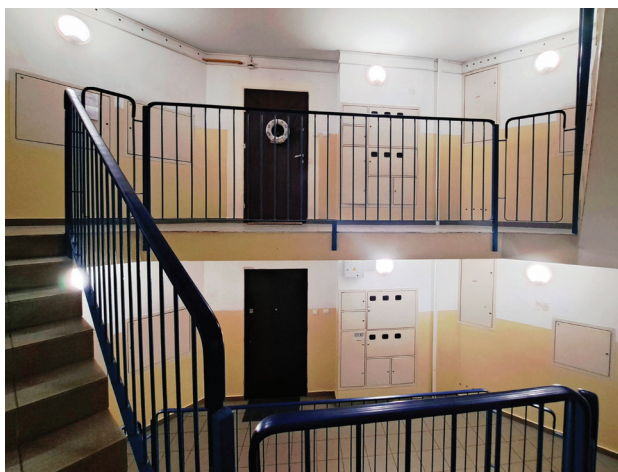
- Remont części balkonów.
- Wymiana wyłazu dachowego.
- Prace konserwacyjne na instalacjach c.o., gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej.

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

- Awaryjna wymiana części instalacji gazowej w klatce nr 55, 55A.
- Usunięcie nieprawidłowości w instalacji wentylacyjnej/kominowej.
- 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

- Remont części kominów.



- 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. CHWALISZEWO 17, 19, 21, 23

- Naprawa pokrycia dachu przy części kaferków.
- Naprawa nawierzchni chodnika oraz utwardzenie terenu w podwórzu.
- 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).

13. 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 gazowej.

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

- Wymiana pionów instalacji gazowej w budynkach nr 1, 3.
- Wymiana zaworów podpionowych ZW i CWU w budynkach nr: 1, 2, 3, 4, 5.
- Malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Gdyńskiej 122.
- 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.).

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

- 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.).

16. LUBOŃ, UL. ASNYKA 5, 6, 7

- Awaryjna naprawa instalacji gazowej wraz z montażem zaworów podpionowych.
- Remont części kominów.
- 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).

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

- 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).

NIEZALEŻNIE OD WYMIENIONYCH WYŻEJ PRAC REMONTOWYCH, WYKONYWANE BYŁY:

- 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, poddaszy i przewodów wentylacyjnych.



6. OBIEKTY NIEMIESZKALNE I LOKALE UŻYTKOWE

Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada w swoich zasobach 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 czyni starania o zdobycie możliwości na dalsze zmiany w przeznaczeniu lokali w części niskiej Kościuszkowców 13.

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. Wśród właścicieli lokali użytkowych jest 52 członków Spółdzielni oraz 10 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, kilkanaście lokali wynajętych jest na komórki lokatorskie.

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

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.

➔ **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.
- 6 lokali piwnicznych udostępnionych harcerzom ZHP i ZHR.

➔ **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, gabinety dentystyczne, biblioteki itd.

➔ **Kioski:**

- 11 szt. oraz 2 szt. – stragany.

➔ **Pawilony:**

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

➔ **Garaże:**

- 115 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, Play.

➔ **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,
- pomieszczenie Administracji, ul. Warszawska 83, pow. 15 m²,
- lokal na os. Kościuszkowców 26, pow. 299,58 m²,
- budynki i lokale techniczne mieszczące węzły cieplne, przyłącza instalacji wodnych, kanalizacyjnych i gazowych.

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

- Zygmunta III Wazy 5 – Harcówka
- Czwartaków 7 – Polski Związek Wędkarski
- 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 – Harcówka

VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

NIEZALEŻNIE OD ZADAŃ WYMIIENIONYCH W TABELI PONIŻEJ ORAZ NA KOLEJNYCH STRONACH, PODAJEMY WYKAZ DZIAŁAŃ PODEJMOWANYCH W 2024 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 i Swarzędz-Południe.
- Współpraca z Gminą Swarzędz w sprawie poprawy organizacji ruchu na osiedlach mieszkaniowych Swarzędz-Północ i Swarzędz-Południe.
- Zakończenie postępowania związanego z uregulowaniem spraw terenowo-prawnych na obszarach położonych w Poznaniu przy ul. Chwaliszewo.
- Kontynuowanie prac związanych z uregulowaniem spraw terenowo-prawnych na obszarach położonych w Poznaniu przy ul. Niedziałkowskiego nr 23-23a.
- Prowadzenie rozmów z Miastem Poznań w sprawie uregulowania spraw terenowo-prawnych związanych z rozbudową ul. Mścibora w Poznaniu.
- Kontynuowanie działań mających na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości położonej w Swarzędzu na os. Kościuszkowców nr 13.
- Realizacja wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych na terenach osiedli mieszkaniowych będących we władaniu Spółdzielni.
- Kontynuowanie działań mających na celu uporządkowanie spraw terenowo-prawnych, w stosunku do osób posiadających spółdzielcze prawo do domu jednorodzinnego, garażu lub lokalu użytkowego.
- 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 użytkowania pomieszczeń Spółdzielni zajętych przez urządzenia służące do obsługi ww. sieci, a zlokalizowanych na nieruchomościach położonych w Swarzędzu oraz w Poznaniu, Czerwonaku, Kórniku-Bninie, Luboniu i Kostrzynie.
- Opiniowanie nowych lokalizacji przeznaczonych pod budowę pawilonów handlowych i usługowych w porozumieniu z Administracjami Osiedli.
- Współpraca z administracjami w zakresie bieżącej eksploatacji budynków.
- Prowadzenie rozmów z Projektantami, Audytorami i Kosztorysantami w sprawach związanych z przygotowaniem kompleksowej dokumentacji technicznej dla przedsięwzięć termomodernizacyjnych i innych inwestycji realizowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Swarzędzu.
- Prowadzenie nadzoru nad realizacją inwestycji termomodernizacyjnych i pozostałych wykonywanych na terenach spółdzielczych, w tym współpraca z Wykonawcami i Inspektorami Nadzoru.
- Uruchomienie działań mających na celu pozyskanie środków finansowych z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach „Programu Termo” na kompleksową termomodernizację 3 budynków mieszkalnych, wielorodzinnych będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.
- Uruchomienie i prowadzenie działań mających na celu pozyskanie środków finansowych z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej na realizację przedsięwzięcia (kompleksowa termomodernizacja 16 budynków mieszkalnych wielorodzinnych), w ramach programu priorytetowego „Współfinansowanie projektów realizowanych w ramach Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027 (FEnIKS), Część 3) Poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE) – budynki wielorodzinne”.

I. BUDOWNICTWO WIELORODZINNE – PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI

ZADANIE INWESTYCYJNE	ZAKRES RZECZOWY	NAKŁADY PONIESIONE	TERMIN REALIZACJI
1. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 22, 23	Opracowanie projektu parkingu w sąsiedztwie budynku pod adresem os. Kościuszkowców nr 22 i 23 w Swarzędzu.	W trakcie	2024 rok
2. Swarzędz, ul. Gryniów nr 10, 11 3. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 32, 33, 34, 35, 36 4. Swarzędz, os. Cegielskiego nr 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34	Aktualizacja projektów budowlanych, audytów energetycznych i kosztorysów inwestorskich z przedmiarami.	148 399,50 zł (brutto)	2024 rok

5. Poznań, ul. Tomickiego – dz. nr 4/489	Opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na zmianie zagospodarowania terenu – budowie wewnętrznej drogi dojazdowej, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz wiaty do składowania odpadów.	6 888,00 zł (brutto)	2024 rok
6. Swarzędz, ul. Poznańska nr 33	Opracowanie projektu przebudowy kanalizacji deszczowej.	W trakcie	2024 rok
7. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 6, 7, os. Czwartaków nr 19	Opracowanie projektu technicznego na wymianę wind.	13 161,00 zł (brutto)	2024 rok
8. Swarzędz, ul. Gryniów nr 10, 11	Opracowanie opinii chiropterologicznej.	2 398,50 zł (brutto)	2024 rok
9. Swarzędz, ul. Gryniów 11, os. Cegielskiego nr 21, 22	Opracowanie opinii ornitologicznych.	2 115,00 zł (brutto)	2024 rok
RAZEM		172 962,00 zł (brutto)	
II. PRACE TERMOMODERNIZACYJNE I REMONTOWE			
ZADANIE INWESTYCYJNE	ZAKRES RZECZOWY	NAKŁADY PONIESIONE	TERMIN REALIZACJI
1. Administracja, os. Raczyńskiego	DOCIEPLENIA BUDYNKÓW 1. Swarzędz, os. H. Cegielskiego nr 21 2. Swarzędz, os. H. Cegielskiego nr 22	1. 890 217,39 zł (brutto) 2. 495 888,78 zł (brutto)	2024 rok
RAZEM		1 386 106,17 zł (brutto)	
III. PRACE REMONTOWE I MODERNIZACYJNE ZASOBÓW SPÓŁDZIELCZYCH			
ZADANIE INWESTYCYJNE	ZAKRES RZECZOWY	NAKŁADY PONIESIONE	TERMIN REALIZACJI
1. Administracja, ul. Gryniów	1. Wymiana wind - Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 6 2. Wymiana wind - Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 7 3. Wymiana wind - Swarzędz, os. Czwartaków nr 19 4. Wykonanie instalacji fotowoltaicznej na budynku położonym w Swarzędzu przy ul. Poznańskiej nr 33 5. Wykonanie miejsc parkingowych na os. Czwartaków, w rejonie budynku nr 22	1. 773 060,00 zł (brutto) 2. 773 060,00 zł (brutto) 3. 773 060,00 zł (brutto) 4. 78 597,00 zł (brutto) 5. 164 749,42 zł (brutto)	2024 rok
RAZEM		2 562 526,42 zł (brutto)	
IV. SPRZEDAŻ GRUNTÓW I LOKALI UŻYTKOWYCH STANOWIĄCYCH ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ ORAZ PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI			
ZADANIE INWESTYCYJNE	POWIERZCHNIA GRUNTU	PRZYCHÓD	TERMIN
Sprzedaż nieruchomości lub udziału w nieruchomości wspólnej: 1. Poznań, ul. Tomickiego, dz. nr 4/488	798,0 m ²	399 750,00 zł	2024 rok
RAZEM		399 750,00 zł	

V. UWŁASZCZENIA LOKALI			
LOKALIZACJA	ILOŚĆ ZAKOŃCZONYCH SPRAW SĄDOWYCH	ILOŚĆ AKTÓW NOTARIALNYCH	TERMIN
1. Poznań, ul. Mścibora nr 67, ul. Leszka nr 66	-	1	2024 rok
2. Poznań, ul. Mścibora nr 62-72	-	2	2024 rok
3. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 5-12	-	1	2024 rok
4. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 22-32	-	1	2024 rok
5. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 35-39	-	1	2024 rok
6. Swarzędz, os. Czwartaków nr 14-18	-	1	2024 rok
7. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 9-13	-	1	2024 rok
8. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 14-19	-	1	2024 rok
9. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 27	-	1	2024 rok
10. Swarzędz, ul. Gryniów nr 1-11	-	3	2024 rok
11. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 5-9	-	2	2024 rok
12. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 10-11	-	1	2024 rok
13. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 12-13	-	1	2024 rok
14. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 14-17	-	4	2024 rok
15. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 23-27	-	2	2024 rok
16. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 28-32	-	1	2024 rok
17. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 33-36	-	2	2024 rok
18. Swarzędz, os. H. Cegielskiego nr 9-12	-	1	2024 rok
19. Swarzędz, os. T. Działyńskiego 1 D, E	-	5	2024 rok
20. Swarzędz, os. Zygmunta III Wazy nr 1-7	-	3	2024 rok
21. Swarzędz, os. Władysława IV nr 1-5	-	1	2024 rok
22. Poznań, ul. Małachowskiego nr 4-6	-	1	2024 rok
23. Poznań, ul. Rybaki 1a	-	1	2024 rok
24. Kórnik, ul. Śremska nr 24-28	-	1	2024 rok
25. Poznań, ul. Warszawska nr 81, 83, 85	-	1	2024 rok
26. Czerwonak, ul. Słoneczna 3-5	-	1	2024 rok
RAZEM	-	41	

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 2024 roku – zadłużenie z tytułu opłat należnych na rzecz Spółdzielni wynosiło 1 928 599,47 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 здаwania 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
31.12.2020 r.	1 821 585,19 zł	+ 37 966,12 zł
31.12.2021 r.	1 660 600,12 zł	- 160 985,07 zł
31.12.2022 r.	1 635 886,95 zł	- 24 713,17 zł
31.12.2023 r.	1 821 415,68 zł	+ 185 528,73 zł
31.12.2024 r.	1 928 599,47 zł	+ 107 183,79 zł

VIII. OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, w 2024 roku przeprowadzono 7 szkoleń z zakresu prze-

strzegania ww. przepisów. Monitorowano prawidłowość wdrożenia procedur ws. ochrony danych osobowych. Nadzorowano zapisy zawarte w umowach powierzenia przetwarzania danych, a także opiniowano treści regulaminów wewnątrzsółdzielczych.

IX. TELEWIZJA STK

Telewizja STK w roku 2024 produkowała materiały telewizyjne o charakterze informacyjnym, publicystycznym, rozrywkowym i sportowym głównie z terenu powiatu poznańskiego. Działalność telewizji skupia się między innymi na realizacji programów dla spółdzielców, w ramach systemu informacji dla członków Spółdzielni zamieszkujących jej zasoby. Ponadto realizowano produkcje na zlecenie w ramach umów zewnętrznych.

Program Telewizji STK nadawany jest zgodnie z przyjętym standardem w jakości obrazu FullHD, a tematyka programowa dostosowywana jest do potrzeb i zainteresowań widzów.

Telewizja STK wg stanu na dzień 31.12.2024 roku zatrudniała 10 osób tytułem umów o pracę.

Przedmiot działalności Spółki w roku 2024 obejmował:

- Realizację programów telewizyjnych na zlecenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w ramach systemu informacji dla członków Spółdzielni zamieszkujących jej zasoby oraz promocję Spółdzielni Mieszkaniowej poza jej zasobami.
- Realizację programów telewizyjnych na zlecenie Powiatu Poznańskiego, jako telewizja akredytowana.
- Realizację programów telewizyjnych na zlecenie samorządów. W roku 2024 Spółka w ramach stałych umów współpracowała z gminami: Swarzędz, Kostrzyn, Tarnowo Podgórne, Komorniki, Puszczykowo, Stęszew, Buk, Kleszczewo, Luboń i Kórnik.
- Produkcję i montaż telewizyjnych materiałów informacyjnych dla kontrahentów zewnętrznych.

- Transmisję na żywo obrad Rady Samorządu Powiatu Poznańskiego oraz Wielkopolskiego Transportu Regionalnego.
- Obsługę i realizację konferencji zleconych przez kontrahentów zewnętrznych.
- Transmisję na żywo koncertów i wydarzeń kulturalnych oraz sportowych.
- 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. 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 telewizji oraz na stronach gmin, z którymi Spółka współpracuje.

- Pasek informacyjny emitowany w ramach współpracy ze Swarzędzkim Centrum Zarządzania Kryzysowego, dotyczący przede wszystkim informacji alarmowych.
- Realizację materiałów informacyjnych, emitowanych na monitorach komunikacji publicznej Gminy Swarzędz.

W roku 2025 działalność Telewizji STK nadal będzie opierała się głównie na współpracy z samorządami oraz Spółdzielnią Mieszkaniową w Swarzędzu.

Telewizja STK dostępna jest w sieci Inea oraz City Net.

Nasze materiały dostępne są również
na witrynie internetowej

www.telewizjastk.pl

oraz w mediach społecznościowych Facebook.

Zarząd Telewizji STK

X. WNIOSKI Z WALNEGO ZGROMADZENIA W 2024 R.

1. „Wspólnie z władzami Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz zainicjować działania w zakresie ustalania wysokości opłat za gospodarowanie odpadami (wywóz śmieci) w oparciu o indywidualne (na bazie lokali mieszkalnych) zużycia wody. Przykładem do wyżej wymienionych działań może stanowić nieruchomość będąca w zasobach Spółdzielni, położona w Swarzędzu przy ulicy Poznańskiej 33.”

Gospodarka odpadami komunalnymi jest tematem wielowarstwowym. Odpowiedzialność w tym zakresie spoczywa nie tylko na samej Spółdzielni, ale również na użytkownikach lokali mieszkalnych, firmach odbierających odpady, a zwłaszcza na samorządach terytorialnych. Wszystkie wyżej wymienione podmioty muszą ze sobą współdziałać, a współpraca między Spółdzielnią i samorządem jest kluczowa, aby zapewnić odpowiedni poziom usługi.

Jednym z głównych problemów w tym sektorze, który najczęściej budzi kontrowersję, jest kwestia ustalania opłat za gospodarowanie odpadami (wywóz śmieci). Obecnie, opłata za gospodarowanie odpadami naliczana jest na podstawie deklaracji, jakie składają właściciele lokali znajdujących się na terenie spółdzielczych osiedli. Ta forma rozliczeń niestety nie jest doskonała, gdyż składane deklaracje nie zawsze odzwierciedlają stan osobowy dla danej nieruchomości. Zdarza się, że liczba osób wpisana w deklaracji danego lokalu mieszkalnego jest zupełnie inna (zazwyczaj niższa) niż liczba osób, która w tym lokalu faktycznie mieszka. Dlatego też, Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu, w porozumieniu z samorządami terytorialnymi, stara się znaleźć optymalny sposób na weryfikację rzeczywistej liczby lokatorów.

Spółdzielnie mieszkaniowe nie posiadają instrumentów oraz możliwości prawnych, które umożliwiałyby im weryfikację faktycznej liczby osób zamieszkujących w lokalach.

Takie możliwości posiadają samorządy terytorialne. Dlatego też współpraca na poziomie Spółdzielni – samorząd terytorialny jest nieodzowna. Spółdzielnie posiadają dane, takie jak odczyty zużycia wody, czy informacje od mieszkańców, natomiast samorządy terytorialne mają możliwości i uprawnienia do wszczynania postępowań administracyjnych.

Mając na względzie powyższe, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu podjął dialog z Urzędem Miasta i Gminy Swarzędz w tematach: najpierw ustalania danych o liczbie osób, następnie weryfikacji faktycznej liczby mieszkańców, a w końcu – zmiany formy rozliczeń za wywóz odpadów, jako konsekwencji tych działań.

Spółdzielnia Mieszkaniowa wystosowała oficjalne pismo do Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz, w którym zaproponowała stworzenie roboczego zespołu ds. analizy i weryfikacji liczby osób zamieszkujących dany lokal. Zespół ten miałby po kolei rozpatrywać poszczególne nieruchomości w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni. W pierwszym etapie, Spółdzielnia wybrała po jednej nieruchomości z osiedli północnych oraz południowych. Testowe analizy mają stanowić podłoże do opracowania dwukierunkowych procedur (zadania Urzędu i zadania Spółdzielni). W tym samym piśmie, Spółdzielnia skierowała również zapytanie dotyczące reguł ustalania opłaty za odbiór odpadów w kontekście rozliczania wody w testowanych nieruchomościach. Czekamy na formalne ustosunkowanie się Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz do opisanego zagadnienia.

Na przestrzeni ostatnich miesięcy Urząd Miasta i Gminy Swarzędz, przy zaangażowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, podejmował już działania w zakresie weryfikacji liczby osób w poszczególnych lokalach mieszkalnych. Przeprowadzone kontrole dotyczyły m.in. sytuacji związanych z: pojawieniem się w rodzinie nowo narodzonych dzieci, czy też zamieszkiwaniem obywateli Ukrainy,

w związku z zapewnieniem zakwaterowania. W ostatnim czasie przeprowadzono również weryfikację obejmującą zasięgiem domki jednorodzinne, których użytkownicy korzystają ze spółdzielczych altan śmietnikowych. Wszystkie te akcje były i są przyczynkiem do urealnienia rzeczywistej liczby osób zamieszkających w lokalach, a co za tym idzie – większego wymiaru odprowadzanych opłat do: Urzędu z tytułu gospodarki odpadami, Spółdzielni z tytułu opłaty ryczałtowej za gaz (kuchenki) i opłaty za dźwigi osobowe (budynki wysokie). Dlatego też, podejmowanie opisanych działań jest tak bardzo istotne.

Problematyka dotycząca gospodarki odpadami komunalnymi oraz opłat z nią związanych, na pewno będzie tematem wielokrotnych rozmów Spółdzielni z poszczególnymi jednostkami samorządu terytorialnego. Wszelkie wypracowane w tym zakresie rozwiązania, będą szczegółowo przekazywane poprzez kanały informacyjne Spółdzielni.

2. „Kontynuować działania w zakresie pozyskiwania środków zewnętrznych (niskooprocentowanych pożyczek, dotacji, programów unijnych oraz instrumentów finansowych łączących finansowanie zwrotne) na modernizację zasobów mieszkaniowych Spółdzielni (w tym m.in. kompleksowe działania termomodernizacyjne, modernizacje układów komunikacyjnych, wymiany źródeł ciepła oraz inne remonty). Przykładem pozyskania środków finansowych dla ww. działań może posłużyć program „Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko” (FEnIKS). W momencie pojawienia się przedmiotowego programu poczynić starania o pozyskanie z niego środków finansowych.”

Począwszy od 2023 roku Spółdzielnia śledziła strony Funduszy Europejskich, oczekując wyznaczenia terminu rozpoczęcia naboru o dofinansowanie w ramach programu priorytetowego *„Współfinansowanie projektów realizowanych w ramach Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027 (FEnIKS), Część 3) Poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE) – budynki wielorodzinne”*. Program oferuje bardzo korzystne dofinansowanie w formie preferencyjnych pożyczek ze środków Funduszu Spójności oraz pożyczek ze środków krajowych.

Niestety termin rozpoczęcia naboru wniosków kilkakrotnie zmieniano. W związku z czym, Zarząd Spółdzielni podjął decyzję, aby w 2024 r. realizować proces termomodernizacji z pomocą innych, zewnętrznych środków finansowych. Po przeanalizowaniu możliwości, dostępnych w tym czasie na rynku, Spółdzielnia skorzystała z PROGRAMU TERMO w Banku Gospodarstwa Krajowego, realizując docieplenie dwóch budynków zlokalizowanych w Swarzędzu na os. Cegielskiego nr 21, 22. Koszt inwestycji wyniósł łącznie 1.350.907,12 zł brutto. Wykonawcą przedsięwzięcia była wybrana, w przeprowadzonym postępowaniu ofertowym, firma P.H.U. WOJ-BUD. Otrzymane premie termomodernizacyjne, w maksymalnej wysokości 26% kosztów kwalifiko-

wanych, wyniosły łącznie prawie 300.000,00 zł.

Nabór do programu FEnIKS ogłoszono 21 sierpnia 2024 r. Ostatecznie wnioski składać można było do 12 grudnia 2024 r. Instytucją wdrażającą przedmiotowy program jest Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

W odróżnieniu od innych programów, Program FEnIKS jest bardziej złożony i nakłada na wnioskodawców szereg dodatkowych wymogów. Nabór odbywa się w systemie konkurencyjnym, należy zatem uzyskać jak największą liczbę punktów, które pozwolą zakwalifikować dany projekt do otrzymania wsparcia finansowego. Podstawowym celem programu jest poprawa efektywności energetycznej budynków wielorodzinnych. Jednak, aby uzyskać wysoką ocenę wniosku, termomodernizacja musi być kompleksowa i wykonana wraz z instalacją odnawialnych źródeł energii, np. instalacją fotowoltaiczną. Ponadto, wnioskodawcy zostali zobligowani do podjęcia działań mających na celu „debetonizację” terenu wokół docieplanych budynków i w ślad za tym, do zastosowania rozwiązań przyczyniających się do zwiększenia powierzchni biologicznie czynnych. Dodatkowe punkty można otrzymać m.in. za rozwiązania wpływające na rozwój elektromobilności, np. punkty ładowania pojazdów o napędzie elektrycznym, podjęcie prac związanych z zapewnieniem osobom niepełnosprawnym dostępu do budynków, montaż urządzeń służących cyfryzacji obiektów budowlanych. Działania te zostały przeanalizowane, skrupulatnie zaplanowane i ujęte w spółdzielczych projektach.

Spółdzielnia w programie FEnIKS złożyła dwa wnioski, które przewidują docieplenie łącznie 16 budynków. Pierwszy z nich pn.: „Poprawa efektywności energetycznej w 11 budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE)” obejmuje termomodernizację 11 spółdzielczych budynków. Są to nieruchomości zlokalizowane w Swarzędzu, na os. Raczyńskiego nr 33, 34, 35, 36 oraz na os. Cegielskiego nr 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29. Zgodnie z wstępnie zaplanowanym harmonogramem, prace budowlane powinny zostać wykonane w 2026 roku.

Kolejny wniosek pn.: „Poprawa efektywności energetycznej w 5 budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE)” obejmuje termomodernizację 5 budynków położonych w Swarzędzu, na os. Cegielskiego nr 30, 31, 32, 33, 34. Planowany termin realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia to 2027 rok.

Procedura wyboru beneficjentów jest ściśle określona w Regulaminie naboru wniosków. Zgodnie z jego zapisami, decyzję o przyznaniu dofinansowania Spółdzielnia Mieszkaniowa uzyskać może najprawdopodobniej dopiero w III kwartale bieżącego - 2025 roku. Dlatego też, Spółdzielnia zaplanowała realizację prac w latach 2026-2027. Jednocześnie, w związku z zaistniałą sytuacją, aby mieć możliwość kontynuacji procesu dociepleń, Zarząd podjął decyzję, że w 2025 roku Spółdzielnia ponownie skorzysta

z dofinansowania termomodernizacji ze środków PROGRAMU TERMO. Docieplane są 3 budynki, położone w Swarzędzu przy ul. Gryniów nr 10, 11 oraz na os. Raczyskiego nr 32.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia uzyskała również dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego, udzielającego preferencyjnych pożyczek na likwidację barier architektonicznych w ramach Funduszu Dostępności, będącego elementem rządowego programu Dostępność Plus. Otrzymane wsparcie finansowe umożliwiło realizację przedsięwzięcia polegającego na wymianie sześciu wind w trzech spółdzielczych budynkach, zlokalizowanych w Swarzędzu na os. Dąbrowszczaków nr 6, 7 oraz na os. Czwartaków nr 19. Tytuł projektu: „Wymiana 6 dźwigów osobowych na urządzenia spełniające wymogi standardów dostępności dla polityki spójności na lata 2021-2027 w 3 budynkach mieszkalnych wielorodzinnych położonych w Swarzędzu na os. Dąbrowszczaków nr 6, 7 i na os. Czwartaków nr 19”. Wykonawcą przedmiotowej inwestycji była firma: Zakład Elektromechaniki Dźwigowej WINDA. Całkowity koszt przedsięwzięcia wyniósł 2.306.880,00 zł brutto.

Biorąc pod uwagę powyższe, Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu każdego roku stara się maksymalnie wykorzystać wszelkie, dostępne możliwości otrzymania zewnętrznego wsparcia finansowego na realizację zaplanowanych działań inwestycyjnych.

3. „Do końca 2024 roku przeprowadzić, we wszystkich zasobach Spółdzielni ogólnospółdzielcze referendum w zakresie kompleksowej usługi sprzątania klatek schodowych przez wyspecjalizowane, w tym zakresie, podmioty zewnętrzne. Treść referendum, skierowana do właścicieli i współwłaścicieli lokali, ma bezwzględnie, w swojej treści, zawierać szczegółowy zakres ww. usługi, częstotliwość jej wykonywania oraz koszty z nią związane. Wynik referendum zostanie opublikowany na łamach wszystkich mediów Spółdzielni i ma stanowić podstawę, dla Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, do podjęcia dalszych działań w tym obszarze.”

17 października 2024 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu zatwierdziła uchwałę nr 03/10/2024 w sprawie powołania Komisji ds. ogólnospółdzielczego referendum kompleksowej usługi sprzątania klatek schodowych przez wyspecjalizowane, w tym zakresie, podmioty zewnętrzne w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Swarzędzu oraz zobowiązała Zarząd Spółdzielni do opracowania i wdrożenia procedur referendum w przedmiotowym zakresie.

Następnie, uchwałą nr 076/10/2024 z 18 października 2024 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu zatwierdził procedury ogólnospółdzielczego referendum kompleksowej usługi sprzątania klatek schodowych przez wyspecjalizowane, w tym zakresie, podmioty zewnętrzne w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową

w Swarzędzu, w której określił podmioty uprawnione do głosowania, sposób głosowania, dystrybucję kart do głosowania, formę/miejsce składania kart do głosowania, termin referendum, ważność referendum oraz przedstawienie wyniku referendum. Dokument opublikowany został we wszystkich kanałach informacyjnych Spółdzielni, tzn. w „Informatorze Spółdzielczym”, na witrynie internetowej Spółdzielni i Telewizji STK, w mediach społecznościowych Spółdzielni i Telewizji STK, a także w usłudze „Zdalny Dostęp”.

Uprawnione do głosowania były osoby, posiadające tytuł prawny do lokalu we wszystkich zasobach mieszkaniowych Spółdzielni. Podstawowa zasada referendum brzmiała: jeden głos na jeden lokal. Zagłosować można było na dwa sposoby. Na ustalonych i zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej kartach do głosowania. Karta do głosowania stanowiła załącznik oraz integralną część wspomnianej wyżej Uchwały Zarządu Spółdzielni nr 076/10/2024, a także dostępna była we wszystkich kanałach informacyjnych. Kartę można było dostarczyć osobiście do siedziby Spółdzielni lub też do Administracji Osiedli, a jeśli uprawniony do głosowania nie mógł tego uczynić, miał możliwość przesłania skanu/zdjęcia karty na specjalnie dedykowany adres mailowy. Drugim, wygodnym sposobem na oddanie głosu w referendum, było głosowanie zdalne, dla użytkowników modułu „Zdalny Dostęp”, gdzie można było zagłosować jednym kliknięciem. Referendum trwało nieco ponad miesiąc i zakończyło się 30 listopada 2024.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni numer 03/10/2024, Komisja ds. ogólnospółdzielczego referendum (...), sprawująca nadzór nad przebiegiem referendum przez cały okres jego trwania, 2 grudnia 2024 r. jednomyślnie potwierdziła ważność referendum, ponieważ wzięła w nim udział co najmniej połowa uprawnionych do głosowania (głos oddany) oraz ustaliła końcowe wyniki głosowania: 3798 głosów oddanych, w tym 3714 głosów ważnych i 84 głosy nieważne – 2649 głosów za opcją „wyrażam zgodę” a 1065 głosów za opcją „nie wyrażam zgody”.

W referendum głos oddała rekordowa liczba mieszkańców, stanowiąca 65% ogółu osób, które mogły wziąć udział w głosowaniu (5843 lokale mieszkalne). Głosujący, przeważą 71% głosów zadecydowali, że klatki schodowe mają być sprzątane przez firmę sprząającą. 29% osób opowiedziało się za pozostawieniem wszystkiego po staremu.

Z posiedzenia Komisji ds. ogólnospółdzielczego referendum (...) został sporządzony protokół, który transparentnie przedstawia wyniki głosowania oraz zakres podjętych działań. Protokół ten, przekazano 3 grudnia 2024 r. do publicznej wiadomości, poprzez następujące nośniki przekazu: witryna internetowa Spółdzielni i Telewizji STK, media społecznościowe Spółdzielni i Telewizji STK, spółdzielcza usługa „Zdalny Dostęp”.

Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwałą nr 01/12/2024 z 19 grudnia 2024 r. dokonała zmian w „Wykazie opłat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”, będących pochodną wyniku przeprowadzonego referendum.

Począwszy od 2025 roku klatki schodowe wielorodzinnych budynków spółdzielczych są sprzątane przez wyspecjalizowaną firmę zewnętrzną i tym samym, obowiązek ten został zdjęty z mieszkańców.

4. „Rozwój Działu monitoringu poprzez montaż dodatkowych kamer na osiedlach, w celu polepszenia bezpieczeństwa mieszkańców i mienia.”

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu w roku 2024 podjęła działania mające na celu modernizację i rozwój spółdzielczego Centrum Monitoringu. Wykonano szereg prac związanych z wymianą kamer na nowe, jak również poszerzono zasięg monitorowania o kolejne punkty wizyjne.

Założenia i plany Zarządu Spółdzielni dotyczące Centrum Monitoringu obejmują trzy następujące obszary:

Po pierwsze: skuteczność systemu monitoringu na osiedlach spółdzielczych to nowe kamery, które zostały rozmieszczone w strategicznych miejscach, aby poszerzyć obszar monitorowania. Od początku 2024 roku włączono do systemu monitoringu wizyjnego 8 nowych kamer w następujących lokalizacjach: os. Władysława IV nr 3 (jedna kamera), os. Władysława IV nr 4 (dwie kamery), os. Władysława IV nr 5 (dwie kamery), os. Dąbrowszczaków nr 6 (jedna kamera w nowej kabinie dźwigowej), os. Dąbrowszczaków nr 7 (jedna kamera w nowej kabinie dźwigowej), os. Czwartaków nr 19 (jedna kamera w nowej kabinie dźwigowej).

Po drugie: poprawa jakości monitorowania spółdzielczych osiedli to wymiana starych modeli kamer, które zostały zastąpione nowymi kamerami, przeznaczonymi do monitorowania dużych obszarów i odległych obiektów, z wysoką jakością obrazu w dzień i w nocy oraz z funkcją zoomu.

Wymiana kamer objęła następujące lokalizacje: os. Cegielskiego 21, os. Cegielskiego 28, os. Raczyńskiego 15, os. Raczyńskiego 31, os. Kościuszkowców 23, os. Zygmunta III Wazy 6.

Po trzecie: większa liczba punktów podglądowych do jednoczesnej kontroli obrazu z wielu źródeł to wymiana stacji operatorskiej wraz z peryferiami, znajdującej się w Centrum Monitoringu przy siedzibie Spółdzielni (ul. Kwaśniewskiego 1), służącej do wyświetlania obrazów z kamer i odtwarzania zapisów.

Reasumując, wszystkie wyżej przedstawione założenia, Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu realizuje i chce rozwijać dalej Centrum Monitoringu. W 2025 roku planuje poszerzyć obszar zasięgu monitoringu wizyjnego o montaż kolejnych kamer, w tym m.in. na os. T. Działyńskiego w Swarzędzu.

Ważnym aspektem dla funkcjonowania spółdzielczego Centrum Monitoringu było podjęcie uchwały nr 07/04/2024 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 25 kwietnia 2024 r. dotyczącej zatwierdzenia „Regulaminu funkcjonowania monitoringu wizyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”. Regulamin ten określa konkretne zasady funkcjonowania monitoringu wizyjnego, cele monitoringu, miejsca instalowania kamer, jak również reguły rejestracji i zapisu informacji wraz ze sposobem ich zabezpieczenia oraz możliwość udostępnienia danych o zarejestrowanych zdarzeniach osobom trzecim.

W 2024 roku na rozbudowę i modernizację monitoringu wizyjnego Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu przeznaczyła 181.609,26 zł brutto oraz środki pozyskane z Funduszu Dostępności Banku Gospodarstwa Krajowego, których kwota oscylowała w granicach 40.000,00 zł. W 2025 roku Spółdzielnia przeznaczy kolejne środki finansowe na modernizację i rozwój monitoringu wizyjnego w celu polepszenia bezpieczeństwa mieszkańców i ochrony mienia Spółdzielni.

XI. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

SKŁAD RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU W KADENCJI 2022-2025.

- | | | | |
|------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------------|
| ▪ Adamczyk Elżbieta | ▪ Konieczna Iwona | ▪ Semmler Marian | ▪ Przewodniczący Rady |
| ▪ Biskupski Waldemar | ▪ Lis Marek | ▪ Strama Beata | – Purol Ireneusz |
| ▪ Jasińska Anna | ▪ Łabędzki Przemysław | ▪ Szczepańska Elżbieta | ▪ Zastępca Przewodniczącego Rady |
| ▪ Karwat Agnieszka | ▪ Nowak Zbigniew | ▪ Turkiewicz Katarzyna | – Biskupski Waldemar |
| ▪ Kłosowska Aleksandra | ▪ Purol Ireneusz | ▪ Wawrzyniak Sławomir | ▪ Sekretarz Rady |
| | | | – Wawrzyniak Sławomir |

KOMISJE RADY NADZORCZEJ W KADENCJI 2022-2025

Komisja Rewizyjna (komisja stała):

- 1) Przewodniczący Komisji – KŁOSOWSKA ALEKSANDRA
- 2) Zastępca Przewodniczącego Komisji – ADAMCZYK ELŻBIETA
- 3) Sekretarz Komisji – KONIECZNA IWONA
- 4) Członek Komisji – TURKIEWICZ KATARZYNA

Komisja Inwestycyjna (komisja stała):

- 1) Przewodniczący Komisji – ŁABĘDZKI PRZEMYSŁAW
- 2) Zastępca Przewodniczącego Komisji – SZCZEPAŃSKA ELŻBIETA
- 3) Sekretarz Komisji – JASIŃSKA ANNA

Komisja GZM (komisja stała):

- 1) Przewodniczący Komisji – SEMMLER MARIAN

- 2) Zastępca Przewodniczącego Komisji – LIS MAREK
- 3) Sekretarz Komisji – NOWAK ZBIGNIEW
- 4) Członek Komisji – ŁABĘDZKI PRZEMYSŁAW

Komisja Społeczno-Kulturalna (komisja stała):

- 1) Przewodniczący Komisji – STRAMA BEATA
- 2) Zastępca Przewodniczącego Komisji – KARWAT AGNIESZKA
- 3) Sekretarz Komisji – JASIŃSKA ANNA

Komisja Społeczno-Mieszkaniowa

(komisja dodatkowa – powołana uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 02/10/2022 z dnia 20.10.2022 r.

Komisja powoływana w razie potrzeb):

- 1) Przewodniczący Komisji – KŁOSOWSKA ALEKSANDRA
- 2) Zastępca Przewodniczącego Komisji – STRAMA BEATA
- 3) Sekretarz Komisji – SZCZEPAŃSKA ELŻBIETA
- 4) Członek Komisji – WAWRZYŃIAK SŁAWOMIR
- 5) Członek Komisji – KARWAT AGNIESZKA

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

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza obradowała między innymi nad następującymi zagadnieniami:

- zatwierdzono zaktualizowaną strukturę organizacyjną Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,
- analizowano wyniki działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,
- akceptowano treść pism kierowanych do mieszkańców,
- rozpatrywano skargi mieszkańców dotyczące naruszania przez współlokatorów „Regulaminu porządku domowego obowiązującego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”,
- 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”,
- analizowano zmiany personalno-kadrowe w Spółdzielni w latach 2023-2024,
- rozpatrywano indywidualne wnioski mieszkańców skierowane do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- analizowano pracę Komisji Rewizyjnej, GZM, Inwestycyjnej, Społeczno-Kulturalnej, Społeczno-Mieszkaniowej,
- analizowano pracę członków Rady Nadzorczej pełniących dyżury Rady Nadzorczej,
- analizowano sprawę pawilonu handlowo-usługowego położonego w Swarzędzu na osiedlu Kościuszkowców 13,
- analizowano sprawę nieruchomości położonej w Swarzędzu na osiedlu Kościuszkowców 26,
- współpracowano z lustratorem w zakresie lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 2020-2022,
- analizowano kwestię wniosków polustracyjnych Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP dot. przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2022 roku,
- zatwierdzono zaktualizowany „Regulamin porządku domowego obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”,
- zatwierdzono zaktualizowany „Regulamin rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy wody i odbioru ścieków za pośrednictwem Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”,
- zatwierdzono zaktualizowany „Regulamin montażu urządzeń i elementów dekoracyjnych na lub w częściach wspólnych budynku oraz zasady zamiany funkcji pomieszczeń w lokalach mieszkalnych”,
- zatwierdzono zaktualizowany „Regulamin rozliczeń kosztów inwestycji mieszkaniowych oraz niemieszkaniowych i ustalania kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali i budynków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”,
- zatwierdzono zaktualizowany „Regulamin zasad finansowania remontów w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”,
- zatwierdzono zaktualizowany „Regulamin Termomodernizacji w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”,
- zatwierdzono nowy „Regulamin funkcjonowania monitoringu wizyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”,
- ustalano ceny 1m² prawa własności dla poszczególnych nieruchomości gruntowych,
- analizowano kwestię modernizacji układów komunikacyjnych w związku z podpisanym porozumieniem z Urzędem Miasta i Gminy Swarzędz,
- analizowano programy dot. funduszy europejskich,
- analizowano kwestię związaną z programem „Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027” (FEnIKS),
- analizowano i zatwierdzano kwestie związane z zaciąganiem zobowiązań finansowych na termomodernizację budynków będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,
- zatwierdzono „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”,
- zatwierdzono zadania związane z przeprowadzeniem ogólnospółdzielczego referendum, dotyczącego kompleksowej usługi sprzątania klatek schodowych przez wyspecjalizowane w tym zakresie podmioty

- zewnętrzne, w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Swarzędzu,
- zatwierdzono „Regulamin gospodarki finansowej oraz zasad tworzenia i gospodarowania środkami funduszy Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”,
- analizowano i zatwierdzono wybór podmiotu do ustawowego badania sprawozdania finansowego za rok 2024 i 2025,
- analizowano koszty eksploatacyjne osiedli,
- analizowano wykonanie planu rzeczowo-finansowego prac remontowych w 2024 roku,
- zatwierdzono zaktualizowany „Regulamin finansowania kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności nieruchomości, będących dotychczas w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”,
- zatwierdzono aktualizację planu gospodarczo-finansowego funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu na rok 2024,
- analizowano aktualną działalność remontową w Spółdzielni,
- nadzorowano prace nad wykonaniem projektu modernizacji (dociepleń) budynków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w roku 2024,
- analizowano przygotowania do projektu modernizacji (dociepleń) budynków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w roku 2025,
- analizowano kwestię związaną z funduszem odtworzeniowym oraz programem wymiany kotłowni,
- analizowano kwestię związaną z wymianą sześciu dźwigów osobowych w trzech spółdzielczych wieżowcach,
- analizowano wyniki rozmów Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu z władzami Gminy Swarzędz w zakresie opłat za wywóz odpadów dla użytkowników lokali usługowych, znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej,

- analizowano kompleks spraw związanych z organizacją ruchu na spółdzielczych osiedlach,
- zatwierdzono kwestie związane z przeprowadzeniem przedsięwzięcia instalacji paneli fotowoltaicznych na budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię,
- analizowano sprawy terenowo-prawne dotyczące nieruchomości położonej przy ul. Tomickiego.



INFORMACJA

KOMISJI REWIZYJNEJ RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU

O KONTROLACH PRZEPROWADZONYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU
MIĘDZY 29.02.2024 r. a 28.02.2025 r.

W okresie sprawozdawczym przeprowadzono jedną kontrolę:

1. W dniu 7.11.2024 r. Bank PKO BP S.A. Centrum Rozliczeniowo-Księgowe, Biuro Rozliczeń Operacji, Zespół Wierzytelności Mieszkaniowych w Poznaniu przeprowadził kontrolę prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Swarzędzu ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych. Kontrolą został objęty okres od 1.07.2023 r. do 30.06.2024 r.

W wyniku przeprowadzonej kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Aleksandra Kłosowska

PROTOKÓŁ

KOMISJI REWIZYJNEJ RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU

Z OCENY PROTOKOŁU Z POPRZEDNIEGO WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU, KTÓRE ODBYŁO SIĘ 24 CZERWCA 2024 ROKU.

KOMISJA REWIZYJNA
W SKŁADZIE:

Przewodnicząca – Aleksandra Kłosowska
Zastępca Przewodniczącej Komisji – Elżbieta Adamczyk
Sekretarz Komisji – Iwona Konieczna
Członek Komisji – Katarzyna Turkiewicz

stwierdza, że protokół z ostatniego Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni, które odbyło się 24 czerwca 2024 r. został napisany prawidłowo.

Protokół odzwierciedla całokształt spraw omawianych na poprzednim Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni.

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

Komisja wnioskuję o przyjęcie protokołu bez odczytywania na dzisiejszym Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

Podpisy:

Katarzyna Turkiewicz Iwona Konieczna Elżbieta Adamczyk Aleksandra Kłosowska

STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2024 ROKU

		FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI					
Nr	NIERUCHOMOŚĆ	Stan końcowy 31.12.2023	Wydatki 1.01.2024 - 31.12.2024	Naliczenia 1.01.2024 - 31.12.2024	Stan końcowy 31.12.2024	W tym: stan funduszu odtworzeniowego kotłowni/węzła 31.12.2024	Zaległości czynszowe 31.12.2024
1	os. Zygmunta III Wazy 1-7, Swarzędz	841 056,27	195 781,37	336 981,51	982 256,41		132 372,37
2	os. Władysława IV 1-5, Swarzędz	-1 713 202,10	229 190,02	230 422,68	-1 711 969,44		30 263,43
3	os. Czwartaków 2-7, Swarzędz	759 240,90	646 255,48	440 060,92	553 046,34		37 222,23
4	os. Czwartaków 10,11,12,21,22, Swarzędz	646 337,84	344 726,11	388 840,44	690 452,17		30 398,56
5	os. Czwartaków 19,20, Swarzędz	190 802,50	742 625,02	165 092,19	-386 730,33		57 622,46
6	os. Czwartaków 14-18, Swarzędz	640 389,34	224 166,73	401 360,87	817 583,48		162 656,98
7	os. Dąbrowszczaków 1-4, Swarzędz	490 895,99	975 479,79	429 803,58	-54 780,22		21 839,27
8	os. Dąbrowszczaków 5-7, Swarzędz	-1 002 851,26	1 532 005,71	327 702,62	-2 207 154,35		14 285,15
9	os. Dąbrowszczaków 9-13, Swarzędz	-525 858,52	303 375,69	301 863,33	-527 370,88		7 161,20
10	os. Dąbrowszczaków 14-19, Swarzędz	-603 125,59	115 649,57	402 060,90	-316 714,26		52 222,99
11	os. Dąbrowszczaków 20-24, Swarzędz	-1 983 804,60	128 685,67	416 292,30	-1 696 197,97		13 767,36
12	os. Dąbrowszczaków 25-26, Swarzędz	-1 428 075,90	45 970,55	218 917,56	-1 255 128,89		55 726,60
13	os. Dąbrowszczaków 27, Swarzędz	-1 007 463,71	187 366,60	158 139,60	-1 036 690,71		4 944,38
14	os. Kościuszkowców 5-12, Swarzędz	-1 813 820,65	70 738,37	766 766,68	-1 117 792,34		53 518,03
15	os. Kościuszkowców 14-21, Swarzędz	-1 081 142,56	224 780,67	600 597,84	-705 325,39		20 829,10
16	os. Kościuszkowców 22-32, Swarzędz	-4 701 545,79	609 080,21	818 057,96	-4 492 568,04		43 088,59
17	os. Kościuszkowców 35-39, Swarzędz	-4 061 244,67	138 267,02	505 655,56	-3 693 856,13		57 593,67
18	ul. Gryniów 1-11, Swarzędz	-2 470 230,87	186 036,88	668 046,00	-1 988 221,75		171 250,17
19	ul. Poznańska 33, Swarzędz	26 215,69	19 381,27	31 576,32	38 410,74		200,63
20	os. Raczyńskiego 5-9, Swarzędz	-257 235,10	121 745,34	241 946,07	-137 034,37		15 343,59
21	os. Raczyńskiego 10-11, Swarzędz	-297 098,54	28 066,36	125 137,99	-200 026,91		469,41
22	os. Raczyńskiego 12-13, Swarzędz	-324 438,86	70 042,55	148 076,50	-246 404,91		917,04
23	os. Raczyńskiego 14-17, Swarzędz	-669 762,62	83 389,80	230 600,76	-522 551,66		6 672,16

Nr	NIERUCHOMOŚĆ	Stan końcowy 31.12.2023	Wydatki 1.01.2024 - 31.12.2024	Naliczenia 1.01.2024 - 31.12.2024	Stan końcowy 31.12.2024	W tym: stan funduszu odtworzeniowego kotłowni/wężła 31.12.2024	Zaległości czynszowe 31.12.2024
24	os. Raczyńskiego 18-22, Swarzędz	-2 227 518,65	115 685,46	300 868,60	-2 042 335,51		22 294,53
25	os. Raczyńskiego 23-25, Swarzędz	-1 008 027,75	22 818,67	135 458,17	-895 388,25		1 832,74
26	os. Raczyńskiego 26-28, Swarzędz	-1 262 588,23	35 856,30	165 914,04	-1 132 530,49		23 443,05
27	os. Raczyńskiego 29-32, Swarzędz	-1 505 274,21	105 259,74	202 395,31	-1 408 138,64		22 850,80
28	os. Raczyńskiego 33-36, Swarzędz	1 378 419,65	214 225,72	228 024,97	1 392 218,90		21 105,66
29	os. Cegielskiego 1-8, Swarzędz	-1 552 169,45	222 042,63	379 026,93	-1 395 185,15		14 531,59
30	os. Cegielskiego 9-12, Swarzędz	-464 796,67	87 989,58	176 025,61	-376 760,64		28 237,18
31	os. Cegielskiego 13-17, Swarzędz	-2 270 783,20	107 575,23	220 940,11	-2 157 418,32		15 766,95
32	os. Cegielskiego 18-22, Swarzędz	-1 344 050,18	1 447 467,34	264 323,24	-2 527 194,28		29 751,97
33	os. Cegielskiego 23-29, Swarzędz	2 079 516,02	213 487,83	299 518,36	2 165 546,55		26 888,50
34	os. Cegielskiego 30-34, Swarzędz	1 818 756,28	206 856,17	291 747,36	1 903 647,47		117 440,86
35	os. Działyńskiego 1A, 1B, 1C, Swarzędz	662 831,93	9 281,82	175 029,00	828 579,11	181 122,42	28 844,12
36	os. Działyńskiego 1D, 1E, Swarzędz	389 319,41	152 711,42	146 427,84	383 035,83	9 063,41	10 426,87
37	ul. Rybaki 1A, Poznań	23 323,56	4 205,68	24 541,80	43 659,68	107 930,23	0,00
38	ul. Głęboka 4, Poznań	443 645,66	170 992,07	87 722,88	360 376,47	129 815,63	5 111,89
39	ul. Warszawska 81,83,85, Poznań	-629 606,27	135 289,63	133 045,56	-631 850,34		2 213,84
40	ul. Tomickiego 29,31,33,35, Poznań	335 631,55	18 527,78	62 158,65	379 262,42		9 852,78
41	ul. Niedziałkowskiego 23,23a, Poznań	-164 161,36	33 795,74	61 370,76	-136 586,34		4 790,47
42	ul. Chwaliszewo 17,19,21,23, Poznań	119 087,17	53 570,42	75 119,28	140 636,03	-20 958,93	12 713,51
43	ul. Małachowskiego 4,6, Poznań	-9 672,59	75 647,76	129 643,90	44 323,55		32 548,73
44	ul. Główna 55,55a,59,59a, Poznań	-72 826,40	362 562,27	60 030,96	-375 357,71		3 301,37
45	ul. Leszka 66, ul. Mścibora 67, Poznań	-390 439,86	121 627,87	169 464,72	-342 603,01		3 463,76
46	ul. Mścibora 62,64,66,68,70,72, Poznań	-529 364,81	461 765,88	408 165,41	-582 965,28		38 449,04
47	ul. Wielkopolska 28, ul. Piasta 3, Kostrzyn	-221 746,99	98 545,68	173 748,92	-146 543,75	356 436,33	19 199,30
48	ul. Piasta 2, Kostrzyn	-290 727,41	19 830,44	72 511,92	-238 045,93	163 833,65	6,63
49	ul. Piasta 4,6, Kostrzyn	-315 990,71	51 831,72	162 506,56	-205 315,87	202 211,40	34 710,78
50	ul. Śremska 24,26,28, Kórnik	108 094,12	27 076,49	93 081,20	174 098,83		7 867,01
51	ul. Śremska 32, Kórnik	-165 114,61	11 081,18	37 894,32	-138 301,47	51 698,66	783,85
52	ul. Śremska 32a, Kórnik	-161 330,05	50 723,78	34 949,04	-177 104,79		478,29
53	ul. Śremska 34, Kórnik	-356 842,76	64 544,58	36 290,16	-385 097,18		2 309,34
54	ul. Słoneczna 1, Czerwonak	-49 150,80	35 833,41	32 932,20	-52 052,01		218,45
55	ul. Słoneczna 2, Czerwonak	46 248,60	10 876,85	26 907,72	62 279,47		0,00
56	ul. Słoneczna 3-5, Czerwonak	-237 924,82	61 656,90	127 618,56	-171 963,16		10 755,41
57	ul. Gdyńska 122, Czerwonak	-54 859,42	42 395,45	29 139,60	-68 115,27	137 297,67	7,60
58	ul. Asnyka 5, 6a, 6b, 6c, 7, Luboń	-326 729,02	71 452,64	63 147,72	-335 033,94		957,36
59	ul. Kolonia PZNF 5,6,7, Luboń	-351 760,36	5 102,85	42 953,52	-313 909,69		525,54
60	ul. Armii Poznań 81,83,85, Luboń	-638 550,88	44 422,51	115 392,32	-567 581,07		3 723,50
61	ul. Kolonia PZNF 1-4, Armii Poznań 51, Luboń	-122 114,72	2 077,85	57 796,80	-66 395,77		13 622,33
62	ul. Dworcowa 23, Luboń	-16 261,53	194,16	3 839,76	-12 615,93		0,00
63	os. Kościuszkowców 13	133 396,87	40 573,33	70 287,93	163 111,47		123 764,72
SUMA		-29 548 075,70	12 240 269,61	13 731 961,89	-28 056 383,42	1 318 450,47	1 685 155,69



ADMINISTRACJA OSIEDLI SWARZĘDZ-PÓŁNOC

W pierwszych czterech miesiącach 2025 roku Administracja Osiedli przy ul. Gryniów 6 zakończyła następujące zadania:

PRACE ZAKOŃCZONE:

Remont instalacji gazowych w budynkach na os. Kościuszkowców 22, 30 i 38, os. Czwartaków 17, os. Dąbrowszczaków 22 i 25.

Malowanie klatki schodowej w budynku na os. Dąbrowszczaków 6.

Roboty dekarско-blacharskie w budynku na os. Dąbrowszczaków 6.

Wymiana drzwi wejściowych w budynkach na os. Władysława IV nr 3 i 5.

Wymiana lamp na klatkach schodowych w budynkach na os. Czwartaków 14 i 15.

Przycięcie i prześwietlenie drzew oraz usunięcie jemiół w okolicy budynków na os. Kościuszkowców 5, 6, 14-16 i os. Czwartaków 14.

Częściowa naprawa dachu w budynkach na os. Czwartaków 16 i os. Władysława IV nr 1.

Montaż kolców na parapetach budynków – os. Dąbrowszczaków 26 i os. Kościuszkowców 14 – wg zgłoszeń.

Montaż nowych placów zabaw wraz z wymianą podłoża, w sąsiedztwie budynków na os. Dąbrowszczaków 20-24 i os. Czwartaków 12-22.

Wymiana bramofonów w budynkach na os. Kościuszkowców 5, 6, 7, 8.

Wymiana lamp na klatkach schodowych w budynkach na os. Kościuszkowców 5, 6, 7, 8, 9.

Malowanie klatki schodowej w budynku na os. Dąbrowszczaków 7.

Pokrycie części dachu w budynku na os. Dąbrowszczaków 9.

Wymiana rynny w budynku przy ul. Piasta 4 w Kostrzynie.

Modernizacja oświetlenia wiatrołapów w budynkach na os. Czwartaków 12, 21, 22.

Wymiana drzwi piwnicznych w budynku na os. Dąbrowszczaków 1, 2.

Malowanie klatek schodowych w budynku na os. Dąbrowszczaków 1, 2.

Remont daszków wiatrołapów w budynkach: os. Dąbrowszczaków 1, 2 i os. Zygmunta III Wazy 5, 6.

Modernizacja oświetlenia w budynku na os. Kościuszkowców 13.

Naprawa elewacji w budynku na os. Kościuszkowców 14.

Wyburzenia murków i demontaż starych urządzeń zabawowych w okolicy budynku na os. Dąbrowszczaków 20.

Remont instalacji sanitarnej w budynku na os. Kościuszkowców 22.

Remont nawierzchni chodnika przy budynku na os. Dąbrowszczaków 4.

Częściowy remont dachu wraz z wymianą wyłazu dachowego w budynku na os. Czwartaków 11.

Wymiana i uzupełnienie piasku w piaskownicach.

Wymiana oświetlenia na klatce w budynku na os. Zygmunta III Wazy 6.

Dostawa i montaż ogrodzenia placów zabaw w okolicy budynków:
os. Dąbrowszczaków 20-24, os. Czwartaków 12-22.

Wymiana oświetlenia na klatkach schodowych, wiatrolapach budynków
na os. Czwartaków 10, 11.

Remont pokrycia dachu w budynku na os. Kościuszkowców 5.

Wykonanie dojścia do placu zabaw os. Dąbrowszczaków 20-24.

PRACE W TRAKCIE LUB ZLECONE DO ROZPOCZĘCIA:

Remont daszków na os. Czwartaków 10-11.

Remonty balkonów według zgłoszeń.

Remont wejść do budynku os. Czwartaków 11.

Prace deratyzacyjne.



WYMIANA PIASKU – os. Dąbrowszczaków

for. M. Polczyński

ADMINISTRACJA OSIEDLI SWARZĘDZ-POŁUDNIE

W drugim kwartale 2025 r. Administracja Osiedli na os. Raczyńskiego 20 realizuje następujące zadania:

PRACE W TRAKCIE LUB ZLECONE DO ROZPOCZĘCIA:

Malowanie ławek i urządzeń zabawowych.

Wymiana piasku w piaskownicach.

Malowanie wiatrolapów w budynkach na os. Cegielskiego 9, 10, 11, 12.

Remont tarasów w budynku przy ul. Rybaki 1A w Poznaniu.

Utworzenie nawierzchni parkingu przy ul. Mścibora 64 w Poznaniu.

Malowanie klatek schodowych i piwnic w budynkach
na os. Działyńskiego 1A, B, C, D i E.

Remont daszka wiatrolapu w budynku na os. Raczyńskiego 7.

Malowanie wiatrolapów w budynku na os. Raczyńskiego 7.

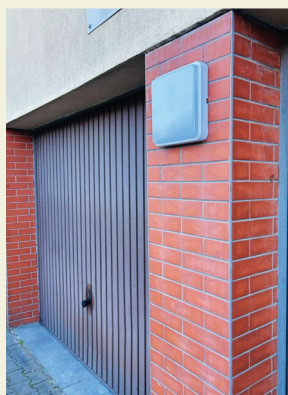
Malowanie klatek schodowych i piwnic w budynkach
na os. Raczyńskiego 5 i 6.

Wymiana oświetlenia przed garażami – budynek
na os. Działyńskiego 1A, B, C, D, E.

Wymiana koszy parkowych na śmieci – wszystkie osiedla.

Remont chodników przed budynkami
przy ul. Kolonia PZNF nr 5, 6, 7.

ENERGOOSZCZĘDNE OŚWIETLENIE Z CZUJKAMI – os. Działyńskiego



MALOWANIE WIATROLAPÓW – os. Cegielskiego



MALOWANIE ŁAWECZEK – os. Raczyńskiego

for. M. Leimann

OSIEDLE CEGIELSKIEGO

Administracja Osiedli Swarzędz-Południe zakończyła prace związane z wymianą oświetlenia klatek schodowych, piwnic oraz wejść do budynków zlokalizowanych na os. Cegielskiego 9, 10, 11 i 12. Zarówno lampy zamontowane na piętrach, jak i plafony z numerami budynków oraz mieszkań, wyposażone są w czujniki ruchu i zmierzchu.

JC, ML



for. M. Leimann

PLACE ZABAW

Demontażem starych urządzeń zabawowych oraz wyburzeniem murków rozpoczęły się prace na placach zabaw zlokalizowanych w rejonie budynków na osiedlu Dąbrowszczaków 20-24 i Czwartaków 12-22. Następnie prowadzone były: prace ziemne, montaż nowych urządzeń zabawowych zgodnych z unijnymi standardami bezpieczeństwa (m.in. tyrolka, piramida, huśtawka Bocianie gniazdo, urządzenie Ruchome piaski, wieża ze zjeżdżalnią), rozsypanie piasku, instalacja ogrodzenia, ławek i koszy na śmieci oraz nasadzenia zieleni.

JC



fot. M. Polczyński

TERMOMODERNIZACJE 2025

Trwają prace związane z dociepleniem budynków przy ul. Gryniów 10 i 11 oraz na os. Raczyńskiego 32.

JC



fot. Dział Terenowo-Prawny

ZAKRES SPRZĄTANIA

Na prośbę mieszkańców, zamieszczamy zakres sprzątnia klatek schodowych:

- Zamiatanie i mycie podestów i stopni.
- Mycie obu par drzwi wejściowych.
- Usuwanie pajęczyn ze ścian.
- Wycieranie poręczy.
- Przecieranie skrzynek na listy.

Zakres sprzątnia jest zawsze dostępny na stronie internetowej Spółdzielni pod Harmonogramem sprzątnia.



REMONTY I MALOWANIE

Zakres prac remontowych w budynku na os. Dąbrowszczaków 1 obejmował: malowanie klatek schodowych, malowanie wiatrołapów, remont pokrycia daszków wiatrołapów, odświeżenie stalowych słupów wiatrołapów, wymianę drzwi piwnicznych.

JC

PRACE MALARSKIE

Zrealizowane prace (malowanie klatek schodowych, wiatrołapów, podstopnic i balustrad) w wieżowcach na os. Dąbrowszczaków 6 i 7.



fot. P. Szaroleta



fot. M. Klapa

PRACE MALARSKIE

Zakres prac malarskich w budynku na os. Dąbrowszczaków 2 obejmował: malowanie klatek schodowych, malowanie wiatrołapów, wymianę pochwytów PCV na balustradach, wymianę drzwi piwnicznych oraz malowanie konserwacyjne słupów wiatrołapów i remont daszków wiatrołapów.



fot. P. Szaroleta

OSIEDLE DĄBROWSZCZAKÓW

Wymiana nawierzchni chodnika i podestów wejściowych przy budynku na os. Dąbrowszczaków 4 oraz wykonanie opaski budynku z kostki brukowej.

JC

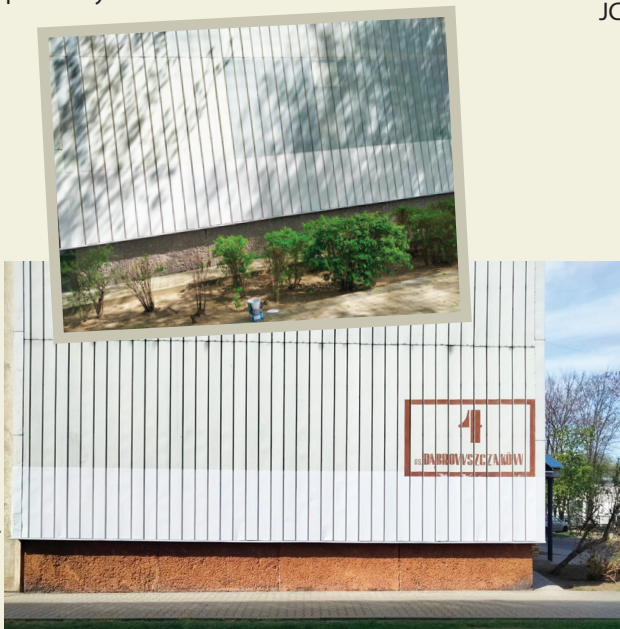


fot. P. Szaroleta

ZNIKAJĄCE GRAFFITI

Od 17 kwietnia do końca maja br. prowadzone są prace związane z usuwaniem bazgrołów, ordynarnych napisów i rysunków z budynków wielorodzinnych na osiedlach północnych.

JC



fot. Administracja Osiedli



WYMIANA POKRYCIA DACHU – os. Kościuszkowców 5

fot. Administracja Osiedli

♦ ROLETY
♦ ŻALUZJE
♦ PLISY
♦ MOSKITIERY
♦ MARKIZY

ZABUDOWY BALKONU

Ceny producenta!!!

„RAMZES” www.ramzes.info.pl
ul. Tortunia 26, Swarzędz, 601 48 34 10

PÓŁKOŁONIE
7-9 LAT
LETNI ODKRYWCY

SUPERMINDS ACADEMY

WYCIEZKI

WARSZTATY LEGO

OBSERWACJA PRZYRODY

MINDFULNESS/RELAKS

LEŚNE PODCHODY

GRY MIEJSKIE

3 TURNUSY

699 PLN

30.06-04.07

07.07-11.07

18.08-22.08

Superminds Academy
Poznań/Swarzędz

SWARZĘDZ
ul. Kupiecka 17b
515 000 410

ROZLICZENIA KOSZTÓW OGRZEWANIA



Wyjaśnienie nowych zasad

Kwiecień to miesiąc, w którym Mieszkańcy otrzymali indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania. Zgodnie z naszymi wcześniejszymi zapowiedziami, rozliczenia kosztów w roku 2024 dokonano w oparciu o zmienione zasady. Wywołują one jednak lawinę zapytań. Przedstawiamy ponownie wyjaśnienia, które – mamy nadzieję – pomogą naświetlić zasady, na jakich dokonano rozliczenia.

OBOWIĄZUJĄCE PRZEPISY PRAWNE

Od 1 stycznia 2024 roku rozliczanie kosztów ogrzewania, lokali wyposażonych w nagrzewnikowe podzielniki kosztów, sporządzane jest na podstawie znowelizowanych przepisów prawa energetycznego oraz rozporządzeń wykonawczych, w tym Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. 2021.2273 z późniejszymi zmianami). Nowe regulacje, narzucone przez ustawodawcę, wprowadziły m.in. konieczność określenia minimalnego i maksymalnego zużycia ciepła. Regulacje te mają na celu zapewnienie odpowiedniego rozłożenia kosztów ogrzewania w budynkach wielorodzinnych. Spółdzielnia nie ma wpływu na treść tych przepisów – ich wdrożenie jest obowiązkiem wszystkich spółdzielni mieszkaniowych w Polsce.

Nasz regulamin rozliczeń został zaktualizowany zgodnie z tymi wymogami i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w grudniu 2023 roku, o czym informowaliśmy na stronie internetowej spółdzielni w dniu 19 grudnia 2023 roku (informacja: „AKTY PRAWNE – Kolejne regulaminy zaktualizowane”), a o wprowadzonych zmianach w dniu 20 grudnia 2024 r. (artykuł: „NOWELIZACJA PRAWA ENERGETYCZNEGO – Mandat za zakręcone grzejniki?”) oraz na łamach „Informatora Spółdzielczego”.

MINIMALNE I MAKSYMALNE ZUŻYCIE CIEPŁA

Nowe przepisy wprowadziły obowiązek ustalenia minimalnego zużycia energii cieplnej, odpowiadającego utrzymaniu temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń, określonych na podstawie odrębnych przepisów. Natomiast zużycie maksymalne wynika z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu mieszkalnego. W naszej Spółdzielni zużycie minimalne oblicza się jako 50% zużycia średniego w węzle ciepłowniczym miejskiej sieci ciepłej (lub lokalnego źródła ciepła – kotłowni gazowej) – zwane dalej jednostką rozliczeniową, natomiast zużycie maksymalne stanowi 250% zużycia średniego. Tworzą się zatem swoiste *widelki*. Poniżej tego poziomu jednostki podzielnikowe się dodaje, powyżej odejmuje, natomiast zużycie zarejestrowane

wewnątrz tego przedziału nie powoduje korekt zużycia jednostek podzielnikowych.

$$x = \frac{\text{suma odczytów wszystkich podzielników w jednostce rozliczeniowej}}{\text{suma powierzchni wszystkich lokali w jednostce rozliczeniowej}}$$

Gdzie:

x - średnie zużycie jednostek podzielnikowych [jpk/m²]

Zakłada się, że jeżeli na Państwa rozliczeniu jest informacja o dodaniu jednostek podzielnikowych, to temperatura w lokalu była utrzymywana głównie dzięki ciepłu zgromadzonemu w bryle budynku, a nie pochodzącemu z grzejników, w które wyposażony jest lokal. Powyższe związane jest także z przenikalnością ciepła przez przegrody budowlane.

Z kolei informacja o odjęciu jednostek wskazuje na fakt, że nie było technicznych możliwości dostarczenia ilości ciepła, którą przypisano użytkownikowi.

Należy w tym miejscu nadmienić, że system dąży do wyeliminowania sytuacji, w których część lokali w budynku wykazywała zerowe zużycie na podzielnikach, co oznaczało w praktyce, że lokale takie ogrzewane były jedynie ciepłem z ogrzewanych części wspólnych, czy przenikającym przez przegrody z sąsiednich lokali, a w końcu z pionów grzewczych. Każde zmniejszenie wskazań podzielników, uwzględnianych w rozliczeniu części podzielnikowej kosztów ogrzewania, powoduje dla pozostałych wzrost udziału w kosztach ogrzania budynku, nieproporcjonalny do ilości rzeczywiście zużywanego przez nich ciepła.

Wielkości zużycia średniego, minimalnego i maksymalnego wyznacza się na podstawie sumy odczytów jednostek podzielnikowych w danym okresie rozliczeniowym, przy czym suma ta każdego roku będzie się zmieniać w zależności od temperatur zimowych, a co za tym idzie różnej konsumpcji energii cieplnej w lokalach mieszkalnych.

Wypadkowa korekt zużycia jednostek minimalnych i maksymalnych, wpływa w końcowym efekcie na ustalenie liczby jednostek zużycia w jednostce rozliczeniowej na innym poziomie. Najczęściej ulega on zwiększeniu, co powoduje jednocześnie obniżenie ceny jednostki podzielnikowej dla wszystkich uczestników systemu rozliczenia kosztów c.o.

USYTUOWANIE LOKALU W BRYLE BUDYNKU

Podnosicie Państwo również inne, dodatkowe kwestie. Między innymi, że część lokali jest niezamieszkała – to prawda, nie wszystkie mieszkania są użytkowane (wówczas też mają doliczane jednostki podzielnikowe, jeżeli nie są standardowo ogrzewane). Jednak rozliczenie opiera się na średnim zużyciu w całej jednostce rozliczeniowej, do której przynależą poszczególne budynki. Oznacza to, że koszty są rozkładane na wszystkich mieszkańców enklawy, niezależnie od położenia konkretnego lokalu. Przepisy nie pozwalają na indywidualne wyłączenie Państwa lokalu z tego systemu.

Spotykamy się też z twierdzeniem osób z zerowym lub niskim zużyciem ogrzewania: „płacimy za sąsiadów”, jednak to od nich w dużej mierze pochodzi energia ciepła wprowadzona do budynku, która rozchodzi się też do innych lokali, czy części wspólnych. Uprawnione będzie zatem stwierdzenie, że ci właśnie sąsiedzi do tej pory płacili więcej niż powinni.

PORÓWNANIE Z ALTERNATYWNĄ METODĄ ROZLICZENIA

Odnosząc się do Państwa zarzutów o niesprawiedliwość, przeanalizowaliśmy jak wyglądałoby rozliczenie oparte wyłącznie na podstawie powierzchni lokalu (bez podzielników – co i tak w obecnej sytuacji prawnej jest niemożliwe). Przy czym należy zaznaczyć, że zarzuty te stawiane są wyłącznie przez Mieszkańców z zerowym lub bardzo niskim zużyciem, którym dopisano jednostki podzielnikowe. Okazało się, że w zdecydowanej części przypadków Mieszkańcy ci ponieśliby opłatę za ogrzewanie jeszcze wyższą niż z dopisaniem jednostek. Średnio ta kwota byłaby wyższa o ok. 500 zł. Widać więc, że mimo doliczenia minimalnego zużycia, aktualna metoda jest dla Państwa korzystniejsza.

SZTYWNE JEDNOSTKI MINIMALNE I MAKSYMALNE?

Zwracamy uwagę na fakt, że nie można z góry określić jaka dokładnie liczba jednostek podzielnikowych będzie ustalona jako zużycie minimalne i maksymalne, gdyż jest to wypadkowa średniego zużycia w ciągu roku.

Jednocześnie informujemy, że ze względu na porównywalną zimę (jak do tej pory) średnie zużycie powinno być na zbliżonym poziomie. Niestety nie możemy tego powiedzieć o kosztach jednostkowych, gdyż zakłada się, że obecne ceny energii ciepłej mogą być uwolnione od 1.07.2025 r. (koniec tarczy rządowej), jak również prognozuje się wzrost od 1.07.2025 r. cen paliwa gazowego o ok. 20%.

PODSUMOWANIE I STANOWISKO SPÓŁDZIELNI

Tak jak zaznaczono na wstępie tego artykułu – nowe regulacje nakładają na nas OBOWIĄZEK stosowania okre-

ślonej metodologii, w tym uwzględnienia minimalnego i maksymalnego zużycia ciepła. Ma to na celu sprawiedliwszy podział kosztów i zapobieganie zbyt znaczącym rozbieżnościom w kosztach ogrzewania w ramach poszczególnych jednostek rozliczeniowych. Decyzja ta nie wynika z arbitralnej woli Spółdzielni, lecz z konieczności przestrzegania prawa.

Obecny system nie oznacza też powrotu do rozliczeń po równo. Wciąż 40% kosztów jest rozliczanych na podstawie wskazań podzielników, co premiuje oszczędzanie energii. Minimalne zużycie wprowadzono, aby każdy lokal wносił sprawiedliwy wkład w ogrzewanie budynku, zgodnie z wytycznymi ustawodawcy.

Warto także wspomnieć, że ew. eksploatacja – nieprawidłowa – lokali (otwarte grzejniki na poz. 5 przy otwartych oknach zimą) doprowadzi do wzrostu ceny wykorzystywanego ciepła w węźle, dla wszystkich użytkowników mieszkań, co wynika z prostych zależności matematycznych. Apelujemy do Państwa o zdroworozsądkowe podejście do problemu. Odrzucając naturalne, początkowe emocje towarzyszące niedopłacie, po zagłębieniu się w mechanizm rozliczenia, okazuje się, że intencje Ustawodawcy były dobre, być może zabrakło bardziej szczegółowych wytycznych w przytoczonych wyżej aktach prawnych. Zabrakło też kampanii informacyjnej prowadzonej przez Ministerstwo, przez co zrzuca się cały ciężar tych zmian na spółdzielnię mieszkaniową, które nie dysponują specjalnymi środkami na ogólnopolskie kampanie informacyjne w massmediach.

Abstrahując od ww. konkretnych informacji i wpływających z nich refleksji – zwracamy Państwa uwagę na fakt, że główną przyczyną wysokich opłat za ciepło nie jest regulamin lecz galopujące wręcz ceny energii ciepłej czy gazu ziemnego. Od 2022 r. nastąpił wzrost taryf ciepła systemowego aż o 258%. Budzi to zdecydowany sprzeciw spółdzielni mieszkaniowych i było przyczynkiem do sporządzenia pisemnych protestów, skierowanych do premiera rządu oraz Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, o czym informowaliśmy Państwa na bieżąco.

PROPOZYCJA WSPARCIA

Rozumiemy, że wynik rozliczenia zamykający się niedopłatą może być dla niektórych z Państwa obciążeniem finansowym. Informujemy, że zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów ogrzewania, istnieje możliwość (na podstawie złożonego pisemnego wniosku) rozłożenia powstałej niedopłaty na nieoprocentowane raty. Wniosek o rozłożenie dopłaty na raty powinien być złożony w Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Wówczas rata jest doliczana do comiesięcznych opłat eksploatacyjnych.

Hubert Łuczak
Dział Ekonomiczny

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU

6 CZERWCA 2025 r. (PIĄTEK), GODZ. 17:00
HALA SPORTOWA SWARZĘDZKIEGO CENTRUM SPORTU I REKREACJI
PRZY UL. ŚW. MARCINA 1, 62-020 SWARZĘDZ

PORZĄDEK OBRAD:

1. Otwarcie zebrania.
2. Wybór prezydium zebrania.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Przyjęcie protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni, które odbyło się w dniu 24 czerwca 2024 roku.
5. Wybory komisji (według Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu):
 - a) mandatowo-skrutacyjnej (w składzie 3 osób),
 - b) wnioskowej (w składzie 3 osób),
 - c) inne komisje – w razie potrzeby (w składzie 3 osób).
6. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni:
 - a) z działalności w 2024 roku,
 - b) z realizacji uchwał i wniosków z ubiegłorocznego Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni.
7. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni.
8. Ocena realizacji wniosków pokontrolnych za okres od 29.02.2024 r. do 28.02.2025 r.
9. Informacja Zarządu Spółdzielni z realizacji wniosków wynikających z zaleceń polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni w okresie 2020-2022.
10. Dyskusja nad tematami przedstawionymi w punktach: 6, 7, 8, 9.
11. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2024 rok **(01/2025)**
 - b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2024 rok **(02/2025)**
 - c) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok **(03/2025)**
 - d) zatwierdzenia podziału nadwyżki bilansowej **(04/2025)**
 - e) udzielenia absolutorium członkom Zarządu:
 - ▶ Marcinowi Jankowskiemu **(05/2025)** – Prezesowi Zarządu (za okres 1.01.2024 r. - 31.12.2024 r.)
 - ▶ Katarzynie Jakubowskiej **(06/2025)** – Zastępcy Prezesa Zarządu (za okres 1.01.2024 r. - 31.12.2024 r.)
 - ▶ Jakubowi Roszkowskiemu **(07/2025)** – Zastępcy Prezesa Zarządu (za okres 1.01.2024 r. - 31.12.2024 r.)
 - f) oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań **(08/2025)**.
12. Wolne głosy i wnioski.
13. Uchwalenie wniosków z Walnego Zgromadzenia członków.
14. Zakończenie zebrania.

Z materiałami dotyczącymi sprawozdania Zarządu, sprawozdania Rady Nadzorczej, sprawozdania finansowego, wnioskami pokontrolnymi, protokołem z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, wnioskami polustracyjnymi oraz protokołem z poprzedniego Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni, a także z wyłożonymi projektami uchwał, członkowie Spółdzielni mogą zapoznać się w ustawowym terminie, w budynku Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w godzinach pracy, przy ul. Kwaśniewskiego 1, 62-020 Swarzędz, pokój 204 (Dział samorządowy), na witrynie internetowej Spółdzielni www.sm-swarzedz.pl oraz w usłudze „Zdalny Dostęp”.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu informuje, że w związku z planowanym otwarciem zebrania o godzinie 17:00, członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu będą mieli możliwość podpisania listy obecności, uprawniającej do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni, od godziny 16:00.

Zasady zwoływania Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu uregulowane są w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

Zgodnie z § 90 d ust. 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu informujemy, że przebieg obrad Walnego Zgromadzenia będzie utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz.