

Sprawozdanie Zarządu za 2009 r.

I. DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH

1. Zebranie Przedstawicieli Członków

Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni. W 2009 roku odbyło się jedno Zebranie Przedstawicieli Członków.

Zebranie Przedstawicieli Członków odbyło się 26 czerwca 2009 roku.

Na uprawnionych 97 delegatów obecne były 54 osoby, co stanowiło 52% ogółu uprawnionych.

Zebranie Przedstawicieli zostało zwołane prawidłowo i podjęto na nim uchwały w sprawie:

1. Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2008 r.
2. Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2008 r.
3. Zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za 2008 r.
4. Udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
5. Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań zaciągniętych przez Spółdzielnię w okresie od 26.06.2009 r. do 30.06.2010 r.

Na zakończenie zebrania został odczytany i przekazany do realizacji Zarządowi Spółdzielni protokół Komisji Wnioskowej zawierający 7 przyjętych wniosków. Informacja o realizacji tych wniosków znajduje się w niniejszym opracowaniu na stronie 15.

2. Rada Nadzorcza

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

Rada Nadzorcza działa poprzez:

1. Posiedzenia plenarne.
2. Stałe komisje Rady (rewizyjną, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, inwestycyjną oraz społeczno-kulturalną) opierając się na przepisach Statutu, regulaminach Rady Nadzorczej oraz Regulaminie Prezydium Rady Nadzorczej, zatwierdzonych przez Zebranie

Przedstawicieli Członków Spółdzielni lub przez Radę Nadzorczą. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni znajduje się w niniejszym opracowaniu na stronie 16.

3. Zarząd Spółdzielni

Zgodnie z § 128 Statutu Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Działalność Zarządu opiera się na przepisach Statutu i Regulaminu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą. Zarząd Spółdzielni działał w roku sprawozdawczym w następującym składzie:

- a) Prezes Zarządu – mgr Paweł Pawłowski, Dyrektor Spółdzielni
- b) Wiceprezes Zarządu - mgr Paweł Białas, Z-ca Dyrektora ds. Technicznych
- c) Wiceprezes Zarządu – mgr Maria Kantorska, Z-ca Dyrektora ds. Eksploatacji

W 2009 roku Zarząd odbył 52 posiedzenia, w których brała udział również kadra kierownicza oraz pracownicy Spółdzielni tj. Główna Księgowa i jej zastępcy, kierownicy osiedli, kierownik Działu Służb Pracowniczych, kierownik Działu Technicznego, kierownik Działu Spraw Mieszkaniowych, radca prawny, specjalista ds. samorządowych i inni pracownicy Spółdzielni. W posiedzeniach Zarządu udział brali również radni Rady Miejskiej w Swarzędzu.

4. Zebrania Grup Członkowskich

Corocznie, zgodnie z § 136 Statutu, Zarząd zwołuje Zebrania Grup Członkowskich. W pierwszym półroczu 2009 roku odbyły się 3 Zebrania Grup Członkowskich. Frekwencja na zebraniach wyniosła około 2 %.

Na zebraniach przedstawiono członkom Spółdzielni sprawozdanie z działalności Spółdzielni, Rady Nadzorczej oraz informację o realizacji wniosków Zebrań Grup Członkowskich i plan działalności SM na 2009/2010 r. Pod adresem Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej, Urzędu Miasta i Gminy skierowano szereg wniosków, które przekazano do realizacji wg kompetencji.

II. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

Przeciętne zatrudnienie w 2009 roku wyniosło ogółem 97 etatów, zmniejszyło się o 2 etaty w stosunku do poprzedniego roku.

1. Pion Prezesa Zarządu

- 40 etatów w następujących komórkach organizacyjnych:

- a) finansowo-księgowej,
- b) ekonomicznej,
- c) spraw mieszkaniowych,
- d) pracowniczej,
- e) radcy prawnego,
- f) samorządowo-organizacyjnej,
- g) windykacji należności,
- h) marketingowej.

2. Pion zastępcy Prezesa Zarządu ds. Technicznych

- 5 etatów w Dziale Technicznym.

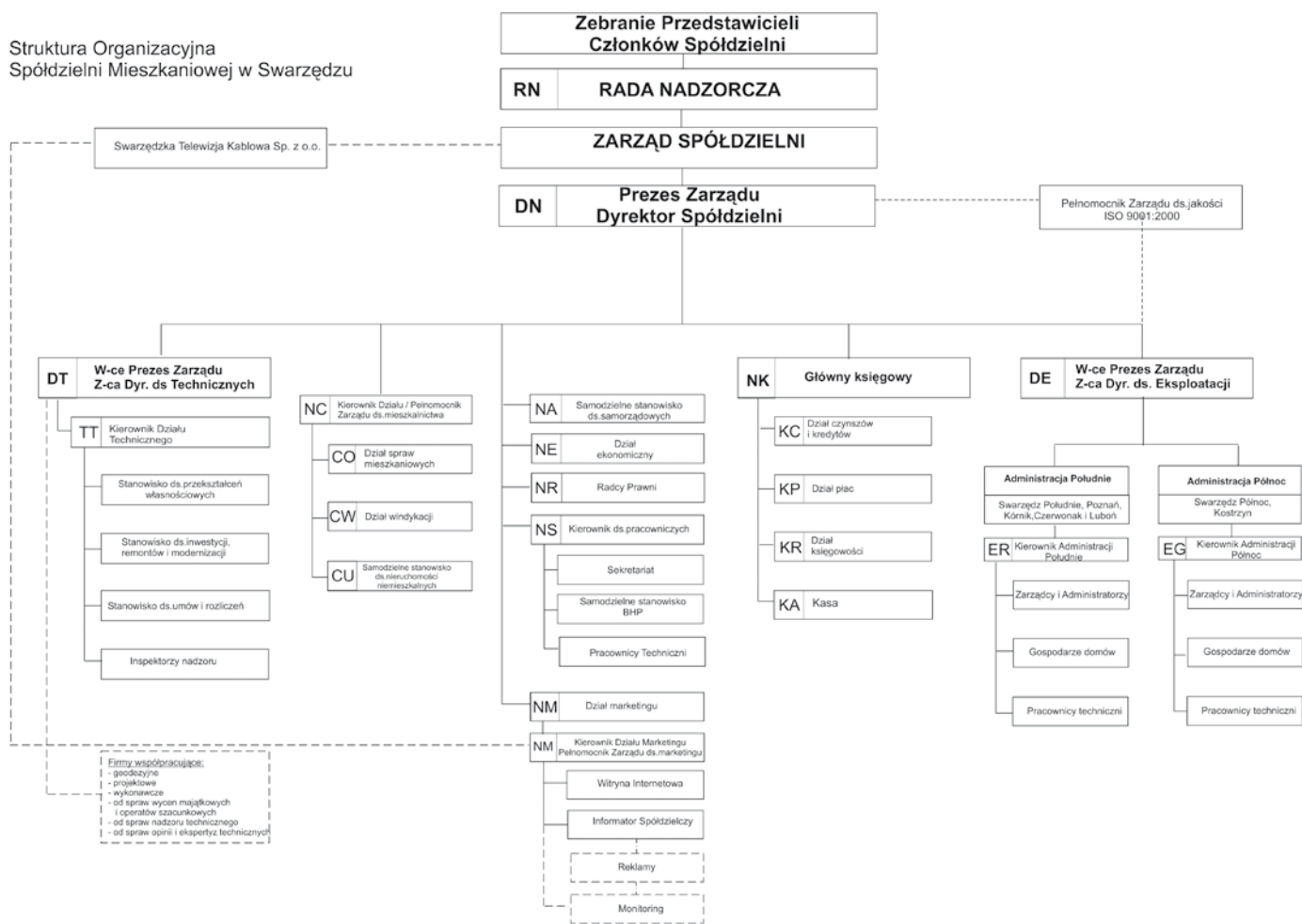
3. Pion zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji

- 52 etaty w następujących służbach:

- a) odbiorów technicznych zasobów mieszkaniowych,
- b) administracji zasobów mieszkaniowych,
- c) gospodarzy domów,
- d) remontowo-konserwacyjnej.

Na stronie następnej znajduje się schemat struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

Struktura Organizacyjna
Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu



III. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Ilość członków Spółdzielni Mieszkaniowej - stan z 31 grudnia 2009 roku.

Ogółem	6475
w tym:	
1) zamieszkali	5646
2) współczłonkowie	145
3) oczekujący	622
4) członkowie na lokale użytkowe	62

Struktura lokali mieszkaniowych w 2009 r.

odrębna własność lokali mieszkalnych	615
własnościowe prawo do lokalu	4 653
lokatorskie prawo do lokalu	562
najem	78

Na koniec 2009 r., z osób które nabyły spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego na wolnym rynku, 146 nie było zainteresowanych uzyskaniem członkostwa w Spółdzielni. Ponadto 55 osób zostało pozbawionych członkostwa w Spółdzielni w wyniku wykluczenia przez Radę Nadzorczą.

os. Dąbrowszczaków 7



IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2009 zostało zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej 29.04.2010 r. na podstawie opinii biegłego rewidenta i zawiera:

1) bilans obejmujący aktywa i pasywa w kwocie	200.729.988,09 zł
2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujący zysk netto	0,00 zł
3) zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2009 do 31.12.2009,	
4) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2009 do 31.12.2009 wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę	97.998,24 zł

2. Aktywa trwałe

Na dzień 31.12.2009 r. wartość aktywów trwałych netto wyniosła	195.659.890,95 zł
i dotyczyła:	
1) rzeczowych aktywów trwałych	162.093.700,10 zł
2) inwestycji długoterminowych	29.050,00 zł
3) długoterminowych rozliczeń międzyokresowych	33.537.140,85 zł

2.1. Środki trwałe:

Obroty wg ewidencji księgowej na 31.12.2009 r. przedstawiają się następująco:

- stan z 01.01.2009 r. wartość brutto	208.814.680,36 zł
- przychody w 2009 r.	2.659.703,13 zł
- rozchody w 2009 r.	2.028.787,54 zł
- stan środków trwałych wg wartości początkowej na 31.12.2009 r.	209.445.595,95 zł

2.2. Środki trwałe w budowie na 31.12.2009 r.

Nakłady z B.O.	4.401.319,43 zł
Poniesione w 2009 r.	6.706.014,86 zł
Przyjęte na środki trwałe	742.271,01 zł
Sprzedane	2.603.901,84 zł
	443.064,60 zł

2.3. Inwestycje długoterminowe:

Dotyczą udziałów w:	29.050,00 zł
- Swarzędzkiej Telewizji Kablowej,	29.000,00 zł
- Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP	50,00 zł

2.4. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

dotyczą:	33.537.140,85 zł
- odsetek od kredytów mieszkaniowych	33.113.888,28 zł
- rozliczeń międzyokresowych gospod. zasob. mieszk.	421.897,60 zł
- rozliczeń międzyokresowych kosztów	1.354,97 zł

3. Stan funduszy Spółdzielni na dzień 31.12.2009 r. kształtował się następująco:

3.1. Fundusze podstawowe:

- udziałowy	1.050.955,09 zł
- zasobowy	25.446.487,79 zł
- wkładów zaliczkowych	5.456.577,92 zł
- wkładów mieszkaniowych	23.928.392,71 zł
- wkładów budowlanych	146.035.162,68 zł
- wkładów na lokale użytkowe	6.945.286,78 zł
RAZEM	208.862.862,97 zł
- zmniejszenie z tyt. umorzeń majątku trwałe.	50.833.906,21 zł
- należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	5.545.155,36 zł

Stan kapitałów na dzień 31.12.2009 r.

152.483.801,40 zł

3.2. Fundusze specjalne:

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	130.533,36 zł
- remontowy	- 5.618.380,70 zł

4. Koszty Zarządu

Koszty Zarządu w 2009 r. wynosiły	4.568.234,27 zł
-----------------------------------	-----------------

5. Zaległości w opłatach za lokale:

a) stan zaległości z tytułu opłat za lokale, z podziałem czasowym przedstawia się następująco:

Lp	Treść	Rok 2006		Rok 2007		Rok 2008		Rok 2009	
1.	Bieżące	896	139.662,83	1970	567.004,49	1826	609.622,08	1708	710.972,78
2.	Od 1-3 m-cy	2257	654.103,76	203	159.828,01	193	200.421,95	208	275.862,38
3.	Ponad 3 – 1 roku i więcej	921	678.845,71	92	409.059,30	103	424.408,76	213	528.254,05
		4074	1.472.612,30	2265	1.135.891,80	2122	1.234.452,79	2129	1.515.089,21

Z przedstawionych danych wynika, w roku 2009 zadłużenie z tytułu opłat za lokale (bez spraw sądowych) zwiększyło się o 280.636,42 zł

b) zaległe należności z podziałem analitycznym (bez spraw sądowych) :

Treść	Ilość dłużników	Kwota	Średnia kwota zadłużenia na 1 dłużnika
1. Lokale mieszkalne	1.907	1.286.662,30	674,70
2. Lokale użytkowe	222	228.426,91	1.029,00
	2.129	1.515.089,21	711,60

c) porównanie zaległości w stosunku do lat poprzednich (łącznie z dochodzonymi na drodze sądowej).

Treść	2006	2007	2008	2009
1. Do 4 m-cy	893.748,75	726.832,50	810.044,03	1.125.418,17
2. Powyżej 4 – m-cy – 1 roku i więcej	578.863,55	409.059,30	424.408,76	389.671,04
3. Na drodze sądowej	925.842,85	582.517,15	509.071,47	673.693,15
	2.398.455,15	1.718.408,95	1.743.524,26	2.188.782,36

Z powyższych danych wynika, że zadłużenie użytkowników lokali w roku 2009 zwiększyło się w porównaniu do roku 2008 o kwotę 445.258,10 zł. Wskaźnik zaległości w stosunku do rocznego wymiaru opłat za lokale uległ zwiększeniu. Zaległe opłaty na 31.12.2009 r. stanowią 85,52% miesięcznego wymiaru opłat tj. 7,13 % rocznego wymiaru opłat.

Porównując zaległości do rocznego wymiaru opłat, wynoszą one:

2001 - 9,30 %
 2002 - 11,90 %
 2003 - 11,70 %
 2004 - 9,81 %
 2005 - 9,73 %
 2006 - 8,67 %
 2007 - 6,07 %
 2008 - 5,75 %
 2009 - 7,13 %

Spółdzielnia podejmuje różnego typu działania w celu wyegzekwowania zaległych opłat (o tym na stronie 14).

W roku 2009 skierowano do sądu 96 spraw na kwotę 322.550,46 zł. Zakończono postępowanie w 54 sprawach na kwotę 209.417,68 zł.

Na dzień 31.12.2009 r. pozostało do zakończenia 210 spraw w tym:
 sądowe - 133
 komornicze - 77



V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Zasoby mieszkaniowe

Wielkość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu wg stanu na dzień 31.12.2009 roku przedstawia tabela.

L.p.	Lokalizacja	Mieszkania:								Mieszkania ogółem		Budynki jednorodzinne na gruncie SM		Zasoby mieszkaniowe ogółem	
		własnościowe		lokatorskie		najem		odrębna własność		Szt.	m ²	Szt.	m ²	Szt.	m ²
		Szt.	m ²	Szt.	m ²	Szt.	m ²	Szt.	m ²						
1.	Ul. Poznańska	21	1 042,00	1	67,00	0	0,00	1	50,42	23	1 159,42			23	1 159,42
2.	Os. Władysława IV	77	3 395,58	1	47,79	0	0,00	12	548,49	90	3 991,86			90	3 991,86
3.	Os. Zygmunta III Wazy	212	9 173,75	9	394,30	0	0,00	28	1 256,45	249	10 824,50			249	10 824,50
4.	Os. Dąbrowszczaków	689	39 317,40	34	2 019,40	0	0,00	150	8 621,50	873	49 958,30	1	149,80	874	50 108,10
5.	Os. Czwartaków	668	34 821,30	34	1 707,20	0	0,00	134	7 133,40	836	43 661,90	4	464,30	840	44 126,20
6.	Os. Gryniów	169	11 292,50	16	1 009,20	0	0,00	26	1 719,70	211	14 021,40			211	14 021,40
7.	Os. Kościuszkowców	823	46 891,15	47	2 602,55	0	0,00	185	10 875,70	1 055	60 369,40			1 055	60 369,40
8.	Os. Raczyńskiego	383	23 275,23	208	12 691,20	0	0,00	20	1 271,60	611	37 238,03	11	1 733,00	622	38 971,03
9.	Os. Cegielskiego	650	34 533,51	0	0,00	0	0,00	4	188,10	654	34 721,61			654	34 721,61
10.	Os. Działyńskiego	118	6 231,90	47	2 133,01	2	89,60	8	451,57	175	8 906,08	4	462,00	179	9 368,08
11.	Os. Mielżyńskiego									0	0,00	1	110,80	1	110,80
12.	Poznań Antoiniek	111	6 491,90	122	7 066,20	0	0,00	0	0,00	233	13 558,10			233	13 558,10
13.	Poznań ul. Głębocka	41	2 021,49	0	0,00	0	0,00	0	0,00	41	2 021,49			41	2 021,49
14.	Poznań ul. Rybaki	4	189,03	4	187,19	0	0,00	2	61,74	10	437,96			10	437,96
15.	Kostrzyn	77	4 395,13	35	1 988,80	0	0,00	34	2 062,16	146	8 446,09			146	8 446,09
16.	Kórnik	62	3 644,48	0	0,00	8	421,80	2	120,77	72	4 187,05	1	176,70	73	4 363,75
17.	Nieszawska	0	0,00	0	0,00	42	767,32	0	0,00	42	767,32			42	767,32
18.	Giówna	42	1 596,66	2	85,69	2	70,48	1	26,60	47	1 779,43			47	1 779,43
19.	Małachowskiego	81	3 555,62	1	46,03	5	235,27	5	245,43	92	4 082,35			92	4 082,35
20.	Warszawska	44	1 969,41	0	0,00	1	48,83	0	0,00	45	2 018,24			45	2 018,24
21.	Tomickiego	41	1 847,24	0	0,00	3	156,00	0	0,00	44	2 003,24			44	2 003,24
22.	Luboń	119	5 614,87	0	0,00	6	200,56	2	85,00	127	5 900,43			127	5 900,43
23.	Czerwonak	141	5 945,55	1	53,91	5	192,06	1	53,98	148	6 245,50			148	6 245,50
24.	Chwaliszewo	37	1 543,37	0	0,00	4	150,63	0	0,00	41	1 694,00			41	1 694,00
25.	Niedziałkowskiego	21	1 128,44	0	0,00	0	0,00	0	0,00	21	1 128,44			21	1 128,44
Ogółem		4 631	249 917,51	562	32 099,47	78	2 332,55	615	34 772,61	5 886	319 122,14	22	3 096,60	5 908	322 218,74

W roku 2009 zaledwie 40 mieszkańców dokonało przekształceń praw do lokali. Przekształcono: 8 mieszkań własnościowych, 25 lokatorskich i 7 najmowanych. Jest to zaledwie 8% wszystkich przekształceń, jakie miały miejsce w roku 2008.

2. Działalność eksploatacyjna

Przychody z bieżącej działalności Spółdzielni w 2009 r. były wyższe od kosztów o 795,5 tys. zł. Po uwzględnieniu działalności finansowej i pozostałej działalności operacyjnej, wynik roku 2009 wynosi 0,0 zł. Saldo rozliczeń międzyokresowych na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosi + 31,5 tys. zł. Saldo składa się z sald szczegółowych: na eksploatacji – 421,9 tys. zł, na rozliczeniach z tytułu poboru gazu przez gazomierze zbiorcze +25,2 tys. zł, na rozliczeniach z tytułu wywozu nieczystości +372,8 tys. zł, na rozliczeniach z tytułu wody i kanalizacji +56,7 tys. zł oraz na innych rozliczeniach -1,3 tys. zł. Powyższe kwoty będą podlegały rozliczeniu w roku następnym.

Kwoty kosztów i przychodów w 2009 roku w poszczególnych dziedzinach działalności Spółdzielni przedstawia tabela:

Lp.	Rodzaj działalności	Koszty	Przychody	Wynik
1.	Eksploatacja z odpisem na fundusz remontowy i kosztami Zarządu	14 595,8	16 229,6	1 633,8
2.	Gospodarka cieplna	7 511,3	7 511,3	0,0
3.	Dźwigi	107,9	120,7	12,8
4.	Woda i kanalizacja	4 019,0	3 643,9	-375,1
5.	Dostawa gazu	655,9	701,9	46,0
6.	Wywóz śmieci	1 790,0	1 900,8	110,8
7.	Konserwatorzy	259,7	259,7	0,0
8.	Działalność społeczno-kulturalna	21,0	-1,9	-22,9
9.	Obsługa Inwestycji	459,4	229,7	-229,7
10.	Transport własny	136,3	74,3	-62,0
11.	System informacji (Informator i STK)*	360,5	42,3	-318,2
12.	Razem działalność podstawowa	29 916,8	30 712,3	795,5
13.	Koszty i przychody z pozostałej działalności operacyjnej	887,7	607,8	-279,9
14.	Koszty i przychody finansowe	752,2	274,7	-477,5
15.	Ogółem	31 556,7	31 594,8	38,1
16.	Podatek dochodowy			0,0
17.	Saldo po rozliczeniu podatku	31 556,7	31 594,8	38,1
18.	Saldo rozliczeń międzyokresowych na dzień 31.12.2008 r.	335,3	0,0	-335,3
19.	Saldo rozliczeń międzyokresowych rozliczeń na dzień 31.12.2009 r.		31,5	31,5

Koszty i przychody w działalności Spółdzielni w 2009 roku (w tys. zł, dane bilansowe)

*Informator Spółdzielczy i Swarzędzka Telewizja Kablowa

Sprawozdanie Zarządu za 2009 r.

Zgodnie ze znowelizowaną ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych od 1.01.2007 r. w spółdzielniach mieszkaniowych opodatkowaniu podlegają: przychody z lokali użytkowych, ze sprzedaży majątku trwałego, ze sprzedaży reklam oraz przychody finansowe nie dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Przychody podatkowe w Spółdzielni w 2009 r. wyniosły 2.518.593,18 zł, zaś koszty 2.316.217,05 zł, co daje dodatni wynik podatkowy w wysokości 202.376,13 zł. Wyniki na działalności zwolnionej i opodatkowanej zarachowano łącznie na rozliczenia międzyokresowe.

Porównanie struktury i poziomu kosztów w latach 2007-2009 przedstawiają tabele:

Wyszczególnienie	2007		2008		2009	
	PLN	%	PLN	%	PLN	%
Koszty działalności operacyjnej	29.135.653,78	93,38	30.096.214,92	94,07	29.916.787,77	94,80
Pozostałe koszty operacyjne	1.698.332,17	5,44	775.648,71	2,42	887.691,76	2,82
Koszty finansowe	368.546,83	1,18	1.122.665,97	3,51	752.223,24	2,38
Ogółem koszty	31.202.532,78	100	31.994.529,60	100	31.556.702,77	100

Zestawienie kosztów według składników – analiza struktury

Analiza dynamiki kosztów i ich składników	Wskaźniki dynamiki		
	Wyszczególnienie		
		2007-2008	2008-2009
Koszty działalności operacyjnej	103,30%	99,40%	
Pozostałe koszty operacyjne	45,67%	114,44%	
Koszty finansowe	304,62%	67,00%	
Koszty ogółem	102,54%	98,36%	

Analiza kosztów działalności ukazuje, że koszty działalności operacyjnej są na poziomie 95% kosztów ogółem. W 2009 r., podobnie jak w roku 2008, nastąpiła pozytywna tendencja zwiększania udziału kosztów działalności podstawowej w kosztach ogółem.

Koszty ogółem roku 2009 zmniejszyły się w porównaniu do roku 2008 o kwotę 437.826,83 zł.

Wyszczególnienie	2007		2008		2009	
	PLN	%	PLN	%	PLN	%
Koszty działalności operacyjnej	29.135.653,78	100	30.096.214,92	100	29.916.787,77	100
1. Amortyzacja	247.371,67	0,87	234.252,82	0,78	226.174,19	0,76
2. Zużycie mater. i energii	11.231.611,60	38,55	11.529.067,41	38,30	12.368.821,32	41,34
3. Usługi obce	4.370.771,87	15,00	4.929.230,05	16,38	4.905.434,70	16,40
4. Podatki i opłaty	2.626.195,47	9,01	2.250.895,14	7,48	1.528.781,83	5,11
5. Wynagrodzenia	5.500.294,39	18,88	5.459.776,69	18,14	5.553.404,71	18,56
6. Świadczenia na rzecz pracowników	1.088.256,92	3,74	830.191,42	2,76	848.614,41	2,84
7. Pozostałe	4.071.151,86	13,97	4.862.801,39	16,16	4.485.556,61	14,99

Koszty rodzajowe według składników

Wśród kosztów rodzajowych największą pozycję zajmuje zużycie materiałów i energii, ich wartość wzrosła w stosunku do roku 2008 o 839.753,91 zł. Udział pozostałych zmienił się nieznacznie.

Opłaty eksploatacyjne w roku 2009 nie uległy zmianie, poza kilkoma nieruchomościami położonymi:

- 1) w Swarzędzu
 - os. Władysława IV 1-5
 - ul. Poznańska 33
- 2) w Poznaniu
 - ul. Rybaki 1A
 - ul. Główna 55, 55A, 59, 59A
 - ul. Małachowskiego 4, 6
 - ul. Chwaliszewo 17, 19, 21, 23
 - Antoninek
- 3) w Luboniu
 - ul. Kolonii PZNF 5, 6, 7
 - ul. Kolonii PZNF 1, 2, 3, 4
 - ul. Armii Poznań 81, 83, 85
 - ul. Armii Poznań 51
 - ul. Hibnera 5, 6, 7

Pewnym korektom poddano ponadto opłaty za wywóz nieczystości stałych i od dnia 01.02.2009 roku ich wysokość wynosiła zależnie od lokalizacji od 9,50 zł/osoba/m-c do 11,50 zł/osoba/m-c (dla około 80% mieszkańców opłaty zmniejszyły się).

Opłaty za dźwigi w budynkach wielorodzinnych w roku 2009 oraz opłaty za gaz pobierany przez gazomierze zbiorcze nie uległy zmianie.

3. Gospodarka ciepła

Koszty gospodarki ciepłej w 2009 roku wyniosły 7.511.299,36 zł netto, co stanowi 93 % kosztów roku 2008. Z kwoty ogółem, 87 % tj. 6.517.846,78 zł stanowiły koszty zakupu energii ciepłej poprzez miejską sieć ciepłą, a 13 % tj. 993.452,58 zł to koszty wytworzenia energii ciepłej w kotłowniach lokalnych.

W 2009 roku średni koszt ogrzewania lokali zasilanych z miejskiej sieci ciepłej wyniósł 1,89 zł za metr kwadratowy miesięcznie, koszt ogrzewania z kotłowni lokalnych wyniósł 2,69 zł za metr kwadratowy miesięcznie. Opomiarowanie zużycia i możliwość regulowania temperatury wewnątrz pomieszczeń powoduje, że koszty ogrzewania w poszczególnych lokalach znacznie się różnią. Przy stałej wielkości zasobów ogrzewanych z poszczególnych źródeł i zbliżonych warunkach pogodowych, zwraca uwagę rosnący udział kosztów dotyczących kotłowni lokalnych, jest to wynik proporcjonalnie szybszego wzrostu opłat za gaz.

Gospodarka ciepła jest dla Spółdzielni rozliczana bezwynikowo, koszty energii ciepłej rozliczane są w ramach wężła ciepłego lub kotłowni, nadwyżka kosztów jest pokrywana dodatkowymi wpłatami od użytkowników lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego, jeżeli wpływy z opłat są wyższe od kosztów w danym okresie, to następuje zwrot nadpłat.

Wielkość zasobów z dostarczaną energią ciepłą z poszczególnych źródeł w roku 2009 nie uległa zmianie, nadal rozliczenia dokonywane są w zdecydowanej większości na podstawie wskazań podzielników ciepła. W pięciu budynkach zasilanych z kotłowni lokalnych znajdują się indywidualne liczniki energii ciepłej.

4. Realizacja zadań remontowych w 2009 r.

Administracja Swarzędz-Północ

1. Osiedle Kościuszkowców

- drobne konserwacje dachów na całym osiedlu,
- przegląd instalacji gazowej i przewodów kominowych,
- konserwacja zieleni,
- konserwacja instalacji elektrycznej i gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.,
- malowanie klatek schodowych blok nr 22, 23, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 38, 39,
- malowanie oznaczeń poziomych - pasy i koperty,
- malowanie wiatrołapów blok nr od 25 do 39,
- remonty loggi,
- konserwacja drzwi ogniowych blok nr 22, 23,
- remont kapitalny dachu budynek nr 7, 8, 16, 18, 19, 21, 27, 28, 38,
- malowanie przejść między budynkami,
- wymiana drzwi wejściowych blok nr 9,
- wymiana piasku w piaskownicach,
- wyposażenie placów zabaw,
- uszczelnianie spoin poziomych i pionowych,
- naprawa podestów i chodników blok nr 5, 6, 7, 9, 12, 28,
- uzupełnienie opasek przy budynkach,
- wymiana okien na klatkach schodowych bud. 22, 23, 29,
- budowa parkingu przy budynkach nr 22 do 32,
- montaż zaworów podpionowych na cyrkulacji c.w. budynek nr 39.

2. Osiedle Czwartaków

- drobne konserwacje dachów na całym osiedlu,
- remont kapitalny dachu blok nr 4, 6, 15, 17, 19,
- malowanie klatek schodowych blok nr 14, 15,
- malowanie oznaczeń poziomych - pasy i koperty,
- remonty loggi,
- konserwacja drzwi ogniowych w budynku nr 19 i 20,
- przegląd instalacji gazowej, przewodów kominowych,
- konserwacja zieleni,
- konserwacja instalacji elektrycznej i gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.,
- uzupełnienie opasek przy budynkach,
- uszczelnianie spoin poziomych i pionowych,
- wymiana piasku w piaskownicy,

- wyposażenie placów zabaw,
- wymiana okien na klatkach schodowych budynek nr 2, 3, 4, 5, 6, 7, 14, 15,
- budowa parkingu przy budynku nr 14,
- budowa altan śmietnikowych przy budynku nr 14, 15,
- budowa chodników przy budynkach nr 4, 5, 6,
- remont piwnic (wymiana posadzek, malowanie) budynek nr 2,
- remont pralni i suszarni budynek nr 22.

3. Osiedle Dąbrowszczaków

- przegląd instalacji gazowej i przewodów kominowych,
- konserwacja zieleni,
- wymiana okien na klatkach schodowych budynki 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27,
- remont podestów budynek nr 14, 27,
- malowanie pasów i kopert,
- remonty loggi,
- konserwacja drzwi ogniowych w budynku nr 5, 6, 7,
- remont kapitalny dachu blok nr 7, 9, 10, 22, 23, 26,
- drobne konserwacje dachów,
- uszczelnianie spoin poziomych i pionowych,
- wymiana piasku w piaskownicach,
- uzupełnienie opasek przy budynkach,
- wyposażenie placów zabaw,
- malowanie przejść między budynkami,
- malowanie pralni i suszarni budynek nr 7,
- konserwacja instalacji elektrycznej i gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.

4. Osiedle Zygmunta III Wazy

- przegląd instalacji gazowej i przewodów kominowych,
- konserwacja zieleni,
- konserwacja instalacji elektrycznej i gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.,
- utwardzenie terenu pod kontenery do segregacji śmieci,
- drobne konserwacje dachów,
- remonty balkonów,
- wymiana piasku w piaskownicach,
- wymiana wodomierzy bloki nr 1, 2, 3, 5, 6, 7,
- wyposażenie placu zabaw,
- montaż naczyń wzbiorczych systemu zamkniętego w węźle cieplnym.

5. Ulica Poznańska

- przegląd instalacji gazowej i przewodów kominowych,
- konserwacja zieleni,
- konserwacja instalacji elektrycznej i gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.,
- wymiana wodomierzy.

6. Osiedle Władysława IV

- przegląd instalacji gazowej, przewodów kominowych,
- konserwacja zieleni,
- konserwacja instalacji elektrycznej i gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.,
- wymiana piasku w piaskownicach,
- wyposażenie placu zabaw,
- wymiana wodomierzy bloki nr 1, 2, 3, 4, 5,
- remonty balkonów.

7. Ulica Gryniów

- przegląd instalacji gazowej i przewodów kominowych,
- konserwacja zieleni,
- konserwacja instalacji elektrycznej i gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.,
- wymiana wodomierzy budynki nr 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,
- uzupełnienie piasku w piaskownicach,
- remont kapitalny dachów bloki nr 3, 5, 6, 7, 8,
- remont daszków wiatrołapów - całe osiedle,
- drobne konserwacje dachów,
- uszczelnianie spoin poziomych i pionowych,
- wymiana okien na klatkach schodowych budynek nr 11,
- utwardzenie posadzki altany śmietnikowej.

8. Kostrzyn

- przegląd instalacji gazowej i przewodów kominowych,
- konserwacje zieleni,
- konserwacja instalacji elektrycznej i gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.,
- drobna konserwacja dachów,
- wymiana piasku w piaskownicach,
- uszczelnienie spoin poziomych i pionowych,
- wymiana wodomierzy blok nr Piasta 2, 3, 4, 6, Wielkopolska 28,
- wyposażenie placów zabaw,
- budowa parkingów przy budynkach Piasta 2 oraz 4 i 6,
- utwardzenie terenu pod kontenery do segregacji odpadów i posadzki altany śmietnikowej,
- remonty balkonów.

Administracja Swarzędz-Południe

1. Osiedle Raczyńskiego

- remont kapitalny dachów 9 budynków (nr 10, 11, 12, 13, 15, 20, 27, 28, 35),
- naprawy i konserwacje pokryć dachowych (budynki nr 22, 24, 34),
- malowanie klatek schodowych (budynki nr 10, 12),
- malowanie pralni i suszarni (budynki nr 10, 12),
- montaż na kominach budynków siatek zabezpieczających przed ptakami,
- uszczelnianie spoin pionowych i poziomych,
- wymiana legalizacyjna 597 szt. wodomierzy radiowych,
- naprawa balkonów,
- wymiana oświetlenia zewnętrznego wiatrołapów (montaż plafonów),
- wykonanie oraz montaż balustrad (budynki nr 10, 13),
- wykonanie oraz montaż bram do altanek śmietnikowych,
- wymiana zaworów na wewnętrznej instalacji wodociągowej,
- usuwanie awarii instalacji wodociągowych, centralnego ogrzewania,
- naprawa nastopnic,
- wymiana piasku w piaskownicach.

2. Osiedle Cegielskiego

- remont kapitalny dachów 6 budynków (nr 5, 18, 19, 20, 22, 24),
- naprawy i konserwacje pokryć dachowych (budynki nr 28, 32, 33),
- prace malarskie w lokalu komisariatu policji,
- przywrócenie budynku nr 18 do stanu pierwotnego po pożarze,
- naprawa parapetów,
- montaż na kominach budynków siatek zabezpieczających przed ptakami,
- uszczelnianie spoin pionowych i poziomych,
- wymiana legalizacyjna 446 szt. wodomierzy radiowych,
- wymiana odcinka kanalizacji sanitarnej (budynki nr 5, 6),
- wymiana poziomu wody ciepłej i cyrkulacyjnej (budynek nr 10),
- naprawa balkonów,
- wykonanie oraz montaż balustrady (budynek nr 5),
- usuwanie awarii instalacji wodociągowych, centralnego ogrzewania,
- wymiana zaworów na wewnętrznej instalacji wodociągowej,
- przeróbka instalacji kanalizacji sanitarnej w pomieszczeniu komisariatu policji,
- wymiana piasku w piaskownicach.

3. Osiedle Działyńskiego

- malowanie klatek schodowych (budynki nr 1A, 1B),
- wymiana szyb w drzwiach wejściowych,
- termoizolacja dylatacji (budynek nr 1B),
- wymiana legalizacyjna 122 szt. wodomierzy radiowych,
- wymiana legalizacyjna 61 szt. ciepłomierzy radiowych,
- wymiana pompy wodnej (budynek nr 1E),
- naprawa kotła centralnego ogrzewania,
- naprawa nastopnic,
- wymiana piasku w piaskownicach.

4. Poznań-Antoninek

- wymian okien na klatkach schodowych (ul. Mścibora 64, 66, 68, 70, 72),
- wymiana pionów wody zimnej, ciepłej oraz cyrkulacyjnej (ul. Mścibora 67, 72, ul. Leszka 66),
- montaż zaworów termostatycznych podpionowych,
- montaż na kominach budynków siatek zabezpieczających przed ptakami,
- wymiana elektroniki domofonu (ul. Mścibora 68),
- wykonanie dodatkowego oświetlenia zewnętrznego (ul. Mścibora 72),
- wykonanie oświetlenia parkingu,
- wymiana legalizacyjna wodomierzy radiowych,
- naprawa balkonu,
- usuwanie awarii instalacji wodociągowych, centralnego ogrzewania,
- wymiana odcinka pionu kanalizacji sanitarnej (ul. Leszka 66),
- wymiana piasku w piaskownicach.

5. Kórnik-Bnin, ul. Śremska 24, 26, 28, 32, 32a, 34

- remont kapitalny dachów 2 budynków (nr 32a, 34),
- wymiana okien na klatkach schodowych i w piwnicach (budynki 32, 32a, 34),
- remont podestu (budynek nr 32),
- wymiana zaworów grzejnikowych oraz głowic termostatycznych (budynek 34),
- wymiana pompy cyrkulacyjnej wody użytkowej (budynek nr 26),
- naprawa kotła c.o. (budynek nr 28),
- wymiana legalizacyjna 50 szt. wodomierzy radiowych,
- wymiana piasku w piaskownicach.

6. Zasoby mieszkaniowe w Poznaniu

6.1. ul. Głęboka 4

- wymiana legalizacyjna 43 szt. ciepłomierzy radiowych,
- wymiana legalizacyjna 86 szt. wodomierzy radiowych,
- naprawa i konserwacja bramy wjazdowej do garaży,
- wymiana naczyń wzbiorczych i zaworu bezpieczeństwa w kotłowni,
- wymiana pompy obiegowej c.o.

6.2. ul. Rybaki 1a

- wymiana naczyń przeponowego,
- naprawa windy.

6.3. ul. Warszawska 81, 83, 85

- wymiana legalizacyjna 52 szt. wodomierzy radiowych,
- naprawa i konserwacja pokrycia dachowego,
- wykonanie zadaszania altany śmietnikowej.

6.4. ul. Główna 55, 55a, 59, 59a

- wymiana legalizacyjna 67 szt. wodomierzy radiowych.

6.5. ul. Małachowskiego 4 i 6

- wymiana legalizacyjna 173 szt. wodomierzy radiowych,
- naprawa obróbek blacharskich,
- naprawa i malowanie rynien,
- naprawa i konserwacja pokryć dachowych,
- naprawa instalacji kanalizacji sanitarnej,
- naprawa elewacji (budynek nr 4),
- wymiana piasku w piaskownicy.

6.6. ul. Tomickiego 29, 31, 33, 35

- wymiana legalizacyjna 42 szt. wodomierzy radiowych,
- malowanie klatek schodowych.

Sprawozdanie Zarządu za 2009 r.

6.7. ul. Nieszawska 7

- naprawa instalacji wod.-kan.,
- udrożnienie instalacji kanalizacyjnej,
- wymiana piasku w piaskownicy.

6.8. ul. Chwaliszewo 17, 19, 21, 23

- wymiana legalizacyjna 36 szt. wodomierzy radiowych,
- wykonanie kanalizacji deszczowej,
- naprawa kotła c.o.,
- wymiana piasku w piaskownicy.

6.9. ul. Niedziałkowskiego 23, 23a

- wymiana legalizacyjna 37 szt. wodomierzy radiowych,
- wymiana szyb w drzwiach wejściowych,
- naprawa instalacji kanalizacji sanitarnej.

7. Zasoby mieszkaniowe w Czerwonaku

7.1. ul. Słoneczna 1, 2, 3, 4, 5

- wymiana okien na klatkach schodowych i w piwnicach,
- naprawy i konserwacje pokryć dachowych,
- wymiana poziomu wody ciepłej oraz zaworów (budynek nr 4),
- wymiana drzwi wejściowych do budynku nr 2.

7.2. ul. Gdyńska 122

- wymiana ław kominiarskich,
- wymiana okien na klatkach schodowych i w piwnicach.

8. Zasoby mieszkaniowe w Luboniu

8.1. ul. Armii Poznań 51, Kolonia PZNF 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

- wymiana drzwi wejściowych do budynków (nr 5, 6, 7),

- wymiana okien na klatkach schodowych, w piwnicach i poddaszu (budynki nr 5, 6, 7),
- wymiana legalizacyjna 48 szt. wodomierzy radiowych.

8.2. ul. Dworcowa 23

- wymiana legalizacyjna 4 szt. wodomierzy radiowych.

8.3. ul. Armii Poznań 81, 83, 85

- wymiana drzwi wejściowych do wszystkich budynków,
- wymiana okien na klatkach schodowych i w piwnicach,
- naprawy i konserwacje pokryć dachowych,
- wymiana legalizacyjna 42 szt. wodomierzy radiowych.

8.4. ul. Hibnera 5, 6, 7

- wykonanie fragmentu jezdni przy budynku nr 7,
- montaż tablic informacyjnych z numerami budynków,
- wymiana legalizacyjna 41 szt. wodomierzy radiowych,
- montaż nasad kominowych (budynek nr 5).

Niezależnie od wymienionych wyżej czynności, wykonywane były:

- naprawy bieżące i awaryjne budynków, sieci, instalacji i urządzeń technicznych,

- konserwacja wyposażenia budynków i instalacji, w tym również urządzeń zabawowych dla dzieci i terenów zieleni osiedlowej,

- przeglądy okresowe budynków, instalacji gazowej, kanałów wentylacyjnych oraz pomiary kontrolne instalacji elektrycznej i odgromowej, wynikające z obowiązków nałożonych przez prawo budowlane.

FUNDUSZ REMONTOWY 2008-2009

Lp.	Rodzaj wpływów/wydatków	wydatki			wpływy		
		2008	2009	% 2009/2008	2008	2009	% 2009/2008
1.	Stan środków na początku roku				77 125,43	725 707,55	941%
2.	Odpisy na fundusz				3 526 920,93	3 325 976,11	94%
3.	Inne wpłaty (w tym: na ocieplenia budynków)				540 532,66	369 525,40	68%
4.	Legalizacja liczników				178 949,17	272 447,10	152%
5.	Roboty murarskie	199 233,27	445 990,54	224%			
6.	Roboty dekarские	313 759,38	4 359 002,43	1389%			
7.	Roboty malarskie	143 955,51	247 281,66	172%			
8.	Roboty elektryczne	7 786,01	299 403,66	3845%			
9.	Roboty instalacyjne w tym	582 652,17	1 486 147,48	255%	0,00	0,00	
	wod. – kan.	152 925,88	173 357,39	113%			
	c.o. c.w.	402 559,89	540 188,22	134%			
	gaz	6 155,08	3 693,51	60%			
	legalizacja wodomierzy	21 011,32	768 908,36	3659%			
10.	Roboty stolarskie, szklarskie, ślusarskie	24 091,20	89 418,82	371%			
11.	Roboty zieleniarsko-drogowe	327 904,08	493 881,47	151%			
12.	Docieplenie ścian	893 795,57	1 459 599,05	163%			
13.	Wymiana okien	326 236,72	679 398,92	208%	18 372,00		
14.	Konserwatorzy						
15.	Regresy ubezpieczeniowe	2 443,70					
16.	Remont dźwigów		146 767,42				
17.	Przeglądy instalacji		9 396,03				
18.	Inne koszty remontowe	794 335,03	595 749,38	75%			
19.	RAZEM WYDATKI	3 616 192,64	10 312 036,86	285%			
20.	RAZEM WPŁYWY				4 341 900,19	4 693 656,16	108%
21.	Stan środków na koniec roku				725 707,55	-5 618 380,70	

5. Lokale użytkowe

Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada w swoich zasobach lokale użytkowe będące własnością Spółdzielni, osób fizycznych i prawnych. Wśród właścicieli lokali użytkowych jest 61 członków Spółdzielni. Różnorodność branż zarówno handlowych, jak i usługowych jest duża, trudno wszystkie wymienić. Poza tym istnieje ruch w zakresie zmian użytkowników, a co za tym idzie następują zmiany rodzajów usług i branż handlowych.

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

Podstawowe placówki wraz z podaniem powierzchni lokali:

a) lokale użytkowe pełnowartościowe będące własnością Spółdzielni, wynajmowane:

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

b) lokale piwniczne wynajmowane:

- 112 z wejściem z zewnątrz (w tym 1 lokal własnościowy),
 - 84 z wejściem z korytarza piwnicznego.
- Około 5% lokali w piwnicach okresowo zostaje bez użytkownika - dotyczy to głównie lokali z wejściem z korytarza piwnicznego.

c) lokale własnościowe w parterach budynków wielorodzinnych:

- 51 o łącznej powierzchni 4.552 m², w tym 5 lokali o powierzchni 372,62 m² wyodrębnionych na zasadach odrębnej własności wraz z ułamkową częścią gruntu.

d) kioski:

- 11 szt. oraz 4 szt. stragany.

e) pawilony:

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

f) garaże:

- 121 szt., o różnym statusie własności, w tym 18 garaży będących własnością Spółdzielni, przeznaczonych na wynajem.

g) powierzchnie dachowe wynajmowane:

- 4 szt. pod instalacje antenowe sieci telefonicznych ERA, CENTRTEL i NETIA.

h) lokale użytkowe będące we władaniu Spółdzielni:

- biurowiec Spółdzielni Mieszkaniowej, ul. Kwaśniewskiego 1, pow. 563 m²,
- Administracja, ul. Gryniów 6, pow. 221 m²,
- Administracja, os. Raczyńskiego 20, pow. 166 m²,
- biura Działu Technicznego, os. Kościuszkowców 26, pow. 167 m²,
- pomieszczenia Administracji, ul. Głęboka 4, pow. 26 m²,
- biuro Administracji, ul. Warszawska 83, pow. 15 m²,

i) lokale będące we władaniu Spółdzielni przeznaczone na działalność społeczno-kulturalną:

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

Bezpośredni kontakt w sprawie najmu lokali lub reklamy:

tel. 604-117-293 lub 61-8174-011 w 247,

e-mail: p.domanski@sm-swarzedz.pl

VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Niezależnie od zadań wymienionych w tabeli poniżej, podajemy wykaz działań podejmowanych w 2009 roku:

1. Przekazanie terenów położonych na terenie osiedli mieszkaniowych Swarzędz-Północ na rzecz Gminy Swarzędz.
2. Prowadzenie rozmów z Gminą Swarzędz i przygotowanie materiałów w sprawie przekazania terenów położonych na terenie osiedli mieszkaniowych Swarzędz-Południe.
3. Kontynuowanie działań mających na celu zniesienie współwłasności i ustanowienie odrębnej własności lokali użytkowych położonych w budynku handlowo-usługowym na os. Kościuszkowców nr 13 i przekazanie ich na rzecz Gminy Swarzędz.
4. Kontynuowanie prac związanych z uregulowaniem spraw terenowo-prawnych na terenach położonych w Poznaniu przy ul. Niedziałkowskiego i ul. Chwaliszewo.
5. Realizacja wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych na terenach osiedli mieszkaniowych będących we władaniu SM.

6. Przygotowanie materiałów niezbędnych do prowadzenia spraw spornych z firmami ENEA, Dalkia i Gminą Swarzędz oraz osobami fizycznymi.
7. Opiniowanie nowych lokalizacji przeznaczonych pod budowę pawilonów handlowych i usługowych w porozumieniu z Administracjami Osiedli.
8. Uczestnictwo w procedurze opracowania planów miejscowych dla terenów położonych w Swarzędzu i Poznaniu-Antoninku.
9. Kontynuacja działań mających na celu uzyskania warunków zabudowy dla budynku mieszkalnego i garażu wielopiętrowego na terenie osiedla mieszkaniowego „Słoneczne Wzgórze” w Antoninku.
10. Współpraca z administracjami w zakresie bieżącej eksploatacji budynków.
11. Remont budynku Zarządu Spółdzielni.

DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU W 2009 ROKU

I. BUDOWNICTWO WIELORODZINNE				
ZADANIE INWESTYCYJNE		ZAKRES RZECZOWY	NAKLĄDY PONIESIONE	TERMIN REALIZACJI
	1. DĄBROWSZCZAKÓW NR 5, 7 2. WŁADYSŁAWA IV NR 1, 2, 3, 4, 5 3. CZERWONAK UL. SŁONECZNA NR 1, 2, 3, 4, 5	OPRACOWANIE DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ NA DOCIEPLENIA BUDYNKÓW, AUDYTÓW ENERGETYCZNYCH I CHARAKTERYSTYK ENERGETYCZNYCH,	74.692,00 zł	2009 ROK
RAZEM			74.692,00 zł	
II. UZBROJENIE TERENU - REALIZACJA				
LP.	ZADANIE INWESTYCYJNE	ZAKRES RZECZOWY	NAKLĄDY PONIESIONE	TERMIN REALIZACJI
	1. ZAŁASEWO ZAD. NR 1 – UL. AGRESTOWA, UL. ORZECHOWA, UL. RIVOLIEGO ORAZ CZĘŚĆ UL. MOKREJ, UL. UKOŚNEJ I UL. TRANSPORTOWEJ	BUDOWA SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ WRAZ Z PRZEPOMPOWNIAMI	2.000.000,00 zł	2009 ROK
	2. OSIEDLE DOMKÓW JEDNORODZINNYCH PRZY UL. TRANSPORTOWEJ – OS. LEŚNE	BUDOWA SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ O ŚREDNICY 250 MM Z RUR PCV	500.000,00 zł	2009 ROK
RAZEM			2.500.000,00 zł	
III. INWESTORSTWO ZASTĘPCZE				
LP.	ZADANIE INWESTYCYJNE	ZAKRES PRAC	PRZYCHÓD	TERMIN REALIZACJI
	1. ZABUDOWA WIELORODZINNA			
	a) OS. T.DZIAŁYŃSKIEGO 1 G, H, I, J, K	NADZÓR INWESTYCYJNY	18.300,00	2009 ROK
RAZEM			18.300,00 zł	
IV. PRACE REMONTOWE I MODERNIZACYJNE ZASOBÓW SPÓŁDZIELCZYCH				
LP.	ZADANIE INWESTYCYJNE	ZAKRES RZECZOWY	NAKLĄDY PONIESIONE	TERMIN REALIZACJI
	1. ADMINISTRACJA OS. RACZYŃSKIEGO	REMONT DACHÓW: 1. OS. RACZYŃSKIEGO NR 10, 11, 12, 13, 15, 20, 27, 28, 35 2. OS. CEGIELSKIEGO NR 5, 18, 19, 20, 22, 24 3. KÓRNIK – BNIN UL. ŚREMSKA NR 32 A, 34	FUNDUSZ REMONTOWY	2009 ROK
	2. ADMINISTRACJA OS. GRYNIÓW	DOCIEPLENIA BUDYNKÓW: 1. DĄBROWSZCZAKÓW NR 6	500.000,00 zł	2009 ROK
	3. ADMINISTRACJA OS. GRYNIÓW	REMONT DACHÓW: 1. OS. DĄBROWSZCZAKÓW NR 7, 9, 10, 22, 23, 26 2. OS. CZWARTAKÓW NR 4, 6, 15, 17, 19 3. KOŚCIUSZKOWCÓW NR 7, 8, 16, 18, 19, 21, 27, 28, 38 4. UL. GRYNIÓW NR 3, 5, 6, 7, 8 REMONT WIATROŁAPÓW 1. GRYNIÓW NR 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11	FUNDUSZ REMONTOWY	2009 ROK
RAZEM			500.000,00 zł	

Sprawozdanie Zarządu za 2009 r.

V.SPRZEDAŻ GRUNTÓW				
LP.	ZADANIE INWESTYCYJNE	POW. GRUNTU	PRZYCHÓD	TERMIN
	INNE GRUNTY ZE STARYCH ZASOBÓW I NOWO NABYTYCH	39.607,26 m2	247.039,02 zł (BRUTTO)	2009 ROK
RAZEM			247.039,02 zł	
VI.UWŁASZCZENIA				
LP.	LOKALIZACJA	ILOŚĆ NOWYCH PROTOKOŁÓW	ILOŚĆ AKTÓW NOTARIALNYCH	TERMIN
	SWARZĘDZ UL. GRYNIÓW	2	2	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. CZWARTAKÓW 2 - 7	0	0	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. CZWARTAKÓW 10 - 12	0	0	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. CZWARTAKÓW 14 - 18	0	0	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. CZWARTAKÓW 19 - 20	1	1	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. DĄBROWSZCZAKÓW NR 1 - 4	1	1	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. DĄBROWSZCZAKÓW NR 5 - 7	1	0	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. DĄBROWSZCZAKÓW NR 9-13	0	1	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. DĄBROWSZCZAKÓW NR 14 - 19	0	2	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. DĄBROWSZCZAKÓW NR 20 - 24	0	0	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. DĄBROWSZCZAKÓW NR 25 - 26	1	1	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. KOŚCIUSZKOWCÓW 5 - 12	1	1	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. KOŚCIUSZKOWCÓW 14 - 21	0	1	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. KOŚCIUSZKOWCÓW 22 - 32	0	0	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. KOŚCIUSZKOWCÓW 35 - 39	0	0	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. ZYGMUNTA III WAZY 1 - 7	1	1	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. WŁADYSŁAWA IV NR 1 - 5	0	2	2009 ROK
	SWARZĘDZ UL. POZNAŃSKA NR 33	0	0	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. T. DZIAŁYŃSKIEGO NR 1D, 1 E	1	1	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. T. DZIAŁYŃSKIEGO NR 1 A, 1 B, 1 C	0	0	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. RACZYŃSKIEGO NR 5 - 9	2	3	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. RACZYŃSKIEGO NR 10 - 11	1	1	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. RACZYŃSKIEGO NR 12 - 13	1	1	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. RACZYŃSKIEGO NR 14 - 17	3	3	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. RACZYŃSKIEGO NR 23 - 25	2	2	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. RACZYŃSKIEGO NR 29 - 32	2	2	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. CEGIELSKIEGO NR 1 - 8	0	0	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. CEGIELSKIEGO NR 9 - 12	0	0	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. CEGIELSKIEGO NR 18 - 22	0	0	2009 ROK
	SWARZĘDZ OS. CEGIELSKIEGO NR 23 - 29	0	0	2009 ROK
	KÓRNIK UL. ŚREMSKA NR 24, 26, 28	0	0	2009 ROK
	LUBOŃ UL. KOLONIA PZNF 5 - 7	0	1	2009 ROK
	POZNAŃ UL. GŁÓWNA NR 55 - 59 A	0	0	2009 ROK
	POZNAŃ UL. MAŁACHOWSKIEGO 4, 6	1	4	2009 ROK
	KOSTRZYN WLKP. UL. PIASTA NR 2	0	0	2009 ROK
	KOSTRZYN WLKP. UL. PIASTA NR 4, 6	2	2	2009 ROK
	KOSTRZYN WLKP. UL. PIASTA NR 3 I WIELKOPOLSKA NR 28	1	1	2009 ROK
	POZNAŃ UL. RYBAKI 1 A	1	2	2009 ROK
	POZNAŃ UL. GŁĘBOKA NR 4	0	0	2009 ROK
	CZERWONAK UL. SŁONECZNA NR 3-5	0	0	2009 ROK
	CZERWONAK UL. SŁONECZNA 1	0	0	2009 ROK
	LUBOŃ UL. ARMII POZNAŃ 81-85	1	1	2009 ROK
RAZEM:		26	38	2009 ROK

VII. DZIAŁALNOŚĆ WINDYKACYJNA

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

Według stanu na 31 grudnia 2009 roku - zadłużenie z tytułu opłat należnych na rzecz Spółdzielni wynosiło 2.188.782,36 zł.

Dział Windykacji prowadzi zintegrowany system zarządzania, monitorowania i windykacji wierzytelności. Cała procedura odzyskiwania należności od dłużników jest zgodna z Systemem Zarządzania Jakością wg norm ISO 9001:2000. Niezdolność dłużników do terminowego regulowania zobowiązań wpływa na ograniczenie płynności finansowej wielu firm i instytucji. Celem działań Windykacji jest poprawa płynności finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej i dbałość o jej wizerunek. Dział Windykacji prowadzi kompleksowo windykację należności przy zachowaniu wysokich standardów etycznych, rygorystycznym przestrzeganiu zasad dobrych praktyk i działaniu ściśle w granicach prawa. Poczynając od etapu polubownego, czyli tzw. negocjacji z dłużnikiem, sięgając nawet do niekonwencjonalnych metod (np. poprzez indywidualne podejście do każdego klienta), czy też działania społeczne typu: działalność Społecznej Komisji Mieszkaniowej, kierowanie po pomoc celową do Ośrodków Pomocy Społecznej, Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie, urzędów miast - celem wnioskowania o tzw. dodatek mieszkaniowy, a nawet kierowanie do organizacji charytatywnych niosących pomoc np. Polskiego Komitetu Pomocy Społecznej - celem uzyskania pomocy żywnościowej, odzieży itp.

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

Statystyka windykacyjna

Rok	Zadłużenie	Spadek/wzrost zadłużenia	
		-	+
Bilans otwarcia na - 31.12.2005	2.637.986,91 zł		
na - 31.12.2006	2.398.455,15 zł	- 239.531,76 zł	
na - 31.12.2007	1.718.408,95 zł	- 680.046,20 zł	
na - 31.12.2008	1.732.778,68 zł	+ 14.369,73 zł	
na - 31.12.2009	2.188.782,36 zł	+ 456.003,68 zł	

VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Działalność społeczno-kulturalna Spółdzielni Mieszkaniowej została radykalnie ograniczona po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2007 r.

Zarząd Spółdzielni przeprowadzał rozmowy z władzami miast, dotyczące przejmowania przez służby miejskie niektórych działalności. Dużą część z nich udało się przekazać w roku 2008, natomiast w roku 2009 Spółdzielnia przekazała spółdzielczy klub Ośrodkowi Kultury w Czerwonaku i plac zabaw (wraz z terenami) Urzędowi Miasta i Gminy w Swarzędzu.

W 2009 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa za symbolicznie niską opłatę nadal utrzymywała pomieszczenia siedziby Stowarzyszenia Przyjaciół Dzieci Specjalnej Troski im. Leszka Grajka. Była też sponsorem rajdów PTTK i współpracowała ze swarzędzkimi szkołami wspierając akcje i igrzyska.

IX. GOSPODARKA ODPADAMI

W roku 2009 Spółdzielnia kontynuowała wcześniej podjęte działania, mające na celu zmniejszenie ilości wywożonych odpadów komunalnych oraz minimalizację opłat ponoszonych z tego tytułu przez mieszkańców.

Do działań takich należą:

1. Zamykanie na klucz kolejnych altan śmietnikowych oraz budowa nowych altan śmietnikowych.
2. Dwustronna kontrola liczby wywożonych pojemników na odpady komunalne przez firmy komunalne oraz gospodarzy domów.
3. Dostawienie pojemników na odpady segregowane, z których mieszkańcy coraz chętniej korzystają.
4. Wprowadzenie w Poznaniu-Antoninku pojemników na zużyte baterie.
5. Negocjacje cen usług oraz doprecyzowanie umów.
6. Monitorowanie altan śmietnikowych.

Dzięki powyższym działaniom w roku 2009 spadła liczba wywiezionych pojemników na odpady komunalne i powoli zaczęła się stabilizować, co przedstawia się następująco:

Liczba wywiezionych pojemników na odpady komunalne ze wszystkich zasobów SM Swarzędz w roku 2009

L.p.	Miesiąc	Liczba wywiezionych pojemników			
		1100 litrów	240 litrów	120 litrów	KP 7
1	Styczeń	2 599	90	45	15
2	Luty	2 269	80	47	18
3	Marzec	2 525	87	46	22
4	Kwiecień	2 627	65	60	26
5	Maj	2 292	63	51	29
6	Czerwiec	2 399	69	53	26
7	Lipiec	2 464	66	59	25
8	Sierpień	2 370	68	58	24
9	Wrzesień	2 180	72	53	28
10	Październik	2 387	64	51	33
11	Listopad	2 387	63	54	25
12	Grudzień	2 589	63	52	16

(powyższe zestawienie dotyczy jedynie pojemników na odpady niesegregowane)

W ciągu całego 2009 roku wywieziono 29 089 pojemników 1100 litrowych, 850 szt. pojemników 240 l., 629 szt. pojemników 120 l. i 287 KP7. Łącznie wywieziono 30 855 pojemników. Średniomiesięcznie około 500 pojemników mniej niż w roku 2008. Mniejsza liczba wywiezionych pojemników skutkowałą zmniejszeniem opłat za wywóz śmieci: dla około 80% mieszkańców w lutym 2009 r. i dla 100% mieszkańców w kwietniu 2010 roku.

