

Sprawozdanie z działalności Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu za 2019 rok

Poznań 2021



WINOGRADY

**POZNAŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„WINOGRADY” W POZNANIU**

61-686 POZNAŃ, OS. PRZYJAŹNI 125 B
Informacja: 61 63 03 200, fax 61 63 03 246
Sekretariat: 61 63 03 230, fax 61 63 03 229
e-mail: office@psmwinogrady.pl

NIP: 7770003363
Regon: 001075968
KRS: 0000172957
www.psmwinogrady.pl

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI
POZNAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„WINOGRADY”
W POZNANIU
ZA ROK 2019**

Poznań, dnia 02 marca 2020 r.

Wstęp	
1. Charakterystyka zasobów PSM „Winogrody” w Poznaniu	3
2. Stan majątkowy i finansowy	3
3. Windykacja należności z tytułu opłat za używanie lokali	8
4. Koszty, przychody i wyniki działalności PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2019 r.	10
5. Informacja o zatrudnieniu i wynagrodzeniach w PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2019 r.	17
6. Eksploatacja zasobów mieszkaniowych	18
7. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe	21
8. Działalność społeczno-oświatowa, kulturalna i sportowo-rekreacyjna	23
9. Działalność Winogradzkiej Telewizji Kablowej i Pogotowia Technicznego	27
10. Informacja o realizacji zamierzeń w 2019 r.	30
11. Główne zamierzenia PSM „Winogrody” w Poznaniu na 2020 r.	34
12. Realizacja wniosków Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniach 29.05.2019 r. – 04.06.2019 r.	38

Użyte w sprawozdaniu skróty:

OPL	- osiedle Pod Lipami
OP	- osiedle Przyjaźni
OWW	- osiedle Wichrowe Wzgórze
OZ	- osiedle Zwycięstwa
OK	- osiedle Kosmonautów
WTvK	- Winogradzka Telewizja Kablowa
PT	- Pogotowie Techniczne
AO	- administracja ogólna
KB	- konserwatorzy budowlani
KZ	- konserwatorzy zieleni
GZM	- gospodarka zasobami mieszkaniowymi
DZG	- działalność gospodarcza
UW	- użytkowanie wieczyste
WM OP 24	- Wspólnota Mieszkaniowa na Osiedlu Przyjaźni 24
WM OZ 5 G, 5HJ, 5K	- Wspólnota Mieszkaniowa na Osiedlu Zwycięstwa 5G, 5HJ, 5K
WM Wilczak 15, 15A, 15B	- Wspólnota Mieszkaniowa Wilczak 15, 15A, 15B
WM OZ 5L, 5M, 5N	- Wspólnota Mieszkaniowa na osiedlu Zwycięstwa 5L, 5M, 5N

Wstęp

Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Winogrody” w Poznaniu z siedzibą w Poznaniu, osiedle Przyjaźni 125 B, 61-686 Poznań, realizując zadania w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności gospodarczej prowadziła w 2019 r. działalność określoną w statucie na terenie osiedli: Pod Lipami, Przyjaźni, Wichrowe Wzgórze, Zwycięstwa i Kosmonautów.

Organami statutowymi Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie Członków,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,
- 4) Rady Osiedli.

Rada Nadzorcza i Rady Osiedli przedstawiają Walnemu Zgromadzeniu Członków odrębne sprawozdania.

Działalnością Spółdzielni kierował i reprezentował ją na zewnątrz Zarząd w niżej podanym składzie:

Prezes Zarządu	mgr Jan Marciniak
Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji	mgr inż. Marek Gąsiorowski
Księgi rachunkowe prowadziła:	
Gł. Księgowy Pełnomocnik Zarządu	mgr Małgorzata Tomkowiak

Badanie sprawozdania finansowego za 2019 r. przeprowadziło Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „Fin-Rach” SP. z o.o., ul. Oj. M. Kolbe 13 B, 64-920 Piła.

1. Charakterystyka zasobów PSM „Winogrody” w Poznaniu

Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Winogrody” w Poznaniu jest organizacją wieloosiedlową, w której osiedla są jednostkami wewnętrznymi wyodrębnionymi pod względem organizacyjnym i gospodarczym. Informacje dotyczącą charakterystyki zasobów Spółdzielni przedstawia tabela na stronie 7.

2. Stan majątkowy i finansowy

Wartość księgowa majątku trwałego i obrotowego PSM „Winogrody” w Poznaniu wg stanu na 31.12.2019 r. wynosiła 610 711 tys. zł. Aktywa trwałe wynoszą 544 276 tys. zł, w tym grunty 312 246 tys. zł. Aktywa obrotowe wynoszą 66 435 tys. zł, w tym krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 15 392 tys. zł.

Suma rzeczowych aktywów trwałych spadła w stosunku do 2018 roku o 2,66 %, tj. o 14 896 tys. zł (głównie z tytułu umorzenia aktywów trwałych i wyodrębnienia lokali mieszkalnych oraz ze zbycia działki nr 5/2 – prawa użytkowania wieczystego gruntu pod ul. Murawa na (osiedla Wichrowe Wzgórze, Kosmonautów).

W 2019 r. zmniejszenie rzeczowego majątku trwałego z tytułu wyodrębnienia prawa własności lokali przedstawia się następująco: w grupie budynki 2 343 tys. zł, natomiast w grupie grunty własne 2 157 tys. zł oraz dźwigi 30 tys. zł, co daje łączną kwotę 4 521 tys. zł. Dotychczasowa kwota dokonanych wyodrębnień według stanu na dzień 31.12.2019 r. wynosi 251 155 tys. zł.

Rzeczowy majątek trwały 2019 r.
w tys. zł

Wyszczególnienie	Bilans otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	Umorzenia	Bilans zamknięcia (wartość netto)
Grunty + prawo wieczyste	319 068	0	2 902	3 920	312 246
Budynki i budowle	230 255	696	2 343	6 892	221 716
Urządzenia techniczne i maszyny	7 768	2 608	66	2 632	7 678
Środki transportowe	551	32	0	127	456
Pozostałe środki trwałe	127	81	27	36	145
Razem	557 769	3 417	5 338	13 607	542 241

Bilans na 31.12.2019 r. – w tys. zł

Gr.	Aktywa	01.01.	31.12.	Gr.	Pasywa	01.01.	31.12.
A	Aktywa trwałe	559 172	544 276	A	Fundusze własne	560 007	549 820
I.	Wartości niematerialne i prawne	183	87	I.	Fundusz podstawowy	75 276	68 642
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	558 667	543 835	1.	Fundusz udziałowy	541	520
				2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 986	2 644
				3.	Fundusz wkładów budowlanych	71 749	65 478
III.	Należności długoterminowe	-	-	II.	Fundusz zasobowy	212 561	210 611
IV.	Inwestycje długoterminowe	135	135	III.	Fundusz aktualizacji wyceny	266 567	265 143
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	187	219	IV.	Pozostałe fundusze	-	-
				V.	Nadwyżka bilansowa (zysk netto)	5 603	5 424
				VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
B	Aktywa obrotowe	65 812	66 435	B	Zobowiązania	64 977	60 891
I.	Zapasy	10 877	12 458	I.	Rezerwy na zobowiązania	656	-
II.	Należności krótkoterminowe	7 548	7 117	II.	Zobowiązania długoterminowe	3 046	2 545
III.	Inwestycje krótkoterminowe	32 463	31 468	III.	Zobowiązania krótkoterminowe	57 791	55 008
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 924	15 392	IV.	Rozliczenia międzyokresowe	3 484	3 338
Razem		624 984	610 711			624 984	610 711

Ocena sytuacji finansowo-majątkowej

▪ Mierniki użyte do analizy przyjęły wartości prawidłowe dla dalszego funkcjonowania Spółdzielni.

- Wskaźniki płynności finansowej służą do oceny zdolności Spółdzielni do terminowego regulowania zobowiązań bieżących tj. takich, których termin płatności nie przekracza jednego roku i wynosi 1,21. Wszystkie obliczone wskaźniki płynności finansowej dowodzą o możliwości terminowego regulowania zobowiązań bieżących.
- Wskaźniki sprawności działania informują o efektywności wykorzystania składników majątku:
 - wskaźnik zaległości w opłatach czynszowych lokali mieszkalnych wynosi 2,60 i spadł o 0,10 punktów procentowych w stosunku do 2018 r.
 - wskaźnik zaległości w opłatach za lokale użytkowe wynosi 2,25 i spadł o 0,36 punktów procentowych w stosunku do 2018 r.
 - wskaźnik obrotu zobowiązaniami wynosi 52 dni i wzrósł o 12 dni w porównaniu z roku 2018.
- Ogólny poziom zadłużenia 9,42%, mówi o tym jaki udział w finansowaniu majątku Spółdzielni mają zobowiązania i dług.
- Wskaźnik trwałości struktury finansowania pokazuje, jaki jest udział kapitałów długoterminowych w finansowaniu majątku i wynosi 90,5 %.

Szczegółowe wskaźniki ogólnej oceny sytuacji finansowej Spółdzielni i główne wskaźniki ekonomiczne przedstawia w raporcie Biegły Rewident.

Wg opinii Zarządu analiza bilansu, rachunku wyników oraz wskaźników oceny sytuacji majątkowo-finansowej pozwalają na pozytywną ocenę działalności Spółdzielni w 2019 r. Ponadto nie stwierdza się zjawisk zagrożenia kontynuowania działalności przez Spółdzielnię w najbliższym okresie. Jednakże na działalność Spółdzielni mogą wpłynąć czynniki makroekonomiczne potencjalnie wpływające na inflację i gospodarkę. Stąd konieczność stałego monitorowania sytuacji gospodarczej i zjawisk około gospodarczych w celu zapobieżenia ich negatywnym skutkom mogącym wpłynąć na prowadzenie działalności przez Spółdzielnię.

Grunty

Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia posiadała i zarządzała gruntami będącymi w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni 594 688 m² (w tym 3 749 m² Wspólnoty Mieszkaniowej na Osiedlu Przyjaźni 24, 7 683 m² Wspólnoty Mieszkaniowej na Osiedlu Zwycięstwa 5G, 5HJ, 5K, 5 156 m² Wspólnoty Mieszkaniowej na Osiedlu Zwycięstwa 5L, 5M, 5N, w których Spółdzielnia posiada udziały) oraz posiadała grunty własne o łącznej powierzchni 956 739 m² (w tym ujęto powierzchnie stanowiące udziały w nieruchomości dotyczące lokali, dla których ustanowiono odrębną własność oraz grunty Wspólnoty Mieszkaniowej Wilczak 15,15A,15B i nieruchomości Wilczak 17). Poniższe tabele przedstawiają zestawienie powierzchni gruntów.

Stan prawny gruntów pod budynkami mieszkalnymi należy uznać za uporządkowany z wyjątkiem niewielkiego terenu o powierzchni kilkudziesięciu m² pod budynkiem 11A na osiedlu Przyjaźni, gdzie toczy się postępowanie w sprawie uregulowania prawnego tego terenu.

I Grunty własne i będące własnością osób, dla których ustanowiono odrębną własność lokalu

Osiedle	Powierzchnia w m ² na dzień 01.01.2019 r.	Powierzchnia w m ² na dzień 31.12.2019 r.
OPL	133 114	133 114
OP	244 802	244 802
OWW	235 889	235 889
OZ	226 450	226 450
OK	110 187	110 187
Razem	950 442	950 442

II Grunty – własność – Wspólnota Mieszkaniowa Wilczak 15, 15A, 15B, w której Spółdzielnia posiada udziały związane z miejscami postojowymi

Osiedle	Powierzchnia w m ² na dzień 01.01.2019 r.	Powierzchnia w m ² na dzień 31.12.2019 r.
Wilczak 15,15A,15B	6 297	6 297

III Grunty – prawo użytkowania wieczystego

Osiedle	Powierzchnia w m ² na dzień 01.01.2019 r.	Powierzchnia w m ² na dzień 31.12.2019 r.
OPL	44 013	44 013
OP	99 541	99 541
OWW	164 008	164 008
OZ	159 992	159 992
OK	117 777	110 546
Razem osiedla	585 331	578 100

IV Grunty – prawo użytkowania wieczystego – Wspólnota Mieszkaniowa na Osiedlu Przyjaźni 24, w której Spółdzielnia posiada udziały związane z lokalami i miejscami postojowymi.

Osiedle	Powierzchnia w m ² na dzień 01.01.2019 r.	Powierzchnia w m ² na dzień 31.12.2019 r.
WM OP 24	3 749	3 749

V Grunty - prawo użytkowania wieczystego – Wspólnota Mieszkaniowa na Osiedlu Zwycięstwa 5G,5HJ, 5K, w której Spółdzielnia posiada udziały związane z miejscami postojowymi.

Osiedle	Powierzchnia w m ² na dzień 01.01.2019 r.	Powierzchnia w m ² na dzień 31.12.2019 r.
WM OZ 5G,5HJ,5K	7 683	7 683

V Grunty - prawo użytkowania wieczystego – Wspólnota Mieszkaniowa na Osiedlu Zwycięstwa 5L,5M, 5N, w której Spółdzielnia posiada udziały związane z lokalami i miejscami postojowymi.

Osiedle	Powierzchnia w m ² na dzień 01.01.2019 r.	Powierzchnia w m ² na dzień 31.12.2019 r.
WM OZ 5L,5M,5N	5 156	5 156

VI Grunty ogółem

Razem	1 558 658	1 551 427
--------------	------------------	------------------

Tabela – Charakterystyka zasobów PSM „Winogrody” w Poznaniu

L.p.	Wyszczególnienie	OPL	OP	OWW	OZ	OK	PSM
I.	Dane ilościowe wg stanu na 31.12.2019 r.:						
	1) budynki mieszkalne	16	23	35	28	25	127
	2) pawilony handlowo-usługowe	7	15	5	4	3	34
	3) garaże, w tym:						
	wyodrębnione na własność	113	-	102	-	76	291
	4) inne budynki (hydrofarmie, m. pawilony, kioski itp.)	-	-	11	-	-	11
	5) lokale mieszkalne, w tym:		5	7	5	5	22
	spółdzielcze własnościowe	2 405	4 767	4 464	3 458	2 955	18 049
	lokale wyodrębnione na własność	1 822	3 596	3 145	2 188	2 140	12 891
	lokatorskie	551	1 103	1 206	1 205	769	4 834
		32	68	113	65	46	324
	6) lokale użytkowe ogółem (w bud. mieszkalnych, pawilonach, hydrofarmiach i innych)	147	157	199	113	132	748
II.	Powierzchnia użytkowa w m ² wg stanu na 31.12.2019 r.:						
	1) lokali mieszkalnych, w tym:	107 559	208 395	221 912	174 844	132 778	845 488
	lokali wyodrębnionych na własność	24 559	48 764	60 019	61 663	35 115	230 120
	2) lokali użytkowych w pawilonach handlowo-usługowych	5 897	9 329	9 518	6 958	5 536	37 238
	3) innych lokali użytkowych (w bud. mieszk., hydrofarmiach, m. pawilonach i innych)	1 601	2 837	5 196	6 555	2 785	18 974
	4) garaży, w tym:	1 822	-	1 810	-	1 339	4 971
	wyodrębnionych na własność	-	-	176	-	-	176
III.	Dane o mieszkańcach i członkach wg stanu na 31.12.2019 r.:						
	1) ilość mieszkańców	4 166	8 191	8 201	6 272	5 448	32 278
	2) ilość członków	2 682	5 238	5 166	4 000	3 404	20 490
IV.	Inne dane wg stanu na 31.12.2019 r.:						
	1) liczba obiektów handlowo – usługowych funkcjonujących na terenie osiedla (dzierzawa gruntów)	114	9	30	34	5	192
	2) liczba parkingów strzeżonych	1	2	7	3	3	16
	3) liczba garaży wybudowanych na gruntach będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni	-	-	69	50	-	119
	4) ogólna powierzchnia wydzierzawiona w m ²	6 111	10 188	24 510	14 194	13 968	68 971

3. Windykacja należności z tytułu opłat za używanie lokali (statystyka i działania)

1) Dane dotyczące zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych

W roku 2019 w zakresie windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych, zadłużenie wyniosło 2 569 tys. zł, natomiast wskaźnik zaległości do rocznego wymiaru opłat – 2,60 %.

W poszczególnych osiedlach wskaźniki zaległości do rocznego wymiaru wynosiły:

Osiedle	Wskaźnik do wymiaru % 2017 r.	Wskaźnik do wymiaru % 2018 r.	Wskaźnik do wymiaru % 2019 r.
OPL	3,94	3,06	2,45
OP	2,77	2,65	2,39
OWW	2,88	2,34	2,44
OZ	3,06	3,25	3,52
OK	2,69	2,36	2,12
Razem	3,00	2,70	2,60

Systematyczne i konsekwentnie prowadzone czynności windykacyjne w zakresie ściągania należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych w 2019 r. spowodowały, że wskaźnik zadłużenia do wymiaru rocznego zmniejszył się w porównaniu do 2018 roku.

Spółdzielnia oprócz czynności windykacyjnych, podejmuje działania zmierzające do wskazywania dłużnikom sposobów wyjścia z trudnej sytuacji finansowej. Na stronie internetowej i w każdym wysyłanym monicie wzywającym do zapłaty zawarta jest pełna informacja o możliwości ubiegania się o dofinansowanie w postaci dodatków mieszkaniowych oraz zryczałtowanych dodatków energetycznych (z Poznańskiego Centrum Świadczeń i Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie). Osoby posiadające Kartę Dużej Rodziny mogą skorzystać z ulgi w opłatach za gospodarowanie odpadami komunalnymi (brak opłat za szóstego i każdego następnego członka rodziny).

W omawianym okresie Urząd Miasta Poznania przyznał 302 dodatki mieszkaniowe dotyczące 173 lokali mieszkalnych.

W zakresie windykacji prowadzone były następujące działania:

- wysłano 552 informacje o odłączeniu instalacji TV kablowej oraz ciepłej wody, w wyniku czego:
 - w 118 przypadkach zostało wykonane odłączenie TV kablowej,
 - w 4 przypadkach odcięto dostawę ciepłej wody,
- wysłano 1 128 monitów wzywających do zapłaty,
- wysłano 62 monity wzywające do zapłaty pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego,
- wysłano 242 wezwania do zapłaty z propozycją spisania ugód pozasądowych, z tego zawartych zostało 28 ugód,
- do sądu skierowano 289 spraw o zapłatę,
- każdy właściciel lokalu otrzymał saldo konta opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego, które dołączane jest do rocznego wyniku rozliczenia zużycia energii cieplnej i wody,
- wysłano użytkownikom mieszkań 3 157 sald wykazujących zaległości.

W 2019 r. z wnioskami o rozłożenie zadłużenia na raty lub prolongatę spłaty wystąpiły 134 osoby, z czego 62 osoby wywiązały się z otrzymanej zgody, a w trakcie realizacji pozostają 34 wnioski.

W ramach działań wewnątrzorganizacyjnych przeprowadzane były kwartalne spotkania z pracownikami osiedli, sekcji windykacji, mieszkaniowej i radcą prawnym, celem ustalenia dalszego trybu postępowania wobec poszczególnych dłużników.

2) Dane dotyczące zaległości w opłatach za: użytkowanie lokali użytkowych, dzierżawę terenu i reklamę

Stan zaległości na 31.12.2019 r. wyniósł ogółem – 583 tys. zł, natomiast wskaźnik zadłużenia do rocznego wymiaru opłat – 2,25 %.

W poszczególnych osiedlach wskaźniki zaległości wynosiły:

Osiedle	Wskaźnik do wymiaru % 2017 r.	Wskaźnik do wymiaru % 2018 r.	Wskaźnik do wymiaru % 2019 r.
OPL	2,54	2,02	1,73
OP	2,55	3,13	3,27
OWW	3,16	3,03	2,42
OZ	2,69	3,14	2,13
OK	1,39	1,53	1,61
Razem	2,50	2,61	2,25

W zakresie lokali użytkowych, dzierżawy terenu i reklamy, zadłużenia wynikają przede wszystkim z miesięcznych niedopłat. Zgodnie z zawartymi umowami, w przypadku zalegania z dwumiesięcznym wymiarem opłat, Spółdzielnia wypowiada zawartą umowę, a w przypadku braku dobrowolnej spłaty należności sprawa kierowana jest na drogę postępowania sądowego. W 2019 r. Spółdzielnia wniosła 7 pozwów o zapłatę i 1 pozew o eksmisję.

4. Koszty, przychody i wyniki działalności PSM „Winogrady” w Poznaniu w 2019 r.

1) Koszty

Tabela 1 – Koszty rodzajowe działalności PSM „Winogrady” w Poznaniu w 2019 r. (w tys. zł)

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota	%
1.	Dźwigi	529	0,4
2.	Domofony	536	0,4
3.	Woda i odprowadzanie ścieków	15 555	12,9
4.	Wywóz odpadów	5 341	4,4
5.	Użytkowanie wieczyste gruntów	3 315	2,7
6.	Podatek od nieruchomości	855	0,7
7.	Energia ciepła c.o.	16 103	13,3
8.	Energia ciepła do podgrzewania wody	10 637	8,8
9.	Działalność eksploatacyjna i gospodarcza	68 213	56,4
	a) materiały	1 765	1,5
	b) energia elektryczna	1 385	1,1
	c) energia ciepła-eksploatacja	304	0,3
	d) remonty i konserwacja	1 725	1,4
	e) pozostałe usługi obce	12 142	10,0
	f) podatki i opłaty	4 159	3,4
	g) wynagrodzenia ogółem	23 698	19,6
	h) świadczenia na rzecz pracowników	4 833	4,0
	i) amortyzacja	5 996	5,0
	j) odpisy na fundusz remontowy	17 470	14,4
	k) poz. koszty, koszty operacyjne, koszty finansowe	1 406	1,2
	l) RAZEM a-k	74 883	61,9
	l) koszty KB, KZ, PT finansowane z f. remontowego oraz usługi wewnętrzne	-6 670	-5,5
10.	Koszty ogółem	121 084	100,0

W tabeli nr 1 „Koszty rodzajowe działalności PSM „Winogrady” w Poznaniu w 2019 r. przedstawiona została struktura kosztów poniesionych przez Spółdzielnię ogółem:

- działalność eksploatacyjna i gospodarcza stanowiła 56,4 %,
- koszty energii cieplnej do centralnego ogrzewania 13,3 %,
- koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków 12,9 %,
- koszty energii cieplnej do podgrzewania wody 8,8 %.

Strukturę kosztów działalności ogółem w PSM „Winogrady” w Poznaniu w 2019 r. pokazuje wykres na str. 11.

W porównaniu z rokiem ubiegłym koszty energii cieplnej do centralnego ogrzewania spadły o 465 tys. zł, a koszty wody i odprowadzania ścieków o 228 tys. zł. Koszty energii cieplnej do centralnego ogrzewania w dużej mierze zależą od panujących warunków atmosferycznych. Zwiększeniu natomiast uległy koszty energii cieplnej do podgrzewania wody o 485 tys. zł.

Na wysokość kosztów działalności eksploatacyjnej i gospodarczej istotny wpływ miały:

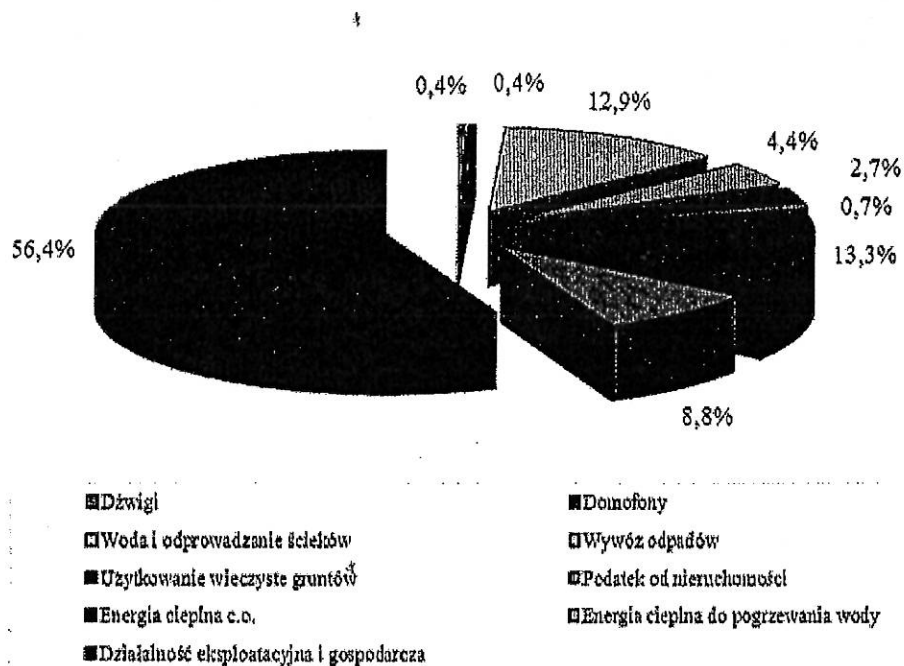
- koszty wynagrodzeń ogółem 23 698 tys. zł (19,6 %), w tym wynagrodzenia konserwatorów budowlanych i zieleni wykonujących prace remontowo-konserwacyjne, pracowników utrzymujących porządek na terenie osiedli, pracowników osiedlowych domów kultury, Pogotowia Technicznego, Winogradzkiej Telewizji Kablowej, administracji osiedlowych, administracji ogólnej, wynagrodzenia bezosobowe i wynagrodzenia za udział w posiedzeniach organów Spółdzielni,

- odpisy na fundusz remontowy w wysokości 17 470 tys. zł (14,4 %),
- koszty pozostałych usług obcych w wysokości 12 142 tys. zł (10 %).

Najistotniejsze koszty usług:

- nadawanie programów TV (3 709 tys. zł)
- sprzątanie budynków (1 765 tys. zł)
- usługi związane z funkcjonowaniem nieruchomości Wilczak 17 (1 024 tys. zł)
- odprowadzanie wód opadowych do miejskiej kanalizacji deszczowej (1 194 tys. zł)
- usługi pomiarowo – rozliczeniowe (835 tys. zł)
- ochrona budynków wysokich (244 tys. zł)

Struktura kosztów działalności PSM "Winiogrody" w Poznaniu w 2019 r.



2) Przychody

Tabela 2 – Przychody z działalności PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2019 r. (w tys. zł)

L.p.	Wyszczególnienie	*Kwota	%	
1.	Dźwigi	529	0,4	
2.	Domofony	536	0,3	
3.	Woda i kanalizacja	15 579	11,9	
4.	Wywóz odpadów	5 046	3,9	
5.	Energia ciepła c.o.	16 039	12,3	
6..	Energia ciepła do podgrzewania wody	10 637	8,1	
7.	Działalność eksploatacyjna i gospodarcza	82 228	63,0	100,0
	a) lokale mieszkalne	51 794	39,7	63,0
	b) lokale użytkowe	19 135	14,7	23,3
	c) pozostałe przychody	6 439	4,9	7,8
	d) pozostałe przychody operacyjne,	4 284	3,3	5,2
	e) przychody finansowe	576	0,5	0,7
8.	Przychody ogółem	130 594	100,0	

Największy udział w przychodach miały wpływy z tytułów: działalności eksploatacyjnej i gospodarczej – 63 %, energii cieplnej do centralnego ogrzewania – 12,3 %, dostaw wody i odprowadzania ścieków – 11,9 % oraz energii cieplnej do podgrzewania wody – 8,1 %.

W strukturze przychodów z działalności eksploatacyjnej i gospodarczej największy udział miały lokale mieszkalne (63 %) oraz lokale użytkowe (23,3 %).

Głównymi pozycjami pozostałych przychodów były przychody ze/z:

	tys. zł
- działalności osiedlowych domów kultury	2 029
- zwrotu kosztów rozliczenia co, cw, zw	1 017
- reklam i jednorazowej dzierżawy gruntu	726
- opłat za dodatkowe piwnice, gniazda, światło, itp.	634
- opłat za monitoring (lokalne użytkowe)	332
- zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi	265

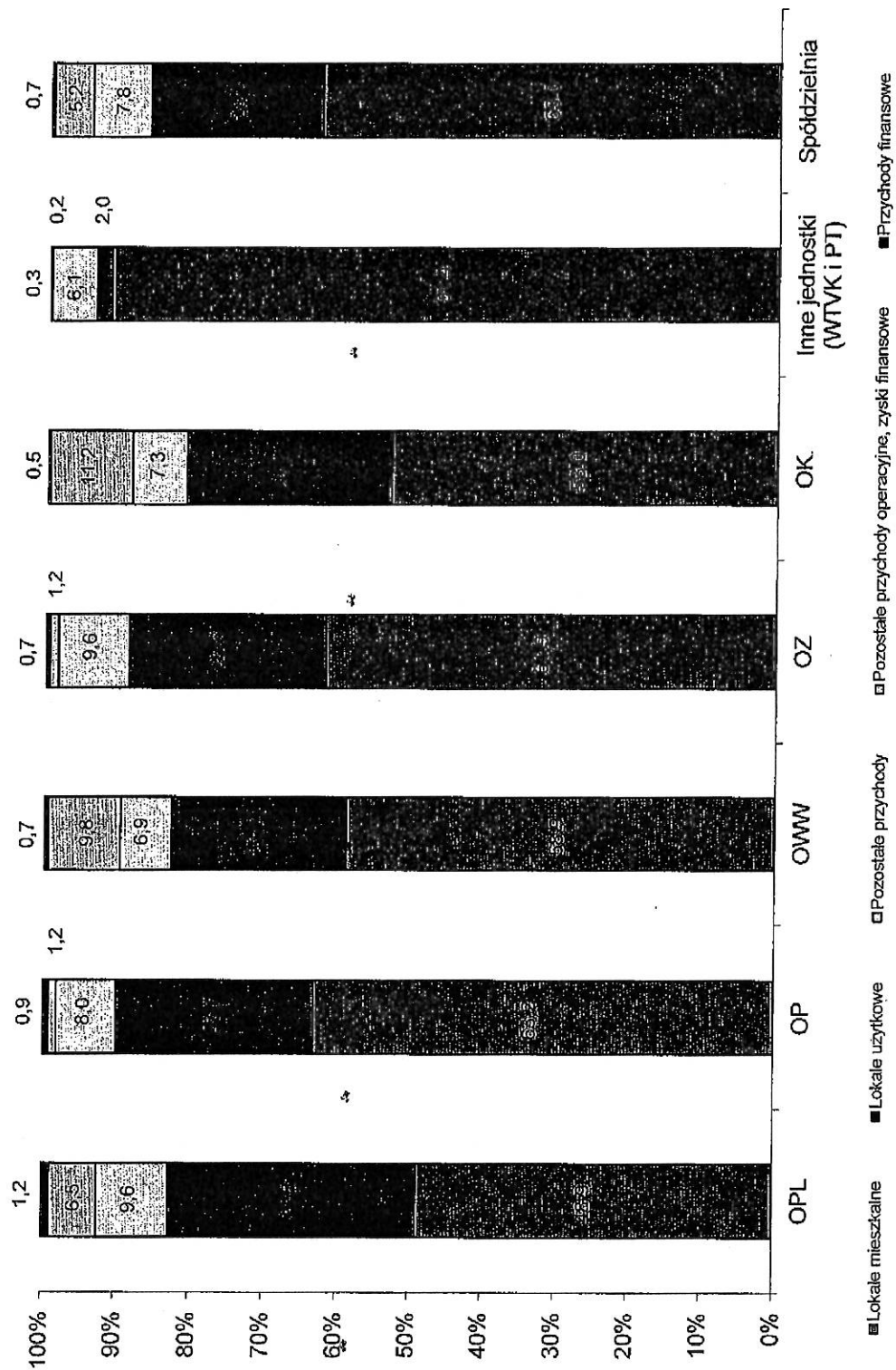
Strukturę przychodów z tytułu działalności eksploatacyjnej i gospodarczej przedstawia wykres na str. 13.

Głównymi pozycjami pozostałych przychodów operacyjnych i przychodów finansowych były:

	tys. zł
- zbycie prawa użytkowania wieczystego gruntu – dz. 5/2 (Murawa)	2 400
- sprzedaż lokali mieszkalnych (OPL i OWW)	528
- przychody z refaktur (w szczególności Wilczak 17)	390
- zastępstwa procesowe	232
- sprzedaż środków trwałych (lokal po pracowni OWW)	228
- odszkodowania z tyt. ubezpieczeń	105
- odszkodowania i kary	86
- zwrot kosztów komorniczych i egzekucyjnych	52
- odsetki od lokat terminowych, rachunków bieżących, inne	377
- odsetki za zwłokę w zapłacie należności	199

W 2019 r. Spółdzielnia otrzymała dotację na utylizację ścianek azbestowo-cementowych w budynkach na osiedlach: Wichrowe Wzgórze 32 i Zwycięstwa 4 w łącznej kwocie 9 tys. zł.

Struktura procentowa przychodów działalności eksploatacyjnej i gospodarczej
PSM "Winogrody" w Poznaniu w 2019 r.



3) Wynik działalności PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2019 r.

PSM „Winogrody” w Poznaniu zamknęła działalność w 2019 r. dodatnim wynikiem 9 510 tys. zł brutto, w tym:

- a) w zakresie gospodarki zasobami wynik w wysokości (GZM) (+) 1 996 tys. zł, w tym:
 - nadwyżka przychodów nad kosztami (+) 2 027 tys. zł
 - nadwyżka kosztów nad przychodami (-) 31 tys. zł,
- b) zysk brutto na działalności gospodarczej (DZG) (+) 7 514 tys. zł,
- c) podatek dochodowy od osób prawnych (-) 2 090 tys. zł,
- d) nadwyżka bilansowa (+) 5 424 tys. zł,
- e) saldo funduszu remontowego (+) 4 899 tys. zł
 - nadwyżka (+) 19 832 tys. zł,
 - niedobór (-) 14 933 tys. zł.

Wynik w gospodarce zasobami mieszkaniowymi zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększy odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości w 2020 r.

Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć nadwyżkę bilansową na:

- fundusz remontowy 3 123 tys. zł,
- fundusz zasobowy 2 301 tys. zł.

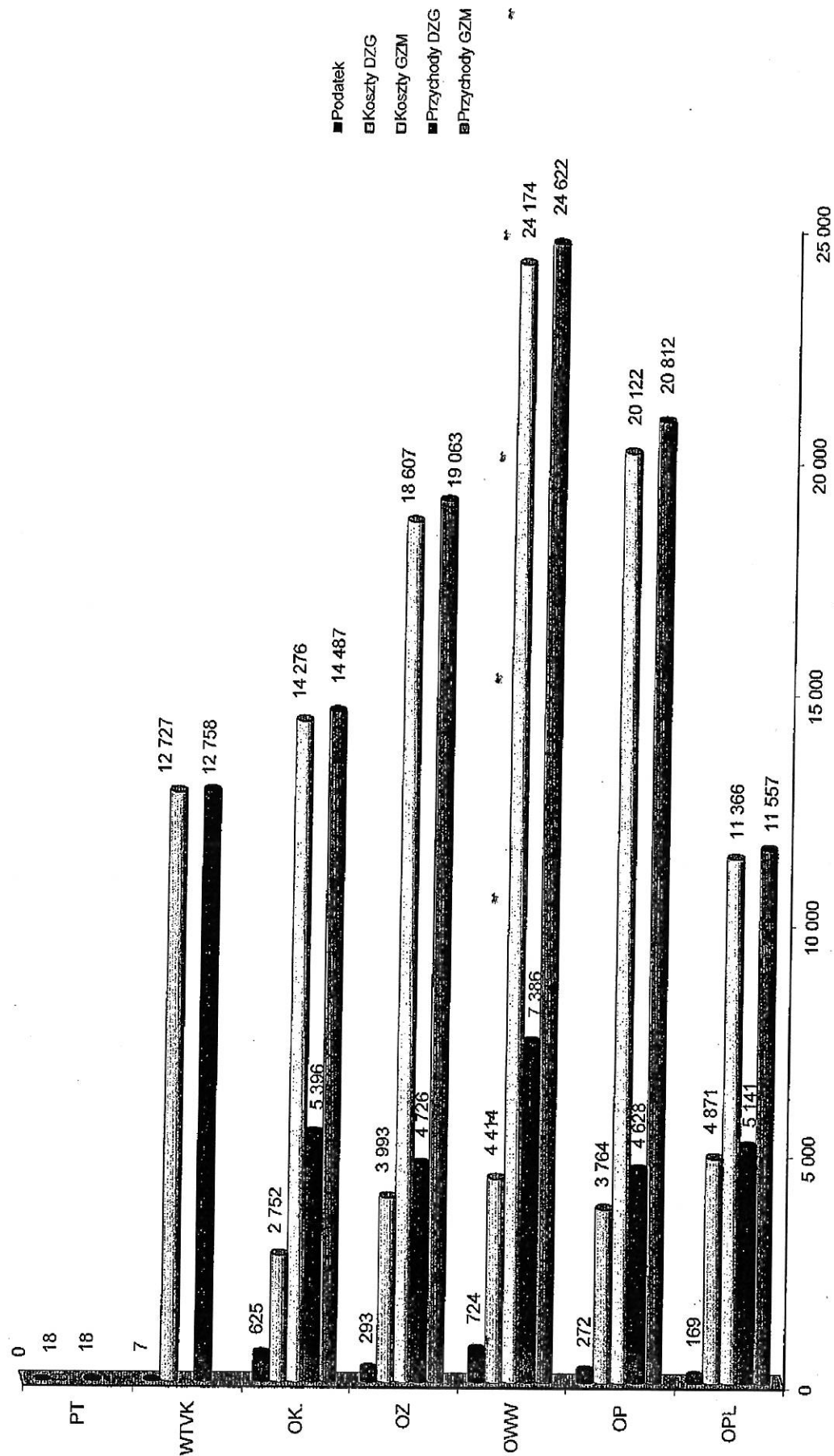
Nadwyżka bilansowa zostanie podzielona przez Walne Zgromadzenie Członków.

Rozliczenie wyników działalności przedstawia tabela nr 3 na str. 15 i wykres na str. 16.

Tabela 3 – Zestawienie kosztów i przychodów ogółem działalności PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2019 r. (w tys. zł)

Wyszczególnienie	OPL	OP	OWW	OZ	OK.	WTVK	System monitoringu	PT/AO	Razem
Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi - GZM									
Przychody GZM	11 557	20 812	24 622	19 063	14 487				90 541
Koszty GZM	11 366	20 122	24 174	18 607	14 276				88 545
Niedobór/Nadwyżka GZM	191	690	448	456	211				1 996
Działalność gospodarcza - DZG									
Przychody DZG	5 141	4 628	7 386	4 726	5 396	12 758		18	40 053
Koszty DZG	4 871	3 764	4 414	3 993	2 752	12 727		18	32 539
Podatek	169	272	724	293	625	7			2 090
Nadwyżka netto	101	592	2 248	440	2 019	24		0	5 424
Nadwyżka do przekazania na fund. remontowy przez Walne Zgromadzenie Członków	56	587	1 098	335	1 047				3 123
Nadwyżka do przekazania na fund. zasobowy przez Walne Zgromadzenie Członków	45	5	1 150	105	972	24			2 301
Saldo funduszu remontowego na dzień 31.12.2019 r.	1 439	363	1 416	1 097	584				4 899
Saldo środków na ulepszenia wytworzenia środków trwałych na dzień 31.12.2019 r	-3 297	-81	5 717	-694	3 131	1 238	-1 377	-226	4 411

Przychody, koszty i wyniki działalności PSM "Winogrody" w Poznaniu w 2019 r.

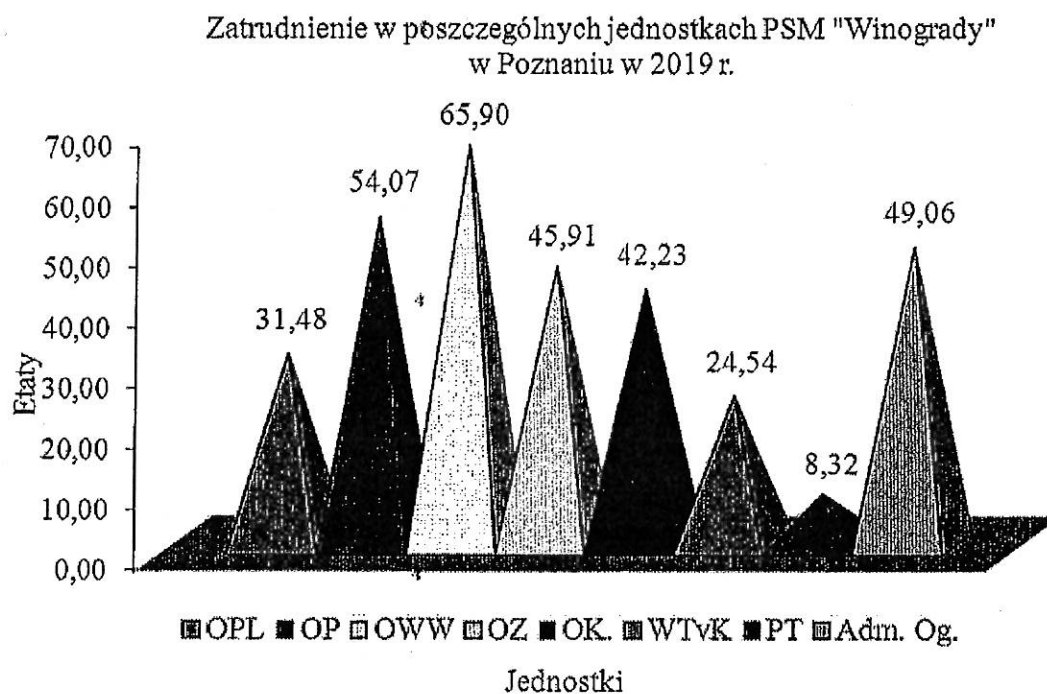


5. Informacja o zatrudnieniu i wynagrodzeniach w PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2019 r.

PSM „Winogrody” w Poznaniu realizowała swoje zadania przy średnim zatrudnieniu w liczbie 321,51 etatu.

Na stanowiskach robotniczych średnio pracowało w przeliczeniu na etaty 170,23 pracowników, natomiast na stanowiskach nierobotniczych 151,28 pracowników. Wielkość zatrudnienia w poszczególnych jednostkach PSM „Winogrody” w Poznaniu przedstawia wykres poniżej.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (uwzględniając wszystkie jego składniki) w 2019 r. w skali Spółdzielni wyniosło 5 515 zł. Natomiast przeciętne wynagrodzenie bez nagród jubileuszowych, odpraw i innych świadczeń to kwota 5 328 zł. Dla porównania przeciętne miesięczne wynagrodzenie w 2019 r. w sektorze przedsiębiorstw wyniosło 5 169 zł (wg GUS).



6. Eksploatacja zasobów mieszkaniowych

1) Stawki opłat za używanie lokali mieszkalnych obowiązujące w 2019 r.

Wyszczególnienie	Stawki opłat					
	OPL	OP	OWW	OZ	OK	Spółdzielnia*
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Eksploatacja (średnia) zł/m ² , (w tym f. remontowy)	4,17 (1,76)	3,64 (1,59)	4,32 (1,90)	4,17 (1,63)	4,30 (1,65)	4,12 (1,71)
Remonty i konserwacja dźwigów zł/osobę	2,45	4,10	3,90	4,80	3,60	3,77
Remonty i konserwacja domofonów zł/mieszkanie	2,20	2,50	2,96	* 2,50	2,20	2,47

* dla Spółdzielni wyliczono dane wg średniej arytmetycznej.

Istotny wpływ na wysokość opłat za używanie mieszkań, w szczególności w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, mają czynniki niezależne od Spółdzielni takie jak: rosnące ceny energii elektrycznej, koszty osobowe (rosnące skokowo minimalne wynagrodzenie za pracę i zmiany w sposobie jego wyliczania) i związane z tymi wydatkami inne świadczenia pracownicze, wydatki związane z ustawowym funkcjonowaniem Pracowniczych Planów Kapitałowych, rosnące ceny usług świadczonych na rzecz Spółdzielni (remontowych, budowlanych, utrzymania czystości i porządku itd.) wskutek aktualnej sytuacji na rynku pracy i rosnących wynagrodzeń, zmieniające się wymogi w zakresie zagwarantowania bezpieczeństwa zamieszkującym w lokalach Spółdzielni. Wszystkie te okoliczności wpływają i będą wpływać na wysokość opłat za mieszkania. Jako czynnik ryzyka makroekonomicznego potencjalnie odbijającego się na inflacji wskazywane są również skutki rozprzestrzeniania się koronawirusa, które mogą wpłynąć na koszty eksploatacji i utrzymania zasobów oraz funkcjonowania Spółdzielni.

Od 1 lipca 2013 r. obowiązują nowe przepisy w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminach, zgodnie z którymi odbiór odpadów komunalnych organizuje i zapewnia gmina. Na terenie Związku Międzygminnego Gospodarka Odpadami Aglomeracji Poznańskiej – ZM GOAP (podmiotu powołanego do realizacji ustawy) obowiązywały opłaty uchwalone przez Zgromadzenie ZM GOAP i wynosiły do 30 czerwca 2019 r., 12 zł/osobę za selektywną zbiórkę odpadów oraz 20 zł/osobę za nieselektywną. Od 1 lipca 2019 r. opłaty uległy podwyższeniu, jak również zmianie uległa zasada naliczania opłat. W przypadku nieruchomości, w których znajduje się do 4 lokali stawka opłaty od osoby wynosiła 16 zł, natomiast powyżej 4 lokali 14 zł. Opłata za nieselektywne gromadzenie odpadów wzrosła do 30 zł/osobę. Wysokość opłat obowiązuje nadal.

Ponadto na początku września 2019 r. weszły w życie przepisy znówelizowanej ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw. Rada gminy, a w przypadku Poznania, ZM GOAP zobowiązany jest dostosować w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, akty prawa miejscowego – regulaminy, uchwały wydane przed dniem wejścia w życie nowelizacji. Jedną z istotniejszych zmian jest m.in. ta dotycząca obowiązku selektywnego zbierania odpadów. W przypadku stwierdzenia przez podmiot odbierający odpady nieselektywnej zbiórki odpadów, Ustawodawca zdecydował, iż opłata wynosić będzie nie mniej niż dwukrotność, ale nie więcej niż czterokrotność obowiązującej opłaty. O konkretnej wysokości zadecyduje ZM GOAP w aktach prawa miejscowego. Zaostrzone zostały „kary” dotyczące prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów w sposób nieodpowiedni, jednak najbardziej niepokojące dla Spółdzielni i mieszkańców jest fakt, że nie zostały uregulowane kryteria, które pozwalałyby to stwierdzić i dać podstawę do podwyższenia opłaty. Istnieje więc zagrożenie radykalnego wzrostu kosztów odbioru odpadów komunalnych w przypadku stwierdzenia w miejscach gromadzenia odpadów niedopełnienia obowiązku selektywnej zbiórki nawet przez pojedyncze osoby.

Na stronie 20 przedstawiono w tabeli jednostkowe koszty działalności Spółdzielni (GZM) w 2019 r.

2) Wydatki remontowe oraz modernizacyjno-inwestycyjne w 2019 r.

w tys. zł

Wyszczególnienie	Osiedla					Razem
Remonty	OPL	OP	OWW	OZ	OK	
Remonty i konserwacje nieruchomości	3 052	3 052	3 997	3 162	2 903	16 166
Remonty i konserwacje dźwigów	35	110	192	157	62	556
Remonty i konserwacje domofonów	62	122	129	83	76	472
Wymiana stolarki okiennej	41	74	61	40	25	241
Remonty i konserwacje wykonane własnymi siłami (KB, KZ i PT)	831	1 828	1 758	1 364	888	6 669
Razem remonty	4 021	5 186	6 137	4 806	3 954	24 104
Remonty - eksploatacja	74	155	65	58	38	390
Wydatki modernizacyjno-inwestycyjne						
Zakupy środków trwałych	14	58	34	22	72	200
w tym niezakończone	-	4	-	-	9	13
Modernizacje i inne	104	62	437	13	498	1 114
w tym niezakończone	39	-	374	9	498	920
Budowa nowych środków trwałych	-	-	37	658	128	823
w tym niezakończone	-	-	37	320	-	357
Razem wydatki modernizacyjno-inwestycyjne	118	120	508	693	698	2 137
Suma wydatków	4 213	5 461	6 710	5 557	4 690	26 631

3) Planowane wydatki remontowe i modernizacyjno-inwestycyjne na 2020 rok w tys. zł

Wyszczególnienie	Osiedla					Razem
Remonty	OPL	OP	OWW	OZ	OK	
Remonty i konserwacje nieruchomości	2 051	2 530	5 477	2 376	2 750	15 184
Remonty i konserwacje dźwigów	37	170	222	164	84	677
Remonty i konserwacje domofonów	62	130	130	91	79	492
Wymiana stolarki okiennej	40	70	50	40	70	270
Remonty i konserwacje wykonane własnymi siłami (KB, KZ i PT)	983	2 079	1 910	1 636	1 132	7 740
Razem remonty	3 173	4 979	7 789	4 307	4 115	24 363
Remonty - eksploatacja	48	216	285	61	163	773
Wydatki modernizacyjno-inwestycyjne						
Zakupy środków trwałych	18	20	98	10	92	213
Modernizacje i inne	389	36	1 777	13	116	2 331
w tym niezakończone	39	-	27	9	16	91
Budowa nowych środków trwałych	-	-	66	1 008	-	1 074
w tym niezakończone	-	-	66	-	-	66
Razem wydatki modernizacyjno-inwestycyjne	407	56	1 941	1 031	208	3 643
Suma wydatków	3 628	5 251	10 015	5 399	4 486	28 779

Poniższa tabela przedstawia jednostkowe koszty działalności Spółdzielni (GZM) w 2019 r.

Struktura kosztów ogółem GZM i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz źródeł ich finansowania w 2019 r.										
Wyszczególnienie	OPL		OP		OWW		OZ		OK	
	Ogółem zł/m ² / m-c	Eksplo oat. zł/m ² / m-c	Ogółem zł/m ² / m-c	Eksplo oat. zł/m ² / m-c	Ogółem zł/m ² / m-c	Eksplo oat. zł/m ² / m-c	Ogółem zł/m ² / m-c	Eksplo oat. zł/m ² / m-c	Ogółem zł/m ² / m-c	Eksplo oat. zł/m ² / m-c
Koszty razem	8,85	2,48	8,07	1,94	9,12	2,42	8,89	2,49	9,01	2,73
Materiały i energia elektryczna	0,07	0,07	0,06	0,06	0,06	0,06	0,13	0,13	0,06	0,06
Energia ciepła	2,53		2,46		2,69		2,66		2,36	
Usługi obce	1,69	0,32	1,70	0,34	1,66	0,27	1,77	0,39	1,73	0,22
Dostawa i odprowadzanie wody	1,37		1,36		1,39		1,38		1,51	
Dezynfekcja, deratyzacja i inne	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,02	0,02	0,03	0,03
Rozliczenia pomiarowe	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
Obsługa budynków	0,12	0,12	0,14	0,14	0,10	0,10	0,19	0,19	0,00	0,00
Poz. usł., odczyt deszczówka, dzierżawy, odśnieżanie i in.	0,10	0,10	0,11	0,11	0,08	0,08	0,10	0,10	0,11	0,11
Podatki i opłaty	0,80	0,18	0,80	0,18	0,78	0,19	0,78	0,20	0,82	0,17
Podatek od nieruchomości	0,13	0,13	0,12	0,12	0,13	0,13	0,12	0,12	0,12	0,12
Użytkowanie wieczyste budynki										
VAT niepodlegający odliczeniu - eksploatacja	0,05	0,05	0,06	0,06	0,06	0,06	0,08	0,08	0,05	0,05
VAT niepodlegający odliczeniu - woda	0,11		0,11		0,11		0,11		0,12	
Odpady	0,51		0,51		0,48		0,47		0,53	
Wynagrodzenia i świadczenia pracownicze	0,02	0,02	0,08	0,08	0,02	0,02	0,06	0,06	0,05	0,05
Fundusz remontowy	1,85		1,69		2,03		1,78		1,76	
Lokale mieszkalne	1,76		1,59		1,90		1,63		1,65	
Dźwigi	0,03		0,04		0,06		0,08		0,05	
Domofony	0,05		0,06		0,06		0,05		0,05	
Odpis uzupełniający	0,01		0,0		0,01		0,02		0,01	

Pozostałe koszty	0,07	0,07	-0,32	-0,32	-0,11	-0,11	-0,14	-0,14	-0,08	-0,08
Ubezpieczenia	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06
Wynik z ub. r. zwiększ./zmniejsz. koszty	0,01	0,01	-0,38	-0,38	-0,17	-0,17	-0,20	-0,20	-0,14	-0,14
Koszty jednostek własnych	1,82	1,82	1,60	1,60	1,99	1,99	1,85	1,85	2,31	2,31
Administracja osiedla	0,72	0,72	0,47	0,47	0,56	0,56	0,54	0,54	0,64	0,64
Administracja ogólna	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45
Gospodarze domów	0,34	0,34	0,38	0,38	0,45	0,45	0,33	0,33	0,55	0,55
Mienie osiedla w tym:	0,31	0,31	0,30	0,30	0,53	0,53	0,53	0,53	0,67	0,67
Użytkowanie wieczyste	0,12	0,12	0,15	0,15	0,28	0,28	0,33	0,33	0,35	0,35
Gospodarze domów	0,10	0,10	0,04	0,04	0,14	0,14	0,07	0,07	0,25	0,25
Źródła finansowania eksploatacji		2,48		1,94		2,42		2,49		2,73
Przychody lokale mieszkalne		2,25		1,90		2,28		2,38		2,47
Pożytki i inne przychody		0,38		0,31		0,31		0,33		0,39
Wynik zmniejsz. koszty następnego roku		-0,15		-0,27		-0,17		-0,22		-0,13

7. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Winogrody” zrzeszała wg stanu na 31.12.2019 r. **20 490** członków, w tym:

2 682 na Osiedlu Pod Lipami,
 3 404 na Osiedlu Kosmonautów,
 5 238 na Osiedlu Przyjaźni,
 5 166 na Osiedlu Wichrowe Wzgórze,
 4 000 na Osiedlu Zwycięstwa.

W ogólnej liczbie **18 049** lokali mieszkalnych :

12 891 to mieszkania typu własnościowego - 71 %
 4 834 to prawo odrębnej własności - 27 %
 324 to mieszkania typu lokatorskiego - 2 %

W 2019 r. zarejestrowano w rejestrze członków 933 nowych nabywców lokali mieszkalnych, w tym:

- 693 osoby, które nabyły członkostwo z mocy prawa – na podstawie Ustawy z dnia 20.07.2017 r.

o zmianie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze – w związku z nabyciem spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych oraz garaży, umowami ustanowienia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych oraz 34 małżonków członków, którym wspólnie przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu

- 206 nowoprzyjętych członków Spółdzielni, którzy zadeklarowali przystąpienie do Spółdzielni w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w naszych zasobach.

Ponadto 4 osoby wpisano do rejestru osób niebędących członkami, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu i nie podpisały deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. W w/w rejestrze figuruje 187 osób.

W 2019 r. Zarząd potwierdził nabycie w zasobach Spółdzielni w drodze: zawartych umów sprzedaży, darowizny, zamiany, podziału majątku, zniesienia współwłasności, rozszerzenia własności lokalu, działu spadku, umów dożywocia oraz licytacji komorniczych i spadkobrania:

- 677 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych,
- 15 spółdzielczych własnościowych praw do garaży,
- 218 praw odrębnej własności lokali mieszkalnych,

oraz ustanowił 10 spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych.

W 2019 r. Zarząd zawarł 82 umowy ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz przeniesienia ich własności na członków Spółdzielni,

- w tym :
- 62 – aktów przekształcenia z własnościowego prawa do lokalu,
 - 20 – aktów przekształcenia z lokatorskiego prawa do lokalu.

W 2019 r. Zarząd ogłosił i przeprowadził 2 przetargi na sprzedaż 4 lokali mieszkalnych i ustanowienie praw odrębnej własności. Przetargi dotyczyły lokali o powierzchni użytkowej od 25,30 m² do 68,20 m² w tym: 2 lokale po wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu i zdaniu ich przez spadkobierców (OWW, OPL), 1 lokal w nowo wybudowanym budynku przy ul. Ugory 63, 1 po adaptacji pracowni plastycznej (OWW). W wyniku przetargów ustanowiono 3 prawa odrębnej własności.

8. Działalność społeczno-oświatowa, kulturalna i sportowo-rekreacyjna

W 2019 roku działalność społeczno-oświatowa, kulturalna i sportowo-rekreacyjna realizowana była przez osiedlowe domy kultury: „Pod Lipami”, „Słońce”, „Bajka”, „Wiktor” i „Orbita”. Wszystkie osiedlowe domy kultury w programie działalności miały: zajęcia stałe, imprezy kulturalne, sportowo-rekreacyjne i okolicznościowe.

1) W ramach zajęć stałych prowadzone były w:

ODK Pod Lipami	ODK Słońce	ODK Bajka	ODK Wiktor	ODK Orbita
Aerobik i dance aerobik	Aerobik	Gimnastyka (fit max, zdrowy kręgosłup)	Aerobik	Aerobik, fat killer
Gimnastyka oraz gimnastyka usprawniająca dla seniorów	Gimnastyka (dla dzieci, rehabilitacyjna, pilates)	Joga	Gimnastyka (dla seniorów, usprawniająca oraz zdrowy kręgosłup)	Gimnastyka (korekcyjno-relaksacyjna, odchudzająca, ćwiczenia z fizjoterapeutą, rozciąganie przy kawie, latino fitness)
Joga	Hatha joga	Tai chi	Joga	Joga
Tai chi chuan	Tai chi	Taekwon-do (dla dzieci i klub)	Tai chi chuan	Tai chi z elementami tańca
Zajęcia dla mam z dziećmi	Karate kids	Warsztaty tańca z ogniem i cyrkowe	Zajęcia taneczne (tańiec nowoczesny, balet, mix dance, zumba), Klub Taneczny	Judo/ JJB (brazylijskie ju-jitsu)
Zajęcia taneczne (break dance, zumba)	Zajęcia taneczne (mix dance, zumba)	Zajęcia taneczne (mix dance, zumba, tańiec nowoczesny, rytmiczno-taneczne)	Broadway Musical School (warsztaty śpiewu, dykcji, aktorstwa)	Zajęcia taneczne (balet, zumba)
Nauka gry na instrumencie (gitarze)	Zespół wokalny seniorów	Klub tańca towarzyskiego „Finezia”	Warsztaty edukacyjno-językowe	Nauka gry na instrumentach (keyboard, pianino)
Pracownia artystyczna „Lipka”	Klub szachowy	Ukulele	Szachy (szkółka i klub)	Zajęcia plastyczne (mała pracownia artystyczna, warsztaty dla dorosłych)
Pracownia gobelinu	Klub seniora, Teatr seniorów	Zajęcia plastyczne	Szkoła językowa (jęz. angielski, jęz. hiszpański, jęz. niemiecki)	Szachy
Trening pamięci	Klub brydżowy	Zespół śpiewaczy „Biały kwiat”	Klub seniora „Nike”	Język angielski
Język angielski	Klub modelarstwa lotniczego „Avia”	Szachy	Kolo wędkarskie	Klub mieszkanka
Klub seniora „Przyjaciele”	Klub gier planszowych	Język angielski	Akademia malucha i klub	Klub robótek ręcznych

ODK Pod Lipami	ODK Słońce	ODK Bajka	ODK Wiktoria	ODK Orbita
Warsztaty fotografii	Projektowanie w 3D	Klub seniora	Robotyka	Samoobrona dla kobiet
			Zajęcia komputerowe dla seniorów	
			Programowanie, kodowanie	
			Matematyka z matplaneta	

2) Do najważniejszych imprez kulturalno-sportowych zaliczyć należy w:

- ODK „Pod Lipami”:

- wystawy: grafiki, malarstwa, fotografii, prac dzieci, prac multimedialnych, gobelinów, okładek płyt winylowych, kostiumów, karykatur,
- cykl spotkań: podróżniczych, poetycko-muzycznych, porad prawnych oraz salon poezji,
- wieczory poetycko-muzyczne,
- seanse filmowe z cyklu „Kino Pod Lipami”,
- imprezy taneczne- Podwieczorki przy gramofonie, Fajfy,
- spektakle teatralne (Teatr Chaplina, Teatr Młodego Widza),
- spektakle kabaretowe („Pestka”, „Czesuaf”, „Fifa Rafa”, „K2”, „Trzecia Strona Medalu”, „Kałasznikow”),⁴
- koncerty muzyczne (W. Żuromski, M. Samolczyk, B. Borowicz, W. Kaczmarek, S. Sikora, L. Leitgeber, U. Lidwin), przegląd twórczości J. Kaczmarskiego, gitarowe (m.in. K. Daukszewicz), skrzypcowe (m.in. A. Banaszkiewicz), charytatywne- Fundacja Poznański Prometeusz, pieśni patriotycznych (J. Czerski, A. Mazur, L. Białas), piosenek świątecznych (Duet Karat) oraz zespołów: „Sabroson”, „Dom o Zielonych Progach”, Studio BUM! i grupy Nona-Art,
- imprezy integracyjne (powitanie Nowego Roku Chińskiego, kiermasze, majówka w stylu PRL, Dziennikarskie Potyczki z Modą, grzybobranie, otwarcie boiska sportowego na os. Pod Lipami,),
- warsztaty taneczne.

- ODK „Słońce”:

- spotkania autorskie, prelekcje: poetyckie, podróżnicze, z piosenkami w ramach „Klubu Grającego Krążka”, o bezpieczeństwie,
- warsztaty: plastyczne (Dzieciaki do dzieła, Happy Hands), malarskie dla dorosłych, samoobrony, projektowania, cukiernicze, oraz cykl „Błoki! tu się dzieje”,
- koncerty muzyczne (S. Nawrot), recitale piosenek Cz. Niemena, pieśni patriotycznych, lekarzy, uczniów i przedszkolaków oraz zespołu „Sefor”,
- konkursy plastyczne,
- spektakle teatralne,
- zabawy i inne występy taneczne,
- wystawy i wernisaże: malarstwa (A. Wiśniewska, Z. Czombik, K. Rankiewicz), malarstwa poznańskich artystów, prac plastycznych, fotografii (R. Koluch) i zdjęć z podróży,
- imprezy integracyjne (grzybobranie, wymiana roślin doniczkowych, książek),
- turnieje: gier karcianych „Magic”, szachowe.

- ODK „Bajka”:

- festiwale: piosenki dziecięcej „Śpiewający Wróbelek” oraz origami,
- wieczory poezji (K. Gałczyńskiego, B. Galińskiego),
- turnieje i zawody sportowe: piłki nożnej, taekwon-do, Bajkowa Olimpiada Sportowa,
- turnieje i pokazy tańca: towarzyskiego- „Srebrne Pantofelki” i Klubu tańca towarzyskiego „Finezja”, przegląd umiejętności tanecznych dla przedszkolaków, pokaz tańca z ogniem i pokazy cyrkowe,
- kursy: tańca dla dorosłych, samoobrony,
- wycieczki rekreacyjno-krajoznawcze, rajdy rodzinne,
- spektakle teatralne,
- cykl spotkań z pisarzem (J. Wachowiak),
- prelekcje i spotkania: nt. bezpieczeństwa (spotkanie z Policją),
- konkursy: recytatorskie, plastyczne,
- koncerty: kolęd i pastorałek, pieśni patriotycznych, gitarowe (M. Rybicki), muzyczne (Z. Kosmowska, P. Kuźniak, Z. Laskowik, M. Kurpisz, Faridy i P. Kuźniaka) oraz zespołu „RH Blues 86” i Zespołu „Biały Kwiat”,
- warsztaty animy, animacyjne, plastyczne, artystyczne, edukacyjne, żywieniowe i ozdób świątecznych,
- wernisaże i wystawy: malarstwa, prac graficznych (E. Syldorf, K. Kudelka, W. Kwiatkowski, K. Penar, D. Matuszkiewicz), prac fotograficznych (J. Tritt), oraz prac z recyklingu,
- imprezy integracyjne (rajdy rodzinne, festyn rodzinny, spotkanie mieszkańców na górze osiedlowej),
- Zjazd Harcerski Chorągwi Wielkopolskiej Hufca Piast.

- ODK „Wiktoria”:

- wystawy: malarstwa (P. Antkowiak, J. Antkowiak, K. Kudelka), grafiki komputerowej, prac plastycznych, origami, noży oraz inspirowane Świętem Flagi Państwowej,
- spotkania: z cyklu zdrowie (badania dla osób powyżej 60 r.ż.), z cyklu „Spotkania Rodzinne”, dla kobiet mające na celu wsparcie w rozwoju osobistym i zawodowym,
- warsztaty: edukacyjne, manualno- plastyczne, muzyczne, taneczne, dla dzieci (z okazji Dnia Teatru, Międzynarodowego Dnia Książki, Międzynarodowego Dnia Rodziny),
- turnieje szachowe,
- spektakle kabaretowe (Z. Laskowik) i teatralne,
- pokazy: stylów i technik tanecznych, iluzjonisty (Z. Brzozowski),
- widowiska: baletowe, grupy tanecznej z zajęć mix dance, międzynarodowe pokazy tańca,
- koncerty: poezji śpiewanej, muzyczne (S. Nawrot, Szkoła Muzyczna Forte) oraz utworów klasycznych,
- konkursy: plastyczne, piosenki przedszkolnej,
- wycieczki przyrodniczo-krajoznawcze (wycieczka do Puszczy Noteckiej),
- imprezy integracyjne (grzybobranie, festyny osiedlowe).

- ODK „Orbita”:

- wernisaże i wystawy: malarstwa (pt. „Twórczy Gimnazjaliści”, „a la Modigliani”, „Łączą nas różnice”, „Jajo! czy kura” oraz Pracowni Ilustracji Biblioteki w Śremie), rysunku, prac plastycznych, fotografii (pt. „Szelaż na tropie”), uczestników warsztatów plastycznych i prac pokonkursowych (m.in. uczniów SP nr 65),
- spektakle teatralne,
- teatralne czytanie dla dzieci,
- warsztaty: animacyjne, plastyczne, robótek ręcznych, taneczne, fitness 50+ wzmacnianie, samoobrony, komiksu, florystyczne, ogrodnicze oraz świąteczne (palmy wielkanocne),
- koncerty: kolęd, przegląd jasełek, uczestników nauki gry na instrumentach (gitara),
- konkursy: plastyczne „W kosmosie”, „Anioły i Aniołki”), na Najlepszego Sąsiada,
- turniej Bocci,
- pokazy taneczne: balet, judo, taniec współczesny,
- imprezy integracyjne (Mobilny Domek Kultury, festyn osiedlowy),
- wycieczki przyrodniczo-krajoznawcze (do lasu).

W osiedlowych domach kultury prowadzone były również zajęcia w postaci półkolonii dla dzieci w ramach akcji zima-lato oraz imprezy okolicznościowe.

3) W ramach imprez okolicznościowych osiedlowe domy kultury organizowały m.in.:

- zabawy taneczne: karnawałowe, andrzejkowe, sylwestrowe, baliki dla najmłodszych, zabawy dla seniorów
- imprezy z okazji: Dnia Babci i Dziadka, Dnia Matki, Dnia Ojca, Dnia Dziecka, Dnia Kobiet, Dnia Seniora, Dnia Przedszkolaka itp.,
- spotkania: noworoczne, walentynkowe, wielkanocne, andrzejkowe, mikołajkowe, gwiazdkowe, wigilijne dla osób samotnych itp.

Wyniki finansowe osiedlowych domów kultury przedstawia poniższa tabela. (w tys. zł)

Wyszczególnienie	OPL	OP	OWW	OZ	OK	Razem
Przychody	317	442	476	447	349	2031
Koszty	341	446	427	383	361	1958
Wynik	-24	-4	49	64	-12	73

9. Działalność Winogradzkiej Telewizji Kablowej i Pogotowia Technicznego

Winogradzka Telewizja Kablowa

Inwestycje – telewizja, telefonia, Internet

1) W roku 2019 wykonano następujące prace:

- a) zainstalowano na stacji czołowej kolejne urządzenia do odbioru programów telewizji cyfrowej w jakości HD,
- b) podpisano umowę na dystrybucję kilku nowych kanałów telewizyjnych,
- c) przystąpiono do przekształcenia oferty programowej – większa liczba mniejszych, zróżnicowanych tematycznie i tańszych pakietów,

- d) kontynuowano modernizację sieci multimedialnej w zakresie zwiększenia przepustowości z 1 Gb/s do 10 Gb/s,
- e) kontynuowano rozbudowę sieci szkieletowej poza terenem Winograd,
- f) kontynuowano podłączanie „mieszkań” do sieci internetowej,
- g) kontynuowano podłączanie „mieszkań” do sieci telefonicznej,
- h) kontynuowano podłączanie „mieszkań” do sieci telewizji kablowej,
- i) rozszerzano dostępność usług dla klientów poza terenem Winograd.

2) W wyniku podjętych prac w 2019 roku uzyskano następujące efekty:

- a) z usług telewizji kablowej korzystało 15 035 abonentów (w roku 2018- 15 240). Udało się spowolnić spadek liczby abonentów związany z rozwojem cyfrowej telewizji naziemnej i zwiększonym dostępem do treści telewizyjnych w Internecie,
- b) z sieci telefonicznej korzystało 1 507 abonentów (w roku 2018- 1 589). Spadek liczby abonentów telefonii stacjonarnej jest trendem ogólnosiwiatowym. Jest to związane z rozwojem usług mobilnych. WTVK w ramach usługi telefonii zapewnia także obsługę jednostkom organizacyjnym Spółdzielni: 257 numerów,
- c) z sieci internetowej korzystało 11 815 abonentów (w roku 2018- 11 275). Jest to kolejny rok wzrostu liczby klientów będący efektem prowadzonej przez WTVK polityki stałego zwiększania jakości usług. PSM „Winogrody” w Poznaniu jako dostawca Internetu niezmiennie znajduje się na pierwszym miejscu w Poznaniu w rankingu operatorów pod względem prędkości przesyłania danych oraz opóźnień transmisji,
- d) z Internetu mobilnego korzystało 395 abonentów (w roku 2018-360). Wzrost o 11% odzwierciedla ogólnosiwiatową tendencję rozwoju usług mobilnych. W przypadku WTVK usługa Internetu mobilnego stanowi uzupełnienie istniejącej oferty dostępu stacjonarnego do sieci,
- e) zwiększono niezawodność działania telewizji kablowej,
- f) zwiększono liczbę dostępnych dla abonentów kanałów telewizyjnych.

3) Saldo środków na ulepszenia i wytworzenie środków trwałych:
stan na 31.12.2019 r.: **1 238 tys. zł**

Eksploatacja – telewizja, telefonia, Internet

1) Działania eksploatacyjne skupiły się na następujących sprawach:

- a) podpisaniu kolejnych umów z nadawcami programów,
- b) bieżącym utrzymaniu sieci kablowej, telefonicznej i internetowej,
- c) produkcji materiałów telewizyjnych w jakości 4K/UHD,
- d) zwiększeniu liczby programów podróźniczych na funkcjonującym od 2017 roku kanale testowym w jakości 4K/UHD,
- e) zwiększeniu zakresu tematycznego oraz ilości materiałów TVK Winogrody.

2) Efekty:

- a) dzięki podpisaniu w 2018 r. umowy na pakiet programów Polsat Sport Premium, WTVK jako jedyna sieć kablowa w Poznaniu udostępniła swoim abonentom wszystkie transmisje Ligi Mistrzów oraz Ligi Europy UEFA na żywo,
- b) nastąpiła systematyczna zamiana jakości emitowanych kanałów ze standardu SD na HD oraz wprowadzono nowe kanały do oferty,
- c) utrzymywano stabilność i niezawodność łączności usługi internetowej,
- d) wprowadzono elektroniczny system do zarządzania inwestycjami z możliwościami wizualizacji na mapie,

- e) dzięki wprowadzeniu faktur elektronicznych sukcesywnie zmniejszają się koszty dystrybucji dokumentów sprzedaży.

3) Wynik netto: stan na 31.12.2019 r.: **24 tys. zł**

Monitoring

1) System monitoringu wg stanu na 31.12.2019 r. składał się z:

- a) 79 kamer obrotowych, z których obraz był obserwowany przez pracowników dozoru wizyjnego oraz rejestrowany na macierzach dyskowych,
- b) 53 kamer obrotowych, z których obraz był rejestrowany na macierzach dyskowych,
- c) 65 kamer stacjonarnych, z których obraz był rejestrowany na macierzach dyskowych.

2) Zgłoszenia do służb:

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. pracownicy systemu monitoringu wykonali łącznie **508** zgłoszeń do odpowiednich służb dotyczących zdarzeń na osiedlach winogradzkich, z tego:

- 109 na policję,
- 355 do straży miejskiej (SM),
- 27 do Zarząd Dróg Miejskich o niedziałającym oświetleniu ulicznym,
- 1 do ENEA (niezabezpieczone wejście do trafostacji),
- 2 do Zarządu Dróg Miejskich o uszkodzonych znakach drogowych,
- 6 na pogotowie ratunkowe,
- 3 do straży pożarnej,
- 4 do administracji osiedla,
- 1 o porzuconym skuterze elektrycznym.

Odnotowano także 16 zgłoszeń obywatelskich – telefony od mieszkańców, którzy informowali o niepożądanym zachowaniach.

4) Aspekt ekonomiczny:

Według stanu na 31.12.2019 r. w budowę systemu monitoringu zaangażowane było:
1 377 tys. zł środków obrotowych Spółdzielni.

Pogotowie Techniczne

Pogotowie Techniczne obsługuje zasoby Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu (osiedle Przyjaźni, osiedle Zwycięstwa, osiedle Wichrowe Wzgórze, osiedle Kosmonautów, osiedle Pod Lipami) oraz Wspólnoty Mieszkaniowe.

Jednostka zatrudniała 6 instalatorów oraz 3 elektryków i zabezpieczała miejsca zaistniałych awarii tj. usuwała ich skutki, wykonywała naprawy w zakresie swoich możliwości technicznych. Swoją działalność PT prowadziło w systemie dyżurów trwających od godziny 15⁰⁰ do 7⁰⁰ w dni powszednie oraz od godz. 15⁰⁰ w piątki do godziny 7⁰⁰ w poniedziałki i we wszystkie dni wolne od pracy całodobowo. Dodatkowo pełni obsługę bram na parkingach strzeżonych znajdujących się na terenie PSM „Winogrady” w Poznaniu tj. przy bud. nr 23 na osiedlu Zwycięstwa oraz na osiedlu Pod Lipami przy Murawie.

W 2019 roku Pogotowie Techniczne interweniowało 2 026 razy.

Poza powyższym zakresem Pogotowie Techniczne realizuje także na zlecenie administracji osiedli prace związane z wymianą wodomierzy. W ramach legalizacji w zasobach Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu w 2019 roku wymieniono 11 644 sztuk wodomierzy.

Przychody z tytułu prowadzonej działalności zewnętrznej tj. świadczonych usług na rzecz zewnętrznych zleciennodawców w 2019 roku zamknęły się kwotą 18 tys. zł, co umniejszyło koszty Pogotowia Technicznego do sfinansowania przez osiedla.

10. Informacja o realizacji zamierzeń w 2019 r.

Zrealizowane zadania w zakresie robót budowlano-montażowych i usług oraz eksploatacji zasobów.

Remonty:

1) Roboty drogowe:

- dokonano naprawy dróg po zimie na OZ na kwotę 27 tys. zł;
- dokonano wymiany nawierzchni, naprawy dróg, chodników, pieszojezdni oraz miejsc postojowych na OK przy bud. nr: 5, 6, 7, 8, 23, 24 na kwotę 683 tys. zł.

2) Inne ogólnobudowlane:

- wymalowano klatki schodowe w bud. V-kond. nr 23 i 24 na OK na kwotę 184 tys. zł;
- wymalowano klatki schodowe wraz z wymianą oświetlenia na łączną kwotę 872 tys. zł z tego:
 - OP bud. V-kond. nr 12 i 19 433 tys. zł
 - OWW bud. XVI kond. nr 17 i 18 439 tys. zł;
- docieplono stropodachy bud. V-kond. nr 22,23,24,33,34 na OWW na kwotę 380 tys. zł;
- wykonano remont kominów wentylacyjnych z dociepleniem stropodachu w bud. nr 10,12,23 na OZ na kwotę 745 tys. zł oraz bud. nr 1 na OP na kwotę 144 tys. zł;
- rozpoczęto termomodernizację bud. XV-kond. nr 3 na OWW na kwotę 387 tys. zł;
- przebudowano kominy wentylacyjne bud. W-13 na OPL na kwotę 32 tys. zł;
- wykonano remont płyt balkonowych na łączną kwotę 4 087 tys. zł, z tego:
 - OPL bud. nr 15 i 8 885 tys. zł
 - OP bud. nr 19 i 22 1 514 tys. zł
 - OWW bud. 3 i 29 218 tys. zł
 - OZ bud. nr 1,3,9 i 12 705 tys. zł
 - OK bud. 4 765 tys. zł;
- wykonano remont balustrad parterowych w bud. V-kond. nr 5-11, 19,20 na OK na kwotę 103 tys. zł;
- doposażono place zabaw oraz uzupełniono ogrodzenia na ogólną kwotę 137 tys. zł, z tego:
 - OPL 45 tys. zł
 - OWW 86 tys. zł
 - OK 6 tys. zł;
- dofinansowano wymianę stolarki okiennej na łączną kwotę 241 tys. zł, z tego:
 - OPL 41 tys. zł
 - OP 74 tys. zł
 - OWW 61 tys. zł
 - OZ 40 tys. zł
 - OK 25 tys. zł;

- wykonano remont schodów przed wejściami do budynków nr 1,2,5,7,12,14 i W-13 na OPL na kwotę 31 tys. zł,
- wymieniono stolarkę okienną w piwnicach bud. nr 7 na OPL na kwotę 32 tys. zł;
- zamontowano podziemne zbiorniki na odpady typu MOŁOK na łączną kwotę 820 tys. zł, z tego:

OWW przy bud. nr 2-5,13-14,15-17	202 tys. zł
OZ przy bud. nr 1-4,5,7,20,23, 24	396 tys. zł
OK przy bud. nr 1-3, 5-8	222 tys. zł;
- wymieniono drzwi do szachtu instalacyjnego w pomieszczeniach pozysypowych w bud. XVI-kond. na łączną kwotę 238 tys. zł, z tego:

OWW bud. nr 4,20,21	92 tys. zł,
OZ bud. nr 8,14,15,20,28	146 tys. zł;
- wykonano 5-letni przegląd budowlany na łączną kwotę 127 tys. zł, z tego:

OPL	27 tys. zł
OP	40 tys. zł
OZ	31 tys. zł
OK	29 tys. zł;
- wykonano remont elewacji ściany zachodniej bud. nr 1 na OZ na kwotę 179 tys. zł;
- dokonano utylizacji ścianek azbestowo-cementowych w piwnicach bud. V-kond. na łączną kwotę 149 tys. zł, w tym:

OWW w bud. nr 32	74 tys. zł
OZ w bud. nr 4	75 tys. zł;
- zamontowano tablice i gabloty ogłoszeniowe w bud. na OWW na kwotę 69 tys. zł;
- wymieniono daszki nad wejściami do bud. nr 1,2,3,4 na OP na kwotę 303 tys. zł;
- zamontowano poręcze przy wejściach do bud. nr 1 i 2 na OP na kwotę 13 tys. zł;
- wykonano rozbudowę i przebudowę boiska sportowego na OPL na kwotę 285 tys. zł;
- wykonano projekt drogi przy bud. 9,10,11,12 i 13 na OK na kwotę 26 tys. zł;
- wykonano remont dachu przybudówki bud. nr 1 na OK na kwotę 15 tys. zł;
- wykonano remont kominów wraz z montażem turbowentów na OK na kwotę 12 tys. zł;
- wyremontowano hole w bud. nr 13,14,15,26 i 28 na OZ na kwotę 75 tys. zł;
- wykonano remont pomieszczeń pozysypowych w bud. XIII-kond. nr 1,2,3 na OK na kwotę 12 tys. zł.

3) Roboty elektryczne:

- wykonano wymianę oświetlenia w piwnicach i na klatkach schodowych na oprawy LED z czujnikami ruchu w bud. nr 12 na OPL na kwotę 25 tys. zł;
- wykonano wymianę oświetlenia na oprawy LED z czujnikami ruchu w piwnicach budynków wysokich nr 3,4,9,10,11 na OPL na kwotę 40 tys. zł
- wymieniono domofony na cyfrowe w bud. nr 5,6,7 na OPL na kwotę 107 tys. zł;
- wykonano remont instalacji odgromowej w bud. nr 6,7,14,15,16,17 na OP na kwotę 157 tys. zł;
- przeprowadzono kontrole instalacji oddymiania w budynkach wysokich na łączną kwotę 20 tys. zł, z tego:

OPL	2 tys. zł
OP	3 tys. zł
OWW	6 tys. zł
OZ	6 tys. zł
OK	3 tys. zł;
- przeprowadzono okresowe kontrole instalacji elektrycznych w pawilonach i garażach na łączną kwotę 12 tys. zł, z tego:

- | | |
|-----|------------|
| OPL | 7 tys. zł |
| OWW | 4 tys. zł |
| OK | 1 tys. zł; |
- przeprowadzono okresowy przegląd instalacji elektrycznych w zespołach pralniczych we wszystkich budynkach na OPL na kwotę 2 tys. zł;
 - wykonano pomiary elektryczne w pralniach i hydroforniach na OP na kwotę 2 tys. zł;
 - wykonano konserwacje i naprawy domofonów na łączną kwotę 472 tys. zł, z tego:

OPL	62 tys. zł
OP	122 tys. zł
OWW	129 tys. zł
OZ	83 tys. zł
OK	76 tys. zł;
 - wykonano konserwacje i naprawy dźwigów na łączną kwotę 556 tys. zł, z tego:

OPL	36 tys. zł
OP	110 tys. zł
OWW	192 tys. zł
OZ	157 tys. zł
OK	62 tys. zł;
 - wykonano konserwację dźwigów w pawilonach nr 125 B i 133 na OP na kwotę 6 tys. zł.

4) Roboty instalacyjne:

- wykonano kontrole instalacji gazowych i wentylacyjnych we wszystkich budynkach należących do PSM „Winogrady” w Poznaniu na kwotę 529 tys. zł;
- w ramach legalizacji wymienionych zostało 11 644 szt. wodomierzy;
- wymieniono piony kanalizacyjne w piwnicach bud. nr 5,10,13,21,22,23 na OK na kwotę 365 tys. zł oraz stabilizator ciśnienia w bud. nr 17 na kwotę 39 tys. zł;
- wymieniono poziomy kanalizacji sanitarnej w piwnicach w bud. nr 17,18 i 19 na OWW na kwotę 193 tys. zł;
- wymieniono instalację centralnego ogrzewania w bud. nr 10 na OWW na kwotę 1 269 tys. zł;
- wymieniono instalację centralnego ogrzewania w bud. nr 5 klatki A-M na OPL na kwotę 1 031 tys. zł;
- zamontowano nowe zawory podpionowe na instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji we wszystkich bud. wysokich na OZ na kwotę 215 tys. zł.

Inwestycje i modernizacje:

- zamontowano dodatkową klimatyzację w pomieszczeniu serwerowni i w pomieszczeniu UPS w paw. 125B na OP na kwotę 26 tys. zł;
- wykonano prace modernizacyjne w paw. 103 na OWW na kwotę 31 tys. zł;
- wyremontowano i przebudowano toaletę w paw. 123/124 na OWW na kwotę 29 tys. zł;
- przebudowano toaletę w paw. 123/124 na OWW na kwotę 29 tys. zł;
- zakończono prace adaptacyjne w paw. 125 na OZ na kwotę 338 tys. zł;
- wybudowano pomieszczenie magazynowe na OK na kwotę 128 tys. zł.

Sprawy terenowo-prawne:

Przygotowano dokumentację stanowiącą podstawę do uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokali w nowym budynku mieszkalnym położonym przy ul. Ugory 63.

Przygotowano i pozyskano niezbędną dokumentację geodezyjną w związku z prowadzonymi pracami inwestycyjnymi i remontowymi na wszystkich osiedlach.

Sporządzono aktualne zestawienie nieruchomości drogowych przewidzianych do zbycia w dalszej kolejności (w różnych wariantach, zależnych od środków finansowych przeznaczanych na ten cel przez Miasto Poznań).

W Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania prowadzono sprawy zamiany gruntów na osiedlach Kosmonautów, Pod Lipami, Wichrowe Wzgórze i Zwycięstwa. Umożliwi to uporządkowanie struktury gruntów osiedli i pozwoli na ich lepsze zagospodarowanie.

Prowadzono uzgodnienia, pozyskiwano materiały niezbędne do zbycia nieruchomości położonych pod ulicą Murawa (dz. 5/2 i 4/4). Działkę 5/2 zbyto aktem notarialnym Miastu Poznań, zgodnie z podjętymi, prawomocnymi uchwałami i zawartymi porozumieniami.

Przygotowano dokumentację i doprowadzono do zawarcia aktów notarialnych ustanawiających służebność przesyłu na rzecz gestorów sieci, niezbędnych do prowadzenia inwestycji.

Kompletowano dokumentację i prowadzono uzgodnienia w związku z prowadzonymi postępowaniami zmierzającymi do rozbiórki zabudów korytarzy zlokalizowanych w budynkach wysokich położonych na osiedlach: Przyjaźni, Wichrowe Wzgórze i Zwycięstwa.

Przygotowano dokumentację do uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokali mieszkalnych, powstałych z adaptacji pracowni twórców na osiedlu Zwycięstwa, co umożliwi sprzedaż tych lokali.

W wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego złożono wnioski o usunięcie błędów wykrytych przez Spółdzielnię, powstałych w trakcie migracji (przeniesienia do postaci elektronicznej) ksiąg wieczystych i sprostowanie błędów zaistniałych w księgach wieczystych po ustanowieniu odrębnej własności lokali.

Informacja o pracach związanych z realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zamówiono i skompletowano dokumenty niezbędne do ustanowienia odrębnej własności lokali (m.in. wypisy z rejestru gruntów, wypisy z kartotek budynków i kartotek lokali, zaświadczenia o samodzielności lokali), które stały się podstawą zawarcia umów notarialnych.

Składano wnioski do ZGiKM Geopoz o usunięcie rozbieżności pomiędzy bazą ewidencji gruntów, a stanem faktycznym, co umożliwiło ustanawianie odrębnej własności lokali.

Przygotowywano zaświadczenia i informacje o stanie prawnym gruntów związanych z budynkami mieszkalnymi.

W czasie prowadzonych prac udzielono pisemnych i bezpośrednich odpowiedzi na pytania i wątpliwości członków Spółdzielni, związane z ustanowieniem odrębnej własności lokali.

Komputeryzacja

W 2019 roku wykonano następujące prace i wdrożono następujące oprogramowanie:

- częściowo wymieniono sprzęt komputerowy z lat 2005-2009,
- modernizowano i skonfigurowano GPD (Główny Punkt Dystrybucji),
- wdrożono moduł (gospodarka magazynowa) oprogramowania użytkowego GRANIT,
- wdrażano moduły (czynsz, rachunkowość) oprogramowania użytkowego GRANIT,
- modernizowano oprogramowanie użytkowe w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa,
- systematycznie wymieniano drukarki na drukarki „DN”- sieciowe,
- wymieniono urządzenia sieciowe (konwertery itp.),
- dokonywano napraw bieżących i usuwano awarie sprzętu komputerowego,
- przeprowadzono migrację serwera Buntu Linux Kasa do nowego środowiska klastrowego vSphere,

- przeprowadzono migrację serwera Buntu Linux F-Secure do nowego środowiska klastrowego vSphere,
- wdrożono nową wersję programu F-Secure,
- prowadzono nadzór nad przestrzeganiem ustawy o ochronie danych osobowych,
- zapoczątkowano instalację terminali w administracji ogólnej,
- wymieniono zasilacz awaryjny UPS APC.

Na bieżąco były wykonywane aktualizacje programów systemowych, antywirusowych i użytkowych wymagane przepisami prawa.

11. Główne zamierzenia PSM „Winogrody” w Poznaniu na 2020 r.

Remonty:

Roboty budowlane:

1) Roboty drogowe:

- naprawa dróg po zimie na łączną kwotę 40 tys. zł, z tego:

OPL	25 tys. zł
OK	15 tys. zł
- wymiana nawierzchni, naprawa dróg, chodników, pieszojezdni na ogólną kwotę 525 tys. zł, z tego:

OZ przy bud. nr 18-19A i 17	65 tys. zł
OK przy bud. nr 11 i 12	460 tys. zł

2) Inne ogólnobudowlane:

- malowanie klatek schodowych z wymianą oświetlenia na łączną kwotę 564 tys. zł, z tego:

OP bud. V-kond. nr 3	314 tys. zł
OWW bud. XVI-kond. nr 19	250 tys. zł
- docieplenie stropodachu bud. V-kond. nr 25,26,27,28,29 na OWW na kwotę 460 tys. zł;
- remont kominów wentylacyjnych bud. nr Wilczak⁴13 na OPL na kwotę 32 tys. zł;
- remont płyt balkonowych w bud. V-kond. na łączną kwotę 4 072 tys. zł, z tego:

OPL bud. nr 1,2,6	1 230 tys. zł
OP bud. nr 21,23	1 452 tys. zł
OWW bud. nr 36	400 tys. zł
OZ bud. nr 2	290 tys. zł
OK bud. nr 13	700 tys. zł;
- remont balkonów bud. XVI-kond. nr 3 na OWW na kwotę 506 tys. zł;
- wyposażenie oraz ogrodzenie placów zabaw na ogólną kwotę 220 tys. zł, z tego:

OPL	90 tys. zł
OP	20 tys. zł
OWW	100 tys. zł
OK	10 tys. zł;
- dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej na łączną kwotę 270 tys. zł, z tego:

OPL	40 tys. zł
OP	70 tys. zł
OWW	50 tys. zł
OZ	40 tys. zł
OK	70 tys. zł;
- remont schodów przed wejściami do budynków na OPL na kwotę 33 tys. zł,

- wymiana stolarki okiennej w piwnicach bud. nr 7 na OPL na kwotę 33 tys. zł;
- montaż podziemnych zbiorników na odpady typu MOŁOK na łączną kwotę 180 tys. zł, z tego:

OZ	bud. 8,28	120 tys. zł
OK	bud. 11 i 12	60 tys. zł;
- wymiana drzwi do szachtu instalacyjnego w pomieszczeniach pozyspowych w bud. XVI-kond. na łączną kwotę 175 tys. zł, z tego:

OWW	bud. 3,30,31	105 tys. zł
OZ	bud. 16,19A	70 tys. zł;
- przegląd 5-letni budowlany bud. nr 2-5,13-21,25-36 oraz pawilonów na OWW na kwotę 40 tys. zł;
- remont daszków nad wejściami do bud. nr 11 i 11A na OP na kwotę 84 tys. zł;
- kontynuacja termomodernizacji bud. XVI-kond. nr 3 na OWW na kwotę 1 936 tys. zł;
- remont elewacji bud. XIII-kond. nr 2 na OK na kwotę 450 tys. zł;
- remont elewacji ściany wschodniej bud. nr 1 na OZ na kwotę 200 tys. zł;
- remont pawilonu 132 B na OP na kwotę 50 tys. zł;
- remont boiska przy bud. nr 8 na OK na kwotę 90 tys. zł;
- wymiana wyłazów dachowych w bud. nr 12 na OPL na kwotę 20 tys. zł;
- montaż stojaków rowerowych na OPL na kwotę 15 tys. zł;
- remont pochylni przy bud. nr 17, 21 na OWW na kwotę 40 tys. zł;
- utylizacja azbestu – ścianki działowe w piwnicach bud. nr 25 na OWW na kwotę 80 tys. zł;
- wykonanie składowiska gabarytów na terenie OZ (4 szt.) na kwotę 24 tys. zł;
- naprawa świetlików w paw. 104 B i C na OK na kwotę 10 tys. zł.

3) Roboty elektryczne:

- a. dwuletni przegląd instalacji odgromowej na budynkach wysokich na łączną kwotę 13 tys. zł, z tego:

OPL	2 tys. zł
OP bud. 8,9,20	1 tys. zł
OWW	6 tys. zł
OZ bud. nr 6-8, 13-20 i 28	4 tys. zł;
- czteroletni przegląd instalacji odgromowej w pawilonach na łączną kwotę 3 tys. zł, z tego:

OPL	1 tys. zł
OP	1 tys. zł
OZ 109,110,115,125	1 tys. zł;
- konserwacja i naprawy dźwigów na łączną kwotę 677 tys. zł, z tego:

OPL	37 tys. zł
OP	170 tys. zł
OWW	222 tys. zł
OZ	164 tys. zł
OK	84 tys. zł;
- konserwacja dźwigów w paw. 125 B i 133 na OP na kwotę 10 tys. zł;
- konserwacja i naprawy domofonów na łączną kwotę 492 tys. zł, z tego:

OPL	62 tys. zł
OP	130 tys. zł
OWW	130 tys. zł
OZ	91 tys. zł
OK	79 tys. zł;
- b. kontrola instalacji oddymiania w budynkach wysokich na łączną kwotę 33 tys. zł, z tego:

- | | |
|-----|------------|
| OPL | 3 tys. zł |
| OP | 5 tys. zł |
| OWW | 7 tys. zł |
| OZ | 14 tys. zł |
| OK | 4 tys. zł; |
- roczny przegląd instalacji elektrycznych w pawilonach i garażach oraz przeciwpożarowych wyłączników prądu na łączną kwotę 8 tys. zł, z tego:

OPL	1 tys. zł
OP	1 tys. zł
OWW	2 tys. zł
OZ	1 tys. zł
OK	3 tys. zł;
 - roczny przegląd instalacji elektrycznej we wszystkich budynkach oraz roczny przegląd przeciwpożarowych wyłączników prądu w budynkach wysokich na łączną kwotę 20 tys. zł, z tego:

OP	4 tys. zł
OWW	12 tys. zł
OWW	4 tys. zł
 - roczny przegląd instalacji elektrycznej we wszystkich budynkach na OPL na kwotę 2 tys. zł oraz na OZ na kwotę 3 tys. zł;
 - wymiana oświetlenia w piwnicach i na klatkach schodowych na oprawy LED z czujnikiem ruchu w bud. nr 12 na OPL na kwotę 36 tys. zł;
 - wymiana oświetlenia w piwnicach na oprawy LED z czujnikiem ruchu i zmierzchu w bud. nr 14 na OPL na kwotę 32 tys. zł;
 - wykonanie instrukcji ppoż dla obiektów o kubaturze powyżej 1000 m³ na łączną kwotę 56 tys. zł, z tego:

OP	26 tys. zł
OWW	10 tys. zł
OZ	10 tys. zł
OK	10 tys. zł;
 - naprawa instalacji odgromowej paw. 123/124 na OWW (administracja osiedla) na kwotę 5 tys. zł;
 - wymiana instalacji elektrycznej w garażach na OWW na kwotę 170 tys. zł;
 - naprawa instalacji odgromowej paw. 121,122,123/124 (ODK „Bajka”) na OWW na kwotę 30 tys. zł;
 - wykonanie instalacji fotowoltaicznej na bud. nr 6 i 7 na OP na kwotę 200 tys. zł;
 - wykonanie instalacji fotowoltaicznej wraz z montażem wentylatorów na bud. nr 6,8,18,19A,20,28 na OZ na kwotę 750 tys. zł;
 - wykonanie projektu instalacji przeciwpożarowych wyłączników prądu w bud. wysokich nr 6-8,13-20 i 28 na OZ na kwotę 6 tys. zł;
 - wykonanie analizy zagrożenia ryzykiem instalacji odgromowej na bud. na OPL na kwotę 6 tys. zł.

2) Roboty instalacyjne:

- wykonana zostanie kontrola instalacji gazowych i wentylacyjnych we wszystkich budynkach należących do PSM „Winogrady” w Poznaniu;
- w ramach legalizacji wymienionych zostanie 9 099 szt. wodomierzy;

- wymienione zostaną pionowe kanalizacje sanitarnej do parteru w bud. nr 4,6,7,8,9,19,20 i 24 oraz przeprowadzony zostanie remont kanalizacji sanitarnej w paw. 104 na OK na łączną kwotę 385 tys. zł;
- wymienione zostaną pionowe kanalizacje sanitarnej w czterech bud. wysokich nr 4,9,10 i 11 na OPL na kwotę 112 tys. zł;
- wymienione zostaną poziome kanalizacje sanitarnej w piwnicach bud. nr 11 seg. 4, bud. 12 seg. 1, bud. 13,20 i 21 na OWW na kwotę 350 tys. zł;
- wymieniona zostanie instalacja ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji w bud. nr 10 na OWW na kwotę 260 tys. zł;
- wymienione zostaną podzielniki wyparkowe na elektroniczne w bud. nr 9,11 i 12 na OWW na kwotę 85 tys. zł;
- wymienione zostaną poziome kanalizacje sanitarnej w piwnicach bud. nr 5,21 wraz z montażem zaworów podpionowych na instalacji zimnej i ciepłej wody z cyrkulacją w bud. 5,21 na OZ na łączną kwotę 399 tys. zł oraz na bud. 26 na kwotę 160 tys. zł. (niewykonanie z 2019 r.).

Inwestycje i modernizacje:

- kontynuacja modernizacji paw. 101 (przychodnia zdrowia) na OPL na kwotę 308 tys. zł (niezakończone w 2019 roku);
- wykonanie instalacji ppoż. w paw. 104 na OPL na kwotę 348 tys. zł;
- termomodernizacja paw. 105 A-L wraz z budową parkingu na OWW na kwotę 1 750 tys. zł;
- opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przy paw. 106 pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na OWW na kwotę 30 tys. zł;
- kontynuacja modernizacji paw. 118 na OK (budowa windy) na kwotę 367 tys. zł (niezakończone w 2019 roku);
- wykonanie instalacji fotowoltaicznej na paw. 118 na OK na kwotę 100 tys. zł.

Sprawy terenowo-prawne:

Pozyskiwanie i kompletowanie dokumentów niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności kolejnych lokali objętych wnioskami.

Prowadzenie działań związanych z prowadzoną inwestycją planowaną na osiedlu Pod Lipami.

Analiza terenów Spółdzielni pod kątem możliwości przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Prowadzenie spraw związanych z zamianą gruntów na osiedlach Pod Lipami, Wichrowe Wzgórze, Zwycięstwa i Kosmonautów.

Przygotowanie dokumentacji do zbycia gruntów pod drogami, dla których Miasto Poznań będzie mogło wyasygnować środki finansowe.

Sporządzanie umów, uchwał i dokumentacji do zawarcia aktów notarialnych ustanawiających służebność przesyłu.

Przygotowanie i pozyskiwanie niezbędnej dokumentacji geodezyjnej do prowadzonych prac inwestycyjnych i remontowych.

Komputeryzacja:

W 2020 roku przewiduje się wykonać następujące prace i wdrożyć oprogramowanie

- wymianę sprzętu komputerowego z lat 2005-2012 w zależności od potrzeb,

- instalację terminali DELL,
- modernizację archiwizacji baz danych w dwóch lokalizacjach,
- modernizację i konfigurację GPD (Główny Punkt Dystrybucji),
- modernizację oprogramowania użytkowego w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa,
- systematycznie wymieniać drukarki na drukarki „DN”,
- wymianę urządzeń sieciowych (Switch -1GB itp.), w kolejnych administracjach,
- naprawy bieżące i usuwanie awarii sprzętu komputerowego.
- wdrożenie nowej wersji programu Axcence Nvision, oraz F-Secure
- wdrażanie modułów (rachunkowość, kadry, płace, wkłady) oprogramowania użytkowego GRANIT.

Na bieżąco będą wykonywane aktualizacje programów systemowych, antywirusowych.

12. Realizacja wniosków Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniach 29.05. – 04.06.2019 r.

Na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia Członków złożono 39 wniosków, w tym:

OPL -	11
OP -	4
OWW -	12
OZ -	9
OK -	3

Zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni wnioski zostały skierowane przez Komisję Wnioskową Walnego Zgromadzenia Członków do odpowiednich organów Spółdzielni.

Po rozpatrzeniu wniosków przez Radę Nadzorczą, Zarząd i Rady Osiedli wnioskodawcy otrzymali pisemne odpowiedzi o sposobie realizacji złożonych przez nich wniosków.

Niniejsze sprawozdanie Zarząd Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu przedstawia Walnemu Zgromadzeniu Członków do zatwierdzenia.

mgr inż. Marek Gąsiorowski
Z-ca Prezesa ds. eksploatacji

mgr Jan Marciniak
Prezes Zarządu