

**Sprawozdanie z działalności
Poznańskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Winogrady”
w Poznaniu za 2020 rok**

Poznań 2021

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI
POZNAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„WINOGRADY”
W POZNANIU
ZA ROK 2020

Poznań, dnia 8 marca 2021 r.

Wstęp

1.	Charakterystyka zasobów PSM „Winogrody” w Poznaniu	3
2.	Stan majątkowy i finansowy	3
3.	Windykacja należności z tytułu opat za używanie lokali	8
4.	Koszty, przychody i wyniki działalności PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2020 r.	10
5.	Informacja o zatrudnieniu i wynagrodzeniach w PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2020 r.	18
6.	Eksploatacja zasobów mieszkaniowych	19
7.	Sprawy członkowsko-mieszkaniowe	22
8.	Działalność społeczno-oświatowa, kulturalna i sportowo-rekreacyjna	24
9.	Działalność Winogradzkiej Telewizji Kablowej i Pogotowia Technicznego	27
10.	Informacja o realizacji zamierzeń w 2020 r.	30
11.	Główne zamierzenia PSM „Winogrody” w Poznaniu na 2021 r.	34
12.	Realizacja wniosków Walnego Zgromadzenia Członków	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 gospodarza
UW	- użytkowanie wieczyste
WM OP 24	- Wspólnota Mieszkaniowa na Osiedlu Przyjaźni 24
WM OZ 5 G, 5HJ, 5K	- Wspólnota Mieszkaniowa na Osiedlu Zwycięstwa 5G,5 HJ, 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
ZM GOAP	- Związek Międzygminny „Gospodarka Odpadami Aglomeracji Poznańskiej”

Wstęp

Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Winogrady” 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 2020 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
a od 23 marca 2020 r.

Zastępca Prezesa Główny Księgowy	mgr Małgorzata Tomkowiak
----------------------------------	--------------------------

Badanie sprawozdania finansowego za 2020 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 „Winogrady” w Poznaniu

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

2. Stan majątkowy i finansowy

Wartość księgowa majątku trwałego i obrotowego PSM „Winogrady” w Poznaniu wg stanu na 31.12.2020 r. wynosiła 608 880 tys. zł. Aktywa trwałe wynoszą 533 794 tys. zł, w tym grunty 307 420 tys. zł. Aktywa obrotowe wynoszą 75 085 tys. zł, w tym krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 17 047 tys. zł.

Suma rzeczowych aktywów trwałych spadła w stosunku do 2019 roku o 1,93 %, tj. o 10 482 tys. zł (głównie z tytułu umorzenia aktywów trwałych i wyodrębnienia lokali mieszkalnych oraz ze zbycia działki nr 4/4 – prawa użytkowania wieczystego gruntu pod ul. Murawa).

W 2020 r. zmniejszenie rzeczowego majątku trwałego z tytułu wyodrębnienia prawa własności lokali przedstawia się następująco: w grupie budynki 1 845 tys. zł, natomiast w grupie grunty własne 1 531 tys. zł oraz dźwigi 21 tys. zł, co daje łączną kwotę 3 397 tys. zł. Dotychczasowa kwota dokonanych wyodrębnień według stanu na dzień 31.12.2020 r. wynosi 254 552 tys. zł.

Rzeczowy majątek trwały 2020 r.
w tys. zł

Wyszczególnienie	Bilans otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	Umorzenia	Bilans zamknięcia (wartość netto)
Grunty + prawo wieczyste	312 246	19	2 276	2 570	307 419
Budynki i budowle	221 716	3 644	1 870	7 120	216 370
Urządzenia techniczne i maszyny	7 678	3 653	34	2 708	8 589
Środki transportowe	456	35	0	105	386
Pozostałe środki trwałe	145	94	0	42	197
Razem	542 241	7 445	4 180	12 545	532 961

Bilans na 31.12.2020 r. – w tys. zł

Gr.	Aktywa	01.01.	31.12.	Gr.	Pasywa	01.01.	31.12.
A	Aktywa trwałe	544 276	533 794	A	Fundusze własne	549 820	546 042
I.	Wartości niematerialne i prawne	87	216	I.	Fundusz podstawowy	68 642	70 461
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	543 835	533 113	1.	Fundusz udziałowy	520	507
				2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 644	2 546
				3.	Fundusz wkładów budowlanych	65 478	67 408
III.	Należności długoterminowe			II.	Fundusz zasobowy	210 611	199 958
IV.	Inwestycje długoterminowe	135	157	III.	Fundusz aktualizacji wyceny	265 143	263 858
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	219	308	IV.	Pozostałe fundusze	-	-
				V.	Nadwyżka bilansowa (zysk netto)	5 424	6 341
				VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	5 424
B	Aktywa obrotowe	66 435	75 085	B	Zobowiązania	60 891	62 837
I.	Zapasy	12 458	11 885	I.	Rezerwy na zobowiązania	-	-
II.	Należności krótkoterminowe	7 117	8 884	II.	Zobowiązania długoterminowe	2 545	3 647
III.	Inwestycje krótkoterminowe	31 468	37 269	III.	Zobowiązania krótkoterminowe	55 008	54 679
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15 392	17 047	IV.	Rozliczenia międzyokresowe	3 338	4 511
Razem		610 711	608 879			610 711	608 879

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 1,37. 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 2,58 i spadł o 0,02 punkty procentowe w stosunku do 2019 r.
 - wskaźnik zaległości w opłatach za lokale użytkowe wynosi 2,50 i wzrósł o 0,25 punktów procentowych w stosunku do 2019 r.
 - wskaźnik obrotu zobowiązaniami wynosi 46 dni i spadł o 6 dni w porównaniu z roku 2019.
- Ogólny poziom zadłużenia 9,58%, 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 90,28 %.

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 2020 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. Ogłoszony stan epidemii i związane z nim liczne nakazy, zakazy i ograniczenia miały wpływ na działalność Spółdzielni w 2020 r., w szczególności w przedmiocie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem. W wyniku ograniczenia tej działalności, Zarząd podejmował decyzje w celu zminimalizowania negatywnych skutków (poprzez zmiany w polityce kadrowej, rozliczeniach finansowych). Niezbędne dla prowadzenia działalności Spółdzielni jest odbycie się Walnego Zgromadzenia Członków i podjęcie przez ten organ ustawowych i statutowych decyzji do niego należących.

Grunty

Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia posiadała lub zarządzała gruntami będącymi w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni 586 729 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) oraz posiadała grunty własne i zarządzała gruntami 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 01.01.2020 r.	Powierzchnia w m ² na dzień 31.12.2020 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 zarządzana przez Spółdzielnię

Osiedle	Powierzchnia w m ² na dzień 01.01.2020 r.	Powierzchnia w m ² na dzień 31.12.2020 r.
Wilczak 15,15A,15B	6 297	6 297

III Grunty – prawo użytkowania wieczystego Spółdzielni

Osiedle	Powierzchnia w m ² na dzień 01.01.2020 r.	Powierzchnia w m ² na dzień 31.12.2020 r.
OPL	44 013	44 013
OP	99 541	99 541
OWW	164 008	164 008
OZ	159 992	160 102
OK	110 546	102 477
Razem osiedla	578 100	570 141

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 01.01.2020 r.	Powierzchnia w m ² na dzień 31.12.2020 r.
WM OP 24	3 749	3 749

Udziały Spółdzielni - lokale użytkowe 45233/829416 tj. 204,46 m²Udziały Spółdzielni - miejsca postojowe 13003/156527 cz. w udziale 281651/829416 tj. 105,76 m²**V Grunty - prawo użytkowania wieczystego – Wspólnota Mieszkaniowa na Osiedlu Zwycięstwa 5G,5HJ, 5K zarządzana przez Spółdzielnię**

Osiedle	Powierzchnia w m ² na dzień 01.01.2020 r.	Powierzchnia w m ² na dzień 31.12.2020 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 i jest przez nią zarządzana

Osiedle	Powierzchnia w m ² na dzień 01.01.2020 r.	Powierzchnia w m ² na dzień 31.12.2020 r.
WM OZ 5L,5M,5N	5 156	5 156

Udziały Spółdzielni – lokale użytkowe 36533/703537 tj. 267,74 m²**VI Grunty ogółem**

Razem	1 551 427	1 543 468
--------------	------------------	------------------

Tabela – Charakterystyka zasobów PSM „Winogrody” w Poznaniu

L-p.	Wyszczególnienie							PSM
I.	Dane ilościowe wg stanu na 31.12.2020 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: spółdzielcze własnościowe lokale wyodrębnione na własność lokatorskie	2 405	4 768	4 464	3 459	2 955	18 051	
	6) lokale użytkowe ogółem (w bud. mieszkalnych, pawilonach, hydrofarmach i innych)	1 818	3 587	3 126	2 177	2 132	12 840	
		555	1 117	1 226	1 219	777	4 894	
		32	64	112	63	46	317	
		147	153	196	112	139	747	
II.	Powierzchnia użytkowa w m ² wg stanu na 31.12.2020 r.:							
	1) lokali mieszkalnych, w tym: lokali wyodrębnionych na własność	107 559	208 395	221 912	174 910	132 778	845 554	
	2) lokali użytkowych w pawilonach handlowo-usługowych	24 727	49 378	61 108	62 426	35 483	233 122	
	3) innych lokali użytkowych (w bud. mieszk., hydrofarmach, m. pawilonach i innych)	5 897	9 313	9 518	6 958	5 536	37 222	
	4) garaży, w tym: wyodrębnionych na własność	1 649	2 690	5 005	6 150	2 909	18 403	
		1 822	-	1 810	-	1 339	4 971	
		-	-	176	-	-	176	
III.	Dane o mieszkańcach i członkach wg stanu na 31.12.2020 r.:							
	1) ilość mieszkańców	4 063	7 948	8 016	6 069	5 321	31 417	
	2) ilość członków	2 657	5 200	5 167	3 973	3 404	20 401	
IV.	Inne dane wg stanu na 31.12.2020 r.:							
	1) liczba obiektów handlowo – usługowych funkcjonujących na terenie osiedla (dzierzawa gruntów)	14	9	34	34	5	96	
	2) liczba parkingów strzeżonych	1	2	7	2	2	14	
	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	23 828	14 177	11 591	65 895	

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

1) Dane dotyczące zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych

W roku 2020 w zakresie windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych, zadłużenie wyniosło 2 668 tys. zł, natomiast wskaźnik zaległości do rocznego wymiaru opłat – 2,58 %.

W poszczególnych osiedlach wskaźniki zaległości do rocznego wymiaru wynosiły:

Osiedle	Wskaźnik do wymiaru % 2018 r.	Wskaźnik do wymiaru % 2019 r.	Wskaźnik do wymiaru % 2020 r.
OPL	3,06	2,45	2,17
OP	2,65	2,39	2,88
OWW	2,34	2,44	2,03
OZ	3,25	3,52	3,62
OK	2,36	2,12	2,04
Razem	2,70	2,60	2,58

Spółdzielnia w 2020 roku wprowadziła dodatkową formę wezwań do zapłaty należności za mieszkania. jest to forma „miękkiej windykacji” przypominająca o obowiązku terminowego dokonywania wpłat i obejmuje wezwanie dotyczące bieżących należności. Powyższe wezwania wystawiane są już po trzech dniach od statutowego terminu zapłaty.

Systematyczne i konsekwentnie prowadzone czynności windykacyjne i prowadzenie „miękkiej windykacji” w zakresie ściągania należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych w 2020 r. spowodowały, że wskaźnik zadłużenia do wymiaru rocznego zmniejszył się w porównaniu do 2019 roku.

Spółdzielnia oprócz czynności windykacyjnych, podejmuje działania zmierzające do wskazywania dłużnikom sposobów wyjścia z trudnej sytuacji finansowej. Na stronie internetowej Spółdzielni i w każdym wysłanym 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 278 dodatków mieszkaniowych..

W zakresie windykacji prowadzone były następujące działania:

- a) wysłano 502 informacje o odłączeniu instalacji TV kablowej oraz ciepłej wody, w wyniku czego:
 - w 118 przypadkach zostało wykonane odłączenie TV kablowej,
 - w 1 przypadku odcięto dostawę ciepłej wody,
- b) wysłano 4 184 monity wzywające do zapłaty – „miękką windykacją”,
- c) wysłano 1 296 monitów wzywających do zapłaty pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego,
- d) wysłano 206 wezwań do zapłaty z propozycją spisania ugód pozasądowych, z tego zawartych zostało 6 ugód,
- e) do sądu skierowano 227 spraw o zapłatę,
- f) każdy właściciel lokalu otrzymał saldo konta opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego, które dołączane jest do rocznego wyniku rozliczenia zużycia energii cieplnej i wody,
- g) wysłano użytkownikom mieszkań 2 044 sald wykazujących zaległości.

W 2020 r. z wnioskami o rozłożenie zadłużenia na raty lub prolongatę spłaty wystąpiło 129 osób, z czego 79 osób wywiązało się z otrzymanej zgody, a w trakcie realizacji pozostaje 28 wniosków.

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

Stan zaległości na 31.12.2020 r. wyniósł ogółem – 664 tys. zł, natomiast wskaźnik zadłużenia do rocznego wymiaru opłat – 2,50 %.

W poszczególnych osiedlach wskaźniki zaległości wynosiły:

Osiedle	Wskaźnik do wymiaru %	Wskaźnik do wymiaru %	Wskaźnik do wymiaru %
	2018 r.	2019 r.	2020 r.
OPL	2,02	1,73	2,60
OP	3,13	3,27	2,55
OWW	3,03	2,42	2,25
OZ	3,14	2,13	3,45
OK	1,53	1,61	1,66
Razem	2,61	2,25	2,50

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 2020 r. Spółdzielnia wniosła 5 pozwów o zapłatę i 1 pozew o eksmisję.

4. Koszty, przychody i wyniki działalności PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2020 r.

1) Koszty

Tabela 1 – Koszty rodzajowe działalności PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2020 r. (w tys. zł)

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota	%
1.	Dźwigi	534	0,4
2.	Domofony	511	0,4
3.	Woda i odprowadzanie ścieków	15 149	11,9
4.	Wywóz odpadów	5 682	4,5
5.	Użytkowanie wieczyste gruntów	3 330	2,6
6.	Podatek od nieruchomości lokale mieszkalne	870	0,7
7.	Energia ciepła do centralnego ogrzewania	17 990	14,2
8.	Energia ciepła do podgrzewania wody	11 025	8,7
9.	Działalność eksploatacyjna i gospodarcza	71 817	56,6
	a) materiały	1 882	1,5
	b) energia elektryczna	1 501	1,2
	c) energia ciepła-eksploatacja	301	0,2
	d) remonty i konserwacja	2 051	1,6
	e) pozostałe usługi obce	13 156	10,4
	f) podatki i opłaty	4 217	3,3
	g) wynagrodzenia ogółem	24 445	19,3
	h) świadczenia na rzecz pracowników	5 152	4,0
	i) amortyzacja	6 045	4,8
	j) odpisy na fundusz remontowy	18 864	14,9
	k) poz. koszty, koszty operacyjne, koszty finansowe	1 015	0,8
	l) RAZEM a-k	78 629	62,0
	ł) koszty KB, KZ, PT finansowane z f. remontowego oraz usługi wewnętrzne	-6 812	-5,4
10.	Koszty ogółem	126 908	100,0

W tabeli nr 1 „Koszty rodzajowe działalności PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2020 r. przedstawiona została struktura kosztów poniesionych przez Spółdzielnię ogółem:

- działalność eksploatacyjna i gospodarcza stanowiła 56,6 %,
- koszty energii cieplnej do centralnego ogrzewania 14,2 %,
- koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków 11,9 %,
- koszty energii cieplnej do podgrzewania wody 8,7 %.

Strukturę kosztów działalności ogółem w PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2020 r. pokazuje wykres na str. 11.

W porównaniu z rokiem ubiegłym koszty energii cieplnej do centralnego ogrzewania wzrosły o 1 887 tys. zł, a koszty wody i odprowadzania ścieków spadły o 406 tys. zł. Koszty energii cieplnej do centralnego ogrzewania w dużej mierze zależą od panujących warunków atmosferycznych. Zwiększeniu uległy również koszty energii cieplnej do podgrzewania wody o 388 tys. zł. Natomiast o 341 tys. wzrósł koszt odbioru odpadów komunalnych.

Na wysokość kosztów działalności eksploatacyjnej i gospodarczej istotny wpływ miały:

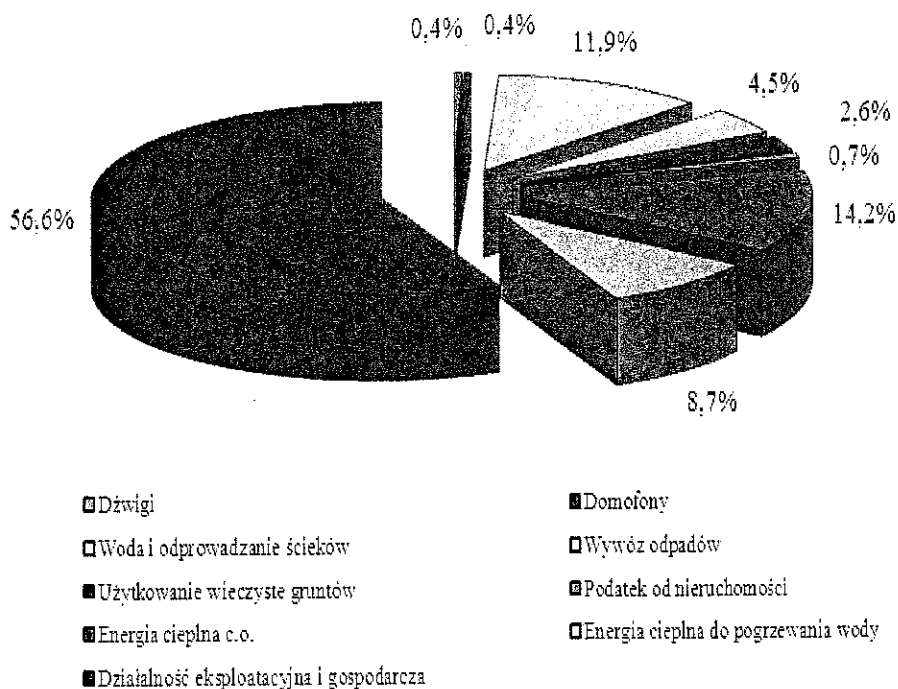
- koszty wynagrodzeń ogółem 24 445 tys. zł (19,3 %), w tym wynagrodzenia konserwatorów budowlanych i zieleni wykonujących prace remontowo-konserwacyjne, pracowników utrzymujących porządek na terenie osiedli, pracowników osiedlowych domów kultury, Pogotowia Technicznego, Winogradzkiej Telewizji Kablowej, administracji osiedlowych, administracji ogólnej, wynagrodzenia bezosobowe i wynagrodzenia za udział w posiedzeniach organów Spółdzielni,

- odpisy na fundusz remontowy w wysokości 18 864 tys. zł (14,9 %),
- koszty pozostałych usług obcych w wysokości 13 156 tys. zł (10,4 %).

Najistotniejsze koszty usług:

- nadawanie programów TV (3 763 tys. zł),
- sprzątanie budynków (1 800 tys. zł),
- usługi związane z funkcjonowaniem nieruchomości Wilczak 17 (1 055 tys. zł),
- odprowadzanie wód opadowych do miejskiej kanalizacji deszczowej (1 194 tys. zł),
- usługi pomiarowo – rozliczeniowe (858 tys. zł),
- ochrona budynków wysokich (275 tys. zł).

Struktura kosztów działalności PSM "Winogrody" w Poznaniu w 2020 r.



Na stronie 21 przedstawiono w tabeli jednostkowe koszty działalności Spółdzielni (GZM) w 2020 r.

2) Przychody

Tabela 2 – Przychody z działalności PSM „Winogrady” w Poznaniu w 2020 r. (w tys. zł)

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota	%	
1.	Dźwigi	534	0,4	
2.	Domofony	511	0,4	
3.	Woda i odprowadzanie ścieków	15 192	11,0	
4.	Wywóz odpadów	5 356	3,9	
5.	Energia cieplna do centralnego ogrzewania	18 048	13,1	
6.	Energia cieplna do podgrzewania wody	11 030	8,0	
7.	Działalność eksploatacyjna i gospodarcza	87 086	63,2	100,0
	a) lokale mieszkalne	55 859	40,5	64,1
	b) lokale użytkowe	19 582	14,2	22,5
	c) pozostałe przychody	7 059	5,1	8,1
	d) pozostałe przychody operacyjne,	4 235	3,1	4,9
	e) przychody finansowe	351	0,3	0,4
8.	Przychody ogółem	137 757	100,0	

Największy udział w przychodach miały wpływy z tytułów: działalności eksploatacyjnej i gospodarczej – 63,2 %, energii cieplnej do centralnego ogrzewania – 13,1 %, dostaw wody i odprowadzania ścieków – 11,0 % oraz energii cieplnej do podgrzewania wody – 8 %.

W strukturze przychodów z działalności eksploatacyjnej i gospodarczej największy udział miały lokale mieszkalne (64,1 %) oraz lokale użytkowe (22,5 %).

Głównymi pozycjami pozostałych przychodów były przychody ze/z: tys. zł

- działalności osiedlowych domów kultury 1 448
- zwrotu kosztów rozliczenia co, cw, zw 1 046
- sprzedaż mieszkań Ugory 63 761
- reklam i jednorazowej dzierżawy gruntu 743
- opłat za dodatkowe piwnice, gniazda, światło, itp. 771
- opłat za monitoring (lokale użytkowe) 341
- zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi 279

Strukturę przychodów z tytułu działalności eksploatacyjnej i gospodarczej przedstawia wykres na str. 14.

Głównymi pozycjami pozostałych przychodów operacyjnych i przychodów finansowych były:

- zbycie prawa użytkowania wieczystego gruntu – dz. 4/4 (Murawa) 2 700
- przychody z refaktur (w szczególności Wilczak 17) 365
- porozumienie Podwórko Talentów Nivea (darowizna – wygrana w konkursie) 250
- sprzedaż środków trwałych (lokal po pracowni OZ) 228
- zastępstwa procesowe 212
- odszkodowania z tyt. ubezpieczeń 97
- odszkodowania i kary 67
- odpis aktualizujący spłaty 67
- zwrot poniesionych opłat sądowych 47
- zwrot kosztów komorniczych i egzekucyjnych 40

- odsetki od lokat terminowych, rachunków bieżących, inne	185
- odsetki za zwłokę w zapłacie należności (lokale mieszkalne i użytkowe)	166

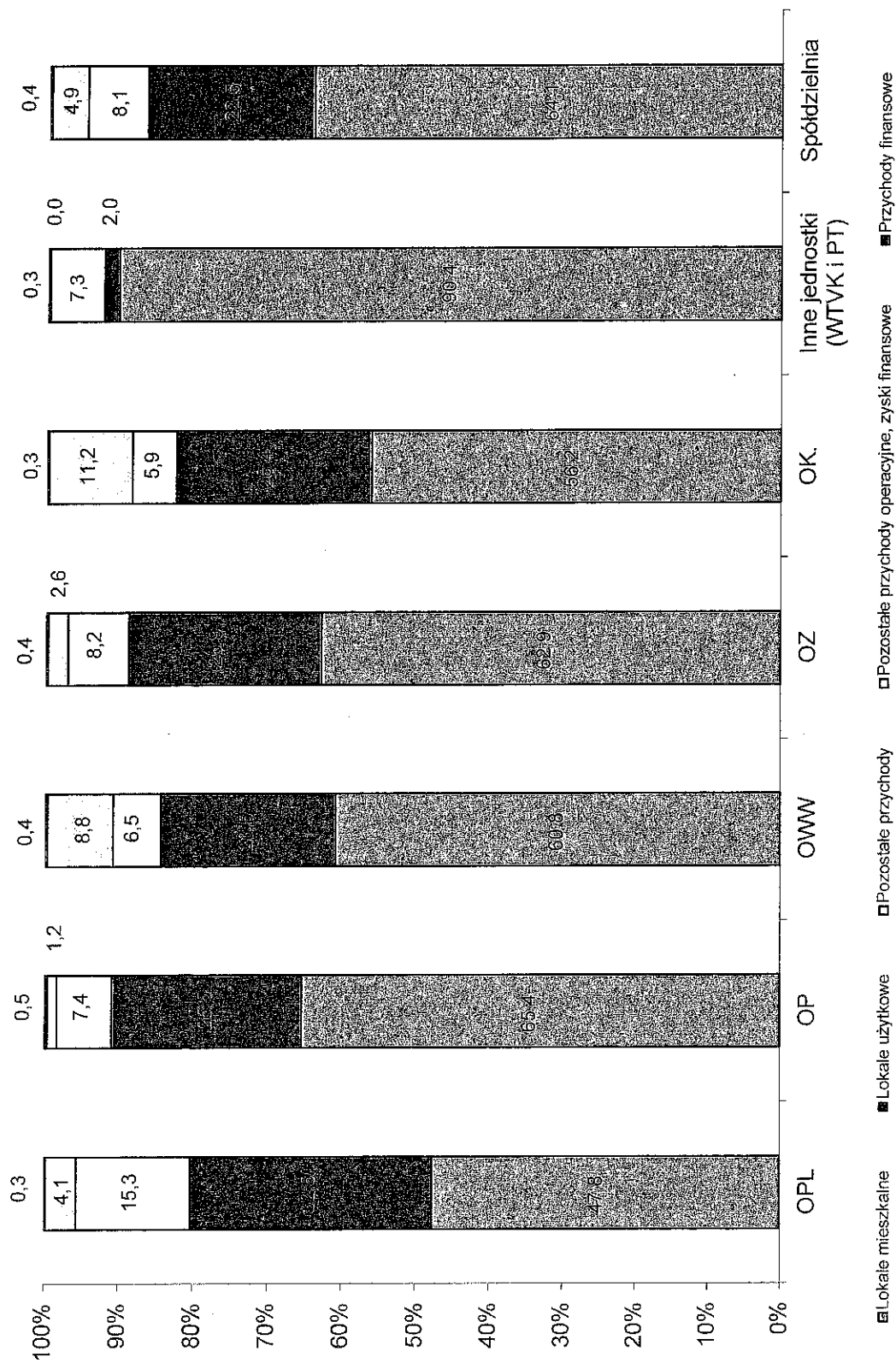
W 2020 r. Spółdzielnia otrzymała dotację na utylizację ścianek azbestowo-cementowych w budynkach na osiedlach: Wichrowe Wzgórze 25 i Zwycięstwa 25 w łącznej kwocie 8,5 tys. zł.

Fundusz remontowy został zasilony wpływami z „białych certyfikatów” w kwocie 352 tys. zł, co dotyczyło osiedli Wichrowe Wzgórze, Zwycięstwa i Kosmonautów. Łącznie z tytułu „białych certyfikatów” Spółdzielnia otrzymała 357 tys. zł.

Ponadto Spółdzielnia wystąpiła do Zarządcy Rozliczeń S.A. o dofinansowanie do cen energii elektrycznej za II półrocze 2019 r. i otrzymała pomoc w kwocie 5,6 tys. zł.

W związku z planowanym na 2021 r. zamierzeniem montażu urządzeń dźwigowych dla osób niepełnosprawnych na osiedlu Przyjaźni, Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem o pomoc finansową w ramach programu WRR III w obszarze A i otrzymała wstępną akceptację otrzymania promesy.

Struktura procentowa przychodów działalności eksploatacyjnej i gospodarczej PSM "Winoigrady" w Poznaniu w 2020 r.



3) Wynik działalności PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2020 r.

PSM „Winogrody” w Poznaniu zamknęła działalność w 2020 r. dodatnim wynikiem 10 849 tys. zł brutto, w tym:

- a) w zakresie gospodarki zasobami wynik w wysokości (GZM) (+) 2 132 tys. zł, w tym:
 - nadwyżka przychodów nad kosztami (+) 2 301 tys. zł
 - nadwyżka kosztów nad przychodami (-) 169 tys. zł,
- b) zysk brutto na działalności gospodarczej (DZG) (+) 8 717 tys. zł,
- c) podatek dochodowy od osób prawnych (-) 2 376 tys. zł,
- d) nadwyżka bilansowa (+) 6 341 tys. zł,
- e) saldo funduszu remontowego (+) 5 078 tys. zł, w tym:
 - nadwyżka (+) 21 643 tys. zł,
 - niedobór (-) 16 565 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 2021 r.

Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć nadwyżkę bilansową na:

- fundusz remontowy 2 854 tys. zł,
- fundusz zasobowy 3 487 tys. zł.

Nadwyżka bilansowa zostanie podzielona przez Walne Zgromadzenie Członków.

Do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków pozostaje również nadwyżka z roku 2019 w kwocie 5 424 tys. zł, której proponowany podział przedstawia się następująco:

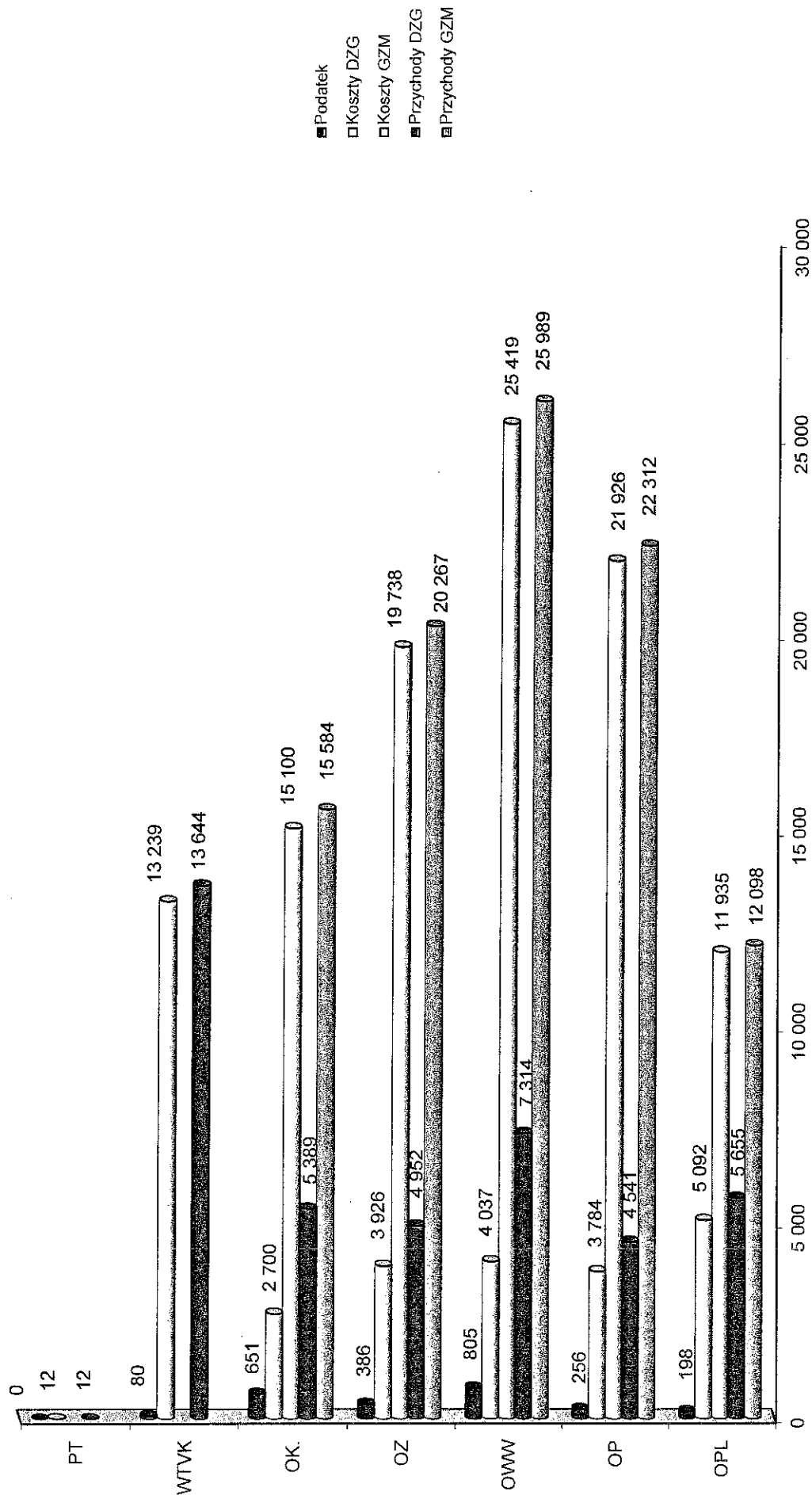
- fundusz remontowy 3 123 tys. zł,
- fundusz zasobowy 2 301 tys. zł.

Rozliczenie wyników działalności przedstawia tabela nr 3 na str. 16 i wykres na str. 17.

Tabela 3 – Zestawienie kosztów i przychodów ogółem działalności PSM „Winogrady” w Poznaniu w 2020 r. (w tys. zł)

Wyszczególnienie	OPL	OP	OWW	OZ	OK.	WTVK	System monitoringu	PT/AO	Razem
Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi - GZM									
Przychody GZM	12 098	22 312	25 989	20 267	15 584				96 250
Koszty GZM	11 935	21 926	25 419	19 738	15 100				94 118
Niedobór/Nadwyżka GZM	163	386	570	529	484				2 132
Działalność gospodarcza - DZG									
Przychody DZG	5 655	4 541	7 314	4 952	5 389	13 644		12	41 507
Koszty DZG	5 092	3 784	4 037	3 926	2 700	13 239		12	32 790
Podatek	198	256	805	386	651	80			2 376
Nadwyżka netto	365	501	2 472	640	2 038	325		0	6 341
Nadwyżka do przekazania na fund. remontowy przez Walne Zgromadzenie Członków	99	497	1 128	186	944				2 854
Nadwyżka do przekazania na fund. zasobowy przez Walne Zgromadzenie Członków	266	4	1 344	454	1 094	325			3 487
Saldo funduszu remontowego na dzień 31.12.2020 r.	1 442	959	584	1 315	778				5 078
Saldo środków na ulepszenia wytworzenia środków trwałych na dzień 31.12.2020 r	-3 157	844	4 541	-163	2 985	625	-852	-68	4 755

Przychody, koszty i wyniki działalności PSM "Winogrody" w Poznaniu w 2020 r.



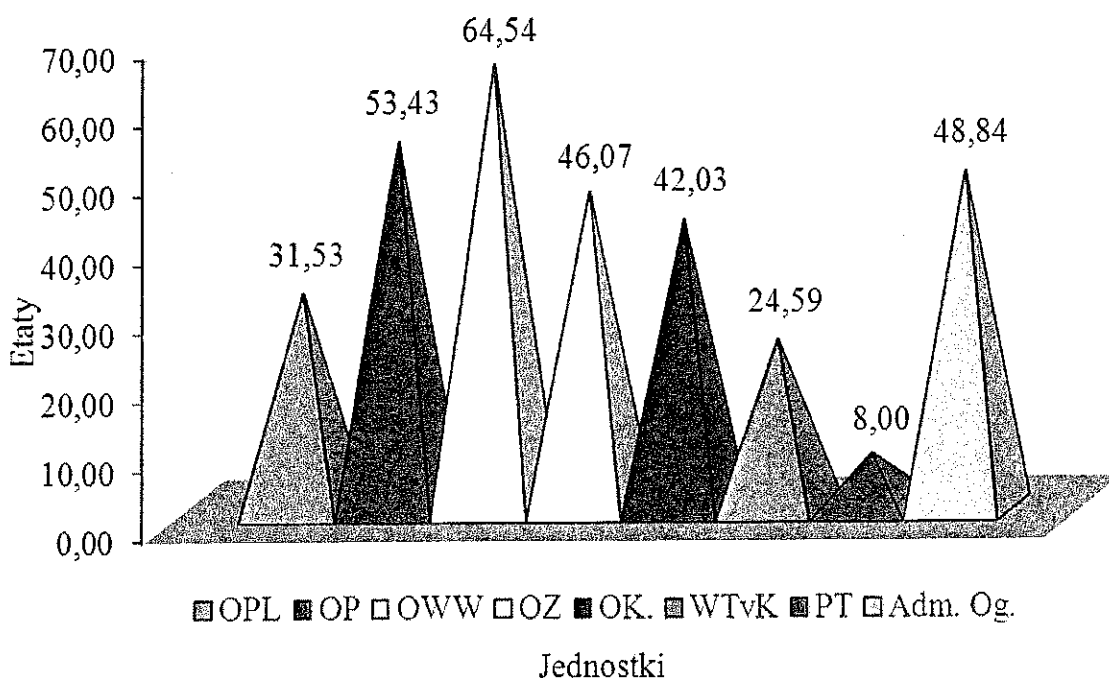
5. Informacja o zatrudnieniu i wynagrodzeniach w PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2020 r.

PSM „Winogrody” w Poznaniu realizowała swoje zadania przy średnim zatrudnieniu w liczbie 319,03 etatu.

Na stanowiskach robotniczych średnio pracowało w przeliczeniu na etaty 170,22 pracowników, natomiast na stanowiskach nierobotniczych 148,81 pracowników. Wielkość zatrudnienia w poszczególnych jednostkach PSM „Winogrody” w Poznaniu przedstawia wykres poniżej.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (uwzględniając wszystkie jego składniki) w 2020 r. w skali Spółdzielni wyniosło 5 793 zł. Natomiast przeciętne wynagrodzenie bez nagród jubileuszowych, odpraw i innych świadczeń to kwota 5 649 zł. Dla porównania przeciętne miesięczne wynagrodzenie w 2020 r. w sektorze przedsiębiorstw wyniosło 5 411 zł (wg GUS).

Zatrudnienie w poszczególnych jednostkach PSM "Winogrody" w Poznaniu w 2020 r.



6. Eksploatacja zasobów mieszkaniowych

1) Stawki opłat za używanie lokali mieszkalnych obowiązujące w 2020 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)	4,37 (1,90)	3,99 (1,72)	4,67 (2,01)	4,53 (1,81)	4,85 (1,84)	4,48 (1,86)
Remonty i konserwacja dźwigów zł/osobę	2,45	4,50	4,06	4,80	3,60	3,88
Remonty i konserwacja domofonów zł/mieszkanie	2,20	2,50	2,48	2,50	2,20	2,38

* 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: wydatki związane z zapobieganiem skutkom stanu epidemii, koszty osobowe (rosnące skokowo minimalne wynagrodzenie za pracę i zmiany w sposobie jego wyliczenia) 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.

Na terenie ZM GOAP (podmiotu powołanego do realizacji ustawy) w 2020 r. obowiązywały opłaty uchwalone przez Zgromadzenie ZM GOAP i wynosiły w nieruchomościach do 4 lokali stawka opłaty od osoby - 16 zł, natomiast powyżej 4 lokali 14 zł.

Ponadto na początku września 2019 r. weszły w życie przepisy znowelizowanej ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw. Rada gminy, a w przypadku Poznania, ZM GOAP zobowiązany był dostosować w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, akty prawa miejscowego – regulaminy, uchwały wydane przed dniem wejścia w życie nowelizacji. Nowe przepisy na terenie Związku zaczęły obowiązywać od 1 września 2020 r. Jedną z istotniejszych zmian było wprowadzenie obowiązku selektywnego gromadzenia 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. Na terenie ZM GOAP była to trzykrotność. Zmianie uległy również zasady gromadzenia odpadów na terenie nieruchomości niezamieszkanymi. Wprowadzono odpłatność za wszystkie frakcje odpadów.

Od 1 stycznia 2021 w nieruchomościach zamieszkanymi wprowadzona została podwyżka i obecnie w nieruchomościach powyżej 4 lokali, opłata od osoby wynosi 25 zł miesięcznie. Istnieje zagrożenie radykalnego wzrostu kosztów odbioru odpadów komunalnych w przypadku stwierdzenia w miejscach gromadzenia odpadów niedopełnienia obowiązku selektywnej zbiórki nawet przez pojedyncze osoby, a w takiej sytuacji opłata wyniesie dwukrotność to jest 50 zł od osoby. Do dnia sporządzenia sprawozdania na terenie Spółdzielni taka sytuacja nie miała miejsca.

W dniu 8 marca 2021 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny i Własności Intelektualnej wydał wyrok dotyczący opłat za usługę odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej Miasta Poznania z terenów położonych na osiedlach: Pod Lipami, Przyjaźni, Wichrowe Wzgórze, Zwycięstwa i Kosmonautów oraz innych terenów objętych własnością, użytkowaniem wieczystym lub zarządem powierzonym Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu. Sąd ustalił nieistnienie obowiązku Spółdzielni do uiszczania na rzecz Miasta Poznania – Zarządu Dróg Miejskich opłat za ww. usługi od początku 2018 roku. Sąd uznał również, że nie istnieją żadne podstawy prawne do obciążania Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu za usługę wodną dotyczącą terenów Spółdzielni. Wyrok ten jest prawomocny. Zwrot wniesionych opłat zostanie rozliczony z mieszkańcami.

2) Wydatki remontowe oraz modernizacyjno-inwestycyjne w 2020 r.

w tys. zł

Wyszczególnienie	Osiedla					Razem
	OPL	OP	OWW	OZ	OK	
Remonty						
Remonty i konserwacje nieruchomości	1 640	1 870	4 354	2 326	1 787	11 977
Remonty i konserwacje dźwigów	44	166	244	178	69	701
Remonty i konserwacje domofonów	62	112	129	85	76	464
Wymiana stolarki okiennej	20	42	34	27	29	152
Remonty i konserwacje wykonane własnymi siłami (KB, KZ i PT)	787	1 768	1 764	1 497	997	6 813
Razem remonty	2 553	3 958	6 525	4 113	2 958	20 107
Remonty - eksploatacja	148	113	44	47	87	439
Wydatki modernizacyjno-inwestycyjne						
Zakupy środków trwałych	13	58	47	41	32	191
w tym niezakończone	-	-	-	-	20	20
Modernizacje i inne	366	36	1 708	65	856	3 031
w tym niezakończone	31	-	3	17	-	51
Budowa nowych środków trwałych	-	251	345	973	149	1 718
w tym niezakończone	-	-	36	-	2	38
Razem wydatki modernizacyjno-inwestycyjne	379	345	2 100	1 079	1 037	4 940
Suma wydatków	3 080	4 416	8 669	5 239	4 082	25 486

3) Planowane wydatki remontowe i modernizacyjno-inwestycyjne na 2021 rok w tys. zł

Wyszczególnienie	Osiedla					Razem
	OPL	OP	OWW	OZ	OK	
Remonty						
Remonty i konserwacje nieruchomości	1 927	2 608	3 710	3 264	4 016	15 525
Remonty i konserwacje dźwigów	37	180	220	164	80	681
Remonty i konserwacje domofonów	62	135	130	101	78	506
Wymiana stolarki okiennej	30	80	50	30	40	230
Remonty i konserwacje wykonane własnymi siłami (KB, KZ i PT)	979	2 104	1 984	1 631	1 199	7 897
Razem remonty	3 035	5 107	6 094	5 190	5 413	24 839
Remonty - eksploatacja	56	137	76	59	190	518
Wydatki modernizacyjno-inwestycyjne						
Zakupy środków trwałych	42	30	45	37	196	350
Modernizacje i inne	33	36	178	13	16	276
w tym niezakończone	31	-	28	9	16	84
Budowa nowych środków trwałych	-	-	316	700	65	1 081
w tym niezakończone	-	-	66	-	-	66
Razem wydatki modernizacyjno-inwestycyjne	75	66	539	750	277	1 707
Suma wydatków	3 166	5 310	6 709	5 999	5 880	27 064

Poniższa tabela przedstawia jednostkowe koszty działalności Spółdzielni (GZM) w 2020 r.

Struktura kosztów ogółem GZM i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz źródeł ich finansowania w 2020 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	9,23	2,55	8,70	2,26	9,57	2,59	9,36	2,67	9,44	2,91
Materiały i energia elektryczna	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,14	0,14	0,06	0,06
Energia ciepła	2,76		2,68		2,90		2,89		2,58	
Usługi obce	1,69	0,35	1,73	0,35	1,66	0,28	1,74	0,40	1,61	0,21
Dostawa wody i odprowadzanie ścieków	1,34		1,38		1,36		1,34		1,40	
Dezynfekcja, deratyzacja i inne	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,02	0,02	0,02	0,02
Rozliczenia pomiarowe	0,08	0,08	0,08	0,08	0,09	0,09	0,08	0,08	0,09	0,09
Obsługa budynków	0,13	0,13	0,14	0,14	0,11	0,11	0,19	0,19	0,00	0,00
Poz. ust., odczyt deszczówka, dzierżawy, odśnieżanie i in.	0,12	0,12	0,12	0,12	0,09	0,09	0,11	0,11	0,10	0,10
Podatki i opłaty	0,84	0,19	0,83	0,18	0,81	0,19	0,80	0,20	0,85	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	0,06	0,06	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		0,11	
Odpady	0,54		0,54		0,51		0,49		0,57	
Wynagrodzenia i świadczenia pracownicze	0,05	0,05	0,09	0,09	0,02	0,02	0,07	0,07	0,07	0,07
Fundusz remontowy	1,98		1,82		2,12		1,93		1,94	
Lokale mieszkalne	1,90		1,72		2,01		1,81		1,84	
Dźwigi	0,03		0,04		0,06		0,07		0,05	
Domofony	0,05		0,06		0,05		0,05		0,05	
Odpis uzupełniający	0,00		0,0		0,00		0,00		0,00	

Pozostałe koszty	-0,09	-0,09	-0,21	-0,21	-0,11	-0,11	-0,16	-0,16	-0,07	-0,07
Ubezpieczenia	0,06	0,06	0,07	0,07	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06
Wynik z ub. r. zwiększ./zmniejsz. koszty	-0,15	-0,15	-0,28	-0,28	-0,17	-0,17	-0,22	-0,22	-0,13	-0,13
Koszty jednostek własnych	1,98	1,98	1,78	1,78	2,12	2,12	2,02	2,02	2,47	2,47
Administracja osiedla	0,77	0,77	0,50	0,50	0,57	0,57	0,60	0,60	0,69	0,69
Administracja ogólna	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49
Gospodarze domów	0,37	0,37	0,45	0,45	0,49	0,49	0,37	0,37	0,57	0,57
Mienie osiedla w tym:	0,35	0,35	0,34	0,34	0,57	0,57	0,56	0,56	0,72	0,72
Użytkowanie wieczyste	0,12	0,12	0,15	0,15	0,28	0,28	0,33	0,33	0,35	0,35
Gospodarze domów	0,11	0,11	0,05	0,05	0,15	0,15	0,08	0,08	0,26	0,26
Źródła finansowania eksploatacji		2,55		2,26		2,59		2,67		2,91
Przychody lokale mieszkalne		2,28		2,09		2,48		2,57		2,82
Pożytki i inne przychody		0,40		0,32		0,32		0,35		0,39
Wynik zmniejsz. koszty następnego roku		-0,13		-0,15		-0,21		-0,25		-0,30

7. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Winogrady” zrzeszała wg stanu na 31.12.2020 r. **20 401** członków, w tym:

2 657 na osiedlu Pod Lipami,
3 404 na osiedlu Kosmonautów,
5 200 na osiedlu Przyjaźni,
5 167 na osiedlu Wichrowe Wzgórze,
3 973 na osiedlu Zwycięstwa.

W ogólnej liczbie **18 051** lokali mieszkalnych :

12 840 to mieszkania typu własnościowego - 71 %
4 894 to prawo odrębnej własności - 27 %
317 to mieszkania typu lokatorskiego - 2 %

W 2020 r. zarejestrowano w rejestrze członków 684 nowych nabywców lokali mieszkalnych, w tym:

- 529 osób (w tym 113 małżonków), 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 4 małżonków członków, którym wspólnie przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu

- 151 (w tym 14 małżonków) nowoprzyjętych członków Spółdzielni, którzy zadeklarowali przystąpienie do Spółdzielni w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w naszych zasobach.

Ponadto 11 osób wpisano do rejestru osób niebędących członkami, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu i nie podpisały deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. W w/w rejestrze figuruje 185 osób.

W 2020 r. Zarząd potwierdził nabycie w zasobach Spółdzielni w drodze zawartych umów m. in.: sprzedaży, darowizny, zamiany, podziału majątku, zniesienia współwłasności, rozszerzenia własności lokalu, działu spadku, umów dożywocia oraz licytacji komorniczych i spadkobrania:

- 530 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych,
- 5 spółdzielczych własnościowych praw do garaży,
- 178 praw odrębnej własności lokali mieszkalnych,

oraz ustanowił 5 spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych.

W 2020 r. Zarząd zawarł 60 umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz przeniesienia ich własności na członków Spółdzielni,

- w tym :
- 52 – akty przekształcenia z własnościowego prawa do lokalu,
 - 7 – aktów przekształcenia z lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 1 – akt przekształcenia pracowni plastycznej.

W 2020 r. Zarząd nie ogłosił i nie przeprowadził żadnego przetargu na sprzedaż lokali mieszkalnych, z uwagi na brak lokali z odzysku.

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

W 2020 roku działalność społeczno-oświatowa, kulturalna i sportowo-rekreacyjna realizowana była przez osiedlowe domy kultury: „Pod Lipami”, „Słońce”, „Bajka”, „Wiktorja” i „Orbita”. Wszystkie osiedlowe domy kultury w programie działalności miały: zajęcia stałe, imprezy kulturalno-sportowe i okolicznościowe.

1) W ramach zajęć stałych prowadzone były w:

ODK Pod Lipami	ODK Słońce	ODK Bajka	ODK Wiktorja	ODK Orbita
Aerobik i dance aerobik, fitness	Aerobik	Gimnastyka (usprawniająca, dla seniorów, fit max, zdrowy kręgosłup)	Aerobik	Aerobik
Gimnastyka oraz gimnastyka usprawniająca dla seniorów	Gimnastyka, pilates	Taekwon-do (dla dzieci i klub)	Gimnastyka (dla seniorów, usprawniająca oraz zdrowy kręgosłup)	Gimnastyka (korekcyjno-relaksacyjna, rozciąganie przy kawie, latino fitness)
Joga	Joga	Joga	Joga	Joga
Tai chi chuan, qigong	Tai chi	Język angielski	Tai chi chuan	Tai chi z elementami tańca
Zajęcia taneczne (break dance)	Karate	Zajęcia taneczne (mix dance, zumba, kurs tańca dla dorosłych)	Zajęcia taneczne (taniec nowoczesny, balet, mix dance, zumba), Klub Taneczny	Judo
Nauka gry na gitarze	Zajęcia taneczne (mix dance, zumba)	Klub tańca towarzyskiego „Finezja”	Broadway Musical School (warsztaty śpiewu, dykcji, aktorstwa)	Zajęcia taneczne (balet, zumba, taniec współczesny)
Pracownia gobelinu	Zespół wokalny seniorów	Zespół śpiewaczy „Biały Kwiat”	Warsztaty edukacyjno-językowe	Ćwiczenia rehabilitacyjne z fizjoterapeutą
Pracownia plastyczna	Klub szachowy	Nauka gry na ukulele	Szachy (szkołka i klub)	Zajęcia plastyczne (warsztaty dla dorosłych), mała pracownia artystyczna
Trening pamięci i umysłu	Klub seniora	Zajęcia plastyczne	Akademia malucha i Klub	Szachy
Język angielski	Klub brydzowy	Klub seniora	Klub seniora „Nike”	Język angielski
Klub brydzowy	Klub gier planszowych		Koło wędkarskie	Klub mieszańca
Klub seniora „Przyjaciele”	Projektowanie w 3D		Programowanie, kodowanie	Klub robotek ręcznych
Zajęcia komputerowe	Teatr dla seniorów		Robotyka	Samobrona dla kobiet

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

- ODK „Pod Lipami”:

- wystawy: grafiki i malarstwa (R. Jasionowicz, J. Sieradzka), karykatur (S. Mrowiński),
- cykl spotkań: podróżniczych (klub podróżnika), kulinarnych, porad prawnych oraz salon poezji,
- wieczory poetycko-muzyczne,
- imprezy taneczne- Podwieczorki przy gramofonie, Fajfy,
- Teatr Młodego Widza- cykl imprez,
- spektakle kabaretowe („Pestka”),
- koncerty muzyczne (zespołu „Nie ma lipy”, K. Ossowskiej- Gburek z okazji Dnia Judaizmu),
- imprezy integracyjne (powitanie Nowego Roku Chińskiego, grzybobranie),
- działalność online i propozycje zajęć: manualnych, na dobrą pamięć, odpowiednią postawę, skupienie umysłu i prawidłowy oddech, a także przeglądy: filmowe, muzyczne, książek i wspólne czytanie oraz zapowiedzi wydarzeń kulturalnych.

- ODK „Słońce”:

- spotkania autorskie, prelekcje: o religiach świata, podróżnicze oraz cykl „Pocztówka z Azji”,
- warsztaty: plastyczne (Magia koloru wg C. Moneta), zdrowego żywienia oraz cykl „Blok! tu się dzieje”,
- kurs makramy,
- cykl spotkań muzycznych w ramach „klubu grającego krążka”,
- koncert pieśni miłosnych,
- kolędowanie z mieszkańcami,
- spektakle teatralne,
- wystawy i wernisaże: malarstwa (S. Wojda- Kulon),
- imprezy integracyjne (wymiana roślin doniczkowych, książek),
- turnieje: gier karcianych „Magic”, szachowe,
- działalność online i propozycje: kulinarne, manualno- plastyczne, sportowe, a także przeglądy prasy, literatury, kinowe, teatralne, muzealne, wernisaż wystawy fotograficznej D. Melnyka oraz rebusy, łamigłówki, kalambury, słuchowiska, wspólne czytanie, zapowiedzi wydarzeń kulturalnych oraz informowanie o różnych formach pomocy dla seniorów.

- ODK „Bajka”:

- wieczór poezji (B. Tyłman),
- stand-up (K. Kamyszek),
- kabaret Z. Laskowik "Spotkanie kołesiów",
- spektakle teatralne,
- koncert muzyczny (cykl spotkań Pro Sinfonika), słowno- muzyczny uczniów XX LO, walentynkowy- zespołu „Biały Kwiat” oraz kolęd (P. Kuźniak),
- warsztaty plastyczne,
- spotkanie sympatyków zwierząt,
- klub poszukiwaczy wspomnień (wieczór podróżnika „Czarnobyl”),
- spotkanie noworoczne i jasełka,

- działalność online i propozycje: kulinarne, zajęć plastycznych, ruchowych, wspólne czytanie, prezentowanie zdjęć i filmów z terenów zielonych (jez. Rusalka, rezerwat Żurawiniec- cykl „Z przyrodą na ty”), zapowiedzi wydarzeń kulturalnych.

- ODK „Wiktoria”:

- wystawy: malarstwa (P. Antkowiak, J. Antkowiak),
- warsztaty: edukacyjne i manualno- plastyczne dla dzieci,
- pokazy tańca (show mix dance),
- kiermasz charytatywny,
- imprezy integracyjne (dla seniorów, zabawa karnawałowa dla mieszkańców),
- działalność online i propozycje: zajęć plastycznych, ruchowych (gimnastyka, taniec), a także wieczory poetycko- muzyczne, samouczek szachowy, porady prawne oraz konkursy okazjonalne, quizy, rebusy i zapowiedzi wydarzeń kulturalnych.

- ODK „Orbita”:

- wernisaże i wystawy: prac plastycznych (I. Marciniak), uczestników pracowni plastycznej,
- warsztaty: komiksu, z trenerem medycznym oraz sportowe (tańca nowoczesnego, fitness, gimnastyka, ćwiczenia redukujące stres),
- konkurs plastyczny,
- działalność online i propozycje: zajęć plastycznych, na dobrą pamięć, a także przeglądy książek, ciekawostki krajoznawcze, ogrodnicze oraz konkursy okazjonalne, cykl filmów własnych i zapowiedzi wydarzeń kulturalnych.

W osiedlowych domach kultury prowadzone były również zajęcia w postaci półkolonii dla dzieci w ramach akcji zima, podczas której odbyły się warsztaty plastyczne, edukacyjne, taneczne, konkursy oraz wyjścia m.in. do muzeów, kin. Półkolonie letnie nie odbyły się ze względu na obostrzenia.

W ODK „Orbita” półkolonie dla dzieci w ramach akcji zima nie odbyły się z powodu remontu budynku ODK, nie odbyły się również zabawy taneczne i imprezy okolicznościowe.

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

- zabawy taneczne: karnawałowe, baliki dla najmłodszych, zabawy dla seniorów,
- imprezy z okazji: Walentynek, Dnia Babci i Dziadka.

W okresie od marca do lipca oraz od listopada do końca roku 2020, działalność domów kultury odbywała się wyłącznie online. Nawiązano również współpracę z Winogradzką Telewizją Kablową, która przeniosła działalność kulturalną, społeczną, sportową i wychowawczą na ekrany telewizorów.

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

Wyszczególnienie	OPL	OP	OWW	OZ	OK	Razem
Przychody	220	352	395	244	239	1 450
Koszty	253	384	355	267	246	1 505
Wynik	-33	-32	40	-23	-7	-55

9. Działalność Winogradzkiej Telewizji Kablowej i Pogotowia Technicznego

Winogradzka Telewizja Kablowa

Inwestycje – telewizja, telefonia, Internet

1) W roku 2020 wykonano następujące prace:

- a) zainstalowano na stacji czołowej kolejne urządzenia do odbioru programów telewizji cyfrowej w jakości HD,
- b) podjęto działania związane z zupełną zmianą organizacji pracy Biura Obsługi Abonenta; pomimo sytuacji epidemicznej ilość podpisanych umów stoi na bardzo wysokim poziomie,
- c) wdrożono system kolejkowy pozwalający na przywoływanie abonentów do odpowiednich stanowisk, przygotowujący Biuro Obsługi Abonenta na jego otwarcie po zakończeniu lockdownu,
- d) kontynuowano modernizację części szkieletowej sieci multimedialnej w zakresie zwiększenia przepustowości z 1 Gb/s do 10 Gb/s,
- e) trwała rozbudowa sieci szkieletowej poza Winogradami,
- f) kontynuowano podłączanie „mieszkań” do sieci internetowej, telefonicznej oraz do sieci telewizji kablowej,
- g) rozszerzano dostępność usług dla klientów poza terenem Winograd.

2) W wyniku podjętych prac w 2020 roku uzyskano następujące efekty:

- a) z usług telewizji kablowej korzystało 14 672 abonentów (w roku 2019- 15 035); 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 1 385 abonentów (w roku 2019- 1 507); spadek liczby abonentów telefonii stacjonarnej jest trendem ogólnoswiatowym; jest to związane z rozwojem usług mobilnych. WTVK w ramach usługi telefonii zapewnia także obsługę jednostkom organizacyjnym Spółdzielni: 262 numery,
- c) z sieci internetowej korzystało 12 325 abonentów (w roku 2019- 11 815); 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 opóźnienia transmisji,
- d) z Internetu mobilnego korzystało 402 abonentów (w roku 2019- 395); nieznaczny wzrost odzwierciedla ogólnoswiatową tendencję rozwoju usług mobilnych, a także w niektórych przypadkach – coraz większe zapotrzebowanie na stały dostęp do sieci; w przypadku WTVK usługa Internetu mobilnego stanowi uzupełnienie istniejącej oferty dostępu stacjonarnego do sieci ,
- e) zwiększono niezawodność działania telewizji kablowej.

3) Saldo środków na ulepszenia i wytworzenie środków trwałych:
stan na 31.12.2020 r.: **626 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 audycji podróżniczych na funkcjonującym od 2017 roku kanale testowym w jakości 4K/UHD,
- e) zwiększeniu zakresu tematycznego oraz ilości materiałów TVK Winogrady,
- f) wprowadzeniu wielu niezbędnych zmian związanych z wdrażaniem Europejskim Kodeksem Łączności Elektronicznej.

2) Efekty:

- a) w dalszym ciągu (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) systematyczna zamiana jakości emitowanych kanałów ze standardu SD na HD oraz wprowadzenie nowych programów do oferty,
- c) utrzymywano stabilność i niezawodność łączy kablowych oraz usługi internetowej,
- d) nieustająco rozwijano elektroniczny system do zarządzania inwestycjami z możliwościami wizualizacji na mapie,
- e) dzięki wprowadzeniu faktur elektronicznych sukcesywnie zmniejszają się koszty wydruku oraz dystrybucji dokumentów sprzedaży, co okazało się szczególnie istotne w dobie zagrożenia COVID-19,
- f) w związku z niepodpisaniem nowej umowy z grupą TVN/Discovery udało się zapobiec konieczności znacznego podniesienia cen pakietów,
- g) zgodnie z EKŁE wprowadzono wiele usprawnień w komunikacji z abonentami, szczególnie w zakresie informacji zwrotnej o przyjętych rezygnacjach.

3) Wynik netto: stan na 31.12.2020 r.: **325 tys. zł**

Monitoring

Od kwietnia 2020 r. liczba pracowników na zmianie w Centrum Monitoringu zmniejszyła się z 4 do 2 osób, co wpłynęło na zmianę liczby zgłoszeń do służb w czasie rzeczywistym.

Uchwałą Zarządu do przeglądania nagrań (co jest specyficzną formą przetwarzania danych osobowych) upoważniono po dwóch pracowników poszczególnych jednostek Spółdzielni. Mogą oni przeglądać archiwum w przypadkach kradzieży, zniszczenia bądź uszkodzenia mienia spółdzielczego.

Działania te wpłynęły na zmniejszenie kosztów działalności monitoringu.

1) System monitoringu wg stanu na 31.12.2020 r. składał się z:

- a) 80 kamer obrotowych, z których obraz był obserwowany przez pracowników dozoru wizyjnego oraz rejestrowany na macierzach dyskowych,
- b) 49 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 2020 r. pracownicy systemu monitoringu wykonali łącznie **408** zgłoszeń do odpowiednich służb dotyczących zdarzeń na osiedlach winogradzkich, z tego:

- 84 na policję,
- 299 do straży miejskiej (SM),
- 13 do Zarząd Dróg Miejskich o niedziałającym oświetleniu ulicznym,
- 2 na pogotowie ratunkowe,
- 1 do straży pożarnej,
- 9 do administracji osiedli.

Odnutowano także 8 zgłoszeń obywatelskich – telefony od mieszkańców, którzy informowali o niepożądanych zachowaniach.

4) Aspekt ekonomiczny:

Według stanu na 31.12.2020 r. w budowę systemu monitoringu zaangażowane było:
852 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 2020 roku Pogotowie Techniczne interweniowało 1 959 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 2020 roku wymieniono 5 891 sztuk wodomierzy.

Przychody z tytułu prowadzonej działalności zewnętrznej tj. świadczonych usług na rzecz zewnętrznych zleciodawców w 2020 roku zamknęły się kwotą 12 tys. zł, co umniejszyło koszty Pogotowia Technicznego do sfinansowania przez osiedla.

10. Informacja o realizacji zamierzeń w 2020 r.

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

Remonty:

1) Roboty drogowe:

- dokonano wymiany nawierzchni, naprawy dróg, chodników, pieszojezdni na kwotę 411 tys. zł, w tym:
 - OK przy bud. nr 10,11,12,13 344 tys. zł,
 - OZ przy bud. 18-19A i 17 67 tys. zł;
- wykonano nawierzchnię pod składowiska odpadów na OZ na kwotę 6 tys. zł,
- dokonano naprawy dróg po zimie na OK na kwotę 5 tys. zł.

2) Inne ogólnobudowlane:

- wymalowano klatki schodowe wraz z wymianą oświetlenia na łączną kwotę 517 tys. zł z tego:
 - OP bud. V-kond. nr 3 287 tys. zł
 - OWW bud. XVI kond. nr 19 230 tys. zł;
- docieplono stropodachy bud. V-kond. nr 25,26,27,28,29 na OWW na kwotę 339 tys. zł;
- zakończono termomodernizację bud. XVI-kond. nr 3 na OWW na kwotę 1 830 tys. zł;
- przebudowano kominy wentylacyjne bud. W-13 na OPL na kwotę 32 tys. zł;
- wykonano remont płyt balkonowych bud. V-kond. na łączną kwotę 3 167 tys. zł, z tego:
 - OPL bud. nr 1,2,6 1 087 tys. zł
 - OP bud. nr 21 i 23 1 220 tys. zł
 - OZ bud. nr 2 232 tys. zł
 - OK bud. 13 628 tys. zł;
- wykonano remont balkonów bud. XVI-kond. nr 3 na OWW na kwotę 504 tys. zł;
- doposażono place zabaw oraz uzupełniono ogrodzenia na ogólną kwotę 132 tys. zł, z tego:
 - OPL 31 tys. zł
 - OP 20 tys. zł
 - OWW 81 tys. zł;
- dofinansowano wymianę stolarki okiennej na łączną kwotę 152 tys. zł, z tego:
 - OPL 20 tys. zł
 - OP 42 tys. zł
 - OWW 34 tys. zł
 - OZ 27 tys. zł
 - OK 29 tys. zł;
- wykonano remont schodów i podestów przed wejściami do budynków na OPL na kwotę 32 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 96 tys. zł, z tego:
 - OWW przy bud. nr 4-5 55 tys. zł
 - OK przy bud. nr 10,11, 12 i 13 41 tys. zł;
- wymieniono drzwi do szachtu instalacyjnego w pomieszczeniach pozyspowych w bud. XVI-kond. na łączną kwotę 162 tys. zł, z tego:
 - OWW bud. nr 3,30,31 103 tys. zł

- OZ bud. nr 16, 19A 59 tys. zł;
- wykonano 5-letni przegląd budowlany bud. nr 2-5, 13-21, 25-36 oraz pawilonów na OWW na kwotę 33 tys. zł;
- wykonano remont daszków nad wejściami do budynków nr 11 i 11A na OP na kwotę 60 tys. zł;
- wykonano remont elewacji ściany wschodniej bud. nr 5 na OZ na kwotę 198 tys. zł;
- wykonano remont boiska przy bud. nr 8 oraz ogrodzenia boiska przy bud. nr 4 i 8 na OK na kwotę 78 tys. zł;
- wykonano remont pochylni przy bud. nr 17, 21 na OWW na kwotę 44 tys. zł;
- dokonano utylizacji azbestu – ścianek działowych w piwnicach bud. V-kond. na łączną kwotę 159 tys. zł, w tym:
 - OZ w bud. nr 25 79 tys. zł
 - OWW w bud. nr 25 80 tys. zł;
- dokonano wymiany pokrycia dachowego na bud. XVI-kond. nr 7,15,16,17 na OZ na kwotę 433 tys. zł;
- wykonano izolację ścian fundamentowych przy bud. nr 9 i paw. 117 na OZ na kwotę 64 tys. zł.

3) Roboty elektryczne:

- przeprowadzono dwuletni przegląd instalacji odgromowej na bud. wysokich na łączną kwotę 10 tys. zł, w tym:
 - OP 1 tys. zł
 - OWW 7 tys. zł
 - OZ 2 tys. zł;
- wykonano konserwacje i naprawy dźwigów na łączną kwotę 701 tys. zł, z tego:
 - OPL 44 tys. zł
 - OP 166 tys. zł
 - OWW 244 tys. zł
 - OZ 178 tys. zł
 - OK 69 tys. zł;
- wykonano konserwacje dźwigów w paw. 120, 125B, 133 i 142 na OP na kwotę 10 tys. zł;
- wykonano konserwacje i naprawy domofonów na łączną kwotę 464 tys. zł, z tego:
 - OPL 62 tys. zł
 - OP 112 tys. zł
 - OWW 129 tys. zł
 - OZ 85 tys. zł
 - OK 76 tys. zł;
- przeprowadzono kontrole instalacji oddymiania w budynkach wysokich na łączną kwotę 21 tys. zł, z tego:
 - OPL 2 tys. zł
 - OP 4 tys. zł
 - OWW 6 tys. zł
 - OZ 6 tys. zł
 - OK 3 tys. zł;
- wykonano roczny przegląd instalacji elektrycznej na łączną kwotę 8 tys. zł, w tym:
 - OPL 2 tys. zł
 - OK 6 tys. zł;
- wykonano wymianę oświetlenia w piwnicach i na klatkach schodowych na oprawy LED z czujnikami ruchu i zmierzchu w bud. nr 14 na OPL na kwotę 28 tys. zł;

- wykonano przegląd wyłączników głównych ppoż. w bud. nr 6-9,14-17 i 20 na OP na kwotę 4 tys. zł;
- wykonano instrukcję ppoż. dla obiektów o kubaturze powyżej 1000 m³ na OP, OWW, OZ i OK na łączną kwotę 28 tys. zł;
- przebudowano instalację elektryczną w garażach na OPL na kwotę 73 tys. zł;
- zamontowano kamery i serwer oraz przeprowadzono konserwację systemu parkingowego na parkingu przy bud. 21 na OP na kwotę 24 tys. zł.

4) Roboty instalacyjne:

- wykonano kontrole instalacji gazowych i wentylacyjnych we wszystkich budynkach należących do PSM „Winogrady” w Poznaniu wraz z usunięciem usterek na kwotę 417 tys. zł;
- w ramach legalizacji wymienionych zostało 5 891 szt. wodomierzy;
- wymieniono piony kanalizacji sanitarnej do parteru w bud. nr 4,6,7,8,9,19,20 i 24 na OK na kwotę 362 tys. zł;
- wymieniono piony instalacji kanalizacyjnej w bud. nr 4,9,10,11 na OPL na kwotę 105 tys. zł;
- wymieniono poziomy kanalizacji sanitarnej w piwnicach w bud. nr 11 seg.4, 12 seg.1, 13, 20 i 21 na OWW na kwotę 356 tys. zł;
- wymieniono instalacje ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulację w bud. nr 10 na OWW na kwotę 251 tys. zł;
- wymieniono poziomy kanalizacji sanitarnej w piwnicach bud. nr 5, 21 i 26 wraz z montażem zaworów podpionowych na instalacji zimnej i ciepłej wody wraz z cyrkulacją w bud. nr 5 i 21 na OZ na kwotę 488 tys. zł.

Spółdzielnia rozpoczęła proces wymiany podzielników wyparkowych na dwuczujnikowe elektroniczne dostosowując sposób rozliczeń energii cieplnej do zapisów w ustawie Prawo Energetyczne.

Inwestycje i modernizacje:

- zakończono prace modernizacyjne w paw. 118 na OK (budowa windy) na kwotę 797 tys. zł;
- zamontowano instalację fotowoltaiczną na paw. 118 na OK na kwotę 147 tys. zł;
- zakończono termomodernizację paw. 105 A-L wraz z budową parkingu na OWW na kwotę 1 705 tys. zł;
- wykonano instalację ppoż. w paw. 104 na OPL na kwotę 290 tys. zł;
- dokonano przebudowy instalacji elektrycznej w garażach na OPL na kwotę 43 tys. zł;
- zamontowano instalację fotowoltaiczną na paw. 120 i 125 B na łączną kwotę 275 tys. zł;
- wykonano instalację fotowoltaiczną na bud. XVI-kond. nr 7,15,16 i 17 na OZ na kwotę 650 tys. zł;
- zakończono adaptację pomieszczeń w paw. 125 na OZ na kwotę 323 tys. zł.

Sprawy terenowo-prawne:

Pozyskano zaświadczenia o samodzielności lokali, a w Ewidencji Gruntów i Budynków ujawniono halę garażową oraz lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym położonym przy ul. Ugory 63. Następnie skompletowano dokumentację do ich wyodrębnienia..

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. Działkę 4/4 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.

Przeprowadzono analizy decyzji wywłaszczeniowych (ZRID) w pasie ul. Naramowickiej, przekazano grunty i omawiano z ZGiKM Geopoz sprawy związane z ustaleniem odszkodowań.

Doprowadzono do zawarcia aktu notarialnego, którym nabyto grunt związany z pawilonami handlowymi na osiedlu Zwycięstwa 112.

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.

Pozyskano zaświadczenia o samodzielności lokali mieszkalnych powstałych z adaptacji pracowni twórców na osiedlu Zwycięstwa, co umożliwiło sprzedaż części 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 2020 roku wykonano następujące prace i wdrożono następujące oprogramowanie:

- wymieniono sprzęt komputerowy z lat 2005-2012 w zależności od potrzeb,
- instalowano terminale DELL w siedzibie Zarządu oraz w administracji osiedla Przyjaźni,
- zainstalowano nową szafę RACK na osiedlu Wichrowe Wzgórze,
- modernizowano archiwizację baz danych w dwóch lokalizacjach,
- modernizowano i skonfigurowano GPD (Główny Punkt Dystrybucyjny),
- modernizowano oprogramowanie użytkowe w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa,
- systematycznie wymieniano drukarki na drukarki „DN”- sieciowe,
- wymieniono urządzenia sieciowe (Switch – 1GB itp.) w kolejnych administracjach,
- zainstalowano i skonfigurowano nowy serwer terminali na bazie Windows Server 2019,
- dokonywano napraw bieżących i usuwano awarie sprzętu komputerowego,

- wdrożono nową wersję programu Axcence Nvision oraz F-secure,
- uruchomiono nową stronę WWW,
- uruchomiono nowy Portal Internetowy Mieszkańców (e-Portal),
- uruchomiono system LifeSize do obsługi wideokonferencji na potrzeby Spółdzielni,
- wdrażano modułów (rachunkowość, kadry, płace, wkłady) oprogramowania użytkowego GRANIT.

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

11. Główne zamierzenia PSM „Winogrody” w Poznaniu na 2021 r.

Remonty:

Roboty budowlane:

1) Roboty drogowe:

- naprawa dróg po zimie na łączną kwotę 8 tys. zł, z tego:
 - OPL 5 tys. zł
 - OK 3 tys. zł;
- remont chodników na ogólną kwotę 645 tys. zł, w tym:
 - OPL przy Wilczak-13 200 tys. zł
 - OK przy bud. nr 9,10,13 445 tys. zł;
- remont miejsc postojowych przy bud. nr 15 na OPL na kwotę 80 tys. zł.

2) Inne ogólnobudowlane:

- remont elewacji bud. nr 2 na OK na kwotę 1 650 tys. zł;
- malowanie klatek schodowych z wymianą oświetlenia na łączną kwotę 540 tys. zł, w tym:
 - OP bud. V-kond. nr 2 90 tys. zł
 - OWW bud. XVI-kond. nr 20,21 450 tys. zł
- remont kominów wentylacyjnych wraz z dociepleniem stropodachu w bud. V-kond. nr 4 na OP na kwotę 610 tys. zł;
- remont kominów wentylacyjnych (montaż Turbowentów wg zgłoszeń) na OK na kwotę 10 tys. zł;
- remont kominów wentylacyjnych w bud. nr W-13 na OPL na kwotę 32 tys. zł;
- remont daszków nad wejściami do bud. nr 5,10,12,13,18,19 na OP na kwotę 536 tys. zł;
- montaż półpodziemnych zbiorników na odpady na łączną kwotę 315 tys. zł, w tym:
 - OP przy bud. nr 3,11 i 12 177 tys. zł
 - OZ przy bud. nr 11 i 15 90 tys. zł
 - OK przy bud. nr 9,10 i 13 48 tys. zł;
- wymiana okien w piwnicach w bud. nr 8 na OPL na kwotę 33 tys. zł;
- remont schodów przed wejściami do klatek schodowych na OPL na kwotę 33 tys. zł;
- wymiana wyłazów dachowych na bud. nr 12 na OPL na kwotę 20 tys. zł;
- montaż stojaków rowerowych przy budynkach wysokich na OPL na kwotę 15 tys. zł;
- ocieplenie wejścia do bud. nr 9 na OPL na kwotę 60 tys. zł;
- montaż urządzenia dźwigowego dla osób niepełnosprawnych w bud. XIII-kond. nr 6 na OP na kwotę 200 tys. zł;
- montaż urządzenia dźwigowego dla osób niepełnosprawnych w bud. XIII-kond. nr 7 na OP na kwotę 174 tys. zł;
- remont balkonów w bud. V-kond. na łączną kwotę 3 040 tys. zł, w tym:

- | | | |
|-----|------------------|--------------|
| OPL | bud. nr 7 | 920 tys. zł |
| OWW | bud. nr 7,36 | 900 tys. zł |
| OZ | bud. nr 21,22,26 | 680 tys. zł |
| OK | bud. nr 24 | 540 tys. zł; |
- remont pochylni dla osób niepełnosprawnych (naprawa, piaskowanie, malowanie) bud. nr 14,18,31 na OWW na kwotę 100 tys. zł;
 - remont stopni schodów w bud. nr 11,12,16,17,23,24,25,26 na OZ na kwotę 30 tys. zł;
 - wymiana drzwi do szachtu instalacyjnego na drzwi ppoż. w pomieszczeniach pozyspowych w bud. XVI-kond. na łączną kwotę 200 tys. zł, w tym:

OWW bud. nr 2,5,13	110 tys. zł
OZ bud. nr 13,17,18	90 tys. zł;
 - utylizacja azbestu (ścianki działowe w piwnicy) na łączną kwotę 170 tys. zł, w tym:

OWW bud. nr 29	80 tys. zł
OZ bud. nr 12	90 tys. zł;
 - wymiana pokrycia dachowego na pokrycie z papy nierozprzestrzeniającej ognia (NRO) na bud. nr 20 i 21 na OWW na kwotę 150 tys. zł;
 - wymiana pokrycia dachowego na pokrycie z papy nierozprzestrzeniającej ognia (NRO) na bud. nr 6,18,19 i 28 na OZ na kwotę 450 tys. zł;
 - zakup i montaż urządzeń zabawowych na ogólną kwotę 107 tys. zł, w tym:

OPL	32 tys. zł
OP	40 tys. zł
OWW	30 tys. zł
OK	5 tys. zł;
 - dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej na łączną kwotę 230 tys. zł, z tego:

OPL	30 tys. zł
OP	80 tys. zł
OWW	50 tys. zł
OZ	30 tys. zł
OK	40 tys. zł;

3) Roboty elektryczne:

- wykonanie oświetlenia ewakuacyjnego oraz sufitów podwieszanych wraz z wymianą oświetlenia na oprawy LED z czujnikiem ruchu i zmierzchu w bud. nr 6 na OP na kwotę 200 tys. zł;
- remont instalacji odgromowej w budynkach nr 8,9,20 na OP na kwotę 51 tys. zł;
- wymiana oświetlenia w piwnicach i na klatkach schodowych na oprawy LED z czujnikiem ruchu i zmierzchu w bud. nr 15 na OPL na kwotę 45 tys. zł;
- wykonanie robót elektrycznych związanych z dostosowaniem instalacji elektrycznej do przepisów przeciwpożarowych w bud. nr 6,18,19 i 28 na OZ na kwotę 120 tys. zł;
- roczny przegląd przeciwpożarowych wyłączników prądu (budynki wysokie) na łączną kwotę 23 tys. zł, w tym:

OPL	2 tys. zł
OP	4 tys. zł
OWW	6 tys. zł
OZ	3 tys. zł
OK	8 tys. zł;
- roczny przegląd (2 x w roku) instalacji oddymiania w budynkach wysokich na łączną kwotę 32 tys. zł, w tym:

OPL bud. nr 3,4,9,10,11	3 tys. zł
OP bud. nr 6-9, 14-17, 20	4 tys. zł
OWW bud. nr 2-5, 13-21,30,31	7 tys. zł

- OZ bud. nr 6-8, 13-20, 28 14 tys. zł
- OK bud. nr 1-3,14-18 4 tys. zł;
- dwuletni przegląd instalacji odgromowej na budynkach wysokich na łączną kwotę 8 tys. zł, w tym:
 - OPL bud. nr 3,4,9,10,11 2 tys. zł
 - OP bud. nr 6,7,14-17 2 tys. zł
 - OK bud. nr 1-3,14-18 4 tys. zł;
- roczny przegląd przeciwpożarowych wyłączników prądu (pawilony i garaże) na łączną kwotę 14 tys. zł;
- roczny przegląd urządzeń przeciwpożarowych (oświetlenie awaryjne, SSP, drzwi ppoż, instalacja oddymiania) w pawilonach na łączną kwotę 18 tys. zł, w tym:
 - OP 5 tys. zł
 - OZ 9 tys. zł
 - OK 4 tys. zł;
- roczny przegląd urządzeń przeciwpożarowych (oświetlenie awaryjne, SSP, drzwi ppoż, instalacja oddymiania) w bud. W-17 i Ugory 63 na OPL na kwotę 5 tys. zł;
- konserwacja zestawów hydroforowych w bud. nr 9,10,11 na OPL na kwotę 6 tys. zł;
- przeglądy w bud. W-17 i Ugory 63 (kalibracja detektorów co i innych) na OPL na kwotę 4 tys. zł;
- konserwacja systemu parkingowego na parkingu przy bud. nr 21 na OP na kwotę 11 tys. zł;
- konserwacja i naprawy dźwigów na łączną kwotę 681 tys. zł, w tym:
 - OPL 37 tys. zł
 - OP 180 tys. zł
 - OWW 220 tys. zł
 - OZ 164 tys. zł
 - OK 80 tys. zł;
- konserwacja i naprawa dźwigów w pawilonach na łączną kwotę 22 tys. zł, w tym:
 - OP paw. 120,125B,133,142 15 tys. zł
 - OWW paw. 122 2 tys. zł
 - OZ paw. 125 5 tys. zł;
- konserwacja i naprawa dźwigów w bud. W-17 i Ugory 63 na kwotę 6 tys. zł;
- konserwacja i naprawy domofonów na łączną kwotę 506 tys. zł, z tego:
 - OPL 62 tys. zł
 - OP 135 tys. zł
 - OWW 130 tys. zł
 - OZ 101 tys. zł
 - OK 78 tys. zł;

1) Roboty instalacyjne:

- wykonana zostanie kontrola instalacji gazowych i wentylacyjnych we wszystkich budynkach należących do PSM „Winogrady” w Poznaniu;
- w ramach legalizacji wymienionych zostanie 10 190 szt. wodomierzy;
- wymienione zostaną piony kanalizacji sanitarnej w piwnicach w bud. nr 3,16 i 17 na OK na kwotę 440 tys. zł;
- wymienione zostaną poziomy kanalizacji sanitarnej w bud. nr 13 na OPL na kwotę 50 tys. zł;
- wymieniona zostanie instalacja ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji w bud. nr 9 i 11 na OWW na kwotę 510 tys. zł;

- wymienione zostaną poziomy kanalizacji sanitarnej w piwnicach bud. nr 9, 11 i 15 na OWW na kwotę 500 tys. zł,
- wykonana zostanie kompleksowa modernizacja instalacji centralnego ogrzewania wraz z projektem na bud. 8 na OZ na kwotę 1 200 tys. zł.

Inwestycje i modernizacje:

- wykonanie instalacji fotowoltaicznej na bud. XVI-kond. nr 20 i 21 na OWW na kwotę 250 tys. zł,
- wykonanie instalacji fotowoltaicznej na bud. XVI-kond. nr 6,8,19 i 28 na OZ na kwotę 700 tys. zł;
- modernizacja parkingu przy ul. Połabskiej/Lechickiej na OWW na kwotę 150 tys. zł.

Sprawy terenowo-prawne:

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

Prowadzenie działań związanych z planowaną inwestycją na osiedlu Pod Lipami. Opracowanie koncepcji podziału nieruchomości i uzyskanie opinii aprobowanej wstępny projekt podziału, w związku z planowaną inwestycją na osiedlu Kosmonautów.

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.

Pilotowanie postępowań w sprawach o ustalenie odszkodowań za grunty przekazane pod rozbudowę ulicy Naramowickiej.

Przygotowanie dokumentacji do ewentualnego 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 2021 roku przewiduje się wykonać następujące prace i wdrożyć oprogramowanie

- wymianę sprzętu komputerowego z lat 2005-2012 w zależności od potrzeb,
- instalację terminali DELL w administracji ogólnej,
- instalację terminali DELL w administracjach osiedli,
- wdrożenie klastra High Availability urządzeń UTM FortiGate,
- modernizację i konfigurację GPD (Główny Punkt Dystrybucyjny),
- modernizację oprogramowania użytkowego w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa,
- systematycznie wymieniać drukarki na drukarki „DN”,
- naprawy bieżące i usuwanie awarii sprzętu komputerowego.
- wdrożenie nowej wersji programu Axcence Nvision, oraz F-Secure
- wdrażanie modułów (członkowsko-mieszkaniowego, remonty, liczniki, kontroling) oprogramowania użytkowego GRANIT,
- przedłużenie licencji programu Axcence Nvision oraz F-Secure.

Na bieżąco będą wykonywane aktualizacje programów systemowych, antywirusowych.

12. Realizacja wniosków z Walnego Zgromadzenia Członków.

Ze względu na ogłoszony stan epidemii i związane z tym nakazy, zakazy i ograniczenia, w 2020 roku Walne Zgromadzenie Członków nie odbyło się. Wobec powyższego brak wniosków do rozpatrzenia.

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

mgr Małgorzata Tomkowiak

*Z-ca Prezesa
Główny Księgowy*

mgr inż. Marek Gąsiorowski

*Z-ca Prezesa
ds. eksploatacji*

mgr Jan Marciniak

Prezes Zarządu