

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI
POZNAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„WINOGRADY”
W POZNANIU
ZA ROK 2024

Poznań, dnia 28 lutego 2025 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	10
4.	Koszty, przychody i wyniki działalności PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2024 r.	12
5.	Informacja o zagadnieniach pracowniczych w PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2024 r.	20
6.	Eksploatacja zasobów mieszkaniowych	21
7.	Sprawy członkowsko-mieszkaniowe	24
8.	Działalność społeczno-oświatowa, kulturalna i sportowo-rekreacyjna	26
9.	Działalność Winogradzkiej Telewizji Kablowej i Pogotowia Technicznego	29
10.	Informacja o realizacji zamierzeń w 2024 r.	32
11.	Główne zamierzenia PSM „Winogrody” w Poznaniu na 2025 r.	37
12.	Walne Zgromadzenie Członków	43

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,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”
ZGiKM Geopoz	- Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ
OZE	- Odnawialne Źródła Energii

Wstęp

Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Winogrady” w Poznaniu z siedzibą w Poznaniu, osiedle Przyjaźni 125 B, 61-686 Poznań (NIP 7770003363, Regon 001075968, KRS 0000172957), realizując zadania w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności gospodarczej prowadziła w 2024 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:	
Zastępca Prezesa Główny Księgowy	mgr Małgorzata Tomkowiak

Badanie sprawozdania finansowego za 2024 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 9.

Ponadto w podmiotach zewnętrznych Spółdzielnia posiada: na osiedlu Przyjaźni 24 - 7 lokali użytkowych o pow. 452,33 m² oraz 10 miejsc postojowych w hali garażowej, o pow. użytkowej 130,03 m², na osiedlu Zwycięstwa 5L, 5M, 5N – 6 lokali użytkowych o pow. użytkowej 365,33 m², na osiedlu Kosmonautów – Serbska 15 – 30 miejsc postojowych w udziale wynoszącym 60/325 cz. w udziale 331 488/2 207 834.

We wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię (OZ 5G, 5 HJ, 5K; OZ 5L, 5M, 5N; Wilczak 15, 15A, 15B; Ugory 63) w halach garażowych Spółdzielnia posiada miejsca postojowe.

2. Stan majątkowy i finansowy

Wartość księgowa majątku trwałego i obrotowego PSM „Winogrady” w Poznaniu wg stanu na 31.12.2024 r. wynosiła 613 310 tys. zł. Aktywa trwałe wynoszą 495 912 tys. zł, w tym grunty

i prawo użytkowania wieczystego 298 001 tys. zł. Aktywa obrotowe wynoszą 117 398 tys. zł, w tym krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 16 131 tys. zł.

Suma rzeczowych aktywów trwałych spadła w stosunku do 2023 roku o 1,47 %, tj. o 7 360 tys. zł (głównie z tytułu umorzenia aktywów trwałych i wyodrębnienia lokali mieszkalnych).

W 2024 r. zmniejszenie rzeczowego majątku trwałego z tytułu wyodrębnienia prawa własności lokali przedstawia się następująco: w grupie budynki 2 397 tys. zł, natomiast w grupie grunty własne 1 944 tys. zł oraz dzwigi 22 tys. zł, co daje łączną kwotę 4 363 tys. zł. Dotychczasowa kwota dokonanych wyodrębnień według stanu na dzień 31.12.2024 r. wynosi 273 391 tys. zł.

**Rzeczowy majątek trwały 2024 r.
w tys. zł**

Wyszczególnienie	Bilans otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	Umorzenia	Bilans zamknięcia (wartość netto)
Grunty + prawo wieczyste	298 584	2 095	1 944	734	298 001
Budynki i budowle	192 374	2 013	2 399	6 733	185 255
Urządzenia techniczne i maszyny	9 134	5 071	201	3 425	10 579
Środki transportowe	229	94	36	85	202
Pozostałe środki trwałe	145	32	25	52	100
Razem	500 466	9 305	4 605	11 029	494 137

Bilans na 31.12.2024 r. – w tys. zł

Gr.	Aktywa	31.12. 2024	31.12. 2023	Gr.	Pasywa	31.12. 2024	31.12. 2023
A	Aktywa trwałe	495 912	503 319	A	Fundusze własne	519 158	525 540
I.	Wartości niematerialne i prawne	5	14	I.	Fundusz podstawowy	62 077	63 975
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	494 911	502 271	1.	Fundusz udziałowy	437	453
				2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 606	1 798
				3.	Fundusz wkładów budowlanych	60 034	61 724
III.	Należności długoterminowe			II.	Fundusz zasobowy	192 138	195 371
IV.	Inwestycje długoterminowe	135	135	III.	Fundusz aktualizacji wyceny	257 625	259 329
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	861	899	IV.	Pozostałe fundusze		-
				V.	Nadwyżka bilansowa (zysk netto)	7 318	6 865

				VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
B	Aktywa obrotowe	117 398	101 947	B	Zobowiązania	94 152	79 726
I.	Zapasy	9 936	9 375	I.	Rezerwy na zobowiązania	7 892	5 189
II.	Należności krótkoterminowe	11 845	11 982	II.	Zobowiązania długoterminowe	2 810	3 316
III.	Inwestycje krótkoterminowe	79 486	64 774	III.	Zobowiązania krótkoterminowe	78 542	67 367
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16 131	15 816	IV.	Rozliczenia międzyokresowe	4 908	3 854
Razem		613 310	605 266	Razem		613 310	605 266

Ocena sytuacji finansowo-majątkowej

Wskaźniki charakteryzujące działalność PSM „Winogrody” w Poznaniu przedstawiono w tabeli na str.6.

Obliczone wskaźniki płynności finansowej dowodzą o możliwości terminowego regulowania zobowiązań bieżących. Pozostałe wskaźniki w roku 2024 są porównywalne z rokiem ubiegłym, co oznacza stabilną sytuację gospodarczą Spółdzielni.

Wg opinii Zarządu analiza bilansu, rachunku wyników oraz wskaźników oceny sytuacji majątkowo-finansowej pozwalają na pozytywną ocenę działalności Spółdzielni w 2024 r.

Ponadto nie stwierdza się zjawisk zagrożenia kontynuowania działalności przez Spółdzielnię w najbliższym okresie. Jednakże na działalność Spółdzielni wpływają czynniki makroekonomiczne, niezależne od Spółdzielni. Wymaga to konieczności stałego monitorowania sytuacji gospodarczej i zjawisk około gospodarczych w celu zapobieżenia ich negatywnym skutkom, mogącym wpłynąć na prowadzenie działalności przez Spółdzielnię.

Wszelkie decyzje inwestycyjne, remontowe w obecnej, trudnej do przewidzenia sytuacji gospodarczej obarczone są ryzykiem. Ponadto niepewne są warunki pozyskania zewnętrznych źródeł wsparcia finansowego przedsięwzięć, w szczególności energooszczędnych czy technologii z natury mniej niebezpiecznych dla środowiska naturalnego (m. in. OZE).

Trudno jest przewidzieć czy przewidywania dotyczące stabilizacji inflacji na niskim poziomie potwierdzą się. Aktualna inflacja, ceny energii, wzrosty cen usług związanych z utrzymaniem i eksploatacją zasobów mieszkaniowych, presja wynagrodzeniowa specjalistów, wszystko to skutkuje znacznymi podwyżkami opłat za mieszkania. Istotne znaczenie mają właściwe działania windykacyjne (forma tzw. windykacji miękkiej”) umożliwiające w rozsądny sposób spłatę zadłużeń i niedopuszczające do powstawania wysokich kwot zadłużenia.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, pozwalających na bieżące weryfikowanie możliwości finansowych i wprowadzanie korekt w wydatkach. Ponadto sporządzane są wieloletnie plany remontowe pozwalające ocenić potrzeby w dłuższej perspektywie czasowej w celu odpowiedniego skalkulowania odpisów na fundusz remontowy. Główne zamierzenia rozwojowe na najbliższy rok przedstawiono w rozdziale 11 na stronie 37.

**Wskaźniki charakteryzujące działalność
Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu**

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	J.m	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1.	Wskaźnik płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe bierne}}$		1,46	1,50	1,47
2.	Wskaźnik płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe bierne}}$		1,31	1,36	1,34
3.	Wskaźnik płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe bierne}}$		0,93	0,95	0,99
4.	Szybkość obrotu należnościami w dniach	$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	dni	18,7	21,5	20,2
5.	Stopień spłaty zobowiązań w dniach	$\frac{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług} \times 365}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produkt.}}$	dni	82,6	64,7	62,5
6.	Szybkość obrotu zapasów w dniach	$\frac{\text{zapasy} \times 365}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produkt.}}$	dni	25,3	19,9	19,1
7.	Ogólny poziom zadłużenia	$\frac{\text{zobowiązania krótko- i długoterminowe}}{\text{majątek ogółem (aktywa)}}$	%	11,3	11,7	13,3
8.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy}}{\text{aktywa trwałe}}$	%	104,1	104,4	105,0
9.	Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy} + \text{zobow. długot.}}{\text{suma aktywów}}$	%	88,3	87,4	85,3
10.	Wskaźniki zaległości w opłatach w % do wymiaru rocznego - lokale mieszkalne	$\frac{\text{zaległości w opłatach}}{\text{wymiar roczny}}$	%	2,69	2,74	2,75
	- lokale użytkowe	$\frac{\text{zaległości w opłatach}}{\text{wymiar roczny}}$	%	1,68	1,68	1,40

Grunty

W 2024 r. Spółdzielnia posiadała lub zarządzała gruntami o łącznej powierzchni 1 552 140 m². 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. W celu umożliwienia w przyszłości m.in. regulacji stanu prawnego tego budynku, nabyto większościowy udział (21/40) w nieruchomości stanowiącej ul. Dybowskiego z przyległościami oraz. grunt pod budynkiem (łącznie powierzchnia 5 849 m²).

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

Osiedle	Powierzchnia w m ² na dzień 01.01.2024 r.	Powierzchnia w m ² na dzień 31.12.2024 r.
OPL	132 472	132 472
OP	244 802	250 651
OWW	235 889	235 889
OZ	226 450	226 450
OK	110 175	110 175
Razem	949 788	955 637

II Grunty – prawo użytkowania wieczystego Spółdzielni

Osiedle	Powierzchnia w m ² na dzień 01.01.2024 r.	Powierzchnia w m ² na dzień 31.12.2024 r.
OPL	43 850	43 850
OP	99 541	99 541
OWW	164 008	164 008
OZ	160 102	160 102
OK	94 134	94 134
Razem osiedla	561 635	561 635

III Grunty podmiotów zewnętrznych – wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię i wspólnot mieszkaniowych, w których Spółdzielnia posiada udziały

Osiedle	Powierzchnia w m ² na dzień 01.01.2024 r.	Powierzchnia w m ² na dzień 31.12.2024 r.
Wilczak 15,15A,15B*	6 297	6 297

Osiedle	Powierzchnia w m ² na dzień 01.01.2024 r.	Powierzchnia w m ² na dzień 31.12.2024 r.
Ugory 63	642	642

Osiedle	Powierzchnia w m ² na dzień 01.01.2024 r.	Powierzchnia w m ² na dzień 31.12.2024 r.
Serbska 15	11 341	11 341

Udziały Spółdzielni - miejsca postojowe 60/325 cz. w udziale 331 488/2 207 834 tj. 315,21 m²
Powyższy udział liczony od pierwotnej powierzchni gruntu tj. 11 372 m² (przed przejęciem gruntu pod inwestycję „Naramowicka”)

Osiedle	Powierzchnia w m ² na dzień 01.01.2024 r.	Powierzchnia w m ² na dzień 31.12.2024 r.
WM OP 24	3 749	3 749

Udziały Spółdzielni - lokale użytkowe 45233/829416 tj. 204,46 m²

Udziały Spółdzielni - miejsca postojowe 13003/156527 cz. w udziale 281651/829416
tj. 105,76 m²

Osiedle	Powierzchnia w m ² na dzień 01.01.2024 r.	Powierzchnia w m ² na dzień 31.12.2024 r.
WM OZ 5G,5HJ,5K	7 683	7 683

Osiedle	Powierzchnia w m ² na dzień 01.01.2024 r.	Powierzchnia w m ² na dzień 31.12.2024 r.
WM OZ 5L,5M,5N	5 156	5 156

Udziały Spółdzielni – lokale użytkowe 36533/703537 tj. 267,74 m²

IV Grunty ogółem

Razem	1 546 291	1 552 140
--------------	------------------	------------------

Tabela – Charakterystyka zasobów PSM „Winogrody” w Poznaniu

L.p.	Wyszczególnienie	OPL	OP	OWW	OZ	OK	PSM
I.	Dane ilościowe wg stanu na 31.12.2024 r.:						
	1) budynki mieszkalne	16	23	35	28	25	127
	2) pawilony handlowo-usługowe i inne niemieszkalne	8	19	12	11	9	59
	3) garaże, w tym:	113	-	102	-	76	291
	wyodrębnione na własność	-	-	11	-	-	11
	4) lokale mieszkalne, w tym:	2 405	4 768	4 465	3 462	2 955	18 055
	spółdzielcze własnościowe	1 769	3 531	3 062	2 112	2 096	12 570
	lokalne wyodrębnione na własność	608	1 188	1 317	1 301	824	5 238
	lokatorskie i inne	28	49	86	49	35	247
	5) lokale użytkowe ogółem (wynajęte w bud. mieszkalnych, pawilonach, hydroforniach i innych)	144	142	190	110	137	723
	6) hale garażowe	1	-	-	1	-	2
II.	Powierzchnia użytkowa w m² wg stanu na 31.12.2024 r.:						
	1) lokali mieszkalnych, w tym:	107 559	208 395	221 980	175 101	132 778	845 813
	lokali wyodrębnionych na własność	27 101	52 444	65 632	66 747	37 638	249 562
	2) lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych (wynajęte)	7 387	11 366	13 800	10 947	7 520	51 020
	3) garaży, w tym:	1 822	-	1 810	-	1 339	4 971
	wyodrębnionych na własność	-	-	176	-	-	176
	4) hale garażowe (Wilczak 17 w udz.1/3)	465	-	-	1 177	-	1 642
III.	Dane o mieszkańcach i członkach wg stanu na 31.12.2024 r.:						
	1) ilość mieszkańców	3 872	7 454	7 585	5 719	4 974	29 604
	2) ilość członków	2 639	5 142	5 101	3 897	3 377	20 156
IV.	Inne dane wg stanu na 31.12.2024 r.:						
	1) liczba obiektów funkcjonujących na terenie osiedla (dzierżawa gruntów)	123	13	141	123	14	414
	2) liczba parkingów strzeżonych	1	2	6	1	2	12
	3) liczba garaży wybudowanych na gruntach będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni	-	-	69	50	-	119
	4) ogólna powierzchnia wydzierżawiona w m ²	4 953	9 982	23 744	13 720	11 642	64 041

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

1) Dane dotyczące zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych

Rok 2024 w zakresie windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych został zamknięty kwotą zadłużenia w wysokości 4 462 tys. zł. Wskaźnik zaległości do rocznego wymiaru opłat wyniósł – 2,75%.

W poszczególnych osiedlach wskaźniki zaległości do rocznego wymiaru wynosiły:

Osiedle	Wskaźnik do wymiaru % 2022 r.	Wskaźnik do wymiaru % 2023 r.	Wskaźnik do wymiaru % 2024 r.
OPL	1,84	1,89	1,59
OP	2,90	2,87	3,04
OWW	2,60	2,66	2,76
OZ	3,64	3,48	3,30
OK	1,99	2,42	2,54
Razem	2,69	2,74	2,75

W zakresie windykacji należności Spółdzielnia prowadzi dwie formy windykacji – „miękką” i „twardą”. Podstawową funkcją windykacji miękkiej jest przypominanie dłużnikom o wystąpieniu zadłużenia na koncie opłat. Pierwszym wezwaniem, które przesyła Spółdzielnia jest informacja o niuregulowaniu należności za dany miesiąc, już po 3 dniach od statutowego terminu zapłaty. W przypadku braku reakcji na wezwanie Spółdzielnia wystawia wezwanie do zapłaty pod rygorem odcięcia dostępu do ciepłej wody (w przypadku takiej możliwości) i sygnału TV. Konsekwencją takich działań jest zawieranie ugód z dłużnikami o spłacie należności na raty.

W 2024 roku Spółdzielnia wprowadziła dodatkową funkcję dla osób korzystających z e-portalu z możliwością przekazywania na pocztę elektroniczną comiesięcznej informacji o niedopłacie na koncie opłat. Ponadto istnieje możliwość płatności elektronicznej przez e-portal. W przypadku, gdy powyższe działania Spółdzielni nie przynoszą rezultatu, sprawy o zadłużenie zostają skierowane do Działu Prawnego celem wyegzekwowania należności na drodze sądowej i komorniczej – jest to tzw. windykacja „twarda”.

Spółdzielnia także raz na kwartał wysyła wezwania do zapłaty odsetek ustawowych, które naliczane są za nieterminowe wpłaty zgodnie ze statutem Spółdzielni.

Wskaźnik zadłużenia do wymiaru rocznego wzrósł nieznacznie w porównaniu do 2023 r. o 0,01 punktów procentowych. Konsekwentne i systematyczne działania windykacyjne skutkują utrzymaniem poziomu zaległości na niezmiennie niskim poziomie..

Spółdzielnia oprócz czynności windykacyjnych, podejmuje działania zmierzające do wskazywania dłużnikom sposobów wyjścia z trudnej sytuacji finansowej. W wysyłanych monitach wzywających do zapłaty zawarta jest informacja o możliwości ubiegania się o dofinansowanie w postaci dodatków mieszkaniowych oraz formach pomocy z Poznańskiego Centrum Świadczeń i Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie.

W omawianym okresie Urząd Miasta Poznania przyznał 446 dodatków mieszkaniowych dotyczących lokali mieszkalnych.

W zakresie windykacji prowadzone były działania polegające na wysłaniu osobom zalegającym z opłatami:

- a) 377 informacji o odłączeniu instalacji TV kablowej oraz ciepłej wody, w wyniku czego:
 - w 84 przypadkach zostało wykonane odłączenie TV kablowej,
 - w 1 przypadku odcięto dostawę ciepłej wody (brak możliwości technicznych w pozostałych lokalach zadłużonych)

- b) 6 198 monitów wzywających do zapłaty – „miękką windykacją”,
- c) 158 monitów wzywających do zapłaty pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego,
- d) 158 wezwań do zapłaty z propozycją spisania ugód pozasądowych, z tego zawarto 9 ugód,
- e) skierowaniu do sądu 217 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. Wysłanych zostało ponad 18 000 sald.

Użytkownikom mieszkań wysłano 4023 salda wykazujące zaległości w przedziale od 0,01 zł wzwyż.

W 2024 r. z wnioskami o rozłożenie zadłużenia na raty lub prolongatę spłaty wystąpiło 120 osób. Z ratalnej spłaty zadłużenia wywiązało się 70 osób, 26 osób nadal jest w trakcie spłaty, natomiast 24 osoby nie wywiązały się z zobowiązania i sprawy zostały skierowane do Działu Prawnego celem dochodzenia należności na drodze postępowania sądowego.

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

Stan zaległości na 31.12.2024 r. wyniósł ogółem – 502 tys. zł, natomiast wskaźnik zadłużenia do rocznego wymiaru opłat – 1,40 %.

W poszczególnych osiedlach wskaźniki zaległości wynosiły:

Osiedle	Wskaźnik do wymiaru % 2022 r.	Wskaźnik do wymiaru % 2023 r.	Wskaźnik do wymiaru % 2024 r.
OPL	1,31	1,40	1,65
OP	1,64	0,95	1,18
OWW	2,40	2,48	1,57
OZ	1,80	2,25	1,70
OK	0,86	0,96	0,64
Razem	1,68	1,68	1,40

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 2024 r. Spółdzielnia wniosła 7 pozwów o zapłatę za najem lokali użytkowych, nie wytoczono żadnego powództwa o zapłatę za dzierżawę terenu i nie został skierowany żaden pozew o eksmisję.

4. Koszty, przychody i wyniki działalności PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2024 r.

1) Koszty

Tabela 1 – Koszty rodzajowe działalności PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2024 r. (w tys. zł)

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota	%
1.	Dźwigi	619	0,3
2.	Domofony	543	0,3
3.	Woda i odprowadzanie ścieków	18 110	9,5
4.	Wywóz odpadów	9 311	4,9
5.	Użytkowanie wieczyste gruntów, opłata przekształceniowa	3 280	1,7
6.	Podatek od nieruchomości lokale mieszkalne	1 203	0,6
7.	Energia ciepła do centralnego ogrzewania	29 210	15,2
8.	Energia ciepła do podgrzewania wody	19 231	10,0
9.	Działalność eksploatacyjna i gospodarcza	109 959	57,5
	a) materiały	2 815	1,5
	b) energia elektryczna	2 022	1,1
	c) energia ciepła-eksploatacja	554	0,3
	d) remonty i konserwacja	3 054	1,6
	e) pozostałe usługi obce	15 881	8,3
	f) podatki i opłaty	5 997	3,1
	g) wynagrodzenia ogółem	37 821	19,8
	h) świadczenia na rzecz pracowników	7 887	4,1
	i) amortyzacja	7 047	3,7
	j) odpisy na fundusz remontowy	33 212	17,3
	k) poz. koszty, poz. koszty operacyjne, koszty finansowe	4 201	2,2
	l) RAZEM a-k	120 491	63,0
	ł) koszty KB, KZ, PT finansowane z f. remontowego oraz usługi wewnętrzne	-10 532	-5,5
10.	Koszty ogółem	191 466	100,0

W tabeli nr 1 „Koszty rodzajowe działalności PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2024 r. przedstawiona została struktura kosztów poniesionych przez Spółdzielnię ogółem:

- działalność eksploatacyjna i gospodarcza stanowiła 57,5 %,
- koszty energii cieplnej do centralnego ogrzewania 15,2 %,
- koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków 9,5 %,
- koszty energii cieplnej do podgrzewania wody 10,0 %.

Strukturę kosztów działalności ogółem w PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2024 r. pokazuje wykres na stronie 13.

W porównaniu z rokiem ubiegłym znacznemu wzrostowi o 2 497 tys. zł uległy koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków. To skutek wzrostu taryf tej usługi (16%). Koszty energii cieplnej do centralnego ogrzewania wzrosły o 142 tys. zł., natomiast koszty energii cieplnej do podgrzewania wody uległy zmniejszeniu o 599 tys. zł. Poziom kosztów energii cieplnej to skutek łagodnej zimy oraz rozwiązań osłonowych. Jednakże taryfy energii cieplnej zatwierdzone przez URE dla dostawcy ciepła wzrosły od lutego 2025 r. o 24 %.

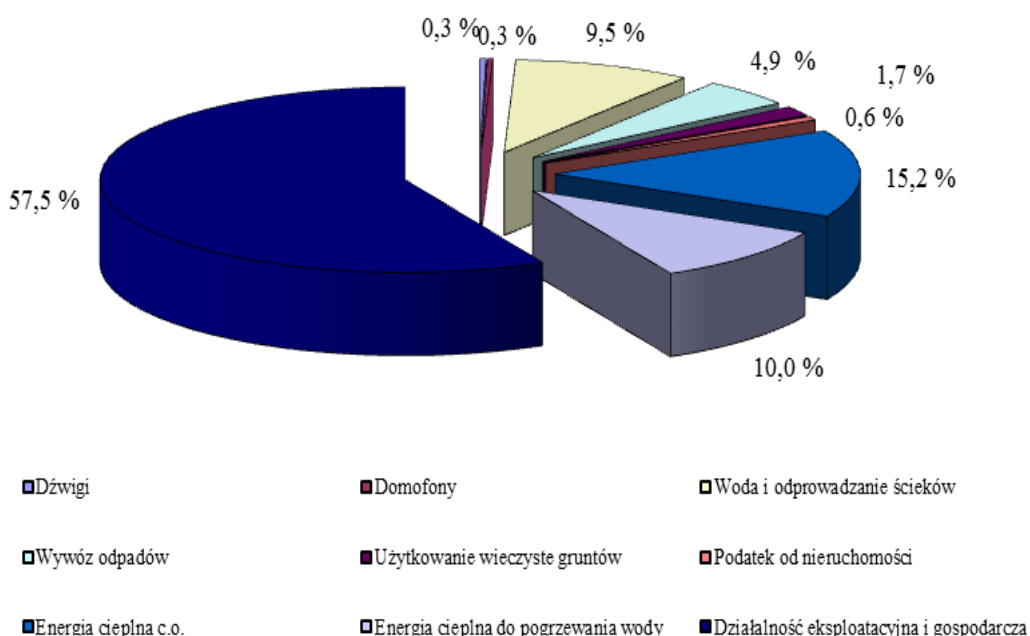
Na wysokość kosztów działalności eksploatacyjnej i gospodarczej istotny wpływ miały:

- koszty wynagrodzeń ogółem 37 821 tys. zł (19,8 %), 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 33 212 tys. zł (17,3 %),
- koszty pozostałych usług obcych w wysokości 15 881 tys. zł (8,3 %).

Najistotniejsze koszty usług:

- sprzątanie budynków (3 108 tys. zł),
- nadawanie programów TV (2 691 tys. zł),
- usługi związane z funkcjonowaniem nieruchomości Wilczak 17 (1 599 tys. zł),
- usługi pomiarowo – rozliczeniowe (1 001 tys. zł),
- łącza telekomunikacyjne (383 tys. zł).

Struktura kosztów działalności PSM "Winogrody" w Poznaniu w 2024 r.



Na stronie 23 przedstawiono w tabeli jednostkowe koszty działalności Spółdzielni (GZM) w 2024 r.

2) Przychody

Tabela 2 – Przychody z działalności PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2024 r. (w tys. zł)

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota	%	
1.	Dzwigi	619	0,3	
2.	Domofony	544	0,3	
3.	Woda i odprowadzanie ścieków	18 086	8,9	
4.	Wywóz odpadów	9 301	4,6	
5.	Energia ciepła do centralnego ogrzewania	29 234	14,4	
6..	Energia ciepła do podgrzewania wody	19 226	9,4	
7.	Działalność eksploatacyjna i gospodarcza	126 266	62,1	100,0
	a) lokale mieszkalne	86 549	42,6	68,6
	b) lokale użytkowe	26 159	12,9	20,7
	c) pozostałe przychody	8 991	4,4	7,1
	d) pozostałe przychody operacyjne	2 039	1,0	1,6
	e) przychody finansowe	2 528	1,2	2,0
8.	Przychody ogółem	203 276	100,0	

Największy udział w przychodach miały wpływy z tytułów: działalności eksploatacyjnej i gospodarczej – 62,1 %, energii ciepłej do centralnego ogrzewania – 14,4 %, dostaw wody i odprowadzania ścieków – 8,9 % oraz energii ciepłej do podgrzewania wody – 9,4 %.

W strukturze przychodów z działalności eksploatacyjnej i gospodarczej największy udział miały lokale mieszkalne (68,6 %) oraz lokale użytkowe (20,7 %).

Głównymi pozycjami pozostałych przychodów były przychody ze/z:	tys. zł
- działalności osiedlowych domów kultury	2 251
- opłat za dodatkowe piwnice, światło, itp.	1 249
- zwrotu kosztów rozliczenia co, cw, zw	1 209
- reklam i jednorazowej dzierżawy gruntu	699
- opłat za monitoring (lokalne użytkowe)	395
- zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi	267

Strukturę przychodów z tytułu działalności eksploatacyjnej i gospodarczej przedstawia wykres na stronie 16.

Głównymi pozycjami pozostałych przychodów operacyjnych i przychodów finansowych były:

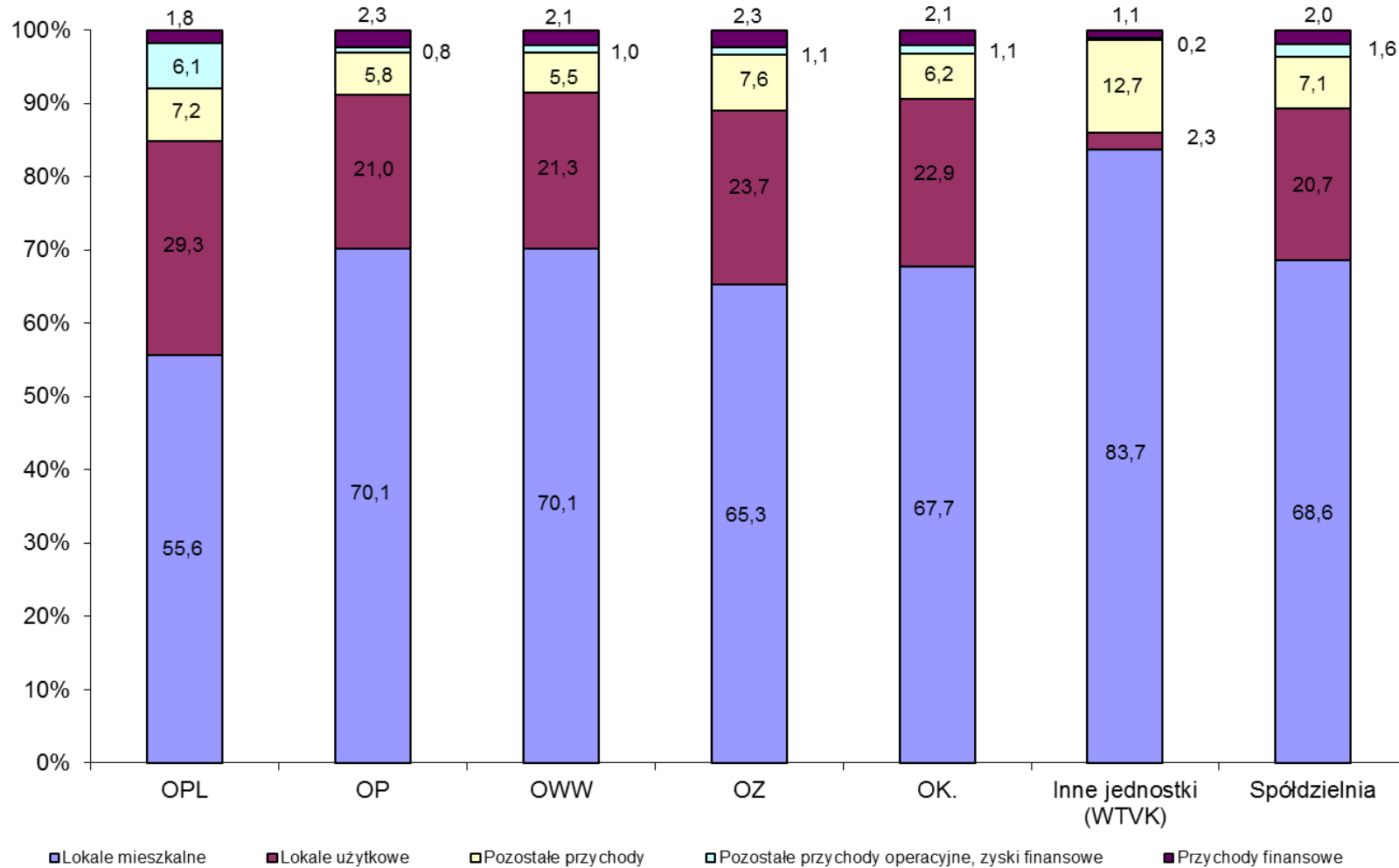
	tys. zł
- przychody z refaktur (w szczególności Wilczak 17)	648
- przychody ze sprzedaży lokalu mieszkalnego	429
- zastępstwa procesowe	288
- odszkodowania z tyt. ubezpieczeń	145
- odszkodowania i kary	104
- zwrot poniesionych opłat sądowych	94
- zwrot kosztów komorniczych i egzekucyjnych	58
- odsetki od lokat terminowych, rachunków bieżących, inne	2 115
- odsetki za zwłokę w zapłacie należności (lokalne mieszkalne i użytkowe)	413

W 2024 r. w ramach:

- a) „Programu TERMO”, Spółdzielnia otrzymała granty OZE , na łączną kwotę 163 tys. zł, a dotyczyły budynków mieszkalnych na osiedlu Zwycięstwa nr 8 i 20,
- b) „Programu wyrównywania różnic między regionami III” Spółdzielnia otrzymała dofinansowanie na budowę szybów platform pionowych dla osób z niepełnosprawnościami w budynkach wielorodzinnych na osiedlach: Przyjaźni nr 8, 14, 16, 20 oraz Zwycięstwa nr 17 na łączną kwotę 351 tys. zł.

Finansowanie przedsięwzięć budowy platform dla osób z niepełnosprawnościami powiązane jest z udzieleniem przez Bank Gospodarstwa Krajowego lub Pośrednika Finansowego BGK, pożyczki na preferencyjnych warunkach w ramach Instrumentu pożyczkowego na zapewnienie dostępności budynków.

**Struktura procentowa przychodów działalności eksploatacyjnej i gospodarczej
PSM "Winogrody" w Poznaniu w 2024 r.**



3) Wynik działalności PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2024 r.

PSM „Winogrody” w Poznaniu zamknęła działalność w 2024 r. dodatnim wynikiem 11 810 tys. zł brutto, w tym:

- a) w zakresie gospodarki zasobami wynik w wysokości (GZM) (+) 1 474 tys. zł, w tym:
 - nadwyżka przychodów nad kosztami (+) 1 626 tys. zł
 - nadwyżka kosztów nad przychodami (-) 152 tys. zł,
- b) zysk brutto na działalności gospodarczej (DZG) (+) 10 336 tys. zł,
- c) podatek dochodowy od osób prawnych (-) 3 018 tys. zł,
- d) nadwyżka bilansowa (zysk netto) (+) 7 318 tys. zł,
- e) saldo funduszu remontowego (+) 21 360 tys. zł, w tym:
 - nadwyżka (+) 34 427 tys. zł,
 - niedobór (-) 13 067 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 2025 r. Nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości wystąpiły na 105 nieruchomościach, natomiast na 20 nieruchomościach wystąpiły niedobory.

Fundusz remontowy po rozliczeniu wszystkich wpływów i wydatków wykazał na 94 nieruchomościach nadwyżki, a niedobory na 31.

Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć nadwyżkę bilansową (zysk) na:

- fundusz remontowy 6 748 tys. zł,
- fundusz zasobowy 570 tys. zł.

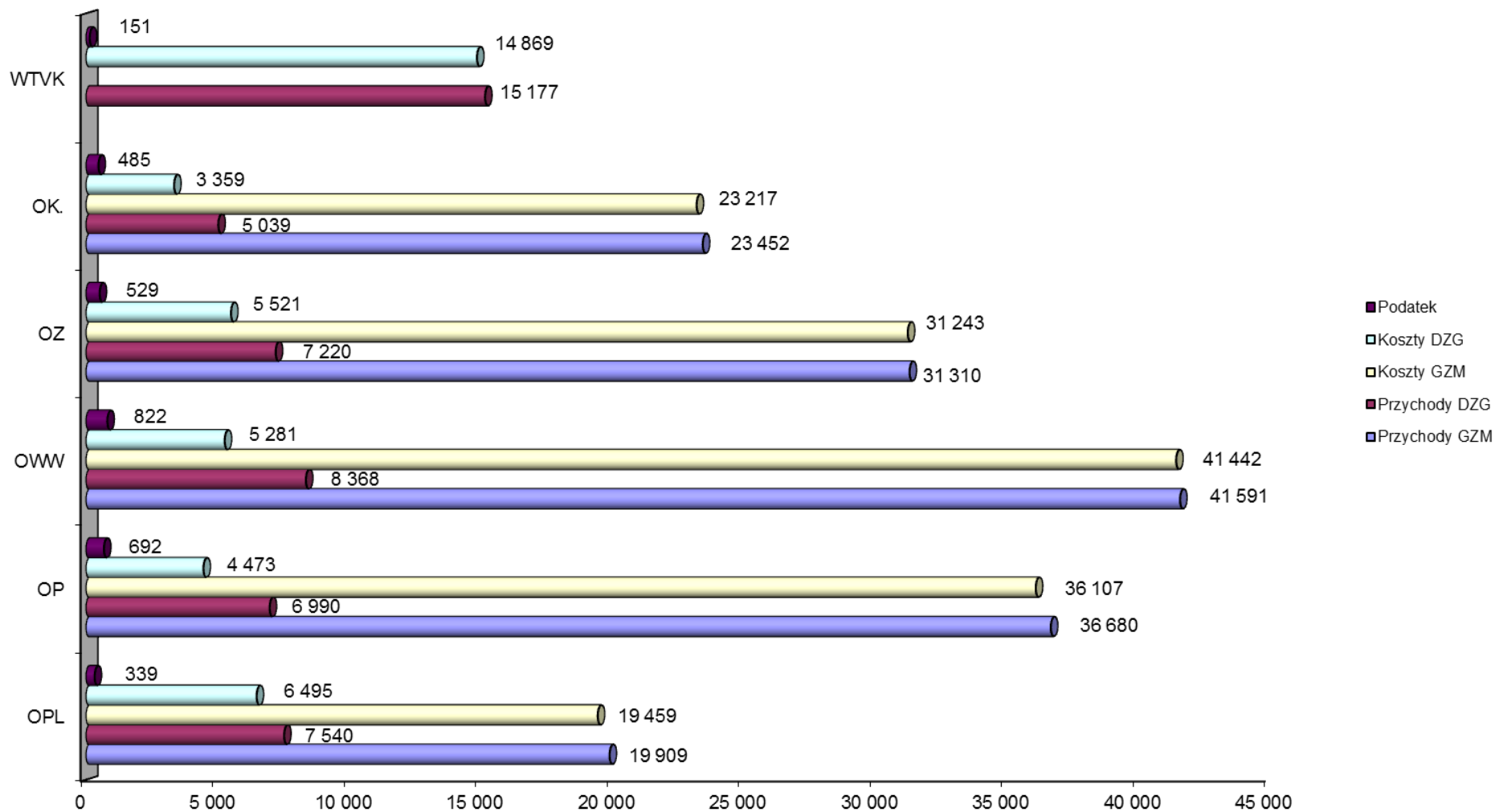
Nadwyżka bilansowa zostanie podzielona przez Walne Zgromadzenie Członków.

Rozliczenie wyników działalności przedstawia tabela nr 3 na stronie 18 i wykres na stronie 19.

Tabela 3 – Zestawienie kosztów i przychodów ogółem działalności PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2024 r. (w tys. zł)

Wyszczególnienie	OPL	OP	OWW	OZ	OK.	WTVK/ monitoring	PT/AO	Razem
Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi - GZM								
Przychody GZM	19 909	36 680	41 591	31 310	23 452			152 942
Koszty GZM	19 459	36 107	41 442	31 243	23 217			151 468
Niedobór/Nadwyżka GZM	450	573	149	67	235			1 474
Działalność gospodarcza - DZG								
Przychody DZG	7 540	6 990	8 368	7 220	5 039	15 177		50 334
Koszty DZG	6 495	4 473	5 281	5 521	3 359	14 869		39 998
Podatek	339	692	822	529	485	151		3 018
Nadwyżka netto	706	1 825	2 265	1 170	1 195	157		7 318
Nadwyżka do przekazania na fund. remontowy przez Walne Zgromadzenie Członków	450	1 818	2 215	1 120	1 145			6 748
Nadwyżka do przekazania na fund. zasobowy przez Walne Zgromadzenie Członków	256	7	50	50	50	157		570
Saldo funduszu remontowego na dzień 31.12.2024 r.	2 385	6 095	7 609	2 839	2 432			21 360
Saldo środków na ulepszenia wytworzenia środków trwałych na dzień 31.12.2024 r	-939	1 768	8 924	940	8 435	35	117	19 280

Przychody, koszty i wyniki działalności PSM "Winogrody" w Poznaniu w 2024 r.

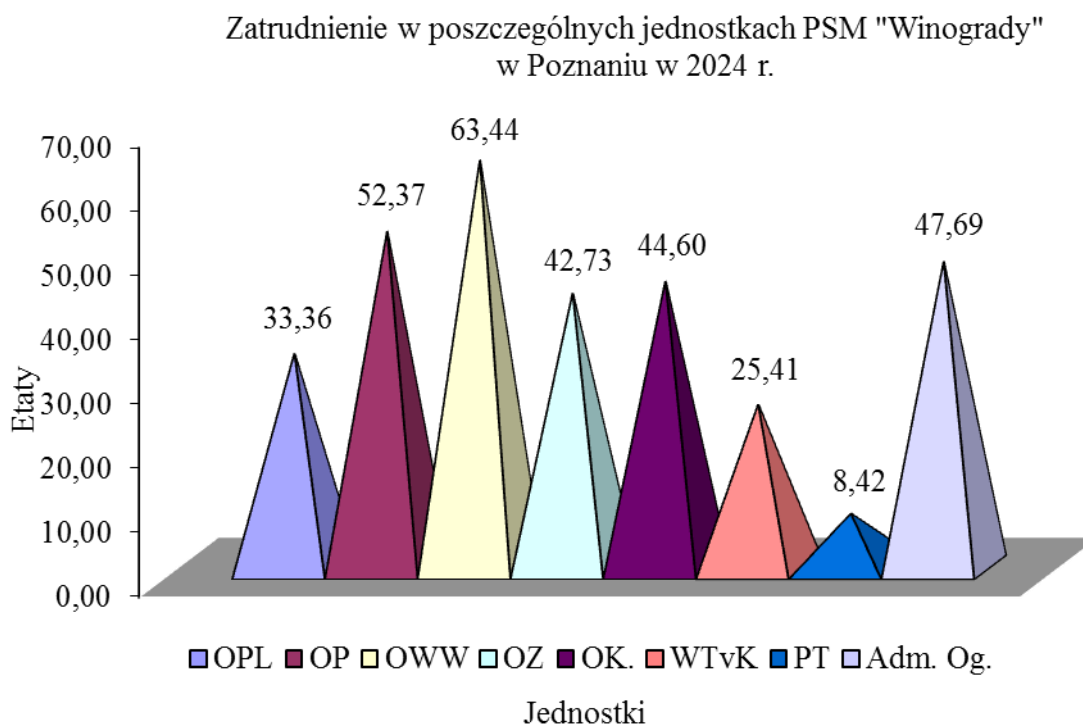


5. Informacja o zagadnieniach pracowniczych w PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2024 r.

PSM „Winogrody” w Poznaniu realizowała swoje zadania przy średnim zatrudnieniu w liczbie 318,02 etatu.

Na stanowiskach robotniczych średnio pracowało w przeliczeniu na etaty 170,17 pracowników, natomiast na stanowiskach nierobotniczych 147,85 pracowników. Wielkość zatrudnienia w poszczególnych jednostkach PSM „Winogrody” w Poznaniu przedstawia wykres poniżej.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (uwzględniając wszystkie jego składniki) w 2024 r. w skali Spółdzielni wyniosło 8 744 zł. Natomiast przeciętne wynagrodzenie bez nagród jubileuszowych, odpraw i innych świadczeń to kwota 8 518 zł. Dla porównania przeciętne miesięczne wynagrodzenie w 2024 r. w sektorze przedsiębiorstw wyniosło 8 266 zł (wg GUS).



6. Eksploatacja zasobów mieszkaniowych

1) Stawki opłat za używanie lokali mieszkalnych obowiązujące w 2024 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)	7,69 (3,48)	7,15 (3,06)	7,90 (3,77)	7,22 (3,13)	7,39 (2,75)	7,47 (3,24)
Remonty i konserwacja dźwigów zł/osobę	2,45	6,00	6,00	4,80	4,37	4,72
Remonty i konserwacja domofonów zł/mieszkanie	2,80	2,50	2,48	2,50	2,65	2,59

* dla Spółdzielni wyliczono dane wg średniej arytmetycznej.

Od 1 stycznia 2022 r. Miasto Poznań wystąpiło z ZM GOAP i gospodarkę odpadami komunalnymi powierzono Wydziałowi Gospodarki Komunalnej w Urzędzie Miasta Poznania.

Opłata za odbiór odpadów z nieruchomości zamieszkałych nie uległa zmianie i wynosiła 25 zł miesięcznie od osoby. Zmianie nie uległy również opłaty za odbiór odpadów komunalnych z nieruchomości niezamieszkałych

Wyrokiem z dnia 8 marca 2021 r. wydanym w sprawie pod sygn.. I Aga 95/20, Sąd Apelacyjny w Poznaniu ustalił nieistnienie obowiązku zapłaty przez Poznańską Spółdzielnię Mieszkaniową „Winogrody” w Poznaniu na rzecz Zarządu Dróg Miejskich opłat za usługi odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej Miasta Poznania z terenów położonych na osiedlach: Pod Lipami, Przyjaźni, Wichrowe Wzgórze, Zwycięstwa i Kosmonautów oraz z innych terenów Spółdzielni objętych jej własnością, użytkowaniem wieczystym lub zarządem powierzonym.

Jednakże Miasto Poznań – Zarząd Dróg Miejskich mimo wyroku Sądu nie dokonało zwrotu wniesionych opłat w latach 2018 – 2020. Wskutek tego Spółdzielnia wystąpiła na drogę sądową, tym razem o zapłatę - zwrot wniesionych opłat. Z kolei Miasto Poznań – Zarząd Dróg Miejskich wniosło skargę kasacyjną od prawomocnego w/w wyroku z dnia 8 marca 2021 r., do Sądu Najwyższego.

Od 1 kwietnia 2021 r. podmiotem uprawnionym do świadczenia usługi w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej jest Spółka Akcyjna AQUANET. W temacie aktów prawnych wydanych przez organy Miasta Poznania dotyczących wnoszenia z tego tytułu opłat i ustalania cen Spółdzielnia złożyła za pośrednictwem Prezydenta Miasta Poznania i Rady Miasta Poznania skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zdaniem Spółdzielni zaskarżone akty prawne zostały podjęte z naruszeniem prawa. Sprawa jest w toku, a Spółdzielnia nie podpisała umowy.

W dniu 19 grudnia 2023 r. weszła w życie zatwierdzona przez Prezesa Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, taryfa dla usług zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, realizowanych przez Aquanet S.A. Nowa taryfa obowiązywać będzie przez 3 lata i na ten okres rozłożono coroczne podwyżki. Łączna podwyżka wyniesie 29%.

2) Wydatki remontowe oraz modernizacyjno-inwestycyjne w 2024 r.
w tys. zł

Wyszczególnienie	Osiedla					Razem
	OPL	OP	OWW	OZ	OK	
Remonty						
Remonty i konserwacje nieruchomości	2 130	6 523	5 872	2 666	2 521	19 712
Remonty i konserwacje dźwigów	70	176	297	292	115	950
Remonty i konserwacje domofonów	77	157	181	134	92	641
Wymiana stolarki okiennej	32	91	67	28	40	258
Remonty i konserwacje wykonane własnymi siłami (KB, KZ i PT)	1 226	2 658	2 700	2 181	1 766	10 531
Razem remonty	3 535	9 605	9 117	5 301	4 534	32 092
Remonty - eksploatacja	168	360	190	352	197	1 267
Wydatki modernizacyjno-inwestycyjne						
Zakupy środków trwałych	36	79	79	27	208	429
Modernizacje i inne	1 499	2 150	2	175	496	4 322
w tym niezakończone		1		44	464	509
Budowa nowych środków trwałych	130	178	185	370	7	870
w tym niezakończone	2	9	61	2	7	81
Razem wydatki modernizacyjno-inwestycyjne	1 665	2 407	266	572	711	5 621
Suma wydatków	5 368	12 372	9 573	6 225	5 442	38 980

3) Planowane wydatki remontowe i modernizacyjno-inwestycyjne na 2025 r. w tys. zł

Wyszczególnienie	Osiedla					Razem
	OPL	OP	OWW	OZ	OK	
Remonty						
Remonty i konserwacje nieruchomości	3 444	5 072	8 967	6 645	3 501	27 629
Remonty i konserwacje dźwigów	50	200	360	221	130	961
Remonty i konserwacje domofonów	85	179	191	114	347	916
Wymiana stolarki okiennej	40	100	70	30	70	310
Remonty i konserwacje wykonane własnymi siłami (KB, KZ i PT)	1 435	3 279	3 146	2 452	2 048	12 360
Razem remonty	5 054	8 830	12 734	9 462	6 096	42 176
Remonty - eksploatacja	294	512	311	232	254	1 603
Wydatki modernizacyjno-inwestycyjne						
Zakupy środków trwałych	75	40	250	93	58	516
Modernizacje i inne	2	646	1 600	1 314	789	4 351
w tym niezakończone				1		1
Budowa nowych środków trwałych	2	102	3 378	362	1	3 845
w tym niezakończone	2	2	1	2	1	8
Razem wydatki modernizacyjno-inwestycyjne	79	788	5 228	1 769	848	8 712
Suma wydatków	5 427	10 130	18 273	11 463	7 198	52 491

Poniższa tabela przedstawia jednostkowe koszty działalności Spółdzielni (GZM) w 2024 r.

Struktura kosztów ogółem GZM i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz źródeł ich finansowania w 2024 r.										
Wyszczególnienie	OPL		OP		OWW		OZ		OK	
	Ogółem zł/m ² / m-c	Ekspł. zł/m ² / m-c	Ogółem zł/m ² / m-c	Ekspł. zł/m ² / m-c	Ogółem zł/m ² / m-c	Ekspł. zł/m ² / m-c	Ogółem zł/m ² / m-c	Ekspł. zł/m ² / m-c	Ogółem zł/m ² / m-c	Ekspł. zł/m ² / m-c
Koszty razem	15,11	4,15	14,47	4,09	15,60	4,34	14,91	4,37	14,63	4,78
Materiały i energia elektryczna	0,20	0,20	0,19	0,19	0,18	0,18	0,17	0,17	0,17	0,17
Energia ciepła	4,68		4,49		4,77		4,81		4,24	
Usługi obce	2,21	0,53	2,29	0,61	2,19	0,59	2,29	0,75	2,05	0,39
Dostawa wody i odprowadzanie ścieków	1,68		1,68		1,60		1,54		1,66	
Dezynfekcja, deratyzacja i inne	0,04	0,04	0,01	0,01	0,02	0,02	0,03	0,03	0,05	0,05
Rozliczenia pomiarowe	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Obsługa budynków	0,13	0,13	0,20	0,20	0,25	0,25	0,39	0,39	0,00	0,00
Poz. usł., odczyt deszczówka, dzierżawy, odśnieżanie i in.	0,26	0,26	0,30	0,30	0,22	0,22	0,23	0,23	0,24	0,24
Podatki i opłaty	1,32	0,28	1,30	0,27	1,27	0,29	1,23	0,29	1,33	0,26
Podatek od nieruchomości	0,18	0,18	0,17	0,17	0,18	0,18	0,16	0,16	0,17	0,17
Użytkowanie wieczyste budynki										
VAT niepodl. odliczeniu i inne - eksploatacja	0,10	0,10	0,10	0,10	0,11	0,11	0,13	0,13	0,09	0,09
VAT niepodlegający odlicz. - woda	0,13		0,13		0,13		0,12		0,13	
Odpady	0,91		0,90		0,85		0,82		0,94	
Wynagrodzenia i świadczenia pracownicze	0,07	0,07	0,15	0,15	0,02	0,02	0,12	0,12	0,13	0,13
Amortyzacja					0,01	0,01	0,09	0,09		
Fundusz remontowy	3,56		3,18		3,91		3,25		2,88	
Lokale mieszkalne	3,48		3,06		3,77		3,13		2,75	
Dźwigi	0,02		0,05		0,08		0,07		0,06	
Domofony	0,06		0,06		0,05		0,05		0,06	
Odpis uzupełniający	0,00		0,01		0,01		0,00		0,01	
Pozostałe koszty	-0,12	-0,12	0,13	0,13	0,13	0,13	0,14	0,14	0,10	0,10
Ubezpieczenia	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13

Wynik z ub. r. zwiększ./zmniejsz. koszty	-0,25	-0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	-0,03	-0,03
Koszty jednostek własnych	3,19	3,19	2,74	2,74	3,12	3,12	2,81	2,81	3,73	3,73
Administracja osiedla	1,31	1,31	0,89	0,89	0,91	0,91	0,95	0,95	1,21	1,21
Administracja ogólna	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Gospodarze domów	0,67	0,67	0,70	0,70	0,74	0,74	0,45	0,45	0,88	0,88
Mienie osiedla w tym:	0,46	0,46	0,40	0,40	0,72	0,72	0,66	0,66	0,89	0,89
Użytkowanie wieczyste	0,12	0,12	0,15	0,15	0,28	0,28	0,32	0,32	0,32	0,32
Gospodarze domów	0,18	0,18	0,07	0,07	0,24	0,24	0,11	0,11	0,41	0,41
Źródła finansowania eksploatacji		4,15		4,09		4,34		4,37		4,78
Przychody lokale mieszkalne		4,02		3,89		3,95		3,87		4,45
Pożytki i inne przychody		0,48		0,43		0,45		0,53		0,48
Wynik zmniejsz. koszty (-), zwiększ. koszty (+) następnego roku		-0,35		-0,23		-0,06		-0,03		-0,15

7. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Winogrody” w Poznaniu zrzeszała wg stanu na 31.12.2024 r. - 20 156 członków,

w tym:

- 2 639 na osiedlu Pod Lipami
- 3 377 na osiedlu Kosmonautów
- 5 142 na osiedlu Przyjaźni
- 5 101 na osiedlu Wichrowe Wzgórze
- 3 897 na osiedlu Zwycięstwa.

W ogólnej liczbie 18 055 lokali mieszkalnych :

- 12.570 to mieszkania typu własnościowego - 69,62 %
- 5.238 to prawo odrębnej własności - 29,01 %
- 247 to mieszkania typu lokatorskiego - 1,37 %

W 2024 r. zarejestrowano w rejestrze członków **794** nowych nabywców lokali mieszkalnych, w tym:

- **561** osób /w tym **98** 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, a także małżonków członków, którym wspólnie przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,

- **233** nowoprzyjętych członków Spółdzielni /w tym **42** małżonków/, którzy zadeklarowali przystąpienie do Spółdzielni w związku z nabyciem praw odrębnej własności lokali mieszkalnych w naszych zasobach.

Natomiast do rejestru osób niebędących członkami wpisano **11** osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokali i nie podpisały deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. W w/w rejestrze figuruje **165** osób.

W 2024 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, dożywocia oraz licytacji komorniczych czy spadkobrania:

- **611** spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych,

- **14** spółdzielczych własnościowych praw do garaży,

- **252** prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych

oraz ustanowił **10** spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych.

Razem podpisano **887** decyzji.

W 2024 r. Zarząd spisał **81** aktów notarialnych - umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz przeniesienia ich własności na członków Spółdzielni,

w tym : **65** - aktów przekształcenia z własnościowego prawa do lokalu,

16 - aktów przekształcenia z lokatorskiego prawa do lokalu.

W 2024 roku została przeprowadzona przez Komornika Sądowego 1 eksmisja osób zajmujących bez tytułu prawnego lokal spółdzielczy na OPL 7 - bez wskazania lokalu socjalnego.

Opróżniony lokal został sprzedany w przetargu w dniu 22.11.2024 r. uzyskując w licytacji cenę 429 000,00 zł.

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

W 2024 roku działalność społeczno-oświatowa, kulturalna i sportowo-rekreacyjna realizowana była przez osiedlowe domy kultury: „Pod Lipami”, „Słońce”, „Bajka”, „Wiktoria” i „Orbita”. Wszystkie osiedlowe domy kultury w programie działalności miały: zajęcia stałe, imprezy kulturalne, sportowo-rekreacyjne i okolicznościowe.

1) W ramach zajęć stałych w szczególności prowadzone były w:

ODK „Pod Lipami” :

- zajęcia komputerowe dla seniorów,
- ramówki angielskie dla seniorów,
- trening pamięci,
- Tai Chi,
- karate (Budokai),
- joga,
- Klub Seniora „Przyjaciele”,
- Klub brydżowy „Dama Pik”,

ODK „Słońce”

- gimnastyka dla seniorów,
- aerobik dla dorosłych,
- joga dla dorosłych,
- pilates dla dorosłych,
- zajęcia teatralne dla seniorów,
- zajęcia plastyczne dla dzieci,
- karate dla dzieci,
- zajęcia taneczne (akrobatyka taneczno-sportowa, cheerleading, Mix Dance, Hip – hop, Locking, Popping, Breakdance),
- warsztaty teatralne dla młodzieży,
- warsztaty wiosenne, świąteczne, taneczne,
- Klub Seniora, warsztaty teatralne dla seniorów,
- Klub Brydżowy,
- Klub Grającego Krążka,

ODK „Bajka”

- pracownia plastyczna dla dzieci,
- spektakle teatralne,
- zajęcia warsztatowe „Tajniki Sztuki Filmowej”,
- Klub Seniora,
- senioralny zespół wokalny „Biały Kwiat”,
- Klub Brydża i Gier Planszowych,

ODK „Wiktoria”

- gimnastyka (dla seniorów, usprawniająca, na krześle, zdrowy kręgosłup),
- joga,
- Tai Chi,
- zumba,
- zajęcia taneczne (Hip Hop, taniec nowoczesny, Mix dance, balet),
- akrobatyka,
- fitness,
- Klub Seniora,
- Klub Szachowy,
- Klub Tańca,
- Klub Malucha,
- Wielkopolski Klub Tańca Polskiego,

ODK „Orbita”

- akrobatyka,
- zajęcia taneczne (taniec współczesny dla dzieci, młodzieży, dorosłych, balet – dwie grupy wiekowe,
- Brazylijskie JIU-JITSU dla dzieci,
- język angielski (cztery poziomy zaawansowania),
- pracownia plastyczna,
- cykliczne warsztaty plastyczne dla dzieci i młodzieży,
- Klub Mieszkańca,
- Klub Robotek Ręcznych (w ramach Klubu Mieszkańca).

2) Do najważniejszych wydarzeń kulturalnych, sportowo-rekreacyjnych organizowanych w osiedlowych domach kultury (w tym na zasadzie wynajmu lokali) należy zaliczyć:

- wernisaże i wystawy, w tym: wystawy malarstwa „3W”, „Jak w obiektywie”, „Wymiary płaszczyzny”, „Naga plaża”, fotografii „W stronę ciszy”, „Miraże”, obrazów malowanych przez dzieci, obrazów „Kobiety w towarzystwie kwiatów i motyli”, finisaż wystawy „Anioły”, fotografie pełne zachwyty „Kolory Wielkopolski”, wernisaże - „ Dziewczyny Bonda”, „Anioły” i in.,
- wydarzenia kulturalne, w tym: koncerty, spektakle teatralne i kabaretowe, wieczory pieśni patriotycznych, turnieje tańca, Klub Grającego Krążka”, spotkania autorskie, karaoke, kino letnie, seanse filmowe, wieczory poetyckie, konkursy recytatorskie, prelekcje itd.,
- wydarzenia sportowo-rekreacyjne, w tym: festyny, grzybobrania, zajęcia organizowane i finansowane w ramach projektu (PBO) „Nasz Sportowy Fyrtel”, wycieczki, wyjścia do kina, imprezy plenerowe „Bajkowe powitanie wiosny”, „Dni Wichrowego Wzgórza”, „Piknik kulturalny witajcie w naszej bajce”, pikniki rodzinne, biegi.

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

- zabawy taneczne: karnawałowe, baliki dla najmłodszych, zabawy dla seniorów, andrzejkowe, mikołajkowe,
- imprezy z okazji: Dnia Babci i Dziadka, Dnia Kobiet, Dnia Matki, Dnia Dziecka,
- inne spotkania: wigilia dla mieszkańców, spotkania tematyczne poświęcone teorii sztuki, zdrowiu, odżywianiu, zwyczajom świątecznym, bezpieczeństwu, zainteresowaniu czytaniem, sportem itd.

4) „Akcja Zima” i „Akcja Lato”

Półkolonie zimowe i letnie organizował Osiedlowy Dom Kultury „Bajka”. W Osiedlowym Domu Kultury „Słońce” prowadzone były półkolonie przez firmę zewnętrzną na zasadzie wynajmu sal.

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

Wyszczególnienie	OPL	OP	OWW	OZ	OK	Razem
Przychody	305	565	456	494	433	2 253
w tym darowizny	2					2
Koszty	293	475	419	437	429	2 053
Wynik	12	90	37	57	4	200

9. Działalność Winogradzkiej Telewizji Kablowej i Pogotowia Technicznego

Winogradzka Telewizja Kablowa

Inwestycje – telewizja, telefonia, Internet

1) W roku 2024 wykonano następujące prace:

- a) zainstalowano na stacji czołowej kolejne urządzenia do odbioru programów telewizji cyfrowej w jakości HD,
- b) modernizowano sieć multimedialną w celu zwiększenia przepustowości z 1 Gb/s do 10 Gb/s,
- c) trwała rozbudowa sieci na terenie Poznania (poza Winogradami),
- d) podłączano nowe mieszkania do sieci WTVK (Internet, telewizja kablowa, telefonia),

2) W wyniku podjętych prac w roku 2024 uzyskano następujące efekty:

- a) z usług telewizji kablowej korzystało 12945 abonentów (w roku 2023 było to 13403 osób). Spadek liczby abonentów usług telewizji kablowej związany jest ze zwiększeniem dostępności platform streamingowych w Internecie oraz rozwojem cyfrowej telewizji naziemnej (zwiększenie dostępnych programów oraz poprawą ich jakości),
- b) z sieci telefonicznej korzystało 1277 abonentów (w roku 2023 - 1375). Spadek liczby abonentów telefonii stacjonarnej jest trendem ogólnoswiatowym – abonenci coraz chętniej korzystają z usług telefonii mobilnej. WTVK w ramach usługi telefonii zapewnia obsługę jednostkom organizacyjnym Spółdzielni. Jest to 281 umów (w roku 2023 było to 280 numerów),
- c) z sieci internetowej korzystało 14640 abonentów (w roku 2023 – 14242 osób). Wzrost liczby abonentów jest wynikiem poszerzania terenu świadczonej usługi jako, że liczba abonentów pozyskanych poza Winogradami przewyższyła liczbę nowych abonentów z terenu Spółdzielni. WTVK prowadzi politykę ciągłego poprawiania jakości usług i poszerzania terenu działalności. PSM Winogrady jako dostawca Internetu cały czas znajduje się na podium w rankingu operatorów świadczących dostęp do stacjonarnej sieci telekomunikacyjnej w Poznaniu. Na pierwszym miejscu znajdujemy się pod względem najniższych opóźnień transmisji,
- d) z Internetu mobilnego korzystało 422 abonentów – (w roku 2023 – 416). Ten wynik jest prawdopodobnie oznaką wysycenia lokalnego rynku tą usługą. Trzeba jednak pamiętać, że w przypadku WTVK usługa Internetu mobilnego stanowi uzupełnienie istniejącej oferty dostępu stacjonarnego do sieci i jest sprzedawana w pakiecie z nim, poza tym operatorzy komórkowi zwiększają limity transferu Internetu mobilnego w ramach abonamentów telefonicznych, co w wielu przypadkach wystarcza potencjalnym abonentom usług WTVK.

3) Saldo środków na ulepszenia i wytworzenie środków trwałych:

stan na 31.12.2024 r.: **35 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 Winogrody,
- f) rozwijano elektroniczny system do zarządzania inwestycjami z możliwościami wizualizacji na mapie Qgis – przystosowanie systemu do raportowania względem instytucji rządowych,
- g) przygotowaniu do realizacji drugiego alternatywnego ringu światłowodowego na terenie Winograd,
- h) umożliwiono abonentom zdalne zawieranie umów telekomunikacyjnych przy pomocy profilu zaufanego oraz podpisu kwalifikowanego,
- i) stworzono dedykowany formularz kontaktowy na stronie www umożliwiający zdalne zawieranie umów telekomunikacyjnych. Dzięki temu WTVK jest bardziej atrakcyjna dla abonentów mieszkających poza Winogradami lub pracujących w godzinach pracy BOA,
- j) regularnie reagowano na zmiany możliwości podpisywania dokumentów z wykorzystaniem Profilu/Podpisu Zaufanego (hasła do PDFów, podpisy anonimowy),
- k) zabezpieczono proces odbioru sprzętu od serwisanta w czasie montażu usługi za pomocą PINu (ochrona danych osobowych),
- l) w związku z wprowadzeniem Prawa Komunikacji Elektronicznej (PKE) – przygotowano i wprowadzono dokumenty, procesy biznesowe i procedury dostosowane do nowych przepisów,
- m) dostosowano do PKE własne programy komputerowe do obsługi abonentów,
- n) prowadzono intensywne akcje zachęcające do korzystania z faktur elektronicznych.

2) Efekty:

- a) systematyczna zamiana jakości emitowanych kanałów ze standardu SD na HD oraz wprowadzenie nowych programów do oferty,
- b) utrzymywano stabilność i niezawodność łączy kablowych oraz usługi internetowej,
- c) 422 abonentów zdalnie zawarło 679 umów telekomunikacyjnych.
- d) dzięki korzystaniu przez abonentów z faktur elektronicznych sukcesywnie rosną oszczędności na kosztach wydruku oraz dystrybucji dokumentów sprzedaży. W końcu 2024 roku z tej formy otrzymywania faktur korzystało 8506 abonentów - wzrost o 800 osób w stosunku do 2023 r.

Wynik netto: stan na 31.12.2024 r.: **157 tys. zł**

Monitoring

Montowane były kamery w rozdzielczości 4K, które dają niezwykle wyraźny obraz w dzień i w nocy. Ułatwia to identyfikację numerów rejestracyjnych pojazdów (ważne w przypadku parkingowych kolizji). Wyraźnie nagrywane są dzięki temu wizerunki sprawców przestępstw i wykroczeń. Kamery te w warunkach nocnych bez dodatkowego reflektora podczerwieni przekazują wysokiej jakości, niezaszumiony kolorowy obraz.

System monitoringu wg stanu na 31.12.2024 r. składał się ze: 202 kamer z stacjonarnych i obrotowych,

- a) 174 kamery to sprzęt PSM Winogrody, w tym 21 kamer w pomieszczeniach Zarządu, administracji i osiedlowych domach kultury,
- b) 28 kamer należy do wspólnot mieszkaniowych administrowanych przez PSM Winogrody

Obraz z wszystkich kamer podlega okresowej obserwacji i jest rejestrowany na macierzach dyskowych. Wyjątkiem są kamery w Zarządzie, administracjach i osiedlowych domach kultury – te kamery nie są obserwowane.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r. pracownicy systemu monitoringu wykonali łącznie **264** zgłoszenia do odpowiednich służb dotyczących zdarzeń na osiedlach winogradzkich. Z tego:

- 40 zgłoszeń wykonano na policję,
- 193 zgłoszenia wykonano do straży miejskiej (SM),
- 2 zgłoszenia do straży pożarnej,
- 7 zgłoszeń na pogotowie ratunkowe,
- 5 zgłoszeń do ZDM,
- 17 zgłoszeń do Pogotowia Technicznego PSM Winogrody.

Odnotowano 8 zgłoszeń obywatelskich – telefonów od mieszkańców, którzy poinformowali Centrum Monitoringu o niepożądanych zachowaniach.

Kontrole

W 2024 r. Urząd Komunikacji Elektronicznej Delegatura w Poznaniu przeprowadził w Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrody” w Poznaniu Winogradzkiej Telewizji Kablowej – jako przedsiębiorstwie telekomunikacyjnym, kontrolę w zakresie przestrzegania przepisów Pt dotyczących wykonywania obowiązków na rzecz obronności, bezpieczeństwa Państwa oraz bezpieczeństwa i porządku publicznego. W wyniku kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości.

Pogotowie Techniczne

Pogotowie Techniczne prowadzi swoją działalność przez 24 godziny na dobę. W dniach powszednich w godzinach 7-15 czynne jest biuro Pogotowia Technicznego. Od godziny 15 do godziny 7 rano następnego dnia oraz w czasie weekendów i wszystkich świąt na podstawie miesięcznych grafików pracują w Pogotowiu Technicznym instalatorzy branży wod.-kan. Dodatkowo w ramach odrębnych umów świadczą swoje usługi firmy zewnętrzne branży elektrycznej (trzy jednoosobowe firmy).

Pogotowie Techniczne zabezpiecza miejsce zaistniałych awarii tj. usuwa jej skutki, wykonuje naprawy w zakresie swoich możliwości technicznych. Jednostka obsługiwała zasoby Poznańskiej

Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrody” w Poznaniu oraz wspólnoty mieszkaniowe zarządzane przez PSM „Winogrody” w Poznaniu. Pogotowie Techniczne pełniło także obsługę wjazdów na strzeżone parkingi znajdujących się na terenie PSM „Winogrody” w Poznaniu na os. Przyjaźni oraz na os. Pod Lipami – parking Murawa”.

W 2024 roku Pogotowie Techniczne interweniowało 2.575 razy prowadząc nieprzerwanie swój dyżur przez 6.776 godzin (instalatorzy wod.-kan.) oraz 5.212 godzin (elektrycy).

Poza powyższym zakresem Pogotowie Techniczne realizuje także prace związane z wymianą wodomierzy. W ramach legalizacji przyrządów pomiarowych w zasobach Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „WINOGRADY” w Poznaniu w 2024 roku wymieniono razem: 11.370 sztuk wodomierzy (Pogotowie Techniczne, administracje, firma zewnętrzna).

10. Informacja o realizacji zamierzeń w 2024 r.

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

Roboty budowlane:

1) Roboty drogowe:

- na ogólną kwotę **312 tys. zł**, w tym:

OK - remont chodnika przy bud. nr 19	200 tys. zł
OP - likwidacja utwardzeń asfaltowych przy bud. nr 1 oraz wykonanie dodatkowych miejsc postojowych	35 tys. zł
OP - wykonanie przedseptów z kruszywa przy bud. nr 8 i 20	34 tys. zł
OWW - budowa stanowisk rowerowych oraz utwardzenie nawierzchni przy bud. nr 25	29 tys. zł
OPL – remont schodów i zjazdu dla osób z niepełnosprawnościami przy bud. nr 6	11 tys. zł
OPL - remont dróg i chodników po zimie (wg potrzeb)	3 tys. zł.

2) Inne ogólnobudowlane:

- remont balkonów, loggii i balustrad parterowych w budynkach V-kond. i XVI-kond. na łączną kwotę **3 910 tys. zł**, w tym:
 - OWW - bud. nr 14 (XVI-kond.) remont balkonów
(kontynuacja robót z 2023 r.) 1 412 tys. zł
 - OWW - bud. nr 6,8 (V-kond.) remont balkonów 1 030 tys. zł
 - OPL - remont loggii bud. W-13 (etap I) 761 tys. zł
 - OK - remont balkonów bud. nr 12 (V-kond.) oraz remont
balustrad parterowych w bud. nr 21, 22, 24 (V-kond.) 400 tys. zł
 - OPL - remont balustrad parterowych (portfenetrów)
w bud. nr 1,2,5,6,7,8,12,13,14,15 (V-kond.) 252 tys. zł
 - OZ - remont balkonów w bud. nr 23 (kontynuacja robót z 2023 r.) 55 tys. zł,
- utylizacja azbestu (ścianki działowe w piwnicach) na łączną kwotę **802 tys. zł**, w tym:
 - OZ - bud. nr 2, 3 (V-kond.) 427 tys. zł
 - OWW - bud. nr 23, 34 (V-kond.) 261 tys. zł
 - OK - bud. nr 25 (V-kond.) 114 tys. zł,
- malowanie klatek schod. i korytarzy w bud. nr 18 (XIII-kond.) na OK na kwotę **344 tys. zł**,

- wymiana pokrycia dachowego na papę termozgrzewalną pod montaż instalacji fotowoltaicznej na bud. nr 8, 20 (XVI-kond.) na OZ na kwotę **344 tys. zł**,
- remont wejść do bud. nr 1, 3, 16, 17 i 18 (XIII-kond.) na OK na kwotę **300 tys. zł**,
- remont kominów wentylacyjnych na bud. nr 10 (V-kond.) na OP (kontynuacja robót z 2023 r.) na kwotę **294 tys. zł**,
- malowanie klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych oraz prześwitów z wymianą oświetlenia na oprawy LED w bud. nr 22 (V-kond.) na OP na kwotę **218 tys. zł**,
- montaż zbiorników półpodziemnych (MGO) dla bud. nr 22 i 23 na OWW na kwotę **174 tys. zł**,
- wymiana rynien i rur spustowych w bud. nr 27 (V-kond.) na OWW na kwotę **161 tys. zł**,
- wymiana opaski betonowej przy bud. nr 3 (V-kond.) na OP na kwotę **159 tys. zł**,
- wymiana drzwi wejściowych głównych i bocznych w bud. nr 6, 8, 13, 18, 19 i 19A (XVI-kond.) na OZ na kwotę **137 tys. zł**,
- remont dachu pawilonu 108 na OZ na kwotę **129 tys. zł**,
- ocieplenie stropodachu nad lokalami mieszkalnymi nr 144 w bud. nr 8, 18 i 20 na os. OZ na łączną kwotę **78 tys. zł**,
- wymiana rynien i rur spustowych na bud. nr 4 (V-kond.) na OP na kwotę **60 tys. zł**,
- remont daszków nad wejściami do bud. V-kond. nr 8 i 12 na OPL na kwotę **48 tys. zł**,
- montaż krat wentylacyjnych stropodachów w bud. V-kond. z naprawą uszkodzonej elewacji na łączną kwotę **40 tys. zł**, w tym:

OP	19 tys. zł
OPL	12 tys. zł
OK	5 tys. zł
OZ	4 tys. zł
- wymiana okien w piwnicach w bud. V-kond. Wilczak 13 na OPL na kwotę **32 tys. zł**,
- remont kominów wentylacyjnych wraz z podniesieniem wysokości w bud. V-kond. Wilczak 13 na OPL na kwotę **21 tys. zł**,
- wymiana wyłazów na dach w bud. V-kond. nr 5, 7 i 14 na OPL na kwotę **20 tys. zł**,
- montaż systemu asekuracji w budynkach nr 8 i 20 (XVI-kond.) na OZ na kwotę **37 tys. zł**,
- montaż budek dla ptaków na elewacjach budynków V-kond. na OZ na kwotę **37 tys. zł**,
- remont kominów wentylacyjnych i montaż turbowentów na OK na kwotę **23 tys. zł**,
- wymiana drzwi wejściowych głównych oraz bocznych w bud. nr 9 (XIII-kond.) na OP na kwotę **18 tys. zł**,
- projekt i remont boiska przy bud. nr 21 na OK (mienie osiedla - GZM) na kwotę **135 tys. zł**,
- prace drogowe związane z mieniem osiedli (GZM) na łączną kwotę **115 tys. zł**, w tym:

OK - wykonanie zjazdu do ul. Skotarskiej przy szczycie bud. nr 4	63 tys. zł
OZ	47 tys. zł
OP - remont nawierzchni asfaltowej ul. Dybowskiego	5 tys. zł
- zakup i montaż urządzeń zabawowych i ogrodzeń na ogólną kwotę **357 tys. zł**, w tym

OK	252 tys. zł
OP	86 tys. zł
OWW	17 tys. zł
OPL	2 tys. zł
- dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej na łączną kwotę **258 tys. zł**, w tym:

OP	91 tys. zł
----	------------

OWW	67 tys. zł
OK	40 tys. zł
OPL	32 tys. zł
OZ	28 tys. zł.

3) Roboty elektryczne:

- wykonanie ppoż. instalacji oddymiania w bud. nr 7 i 16 (XIII-kond.) wraz z wykonaniem dokumentacji projektowej na OP na kwotę **694 tys. zł**,
- montaż instalacji odgromowej na budynkach V-kond. na łączną kwotę **689 tys. zł**, w tym:

OP - bud. nr 4, 12, 13	385 tys. zł
OZ - bud. nr 4, 9	94 tys. zł
OWW - bud. nr 35	89 tys. zł
OK - bud. nr 13	68 tys. zł
OPL - bud. nr 8	53 tys. zł,
- wymiana rozdzielnic administracyjnych (PWP, wykonanie połączeń uziemiających do ochronników) wraz z projektem w bud. V-kond. na łączną kwotę **456 tys. zł**, w tym:

OZ - bud. nr 4, 9	174 tys. zł
OP - bud. nr 4, 12, 13	167 tys. zł (kontynuacja prac nastąpi w 2025 r.)
OPL - bud. nr 8	87 tys. zł
OK - bud. nr 13, 24	14 tys. zł (kontynuacja prac nastąpi w 2025 r.)
OWW - bud. nr 34, 35	14 tys. zł (kontynuacja prac nastąpi w 2025 r.)
- wykonanie awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego oraz sufitów podwieszanych wraz z wymianą oświetlenia na oprawy LED z czujnikami ruchu i zmierzchu w bud. nr 16 (XIII-kond.) na OP na kwotę **375 tys. zł**,
- montaż 3 szlabanów na OPL (Wilczak 13) na kwotę **139 tys. zł**,
- wykonanie instalacji przeciwpożarowego wyłącznika prądu w bud. nr 14 i 19A na OZ na kwotę **100 tys. zł**,
- wymiana oświetlenia w piwnicach i na klatkach schodowych na oprawy LED z czujnikiem ruchu i zmierzchu w bud. V-kond. nr 5 na OPL na kwotę **30 tys. zł**,
- wymiana oświetlenia w piwnicach i na klatkach schodowych na oprawy LED z czujnikiem ruchu i zmierzchu w bud. V-kond. nr 8 na OPL na kwotę **24 tys. zł** (kontyn. prac z 2023 r.),
- wymiana SZR w bud. nr 15 (XVI-kond.) na OWW (kontynuacja prac z 2023 r.) na kwotę **20 tys. zł**,
- opracowanie dokumentacji projektowej z kosztorysami oraz uzyskanie pozwolenia na budowę dla urządzeń dźwigowych dla osób z niepełnosprawnościami w bud. nr 8, 9 (XIII-kond.) na OP na kwotę **17 tys. zł**.

4) Przeglądy i konserwacje:

- konserwacja i naprawy dźwigów (nieruchomości budynkowe) na kwotę **950 tys. zł** w tym:

OWW	297 tys. zł
OZ	292 tys. zł
OP	176 tys. zł
OK	115 tys. zł
OPL	70 tys. zł,
- konserwacja domofonów (nieruchomości budynkowe) na kwotę **641 tys. zł**, w tym:

OWW	181 tys. zł
-----	-------------

- | | |
|-----|-------------|
| OP | 157 tys. zł |
| OZ | 134 tys. zł |
| OK | 92 tys. zł |
| OPL | 77 tys. zł, |
- 5-letni przegląd budowlany budynków mieszkalnych na łączną kwotę **131 tys. zł.**, w tym:

OP	54 tys. zł
OZ	44 tys. zł
OK	33 tys. zł.
- 5) Roboty instalacyjne:**
- wymiana instalacji centralnego ogrzewania w budynku nr 15 (XIII-kond.) na OP na kwotę **1 827 tys. zł,**
 - wymiana poziomów kanalizacji sanitarnej na OWW bud. nr 25, 28, 32, 34, 29 (V-kond.) na kwotę **1 384 tys. zł,**
 - montaż zestawów hydroforowych do zasilania mokrych pionów dla zabezpieczenia ppoż. w bud. nr 6, 7 i 16 (XIII-kond.) na OP na kwotę **925 tys. zł,**
 - wymiana kurków gazowych przy gazomierzach i montaż podpionowych na łączną kwotę **900 tys. zł,** w tym:

OP - bud. nr 5, 11, 11A (V-kond.)	714 tys. zł (kontynuacja prac nastąpi w 2025 r.)
OK - bud nr 11 (V-kond.)	109 tys. zł
OPL - bud. nr 2 (XIII-kond.)	77 tys. zł,
 - wykonanie instalacji oddymiania wraz z wykonaniem dokumentacji projektowej w bud. nr 7 i 16 (XIII-kond.) na OP na kwotę **694 tys. zł,**
 - usuwanie usterek po przeglądzie instalacji gazowych i wentylacyjnych na kwotę **419 tys. zł,** w tym:

OP	138 tys. zł
OZ	131 tys. zł
OWW	66 tys. zł
OK	48 tys. zł
OPL	36 tys. zł,
 - wymiana pionów instalacji kanalizacji sanitarnej w budynku nr 2-5, 13-21, 30-31 (XVI-kond.) na OWW kwotę **337 tys. zł,**
 - wymiana kurków przed gazomierzami w bud. nr 3 (bud. XIII-kond.) na kwotę **233 tys. zł,**
 - wymiana inst. ciepłej wody, zimnej wody i cyrkulacji pierwszej strefy w budynku nr 19 (XVI-kond.) na OZ na kwotę **199 tys. zł,**
 - montaż urządzeń ciśnieniowych w węzłach ciepłych w budynkach OK nr 1 i 2 (XIII-kond.) na kwotę **159 tys. zł.**

Inwestycje i modernizacje:

- rozbudowa pawilonu 101 (Przychodnia) na OPL na kwotę **1 429 tys. zł,**
- modernizacja pawilonu 118 na OK na kwotę **464 tys. zł,**
- zakup i montaż instalacji fotowoltaicznej na bud. nr 8 i 20 (XVI-kond.) na OZ na kwotę **368 tys. zł,**
- budowa instalacji fotowoltaicznej pawilon 141A na OP na kwotę **169 tys. zł,**
- budowa platformy dla osób z niepełnosprawnościami w pawilonie 101 na OPL

na kwotę **128 tys. zł**,

- utworzenie miejsc parkingowych wraz z drogą dojazdową na dz. 144/4, 158/9 przy pawilonie nr 122 oraz na OWW na kwotę **124 tys. zł**,
- wymiana nawierzchni na dz. nr 149/29 przy pawilonie nr 110 na OZ na kwotę **95 tys. zł**,
- budowa PHU wraz z parkingiem na miejscu pawilonu 106 oraz utworzenie drogi ppoż. na dz. nr 48/3, 86/4 na OWW na kwotę **55 tys. zł**,

Sprawy terenowo - prawne:

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

Prowadzono postępowanie związane ustanowieniem służebności drogowych.

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

W Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania prowadzono sprawy nabycia i zamiany gruntów na osiedlach Pod Lipami i Zwycięstwa. Umożliwiłoby to uporządkowanie struktury gruntów osiedli i pozwoliło na ich lepsze zagospodarowanie. Pozyskanie terenów od Miasta pozwoliłoby na stworzenie obszaru pod parkingi lub inwestycje, uporządkowanie ruchu, a także zabezpieczenie Spółdzielni przed obcymi inwestycjami.

Przygotowano dokumentację do zawarcia aktów notarialnych ustanawiających służebność przesyłu na rzecz gestorów sieci, niezbędnych do ich funkcjonowania.

Kompletowano dokumentację i prowadzono uzgodnienia w związku z prowadzonymi postępowaniami zmierzającymi do rozbiórki zabudów korytarzy zlokalizowanych w budynkach wysokich.

Prowadzono uzgodnienia z projektantami i przygotowywano materiały geodezyjne w związku z budową platform dla osób z niepełnosprawnością, oraz balkonów parterowych w budynkach mieszkalnych.

Przeprowadzono analizy projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a następnie przekazano uwagi i wnioski do jednostek miejskich.

Wykonano szczegółowe analizy projektu rozbudowy C.H. Plaza, przeprowadzono akcję informacyjną wśród mieszkańców i skierowano pisma do odpowiednich jednostek (m.in. MPU, ZDM), co doprowadziło do zaniechania inwestycji.

Monitorowano proces opracowywania warunków zabudowy dla inwestycji przylegających do obszarów Spółdzielni, a po ich analizie przygotowywano i przesyłano do jednostek miejskich pisma, wnioski oraz odwołania.

Prowadzono korespondencję z Miastem Poznań w sprawach dotyczących poprawy jakości życia mieszkańców (m.in. hałasu komunikacyjnego, uciążliwego sąsiedztwa, porzucanych hulajnóg itp.).

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.

Prowadzono uzgodnienia dotyczące ustanowienia służebności do stacji ładowania pojazdów elektrycznych po ich wybudowaniu na wszystkich osiedlach.

Przygotowano analizy terenowe – prawne i prowadzono korespondencję z jednostkami branżowymi w celu umożliwienia szybszej wymiany sieci.

Informacja o realizacji prac związanych z ustanawianiem odrębnej własności lokali (na podstawie 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:

Wykonane w 2024 roku prace modernizacyjne i wdrożenia oprogramowań to:

- wymiana i modernizacja sprzętu komputerowego z lat 2007-2017 w zależności od potrzeb,
- instalacja terminali DELL w Administracji Ogólnej,
- instalacja stacji roboczych w Administracji Ogólnej oraz Administracjach Osiedli Pod Lipami, Kosmonautów, Przyjaźni, Wichrowe Wzgórze, Zwycięstwa,
- modernizacja i konfiguracja GPD (Główny Punkt Dystrybucyjny) w tym:
 - rozbudowa serwera SYSTEM LENOVO FLEX,
 - rozszerzenie macierzy IBM,
 - wymiana dysków w Synology,
 - wymiana głównego zasilacza awaryjnego na COVER MY 30K,
- migracja serwera pocztowego na nową platformę ZIMBRA,
- wdrożenie nowego serwera plików na bazie Microsoft Windows Server oraz migracja danych z systemu NOVELL,
- odnowienie subskrypcji systemu LifeSize,
- wdrożenie modułów (Członkowski, Kontroling, Wspólnoty-Plan Gospodarczy) oprogramowania użytkowego GRANIT
- systematyczna wymiana drukarek na drukarki sieciowe,
- modernizacja oprogramowania użytkowego dostosowanie do istniejących przepisów prawa,
- naprawy bieżące i usuwanie awarii sprzętu komputerowego.

11. Główne zamierzenia PSM „Winogrady” w Poznaniu na 2025 r.

Remonty:

1) Roboty drogowe:

na ogólną kwotę **107 tys. zł**, w tym:

OK - roboty drogowe (wg potrzeb)	50 tys. zł
OPL - remont chodników przy bud. nr 9, 10, 13	32 tys. zł
OP - wykonanie przedseptów z kruszywa przy bud. nr 13 i 23	20 tys. zł

OPL - remont dróg i chodników po zimie (wg potrzeb)

5 tys. zł.

2) Inne ogólnobudowlane:

- termomodernizacja elewacji, wymiana pokrycia papowego dachu na papę NRO i remont balkonów w bud. nr 2 (XVI-kond.) na OWW (przeniesienie prac z 2024 r.) na łączną kwotę **4 500 tys. zł**,
- remont balkonów, loggii i balustrad parterowych w budynkach V-kond. i XVI-kond. na łączną kwotę **4 080 tys. zł**, w tym:
 - OWW - bud. nr 20 (XVI-kond.) remont balkonów (przeniesienie prac z 2024 r.) 1 650 tys. zł
 - OPL - remont loggii bud. W-13 (etap II) 1 000 tys. zł
 - OZ - bud. nr 24 (V-kond.) remont balkonów (przeniesienie prac z 2024 r.) 710 tys. zł
 - OWW - bud. nr 22 (V-kond.) remont balkonów (etap I) 450 tys. zł
 - OWW - bud. nr 8 (V-kond.) remont balkonów (etap I) (kontynuacja prac z 2024 r.) 270 tys. zł
- remont balkonów z naprawą elewacji ściany szczytowej w bud. nr 15 (XVI-kond.) na OZ na kwotę **2 170 tys. zł**,
- utylizacja azbestu (ścianki działowe w piwnicach) na łączną kwotę **1 620 tys. zł**, w tym:
 - OWW - bud. nr 26, 27, 33 i 36 (V-kond.) 820 tys. zł
 - OZ - bud. nr 9, 11, 21 (V-kond.) 690 tys. zł
 - OK - bud. nr 23 (V-kond.) 110 tys. zł,
- wymiana pokrycia dachowego na papę termozgrzewalną NRO na łączną kwotę **1 060 tys. zł**, w tym:
 - OWW - bud. nr 5, 13, 16, 31 (XVI-kond.) 800 tys. zł
 - OK - bud. nr 13 (V-kond.) (przeniesienie prac z 2024 r.) 120 tys. zł
 - OP - bud. nr 4 (V-kond.) (przeniesienie prac z 2024 r.) 90 tys. zł
 - OWW - bud. nr 35 (V-kond.) (przeniesienie prac z 2024 r.) 50 tys. zł,
- montaż zbiorników półpodziemnych (MGO) za łączną kwotę **480 tys. zł**, w tym:
 - OWW - dla bud. nr 32/33 i 35/36 200 tys. zł
 - OP - dla bud. nr 8/9 i 16/17 (kontynuacja prac z 2024 r.) 180 tys. zł
 - OP - dla bud. nr 4 100 tys. zł,
- malowanie klatek schodowych i korytarzy w bud. nr 1 (XIII-kond.) na OK na kwotę **360 tys. zł**,
- docieplenie stropodachów w bud. nr 21, 22 (V-kond.) na OK na kwotę **320 tys. zł**,
- wymiana rynien i rur spustowych w bud. nr 5 (V-kond.) na OK na kwotę **250 tys. zł**,
- wymiana drzwi wejściowych głównych i bocznych w bud. nr 7, 14, 15, 16, 17, 20 i 28 (XVI-kond.) na OZ na kwotę **210 tys. zł**,
- remont kominów w bud. nr 16 (XIII-kond.) na OK na kwotę **200 tys. zł**,
- montaż kratki wentylacyjnych stropodachów w bud. V-kond. z naprawą uszkodzonej elewacji na łączną kwotę **207 tys. zł**, w tym:
 - OZ (przeniesienie prac z 2024 r.) 97 tys. zł
 - OZ 30 tys. zł
 - OP 30 tys. zł
 - OPL 25 tys. zł

- | | |
|-----|-------------|
| OK | 15 tys. zł |
| OWW | 10 tys. zł, |
- remont nadbudówki w bud. nr 9 (XIII-kond.) na OPL na kwotę **150 tys. zł**,
 - miejscowa naprawa elewacji w bud. nr 10 (V-kond.) na OK na kwotę **140 tys. zł**,
 - remont daszków nad wejściami do bud. nr 1 i 2 (V-kond.) na OPL na kwotę **100 tys. zł**,
 - hydroizolacja z płynnej membrany dachu pawilonu nr 125 na OZ (kontynuacja prac z 2024 r.) na kwotę **90 tys. zł**,
 - remont dachu w pawilonie 104 A na OPL na kwotę **40 tys. zł**,
 - remont podestów i schodów przed wejściami do klatek schodowych przy bud. nr 1 (V-kond.) na OPL na kwotę **33 tys. zł**,
 - wymiana okien w piwnicach w bud. W-13 i 13 (V-kond.) na OPL na kwotę **33 tys. zł**,
 - montaż drabiny na dachu na bud. Wilczak 13 na kwotę **32 tys. zł**,
 - wymiana wyłazów na dach w bud. nr Wilczak 13 na OPL na kwotę **32 tys. zł**,
 - wymiana stojaków rowerowych na OPL na kwotę **15 tys. zł**,
 - zakup i montaż urządzeń zabawowych i ogrodzeń dotyczących mienia osiedli (GZM) na ogólną kwotę **297 tys. zł**, w tym:

OK	160 tys. zł
OP	75 tys. zł
OPL	32 tys. zł
OWW	30 tys. zł,
 - roboty drogowe dotyczące mienia osiedli (GZM) na ogólną kwotę **85 tys. zł**, w tym:

OZ	50 tys. zł
OP	30 tys. zł
OPL	5 tys. zł,
 - dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej na łączną kwotę **310 tys. zł**, w tym:

OP	100 tys. zł
OK	70 tys. zł
OWW	70 tys. zł
OPL	40 tys. zł
OZ	30 tys. zł.

3) Roboty elektryczne:

- montaż urządzeń dźwigowych dla osób z niepełnosprawnościami wraz z projektem na łączną kwotę **2 100 tys. zł**, w tym:

OPL w bud. nr 10, 11 (XIII-kond.)	600 tys. zł
OP w bud. nr 8, 20 (XIII-kond.)	560 tys. zł (kontynuacja prac z 2024 r.)
OZ w bud. nr 7, 19A (XVI-kond.)	460 tys. zł
OP w bud. nr 17 (XIII-kond.)	280 tys. zł
OZ w bud. nr 15 (XVI-kond.)	200 tys. zł (przeniesienie prac z 2024 r.),
- wymiana rozdzielnic administracyjnych (PWP, wykonanie połączeń uziemiających do ochronników) wraz z projektem w bud. V-kond. na łączną kwotę **1 309 tys. zł**, w tym:

OP - bud. nr 4, 12, 13	534 tys. zł (kontynuacja prac z 2024 r.)
OZ - bud. nr 2, 5, 10 wraz z uziemieniem	
ochronników w bud. nr 3, 22	365 tys. zł
OK - bud. nr 9, 20	200 tys. zł

- | | |
|------------------|-------------|
| OPL - bud. nr 12 | 120 tys. zł |
| OWW - bud. nr 7 | 90 tys. zł, |
- montaż instalacji odgromowej na budynkach V-kond. na łączną kwotę **1 091 tys. zł**,
w tym:

OP - bud. nr 3, 5, 19	621 tys. zł
OZ - bud. nr 5,10	150 tys. zł
OPL - bud. nr 12	130 tys. zł
OK - bud. nr 9, 20	110 tys. zł
OWW - bud. nr 7	80 tys. zł,
 - wymiana rozdzielnic administracyjnych (PWP, wykonanie połączeń uziemiających do ochronników) wraz z projektem (przeniesienie prac z 2024 r.) w bud. nr 13, 24 (V-kond.) na OK na kwotę **330 tys. zł**,
 - wykonanie instalacji przeciwpożarowego wyłącznika prądu (PWP) w bud. nr 8, 13, 20 (XVI-kond.) na OZ na kwotę **285 tys. zł**,
 - wymiana rozdzielnic administracyjnych (PWP, wykonanie połączeń uziemiających do ochronników) wraz z projektem (kontynuacja prac z 2024 r.) w bud. na OWW nr 35 (V-kond.) na kwotę **200 tys. zł**,
 - wymiana rozdzielnic administracyjnych (PWP, wykonanie połączeń uziemiających do ochronników) wraz z projektem (kontynuacja prac z 2024 r.) w bud. nr 34 (V-kond.) na OWW na kwotę **90 tys. zł**,
 - wykonanie połączeń uziemiających do ochronników w bud. nr 10 i 18 (V-kond.) na OP na kwotę **51 tys. zł**,
 - wymiana oświetlenia w piwnicy i na klatkach schodowych na oprawy LED z czujnikami ruchu i zmierzchu w bud. nr 5 (V-kond.) na OPL na kwotę **33 tys. zł**,
 - projekt i wymiana SZR w bud. nr 16 (XVI-kond.) na OWW na kwotę **25 tys. zł**,
 - wymiana SZR wraz z projektem (kontynuacja prac z 2024 r.) w bud nr 3 (XVI-kond.) na OWW na kwotę **25 tys. zł**.

4) Przeglądy i konserwacje:

- konserwacja i naprawy dźwigów (nieruchomości budynkowe) na kwotę **961 tys. zł**, w tym:

OWW	360 tys. zł
OZ	221 tys. zł
OP	200 tys. zł
OK	130 tys. zł
OPL	50 tys. zł,
- konserwacja domofonów (nieruchomości budynkowe) na kwotę **916 tys. zł**, w tym:

OK	347 tys. zł
OWW	191 tys. zł
OP	179 tys. zł
OZ	114 tys. zł
OPL	85 tys. zł,
- przegląd ppoż. systemu oddymiania w bud. nr 6-9, 14-17, 20 (XIII-kond.) na OP na kwotę **20 tys. zł**,
- przegląd ppoż. drzwi przeciwpożarowych w bud. nr 6-9, 14-17,20 (XIII-kond.) na OP na kwotę **18 tys. zł**.

5) Roboty instalacyjne:

- kontrola instalacji gazowych i wentylacyjnych we wszystkich budynkach należących do PSM „Winogrody” w Poznaniu,
- w ramach legalizacji wymiana wodomierzy w ilości 8.590 szt.,
- wymiana poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej z pionami do parteru w bud. V-kond. na łączną kwotę **2 914 tys. zł**, w tym:

OP - bud. nr 10 i 18	1 500 tys. zł
OWW - bud. nr 23	650 tys. zł
OZ - bud. nr 3	400 tys. zł
OWW - bud. 29	214 tys. zł (kontynuacja prac z 2024 r.)
OPL - bud. 6	150 tys. zł,
- wymiana /montaż kurków podpionowych wraz z wymianą kurków przy gazomierzach w bud. V-kond. na łączną kwotę **2 005 tys. zł**, w tym:

OP - bud. nr 1 i 4	1 205 tys. zł
OK - bud. nr 4, 6 i 7	800 tys. zł,
- montaż kurków podpionowych wraz z wymianą kurków przy gazomierzach (kontynuacja prac z 2023 r.) w bud. nr 13 i 19 (V-kond.) na OP, z uwagi na konieczność uwzględnienia badania szczelności gazu szacowany koszt trudny do ustalenia ok. **870 tys. zł**,
- wymiana pionów instalacji kanalizacji sanitarnej (kontynuacja z 2024 roku) w bud. nr 2-5, 13-21, 30-31 (XVI-kond.) na OWW na kwotę **413 tys. zł**,
- wymiana poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej z rewizją w bud. nr 6 i 7 (XVI-kond.) na OZ na kwotę **300 tys. zł**,
- wymiana instalacji c.w. i z.w. oraz cyrkulacji I-strefy wraz z poziomem piwnicy w bud. nr 16 (XVI-kond.) na OZ na kwotę **260 tys. zł**.

Inwestycje i modernizacje:

- budowa pawilonu handlowo-usługowego wraz z parkingiem oraz opracowaniem koncepcji i dokumentacją projektową- rejon dawnego pawilonu 106 na OWW na kwotę **2 537 tys. zł**,
- modernizacja pokrycia dachu oraz zakup i montaż instalacji fotowoltaicznej wraz z projektem na pawilonie 121 na OWW na kwotę **1 200 tys. zł**,
- zakup i montaż instalacji fotowoltaicznej z projektem bud. nr 2,3,5,13,16,31 (XVI kond.) na OWW na kwotę **840 tys. zł**,
- budowa instalacji fotowoltaicznej z projektem na bud. V-kond. na łączną kwotę **670 tys. zł**, w tym:

OP bud. nr 4 (przeniesienie prac z 2024 r.)	250 tys. zł
OK bud. nr 13 (przeniesienie prac z 2024 r.)	220 tys. zł
OWW bud. nr 35 (przeniesienie prac z 2024 r.)	200 tys. zł
- modernizacja pawilonu nr 112 na OZ na kwotę **594 tys. zł**,
- modernizacja części pawilonu 118 na salę wielofunkcyjną na potrzeby ODK „Orbita” na OK na kwotę **500 tys. zł**,
- zakup i montaż instalacji fotowoltaicznej z projektem na pawilonach na łączną kwotę **430 tys. zł**, w tym:

OZ pawilon 108 (Przychodnia)	180 tys. zł
------------------------------	-------------

- | | |
|----------------|--------------|
| OZ pawilon 112 | 150 tys. zł |
| OP pawilon 120 | 100 tys. zł, |
- modernizacja dachu pawilonu 120 wraz z projektem na OP (kontynuacja prac z 2024 r.) na kwotę **360 tys. zł,**
 - remont nawierzchni parkingu przy pawilonie nr 108 (Przychodnia) na OZ na kwotę **315 tys. zł,**
 - modernizacja pawilonu 122 na OWW (przebudowa schodów i pochylni) na łączną kwotę **300 tys. zł,**
 - modernizacja pawilonu 118 na OK (kontynuacja prac z 2024 r.) na kwotę **256 tys. zł,**
 - wymiana nawierzchni przy pawilonie 110 na OZ (II i III etap) na kwotę **220 tys. zł,**
 - projekt i wymiana instalacji elektrycznej na - pawilon 108 na OZ na kwotę **150 tys. zł,**
 - budowa 9 miejsc postojowych na dz. 166/2 (przeniesienie prac z 2024 r.) na OK na kwotę **136 tys. zł,**
 - modernizacja i adaptacja pomieszczeń w ODK „Bajka” na kwotę **100 tys. zł,**
 - montaż instalacji odgromowej na pawilonie 123-124 (przeniesienie prac z 2024 r.) na OWW na kwotę **40 tys. zł,**
 - budowa altanki na odpady przy pawilonie nr 108 na OZ na kwotę **30 tys. zł.**

Sprawy terenowo - prawne:

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

Przygotowanie procedury w związku z wnioskami mieszkańców w sprawie połączenia lub podziału lokali.

Prowadzenie spraw związanych z nabyciem i zamianą gruntów.

Prowadzenie spraw związanych z prowadzonymi inwestycjami.

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

Prowadzenie spraw związanych z ustanowieniem służebności drogowych do miejskich jednostek oświatowych na wszystkich osiedlach.

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:

Przewidywane w 2025 roku prace modernizacyjne i wdrożenia oprogramowań to:

- wymiana i modernizacja sprzętu komputerowego z lat 2010-2017 w zależności od potrzeb,
- instalacja terminali DELL w Administracji Ogólnej,
- instalacja stacji roboczych w Administracji Ogólnej i Administracjach Osiedli,
- modernizacja i konfiguracja GPD (Główny Punkt Dystrybucyjny) w tym:
- wymiana zasilaczy UPS dla serwerów w Administracji Ogólnej oraz serwera backup-u,
- wirtualizacja systemu eSOS, migracja bazy danych ze starego serwera,
- wirtualizacja systemu OSKAR, migracja bazy danych ze starego serwera,
- wirtualizacja systemu kontroli dostępu OSKAR, migracja bazy danych ze starego serwera,

- wirtualizacja starych systemów Kadrowo-Płacowych,
- aktualizacja niewspieranych platform serwerowych (WWW, Portal) do nowych wersji,
- wdrożenie modułów (JPK KR, JPK ST, Członkowski, Kontroling, Remonty, Wspólnoty-Plan Gospodarczy) oprogramowania użytkowego GRANIT,
- wdrożenie systemu KSeF (Krajowy System e-faktur),
- wdrożenie systemu e-Doręczenia,
- modernizacja oprogramowania użytkowego, dostosowanie do istniejących przepisów prawa,
- naprawy bieżące i usuwanie awarii sprzętu komputerowego.

Na bieżąco będą wykonywane aktualizacje aplikacji systemowych i antywirusowych.

12. Walne Zgromadzenie Członków.

REALIZACJA WNIOSKÓW WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW (WZ) odbytego w dniach 19– 26. 06. 2024 r.

Na wszystkich częściach WZ złożono 33 wnioski w tym:

OK	-	2
OP	-	2
OPL	-	7
OWW	-	13
OZ	-	9

Zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni wnioski zostały skierowane przez Komisję wnioskową WZ do odpowiednich organów Spółdzielni.

Po rozpatrzeniu wniosków przez Radę Nadzorczą, Zarząd i Rady Osiedli, wnioskodawcy otrzymali pisemną odpowiedź o sposobie realizacji złożonego przez nich wniosku.

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