

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka” w Poznaniu za 2023 rok

Sprawy organizacyjne

1. Skład osobowy Zarządu:

Od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. Spółdzielnię reprezentował Zarząd w składzie: p. Dorota Falkowska – Prezes Zarządu, p. Maria Okarma – Członek Zarządu.

2. Zatrudnienie w Spółdzielni:

Zatrudnienie w Spółdzielni na koniec 2023 roku kształtowało się na poziomie 22 osób, w tym 21 osób zatrudnionych w pełnym wymiarze czasu pracy i 1 osoba zatrudniona w wymiarze 0,75 etatu. W ogólnej liczbie zatrudnionych 21 osób zatrudnionych jest na stanowiskach umysłowych, a 1 osoba na stanowisku fizycznym. W okresie objętym sprawozdaniem jedna osoba podjęła zatrudnienie w związku z powrotem z urlopu wychowawczego, w wymiarze 0,75 etatu. Przeciętne zatrudnienie w roku 2023 kształtowało się na poziomie 21,94 osób.

Realizacja zadań statutowych Zarządu w ramach struktury władz Spółdzielni

1. W okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. Zarząd Spółdzielni odbył 29 posiedzeń, na których podjęto 45 uchwał i 1 zarządzenie.

Sytuacja członkowska

1. Członkowie:

Liczba członków na dzień 31.12.2023 r. wynosiła **2 795** osób.

W okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. do Spółdzielni przystąpiło 92 nowych członków, a 98 osób zrezygnowało z członkostwa w Spółdzielni.

2. Przetargi:

Spółdzielnia w 2023 roku przeprowadziła 2 przetargi ofertowe, w wyniku których sprzedano 11 miejsc postojowych, za łączną kwotę **294 685,48 zł**.

- Przetarg rozstrzygnięty w dniu 26.01.2023 r.
 - ul. Grunwaldzka 38 B - sprzedaż 2 miejsc postojowych,
 - ul. Naramowicka 203 - sprzedaż 1 miejsca postojowego,
 - ul. Św. Rocha 19A - sprzedaż 1 miejsca postojowego.łączna kwota sprzedaży - **107 918,00 zł**
- Przetarg rozstrzygnięty w dniu 19.10.2023 r.
 - ul. Naramowicka 203 - sprzedaż 5 miejsc postojowych,
 - ul. Wojskowa 9 F - sprzedaż 1 miejsca postojowego,
 - ul. Konfederacka 9 - sprzedaż 1 miejsca postojowego.łączna kwota sprzedaży - **186 767,48 zł**

3. Umowy najmu:

Spółdzielnia w 2023 roku podpisała 8 umów najmu, w tym 6 umów najmu miejsc postojowych oraz 2 umowy najmu pomieszczeń gospodarczych.

4. Akty notarialne:

W okresie od stycznia do grudnia 2023 roku do Spółdzielni wpłynęło 90 aktów notarialnych:

- SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWA DO LOKALI
 - 40 aktów notarialnych sprzedaży,
 - 12 aktów notarialnych darowizny,
 - 3 akty notarialne poświadczenia dziedziczenia,
 - 2 akty notarialne podziału majątku.

- PRAWA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI
 - 25 aktów notarialnych sprzedaży,
 - 6 aktów notarialnych darowizny,
 - 2 akty notarialne poświadczenia dziedziczenia.

Sytuacja finansowa Spółdzielni

Suma aktywów i pasywów na 31.12.2023 roku wynosi 125 640 996,61 zł. Nadwyżka bilansowa (zysk netto) na pozostałej działalności gospodarczej za 2023 rok wynosi 194 415,76 zł.

W 2023 roku Spółdzielnia terminowo regulowała zobowiązania, a także posiada zdolność do regulowania przyszłych zobowiązań.

Aktualnie Spółdzielnia ubiega się o kredyt w PKO Bank Polski z premią termomodernizacyjną na pokrycie kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego na nieruchomości przy ul. Naramowickiej 203-205 w Poznaniu w wysokości 2.500.000,00 zł na okres 20 lat. Uzyskanie premii termomodernizacyjnej spowoduje obniżenie zobowiązań o ok. 30%. Kredyt spłacany będzie ze środków gromadzonych na funduszu rezerwowym zasilanym przez osoby posiadające lokale w budynkach na tej nieruchomości. Długotrwały okres spłaty zobowiązania pozwala na zminimalizowanie obciążeń finansowych.

Analizy ekonomiczne na 2024 rok podkreślają kilka kluczowych zagrożeń dla gospodarki światowej, a tym samym dla gospodarki krajowej. Są to m.in.

- Wzrastająca polaryzacja polityczna, często związana z dezinformacją, stanowi poważne wyzwanie i może wpłynąć na stabilność, efektywność działań rządów oraz relacje międzynarodowe.
- Ekstremalne zjawiska pogodowe: w wyniku zmian klimatycznych coraz częstsze występowanie katastrofalnych zjawisk pogodowych, zarówno w skali lokalnej, jak i globalnej.

- Zagrożenia związane z cyberatakami, w tym wykorzystanie sztucznej inteligencji (AI), stanowią istotne ryzyko. Ataki na infrastrukturę, firmy i instytucje finansowe mogą spowodować poważne straty ekonomiczne.
- Inflacja: wzrost cen towarzyszący globalnym napięciom może wpłynąć na stabilność gospodarczą, co może prowadzić do wyższych kosztów życia i zmniejszenia siły nabywczej.

Zarząd Spółdzielni regularnie monitoruje zmiany w opisanych wyżej obszarach z odpowiednim wyprzedzeniem, dostosowując strategię do występujących zmian, aby zapewnić skuteczne kontynuowanie działalności w 2024 roku i latach następnych.

Dział ustanawiania odrębnej własności

1. Ustanowienie odrębnej własności:

W 2023 roku do Spółdzielni wpłynęło 14 wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali i miejsc postojowych. W ramach realizacji wniosków zawarto umowy przeniesienia własności spółdzielczego własnościowego prawa dla:

- 10 lokali mieszkalnych,
- 1 lokalu niemieszkalnego,
- 1 lokalu w domu dwurodzinnym,
- 4 miejsc postojowych,
- 1 garażu.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku w zasobach Spółdzielni było ustanowionych 1527 odrębnych własności lokali mieszkalnych, niemieszkalnych i miejsc postojowych. Przekształcenia lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oraz miejsc postojowych dotyczyły wszystkich nieruchomości za wyjątkiem tych, na których toczą się postępowania w sprawie wykupu części gruntu, tj. Leszka – Witosława – Sędziwoja; Czechosłowackiej – Nizinnej.

2. Wykup nieruchomości:

- Spółdzielnia od wielu lat podejmuje starania celem nabycia od Miasta Poznania części nieruchomości gruntowej przy ul. Leszka. Od 2013 r. toczyło się w tym zakresie postępowanie sądowe, w którym pozew Spółdzielni został prawomocnie oddalony, wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 31 sierpnia 2022 r. Spółdzielnia podjęła decyzję o wniesieniu skargi kasacyjnej od ww. wyroku, jednakże Sąd Najwyższy, postanowieniem z 20 października 2023 r. odmówił przyjęcia skargi do rozpoznania. Z uwagi na zmianę stanowiska Miasta Poznania było możliwe podjęcie przez Spółdzielnię rozmów dotyczących nabycia ww. nieruchomości. Zarząd Spółdzielni pozostaje w tym zakresie w stałym kontakcie z Miastem Poznań, które wyraziło wstępnie zgodę na sprzedaż jedynie części działki (czego wcześniej nie akceptowało), proponując jednocześnie Spółdzielni dzierżawę terenu przyległego do posesji o pow. ok. 310 m² z czynszem, który wg aktualnych obliczeń wyniesie ok 500 zł rocznie. W związku z powyższym Miasto Poznań prowadzi procedurę podziału działki, której część

zamierza nabyć Spółdzielnia, zgodnie z opinią biegłego geodety, wydaną w sprawie sądowej toczącej się z powództwa Spółdzielni. Opinii tej żadna ze Stron nie kwestionuje. Po zakończeniu postępowania dot. podziału, wydzielona część nieruchomości na potrzeby sprzedaży zostanie wyceniona przez rzeczoznawcę majątkowego. Po otrzymaniu wyceny będą podejmowane dalsze decyzje w tej sprawie. W przypadku osiągnięcia porozumienia z Miastem Poznaniem, szacunkowy termin podpisania umowy sprzedaży to koniec 2024 r.

- Sprawa wykupu części nieruchomości przy ul. Czechosłowackiej 121 – Nizinnej 2, na której posadowiony jest fragment budynku Spółdzielni, uzależniona jest od zakończenia postępowania o zwrot nieruchomości. Postępowanie toczy się przed Starostą Poznańskim jako organem pierwszej instancji. Do czasu merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy, wniosek Spółdzielni o zbycie części działki nr 157 nie będzie realizowany. Nadal brak możliwości określenia terminu zakończenia postępowania.

Wody opadowe

W 2023 r. zakończył się prawomocnie ostatni z serii procesów z powództwa Aquanet S.A. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka” dotyczący opłat za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej. Sądy oddalały powództwa Aquanet S.A., przyznając rację Spółdzielni, że w latach 2018 – 2020 nie było podstaw prawnych do pobierania przez Aquanet S.A. opłat z tego tytułu. Pozwoliło to na oszczędności po stronie członków Spółdzielni w kwocie kilkudziesięciu tysięcy złotych.

Pomimo korzystnych dla Spółdzielni wyroków sądowych, Miasto Poznań – Zarząd Dróg Miejskich w dalszym ciągu pozywa Spółdzielnię o zapłatę opłat za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej w okresie 2018 – 2020. Spółdzielnia wygrała nieprawomocnie jeden proces (Miasto wniosło apelację), a drugi jest obecnie na etapie postępowania przed Sądem I instancji.

Niezależnie od powyższego, Spółdzielnia pozwała Aquanet S.A. i Miasto Poznań – ZDM o zwrot wpłat, których dokonała na rzecz tych podmiotów w czerwcu 2018 r. tj. w czasie, gdy istniały wątpliwości co do podstawy uiszczania opłat za „deszczówkę” po nowelizacji przepisów. Sprawy te są obecnie rozpatrywane przez Sądy I instancji.

Spółdzielnia złożyła również skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu na dwa Zarządzenia Prezydenta Miasta Poznania o wysokości opłat za odprowadzanie „deszczówki”, wydane w listopadzie 2020 r. (jedno dotyczy kanalizacji deszczowej, a drugie – kanalizacji ogólnospławnej, zarządzanej przez Aquanet S.A.). Spółdzielnia podnosi w ww. sprawach, że Zarządzenia te nie mogą być podstawą do pobierania opłat za wody opadowe z uwagi na brak wskazania w nich wszystkich elementów, które pozwolą na obliczenie opłaty. Tożsamymi wadami było dotknięte poprzednie Zarządzenie Prezydenta Miasta Poznania, którego nieważność

stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w sprawie ze skargi Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka”. Obie sprawy są rozpatrywane przez Naczelny Sąd Administracyjny. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie rozprawy, co trwa nawet 3 – 4 lata. Termin rozprawy poznamy najprawdopodobniej w tym roku.

Jeśli linia orzecznicza korzystna dla Spółdzielni będzie kontynuowana może to doprowadzić do podważenia podstaw pobierania przez Aquanet S.A. opłat za „deszczówkę” również w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 stycznia 2023 r. W tym czasie Spółdzielnia uiszczala opłaty z zastrzeżeniem zwrotu. Takie postępowanie miało na celu uniknięcie dodatkowych obciążeń po stronie członków Spółdzielni (odsetek za opóźnienie) w przypadku, gdy NSA nie podzieli stanowiska WSA w Poznaniu i Spółdzielni. Jeśli Spółdzielnia uzyska korzystne wyroki, będzie mogła domagać się od Aquanet S.A. zwrotu zapłaconych opłat za ww. okres. Otworzy to drogę do odzyskania kwoty **290 965,63 zł** zapłaconej na rzecz Aquanet S.A., co przełoży się pozytywnie na sytuację członków Spółdzielni.

W dniu 3 stycznia 2023 r. Prezydent Miasta Poznania wydał dwa Zarządzenia, w których ustalił nowe, wyższe ceny za usługę odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej. Weszły one w życie od 1 lutego 2023 r. Akty te są pozbawione wad, którymi były dotknięte Zarządzenia zaskarżone przez Spółdzielnię.

Kotłownia Naramowicka

W 2023 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wielkopolanka” nabyła od spółki Veolia Energia Poznań S.A. infrastrukturę kotłowni gazowej znajdującą się w budynku wielorodzinnym na nieruchomości przy ul. Naramowickiej 203-205. Jest to jedyna lokalizacja w zasobach Spółdzielni, która posiada własną kotłownię. Jej nabycie było konieczne z uwagi na stanowisko ww. spółki oraz zły stan techniczny kotłowni, wymagający pilnego wykonania prac o charakterze termomodernizacyjnym, które w sposób kompleksowy będą obejmować system grzewczy budynków i instalację ciepłej wody.

W styczniu 2024 r. Spółdzielnia otrzymała od audytora szczegółowe opracowanie, z którego wynika niezbędną do przeprowadzenia zakres prac. Ich koszt szacowany jest na kwotę 2.664.000,00 zł. Z uwagi na konieczność szybkiego rozpoczęcia prac zostaną one sfinansowane z kredytu, który następnie będzie spłacany z wykorzystaniem funduszu rezerwowego, utworzonego Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka” nr 3/2024 z dnia 25 marca 2024 r., zasilanego wpłatami mieszkańców nieruchomości przy ul. Naramowickiej 203-205.

Spółdzielnia ubiega się o kredyt bankowy z premią termomodernizacyjną w kwocie 2.500.000 zł. Planowany okres kredytowania to 20 lat, co pozwoli na rozłożenie obciążeń finansowych w czasie. Uzyskanie ww. premii będzie skutkowało obniżeniem wysokości zobowiązań związanych z termomodernizacją. Jest to obecnie najkorzystniejsza dostępna dla Spółdzielni metoda, umożliwiająca pokrycie kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego. Z uwagi na wstrzymanie wypłaty przez Unię Europejską środków na rzecz Polski, nie jest możliwe

skorzystanie przez Spółdzielnię z programów unijnych np. FENIKS (Fundusze Europejskie na Infrastrukturę Klimat Środowisko). Terminy naborów wniosków w ramach ww. Funduszu były wielokrotnie przesuwane, co wykluczało możliwość przeprowadzenia prac w zakresie kotłowni przed sezonem grzewczym 2024/2025.

Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi

Od 1 lipca 2022 r. na terenie Miasta Poznania weszły w życie nowe przepisy dotyczące gospodarowania odpadami komunalnymi. Dotyczy to w szczególności Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Poznania, który został uchwalony przez Radę Miasta Poznania.

Członkowie Spółdzielni wielokrotnie zgłaszali zastrzeżenia i wątpliwości co do przyjętych w Regulaminie zasad ustalania opłat za wywóz odpadów w przypadku lokali użytkowych. Zasady te nie uwzględniają bowiem zakresu działalności prowadzonej w lokalu, ilości ani rodzaju wytwarzanych odpadów. Skutkuje to m.in. zawyżeniem minimalnych wielkości pojemników i częstotliwości wywozu, na potrzeby ustalania wysokości opłat i w konsekwencji znacznym ich wzrostem.

W celu wyjaśnienia powyższych zastrzeżeń Spółdzielnia złożyła skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu na uchwały Rady Miasta Poznania dotyczące naliczania opłat za wywóz odpadów w zakresie lokali użytkowych. W skargach tych Spółdzielnia uwzględniła m.in. argumenty zgłaszane przez członków.

W lutym 2023 r. WSA w Poznaniu oddalił skargi Spółdzielni, przy czym po dokonaniu dokładnej analizy, Spółdzielnia uznała, że zasadne jest złożenie skarg kasacyjnych do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Z uwagi na istotny charakter sprawy, Spółdzielnia podjęła też działania, celem przyspieszenia rozpoznania sprawy, których skutkiem jest deklaracja ze strony NSA o wyznaczeniu posiedzenia w II kwartale 2024 r.

Administracja budynków mieszkalnych

1. W 2023 roku wpłaty na fundusz remontowy wyniosły 5 140 056,64 zł. Na działalność remontową łącznie wydatkowane zostało 4 862 532,14 zł.

W ramach wydatkowanych środków przeprowadzone zostały prace remontowe, dotyczące zarówno prac konserwacyjnych niezbędnych do utrzymania budynków w prawidłowym stanie technicznym, jak i prac o szerszym zakresie, polegających na naprawie bądź wymianie zniszczonych elementów większej części budynków.

2. Przeprowadzono remonty:
 - **Balkonów, tarasów, elewacji** – Znanickiego 12F, 12G, 12H; Mołdawska 30A; Dolina 7, 6C, 8 (przecieki do garaży i wejście do budynku); Konfederacka 11C; Prądyńskiego 15; Witosława 3 (doizolowanie stropów balkonów); Umińskiego 9D-9F, 10A (kafry, balkony); Wilczak 12E; Św. Rocha 19L (remont schodów); Czapla 21I, 21O (balkon); 21E (balkon); Wybickiego 13/14 (elewacja wewnętrzna).

- **Malowanie klatek** – Na Murawie 9, 11C, 13B, 5B i wiatrołapy 3A, 3B; Naramowicka 203M, 203F, 203P; Sędziwoja 4B; Umińskiego 10F; Wilczak 12F; Mostowa 35 (częściowe); Wybickiego 13/14 (wiatrołap); Znanieckiego 12K (poziom -1).
- **Remont elementów dachu i opierzeń, docieplenie stropu nad lokalami wymiana wyłazów dachowych** – os. Na Murawie 5C, 7, 13B; Naramowicka 203F, 203P, 203C, 203A; Dalemińska 12D, 12B; Mołdawska 30A; Grunwaldzka 169C, 167C (docieplenie punktowe); Górna Wilda 83A-83C; Nizinna 2; Szamarzewskiego 44 (remont czap kominowych); Umińskiego 8, 10, 10A (docieplenie); Św. Rocha 19J, 19N, 19O; Żniwna 3; Czapla 21E, 21O (docieplenie mansard).
- **Modernizacja oświetlenia – lampy LED** – Dolina 7, 6C (zewnętrzne); Pamiątkowa 5; Umińskiego 10F; Żniwna 3; Czapla 21A, 21B.
- **Modernizacja systemu domofonowego** – os. Na Murawie 11A, 12B, 12C, 13A, 13B; Naramowicka 203A, 203B, 203C, 203D, 203E; Mołdawska 30A, 30B, Morawska 28; Dolina 5A, 5B, 5C, 5D, 6A, 6B, 6C; Konfederacka 9, 11A, 11B, 11C, 11D; Grunwaldzka 165A, 165B, 165C, 165D, 165E, 171A; Leszka 31A-K, Witosława 3A, 3C, 3D, 3E, Sędziwoja 4B, 4C; Wilczak 12C, 12D, 12G, św. Wojciech 10; Wojskowa 9F-9H (wymiana tablic).

3. Ponadto wykonano:

1. os. Na Murawie 3-13 – usunięcie awarii kolektora ciepłej wody pod budynkiem 11D, docieplenie ściany szczytowej pawilonu handlowego ul. Murawa 23-31, regulacja kostki betonowej przy bud. 3,
2. Naramowicka 203, 205 – remont kolektorów c.w.u., c.o.,
3. Modra 17 – wymiana falownika dźwigu osobowego,
4. Dalemińska 6-12 – montaż wentylatora nasadowego,
5. Dolina 5-8 - uszczelnienie instalacji gazowej na klatkach schodowych,
6. Konfederacka 9, 11 – wymiana bramy garażowej,
7. Wybickiego 12a/Prądyńskiego 15 – doposażenie bramy w system awaryjny (UPS),
8. Grunwaldzka 165-173 – remont pokrycia schodów do garażu, naprawa kolektora c.o., wymiana segmentu bramy garażowej,
9. Górna Wilda 83 – żywicowanie nawierzchni betonowej w wejściu głównym, malowanie rowerowni i pomieszczenia technicznego,
10. Szamarzewskiego 44 – modernizacja instalacji wodnej, likwidacja przecieków do garaży,
11. Wilczak 12 – wymiana lampy ulicznej,
12. Św. Rocha 19A-19P – regulacja kostki betonowej, tynkowanie wiatrołapów, montaż nasady kominowej,
13. Czapla 21 – wymiana odcinka kolektora kanalizacji sanitarnej, izolowanie stropu hali garażowej,

14. Mostowa 35 – usuwanie skutków zalania głównej tablicy energetycznej,
15. Św. Wojciech 10 – remont instalacji wodnej,
16. Wybickiego 13/14 – punktowe izolacje stropu, remont instalacji wodnej, malowanie ogrodzenia, naprawy dźwigu osobowego,
17. Wojskowa 1, 1A-D, 9F-9H – wymiana falownika dźwigu osobowego, usprawnienie pionu kanalizacji sanitarnej, remont instalacji wodnej, wymiana podlicznika węzła cieplnego,
18. Grunwaldzka 38B – remont instalacji wodnej.

W 2023 roku elektroniczny system obsługi zarejestrował 2414 zgłoszeń. Tak jak w latach ubiegłych, z uwagi na wysoką kapitałochłonność prac remontowych, niektóre z wykonywanych remontów przeprowadzane są w kilku etapach, bądź też Spółdzielnia gromadzi środki na ich przeprowadzenie zgodnie z harmonogramem prac remontowych.

Windykacja należności

Dział Windykacji w roku 2023 wystosował łącznie 636 wezwań do zapłaty, w tym 108 wezwań zwykłych i 528 wezwań przedsądowych. W 2023 roku do Działu Prawnego przekazano 62 sprawy na ogólną kwotę należności 177 412,73 zł z wnioskiem o skierowanie spraw na drogę postępowania sądowego.

Należności odzyskane w 2023 roku wskutek postępowań sądowych w 2023 roku:

- 126 496,62 zł

Zadłużenie na lokalizacjach na dzień 31.12.2023 roku kształtowało się następująco:

- Liczba zadłużonych lokali: 895
- Łączna kwota zadłużenia: 613 275,24 zł

W tym:

- Należności krótkoterminowe – 550 858,45 zł
- Należności długoterminowe – 62 416,79 zł

Umożliwiono dłużnikom ratalną spłatę należności, wyrażono zgodę na spłatę zaległości w ratach w stosunku do 30 dłużników na łączną kwotę 74 471,63 zł, z czego na dzień 31 grudnia 2023 roku do spłaty pozostała kwota 36 526,00 zł.

Celem wzmocnienia skuteczności działań windykacyjnych wywieszono na klatkach schodowych komunikaty ze stanem zadłużenia na dzień 31.03.2023 r.

Realizacja zadań w zakresie windykacji należności pozwoliła na odzyskiwanie średnio: 83 748,46 zł/mies.

Ponadto w 2023 roku Dział Opłat Eksploatacyjnych wysłał potwierdzenia sald dla właścicieli lokali wraz ze zmianami stawek, a także z rozliczeniami mediów za okres od 01.06.2022 roku do 31.05.2023 roku.

Poznań, dnia 04.04.2024 roku