

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka” w Poznaniu za 2022 rok

I. SPRAWY ORGANIZACYJNE

1. Skład osobowy Zarządu:

Od dnia 01.01.2022 r. do dnia 10.03.2022 r. Spółdzielnię reprezentował Zarząd w składzie: p. Dorota Falkowska – Prezes Zarządu, p. Grzegorz Maćkowiak – Członek Zarządu.

Od dnia 10.03.2022 r. nastąpiła zmiana w składzie Zarządu w związku ze złożoną rezygnacją z pełnienia funkcji Członka Zarządu przez p. Grzegorza Maćkowiaka i decyzją Rady Nadzorczej na Członka Zarządu została powołana p. Maria Okarma.

Od dnia 10.03.2022 r. do dnia 31.12.2022 r. Spółdzielnię reprezentował Zarząd w składzie: p. Dorota Falkowska – Prezes Zarządu, p. Maria Okarma – Członek Zarządu.

2. Zatrudnienie w Spółdzielni na koniec 2022 roku kształtowało się na poziomie 22 osób, zatrudnionych w pełnym wymiarze czasu pracy.

W ogólnej liczbie zatrudnionych 21 osób zatrudnionych jest na stanowiskach umysłowych oraz 1 osoba na stanowisku fizycznym. W roku 2022 rozwiązano stosunek pracy z jedną osobą zatrudnioną na etacie umysłowym oraz nawiązano stosunek pracy z 2 osobami zatrudnionymi na etatach umysłowych. W okresie objętym sprawozdaniem jedna osoba przebywała na urlopie rodzicielskim. Przeciętne zatrudnienie w roku 2022 kształtowało się na poziomie 21,5 osób.

II. REALIZACJA ZADAŃ STATUTOWYCH ZARZĄDU W RAMACH STRUKTURY WŁADZ SPÓŁDZIELNI

1. W okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. Zarząd Spółdzielni odbył 24 posiedzenia, na których podjęto 45 uchwał.
2. W terminie 15.09.2022 r. do 17.10.2022 r. została przeprowadzona lustracja pełna za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2021 r.

III. SYTUACJA CZŁONKOWSKA

1. Informacja dotycząca liczby członków.

Liczba członków na dzień 31.12.2022 r. wynosiła **2 801** osoby.

W okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. przystąpiło do Spółdzielni 131 nowych członków, a 98 osób zrezygnowało z członkostwa w Spółdzielni.

2. Informacja o przeprowadzonych przez Spółdzielnię przetargach.

Spółdzielnia w 2022 roku przeprowadziła 2 przetargi ofertowe, w wyniku którego sprzedano 10 miejsc postojowych, na łączną kwotę **262 806,00 zł**.

3. Informacja o podpisanych przez Spółdzielnię umowach najmu.

Spółdzielnia w 2022 roku podpisała 13 umów najmu, w tym 11 umów najmu miejsc postojowych oraz 2 umowy najmu pomieszczeń gospodarczych.

4. Informacja o ilości aktów notarialnych sprzedaży/darowizny spółdzielczych własnościowych praw oraz odrębnych własności.

W okresie od stycznia do grudnia 2022 roku do Spółdzielni wpłynęły 62 akty notarialne sprzedaży/darowizny spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz 32 akty notarialne sprzedaży/darowizny odrębnej własności lokali.

IV. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Na dzień 31.12.2022 r. bilans sprawozdania finansowego zamyka się sumą aktywów i pasywów na kwotę 129.477.113,65 zł.

Na pozostałej działalności gospodarczej za rok obrotowy trwający od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. Spółdzielnia osiągnęła zysk netto w kwocie 191.996,14 zł. W 2022 r. Spółdzielnia terminowo regulowała swoje zobowiązania.

W kwestii kontynuowania działalności statutowej i pozostałej działalności gospodarczej w 2023 roku należy uwzględnić okoliczności: rosnącą inflację, która zapoczątkowana została w poprzednich latach, duże zmiany kursów walut, cen surowców i energii oraz problemy z przerywaniem łańcuchów dostaw, dalszą systematyczną podwyżkę cen materiałów oraz poziomu wynagrodzeń, dostosowanie działań do regulacji prawnych w obliczu wojny na Ukrainie i kryzysu światowego. Niniejsze czynniki mogą spowodować zubożenie dochodów właścicieli lokali, a tym samym zmniejszenie wpływów z tytułu opłat eksploatacyjnych, co najprawdopodobniej będzie skutkowało spadkiem płynności finansowej Spółdzielni. Trudno przewidzieć wszystkie problemy geopolityczne i finansowe, z którymi przyjdzie się zmierzyć Zarządowi Spółdzielni w 2023 r., niemniej celem działania Zarządu na 2023 r. jest skuteczne kontynuowanie działalności Spółdzielni.

V. DZIAŁ USTANAWIANIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI

1. W roku 2022 wpłynęły 32 wnioski o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu/miejsca postojowego w prawo odrębnej własności.

2. Do 31.12.2022 roku zawarto 1.485 aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności dla lokali, miejsc postojowych, domów jednorodzinnych lub dwurodzinnych, z czego w 2022 roku podpisano umowy notarialne dla 53 lokali i miejsc postojowych. Przekształcenia lokali mieszkalnych i miejsc postojowych dotyczyły wszystkich nieruchomości za wyjątkiem tych, na których toczą się postępowania w sprawie wykupu części gruntu, tj. Leszka – Witosława – Sędziwoja, Czechosłowackiej – Nizinnej.

3. Kontynuacja spraw terenowo – prawnych na lokalizacjach (sprawy rozpoczęte w poprzednich latach):

- Czechosłowacka 121 – Nizinna 2 – sprawa wykupu części nieruchomości, na której posadowiony jest fragment budynku Spółdzielni. W maju 2007 roku, Spółdzielnia złożyła wniosek o wszczęciu postępowania umożliwiającego nabycie części działki nr 157 przy ul. Czechosłowackiej. Miasto Poznań poinformowało Spółdzielnię, że przedmiotowa działka objęta jest postępowaniem zwrotnym i nie jest możliwe dysponowanie ww. nieruchomością. Z uwagi na charakter postępowania, nadal brak jest możliwości określenia terminu zakończenia postępowania.

- Leszka 31 – Witosława 3 – Sędziwoja 4

W sprawie dotyczącej nabycia od Miasta Poznania części nieruchomości gruntowej przy ul. Leszka 31A-31L Sąd Okręgowy w Poznaniu w dniu 23 marca 2021 r., po 8 latach od wniesienia pozwu, wydał wyrok oddalający powództwo. Zdaniem Sądu Okręgowego Spółdzielnia nie może żądać, aby Miasto Poznań przenieśli na nią własność części sąsiedniego gruntu, na którym została wzniesiona część budynku mieszkalnego. Spółdzielnia wniosła apelację od ww. wyroku.

Wyrokiem z dnia 31 sierpnia 2022 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu oddalił apelację Spółdzielni. Wyrok ten jest prawomocny. Sąd Apelacyjny podzielił ocenę prawną Sądu I instancji, co uniemożliwiło Spółdzielni nabycie gruntów w tym trybie.

W lutym 2023 r. Spółdzielnia podjęła decyzję o wniesieniu skargi kasacyjnej od ww. wyroku do Sądu Najwyższego. Nastąpiło to po wnikliwej analizie uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego oraz w oparciu o stanowisko wyrażone we wcześniejszym, korzystnym dla Spółdzielni, prawomocnym rozstrzygnięciu w podobnej sprawie, dotyczącej nieruchomości przy ul. Grunwaldzkiej i ul. Umińskiego. Jednocześnie Spółdzielnia wsparła inicjatywę mieszkańców ww. lokalizacji, którzy przygotowali petycję do obecnego Prezydenta Miasta Poznania o pomoc w korzystnym dla obu stron rozwiązaniu sprawy.

4. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności.

Spółdzielnia otrzymała wszystkie zaświadczenia potwierdzające przekształcenie udziałów nieruchomości gruntowych w prawo własności, dotyczące lokali mieszkalnych i użytkowych oraz część zaświadczeń dla hal garażowych. Urząd Miasta Poznania nie wywiązał się z obowiązku nałożonego ustawą, dla garaży wielostanowiskowych przy ul. Dalemińskiej 12A, Os. Na Murawie 13B, ul. Szamarzewskiego 44A, ul. Św. Rocha 19F,19G, ul. Wojskowej 9F w Poznaniu.

VI. NARAMOWICKA NADAL POZA MIEJSKĄ SIECIĄ CIEPŁOWNICZĄ

W czerwcu 2017 roku została zawarta umowa o przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej budynku przy ulicy Naramowickiej 205. Termin realizacji umowy upływał 31 października 2018 roku. Po upływie tego terminu Spółdzielnia zwróciła się do Veolia Energia Poznań S.A. pismem o podanie terminu podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej. W styczniu 2019 roku Veolia przesłała pismo, że powodem opóźnienia wykonania umowy jest budowa trasy „Nowa Naramowicka”, która utrudnia wytyczenie trasy nowego odcinka sieci ciepłowniczej. Po zakończeniu budowy „Nowej Naramowickiej” Spółdzielnia skierowała do Veolii kolejne pismo o wskazanie terminu zamiany sposobu ogrzewania z kotłowni gazowej na miejską sieć ciepłowniczą. W październiku 2021 roku Spółdzielnia otrzymała odpowiedź, że z powodu bliżej nieokreślonych względów prawno – technicznych oraz braku możliwości doprowadzenia sieci ciepłej do budynku przy ul. Naramowickiej 203-205, Veolia podjęła decyzję o wstrzymaniu przedsięwzięcia wraz z informacją, że jeżeli w przyszłości pojawią się możliwości techniczne i finansowe to Veolia wróci do projektu. Rok 2022 przyniósł kryzys energetyczny. Bardzo dotkliwie odczuwają go mieszkańcy ul. Naramowickiej 203-205, gdyż ceny za centralne ogrzewanie oraz podgrzew wody są dwukrotnie wyższe niż z sieci ciepłowniczej. Zarząd Spółdzielni prowadzi rozmowy ze Spółką Veolia. Spółka Veolia widzi możliwości przyłączenia Naramowickiej do sieci ciepłej pod warunkiem finansowania tego przedsięwzięcia przez Spółdzielnię. Szacunkowy koszt to 1 500 000 zł. Drugim rozpatrywanym rozwiązaniem jest odkupienie od Veolii kotłowni, jej modernizacja i zakup bezpośrednio gazu przez Spółdzielnię. Wszystkie podejmowane działania będą skierowane na obniżenie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewu wody.

VII. WODY OPADOWE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wielkopolanka” w 2022 r. kontynuowała szereg postępowań sądowych dotyczących opłat za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) do kanalizacji deszczowej (dot. to lokalizacji: Czaplą 21, Dalemińska – Morawska – Mołdawska, Grunwaldzka 165-173, Konfederacka 9 i 11, Leszka – Sędziwoja – Witosława, Modra 17, Naramowicka 203 i 205, Os. Na Murawie 3-13, Murawa 23-31, Św. Rocha 19A-19P, Wilczak 12, Znanieckiego 12),
- 2) do kanalizacji ogólnospławnej (dot. to lokalizacji Mostowa 35, Św. Wojciech 10, Umińskiego 10 i 10A-10F, Pamiątkowa 5, Wybickiego 12A i 13/14, Górna Wilda 83, Dolina 5A-D i 6A, Wojskowa 1, 9F, 9G, 9H).

Kanalizacja ogólnospławna jest w dyspozycji Aquanet S.A., która od 1 kwietnia 2021 r. zarządza także kanalizacją deszczową. Do 31 marca 2021 r. kanalizację deszczową posiadał Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu.

Znaczna część spraw w tym przedmiocie zakończyła się prawomocnie z korzyścią dla Spółdzielni w 2022 r. Sądy w licznych wyrokach potwierdziły, że Spółdzielnia w latach 2018 – 2020 r. nie musiała uiszczać opłat za odprowadzanie „deszczówki”.

1) Sprawy dotyczące kanalizacji deszczowej:

W prawomocnym wyroku z dnia 24 kwietnia 2019 r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu ustalił, że Spółdzielnia – począwszy od dnia 1 stycznia 2018 r. – nie ma obowiązku uiszczać na rzecz ZDM opłat z tytułu odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Sąd przyznał rację Spółdzielni, że opłaty tego rodzaju od 1 stycznia 2018 r. mogą być wprowadzone wyłącznie zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce komunalnej. Tryb ten nie został zachowany przez Miasto Poznań w latach 2018-2019.

Pod koniec 2019 r. Prezydent Miasta Poznania wydał Zarządzenie, w którym ustalił wysokość opłat za odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej. W sprawie ze skargi Spółdzielni Naczelny Sąd Administracyjny, w wyroku z dnia 3 listopada 2021 r., stwierdził nieważność ww. Zarządzenia. NSA podzielił stanowisko Spółdzielni, zgodnie z którym treść Zarządzenia nie była prawidłowa (nie wynikało z niego, w jaki sposób należy obliczyć opłatę), przy czym nie zgodził się ze Spółdzielnią w zakresie możliwości uwzględniania powierzchni dachów przy obliczaniu opłat.

Działania Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka” doprowadziły do realnych oszczędności dla członków Spółdzielni odprowadzających wody opadowe do kanalizacji deszczowej. Oszczędności te od 1.01.2018 r. do 31.03.2021 r. wyniosły 250 811,95 zł.

Pomimo korzystnych dla Spółdzielni wyroków sądowych, Miasto Poznań – ZDM w dalszym ciągu pozywa Spółdzielnię o zapłatę opłat za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w latach 2018 – 2020. Spółdzielnia jak dotychczas podejmuje skuteczną obronę przed ww. żądaniami:

- 1) w dniu 15 grudnia 2022 r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu oddalił powództwo Miasta Poznania – ZDM o zapłatę ww. opłat za 2018 r. Wyrok ten nie jest jeszcze prawomocny (Miasto Poznań może złożyć apelację). Sąd uwzględnił m.in. treść prawomocnego wyroku z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie o ustalenie, o którym mowa powyżej, a także stwierdził, że w omawianym okresie nie było podstaw do żądania od Spółdzielni opłat za odprowadzanie „deszczówki”;
- 2) Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, prawomocnym postanowieniem z dnia 1 lipca 2022 r., odrzucił wniosek Miasta Poznania – ZDM o zawezwanie Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka” do próby ugodowej w przedmiocie opłat za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w 2019 r.;
- 3) w sprawie z wniosku Miasta Poznania – ZDM o zawezwanie Spółdzielni Mieszkaniowej do próby ugodowej dot. opłat za 2020 r. nie doszło do zawarcia ugody (Spółdzielnia konsekwentnie twierdzi, że w tym okresie nie istniały podstawy do ich pobierania).

Spółdzielnia w grudniu 2021 r. złożyła przeciwko Miastu Poznań – ZDM pozew o zwrot opłat uiszczonych z tytułu odprowadzania wód opadowych w 2018 r. Postępowanie w tej sprawie zostało zawieszono do czasu rozstrzygnięcia sprawy o zapłatę z powództwa Miasta Poznania – ZDM dot. opłat za 2018 r. (pkt 1 na ww. liście spraw).

Nadto Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu, wyrokiem z dnia 28 czerwca 2022 r., stwierdził nieważność kolejnego Zarządzenia o wysokości opłat za odprowadzanie „deszczówki” do kanalizacji deszczowej. Zarządzenie to zostało wydane przez Prezydenta Miasta Poznania w listopadzie 2020 r. Organ złożył skargę kasacyjną od ww. wyroku do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Obecnie czekamy na jej rozpatrzenie, przy czym zgodnie z informacją Sądu czas oczekiwania może wynosić nawet 3 lata, co jest niezależnie od Spółdzielni i wynika ze znacznej liczby spraw, które wpłynęły do NSA w ostatnich latach.

W oczekiwaniu na rozstrzygnięcie ww. sprawy przez NSA, w 2022 r. Spółdzielnia kontynuowała uiszczanie opłat za odprowadzanie „deszczówki” z zastrzeżeniem zwrotu. Takie postępowanie ma 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 korzystny wyrok (oddalający skargę kasacyjną organu), będzie mogła domagać się od Aquanet S.A. zwrotu zapłaconych opłat za okres od 1 kwietnia 2021 r. do 31 stycznia 2023 r. Otworzy to drogę do odzyskania kwoty 201 868,88 zł zapłaconej na rzecz Aquanet S.A. w ww. okresie, co przełoży się pozytywnie na sytuację członków Spółdzielni.

2) Sprawy dotyczące kanalizacji ogólnospławnej.

Aquanet S.A. wytoczyła przeciwko Spółdzielni pięć spraw o zapłatę opłat za odprowadzanie wód opadowych, dotyczących okresu od listopada 2018 r. do końca 2020 r. Jak dotychczas wszystkie sprawy zakończyły się w 2022 r. oddaleniem powództwa, z czego cztery wyroki są już prawomocne (w jednej ze spraw Spółdzielnia oczekuje na rozpatrzenie apelacji złożonej przez Aquanet S.A.). Sądy przyznały rację Spółdzielni, iż w latach 2018 – 2020 Aquanet S.A. nie miał podstaw prawnych do pobierania opłat za odprowadzanie „deszczówki”. Skutkiem powyższego są oszczędności po stronie członków Spółdzielni w kwocie 82 966,57 zł.

Nadto Spółdzielnia w grudniu 2021 r. złożyła przeciwko Aquanet S.A. pozew o zwrot opłat uiszczonych z ww. tytułu w 2018 r. Obecnie oczekujemy na wydanie wyroku przez Sąd I instancji.

Przed Naczelnym Sądem Administracyjnym nadal toczą się sprawy dotyczące Zarządzenia Prezydenta Miasta Poznania z listopada 2020 r. dot. wysokości opłat za odprowadzanie „deszczówki” do kanalizacji ogólnospławnej, obowiązującego od dnia 1 stycznia 2021 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu, wyrokiem z dnia 10 czerwca 2021 r., oddalił skargę Spółdzielni na ww. Zarządzenie, jednakże

Spółdzielnia zaskarżyła to rozstrzygnięcie do NSA. Wg wiedzy Spółdzielni w zakresie ww. Zarządzenia toczą się przed NSA także sprawy ze skarg innych poznańskich spółdzielni mieszkaniowych. W postępowaniu tym Spółdzielnia powołuje się na korzystny wyrok NSA z dnia 3 listopada 2021 r. dotyczący wcześniejszego Zarządzenia Prezydenta Miasta Poznania, które było dotknięte podobnymi wadami.

Również w przypadku kanalizacji ogólnospławnej, do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia ww. sprawy, Spółdzielnia uiszcza opłaty na rzecz Aquanet S.A. z zastrzeżeniem zwrotu. Wydanie prawomocnego wyroku stwierdzającego nieważność ww. Zarządzenia umożliwi Spółdzielni domaganie się od Aquanet S.A. zwrotu opłat za odprowadzanie „deszczówki” do kanalizacji ogólnospławnej za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 stycznia 2023 r. w kwocie 88 890,71 zł.

3) Nowe Zarządzenia o opłatach

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 (pierwsze zarządzenie) i do kanalizacji ogólnospławnej (drugie zarządzenie). Weszły one w życie od 1 lutego 2023 r.

W ww. Zarządzeniach została wskazana nie tylko cena jednostkowa za odprowadzanie 1 m³ wód opadowych, ale też zawarto w nich sposób obliczenia opłaty za usługę – tego elementu były pozbawione poprzedzenie Zarządzenia o opłatach, których nieważność została stwierdzona przez sądy administracyjne.

Przy obliczaniu przedmiotowych opłat nakazano uwzględniać również powierzchnię dachów. W wielu sprawach było to kwestionowane przez Spółdzielnię, przy czym w szeregu orzeczeń sądy potwierdziły, że od 1 stycznia 2018 r. organ może brać pod uwagę powierzchnię dachów, ustalając wysokość opłaty za odprowadzanie „deszczówki”.

Aktualnie treść Zarządzeń jest poddawana przez Spółdzielnię szczegółowej analizie, w szczególności pod względem ich zgodności z przepisami prawa.

VIII. ADMINISTRACJA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

Wpłaty na fundusz remontowy w 2022 roku wyniosły 4.503.735,98 zł. Na działalność remontową łącznie wydatkowane zostało 4.634.820,23 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.

Przeprowadzono remonty:

- **Balkonów, tarasów, elewacji** – Znanieckiego 12H-12I, Naramowicka 203H, 203I (balkony), Na Murawie 13A (balkon), 11C (tynkowanie balustrad balkonów), Dolina 7A, 7B, 7C, 7D, Grunwaldzka 165B (balkon), Górna Wilda 83B (taras), Leszka 31 (ściany przy wjazdach do hali garażowej), Umińskiego 9A-C (kafry, balkony), Wilczak 12F, św. Rocha 19L, Czapla 21 G, 21H, 21I, Wojskowa 9G (malowanie wiatrołapu),
- **Malowanie klatek** – Na Murawie 3C, 10A, 10B, Naramowicka 205, Modra 17 (parter), Dalemińska 12A, Dolina 8, Pamiątkowa 5, Konfederacka 11D, Górna Wilda 83C, Umińskiego 8, 10D, Czechosłowacka 121A, Witosława 3A, 3E, Sędziwoja 4B, Szamarzewskiego 44A, 44B, 44D, 44E, 44F, 44G, Wilczak 12C, 12D, Wojskowa 1A-1D, 9F
- **Remont elementów dachu i opierzeń, docieplenie stropu nad lokalami wymiana wyłazów dachowych** – os. Na Murawie 8B, 11A, Naramowicka 203G, 203N, 203I, Dalemińska 8, Dolina 5 (garaże), Konfederacka 11A (zielony dach), Prądyńskiego 15 (remonty opierzeń po wichurach), Grunwaldzka 169C, 167D (docieplenie punktowe), Nizinna 2, Leszka 31B, Umińskiego 9D (mansardy), 10D (docieplenie), Wilczak 12 (naprawa czap kominowych), św. Rocha 19A, 19F, 19N, 19G, 19L (wymiana wyłazów), 19K (izolacja stropu hali garażowej), Mostowa 35 (wymiana stopni i ław kominarskich), Wojskowa 1A (wymiana wyłazu),
- **Modernizacja oświetlenia – lampy LED** – Umińskiego 8, 10D, Żniwna 3, Czapla 21 (przy remoncie elewacji), Wojskowa 1A-1D, 9F, Grunwaldzka 38B,
- **Modernizacja systemu domofonowego** – os. Na Murawie 6B, 11B, 11C, 11D, 12A, 9, Naramowicka 203K, 203L, 203Ł, 203M, 203P, Dalemińska 12D, Konfederacka 167D, Leszka 31G, Wilczak 12E,
- **Modernizacje instalacji wodnej, grzewczej i kanalizacyjnej** – os. Na Murawie 7-13, Znanieckiego 12, Dolina 5-8, Grunwaldzka 165, Górna Wilda 83, Wybickiego 13/14, Wojskowa 9FGH, Grunwaldzka 38B,
- **Montaż uchwytów rowerowych** – Znanieckiego 12, Na Murawie 3-13, Naramowicka 203, 205, Modra 17, Dalemińska 12, Dolina 5-8, Konfederacka 9-11, Grunwaldzka 165-173, Górna Wilda 83, Szamarzewskiego 44, Umińskiego 8-10F, Wilczak 12, św. Rocha 19, Czapla 21, Grunwaldzka 38B,
- **Montaż głowic termostatycznych grzejników klatek schodowych** – wszystkie lokalizacje.

Ponadto wykonano:

1. os. Na Murawie 3-13 – wymiana poziomej instalacji grzewczej bud.7, wymiana napędu bramy garażowej.
2. Naramowicka 203, 205 – wymiana napędu bramy garażowej, konserwacja ławek i murków, wymiana drzwi ewakuacyjnych hali garażowej.
3. Znanieckiego 12 - wymiana odpowietrzników pionów grzewczych.
4. Modra 17 – remont zadaszenia nad wejściem do budynku,

5. Dolina 5-8 - Wymiana bramy garażowej bud.8,
6. Konfederacka 9, 11 – kolce na krawędziach dachów i opierzeń, wymiana zaworów na pionach grzewczych,
7. Wybickiego 12a/Prądyńskiego 15 – budowa nowej bramy wjazdowej (Prądyńskiego), punktowe izolacje stropu hali garażowej, naprawa drogi przed brama garażową, zabezpieczenie dostępu do altany śmietnikowej.
8. Grunwaldzka 165-173 – regulacja chodnika przed budynkiem 165A-D, rękaw przewodu kominowego bud.173,
9. Górna Wilda 83 – modernizacja lamp ter. zewnętrznego, malowanie krat wejściowych, wymiana nawierzchni betonowej w wejściu głównym, zabezpieczenie przestrzeni technicznych w hali garażowej,
10. Czechosłowacka – Nizinna – wyrównanie posadzki altany śmietnikowej, zabezpieczenie elewacji bud. 121,
11. Leszka 31 – naprawa schodów i podjazdu przy klat. 31G, wymiana napędu bramy garażowej,
12. Witosława 3 – malowanie balustrad zewnętrznych,
13. Szamarzewskiego 44 – wymiana poziomów instalacji wodnej,
14. Wilczak 12 – wymiana drzwi kl. 12E, malowanie okien i balustrad klatki 12C,D, remont ławek,
15. Czapla 21 – wymiana drzwi kl. 21H, 21I, docieplenie mansard kl. 21O, konserwacja ławek, izolacja ściany fundamentowej (21P), remont czap kominowych kl. 21A-21D, wymiana pionu kanalizacyjnego kl. 21O, 21M, remont schodów kl. 21G, malowanie okien pomieszczeń piwnicznych kl. 21O, wymiana napędu bramy kl. 21M,
16. Św. Wojciech 10 – zabezpieczenia przed ptakami (kolce), remont instalacji wodnej,
17. Wybickiego 13/14 – punktowe izolacje stropu, remont instalacji wodnej, wymiana zawiesia napędu dźwigu osobowego, wymiana lamp hali garażowej,
18. Wojskowa 1, 1A-D, 9F-9H – remont instalacji wodnej, remont falownika dźwigu osobowego kl. 1D, montaż systemu łączności GSM dźwigów osobowych kl.1A-1D,
19. Grunwaldzka 38B – remont instalacji wodnej, remont falownika dźwigu osobowego.

W 2022 roku wprowadziliśmy elektroniczny system obsługi awarii i zgłoszeń. Pozwala on na szybki, bezpośredni i rejestrowany kontakt z gospodarzami, wykonawcami usuwającymi awarie oraz pracownikami Spółdzielni. W poprzednim roku przeprowadzono łącznie 1892 (w tym 1411 w nowym systemie) czynności przy usuwaniu usterek, przeprowadzeniu prac remontowych i napraw.

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.

IX. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

Zadłużenie na lokalizacjach na dzień 31.12.2022 r.

Liczba lokali: 889 kwota: 638.357,54 zł

- ✓ Należności krótkoterminowe – 328.553,12 zł
- ✓ Należności długoterminowe – 309.804,42 zł

W tym:

- ✓ Należności rozłożone na raty – 4.878,27 zł
- ✓ Należności skierowane na drogę postępowania sądowego – 279.047,31 zł

W 2022 roku do Działu Prawnego przekazano 66 spraw na ogólną kwotę należności 178.485,85 zł z wnioskiem o skierowanie spraw na drogę postępowania sądowego. Dział Windykacji w roku 2022 wystosował łącznie 644 wezwań do zapłaty w tym 97 wezwań zwykłych i 547 wezwań przesądowych.

- ✓ Wskutek powyższych działań miesięcznie odzyskiwano średnio: 84.650 zł
- ✓ Należności odzyskane wskutek postępowań sądowych w 2022 roku: 104.631,14 zł

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Wielkopolanka" umożliwiła dłużnikom ratalną spłatę należności, wyrażono zgodę na spłatę zaległości w ratach w stosunku do 11 dłużników na łączną kwotę 17.450,33 zł.

Celem wzmocnienia skuteczności działań windykacyjnych wywieszono na klatkach schodowych Komunikaty ze stanem zadłużenia na dzień 31.03.2022 r.

Ponadto w 2022 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wielkopolanka” wysłała potwierdzenia sald dla właścicieli lokali wraz ze zmianami stawek, a także z rozliczeniami mediów za lata 2021/2022.

Poznań, dnia 31.03.2023 roku



Raport z podpisania dokumentu

INFORMACJE O DOKUMENCIE:	
Nazwa pliku	Sprawozdanie Zarządu za 2022 rok_MO_DF.pdf
Data wykonania podpisu	2023-03-31 13:40:20

SZCZEGÓŁY PODPISU:

Dokument "Sprawozdanie Zarządu za 2022 rok_MO_DF.pdf" został podpisany przez Dorota Falkowska certyfikatem kwalifikowanym o numerze seryjnym 403268667092073794974184247810776027916757813086 wydanym przez organizationIdentifier=VATPL-5260300517,CN=COPE SZAFIR - Kwalifikowany,O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A.,C=PL, w dniu 2023-03-31 13:40:20.



Raport z podpisania dokumentu

INFORMACJE O DOKUMENCIE:	
Nazwa pliku	Sprawozdanie Zarządu za 2022 rok.pdf
Data wykonania podpisu	2023-03-31 13:38:24

SZCZEGÓŁY PODPISU:

Dokument "Sprawozdanie Zarządu za 2022 rok.pdf" został podpisany przez Maria Ewa Okarma certyfikatem kwalifikowanym o numerze seryjnym 355858108063574551580353826634235352592550760697 wydanym przez organizationIdentifier=VATPL-5260300517,CN=COPE SZAFIR - Kwalifikowany,O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A.,C=PL, w dniu 2023-03-31 13:38:24.