

# Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka” w Poznaniu za 2020 rok

---

## I. SPRAWY ORGANIZACYJNE

### 1. Skład osobowy Zarządu:

Od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. Spółdzielnię reprezentował Zarząd w składzie: p. Dorota Falkowska – Prezes Zarządu, p. Grzegorz Maćkowiak – Członek Zarządu.

### 2. Zatrudnienie w Spółdzielni na koniec 2020 roku kształtowało się na poziomie 25 osób, zatrudnionych w pełnym wymiarze czasu pracy. W ogólnej liczbie zatrudnionych 24 osoby zatrudnione są na stanowiskach umysłowych oraz 1 osoba na stanowisku fizycznym. W roku 2020 rozwiązano stosunek pracy z jedną osobą zatrudnioną na etacie umysłowym oraz z jedną osobą zatrudnioną na etacie fizycznym. W okresie objętym sprawozdaniem nawiązano stosunek pracy z dwoma osobami, z których jedna osoba została zatrudniona na etacie umysłowym i jedna na etacie fizycznym. W roku 2020 dwie osoby przebywały na urlopie wychowawczym i jedna na urlopie rodzicielskim. Przeciętne zatrudnienie w roku 2020 kształtowało się na poziomie 23,86 osoby.

## II. REALIZACJA ZADAŃ STATUTOWYCH ZARZĄDU W RAMACH STRUKTURY WŁADZ SPÓŁDZIELNI

### 1. W okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. Zarząd Spółdzielni odbył 17 posiedzeń, na których podjęto 50 uchwał.

## III. SYTUACJA CZŁONKOWSKA

### 1. Informacja dotycząca liczby członków.

Liczba członków na dzień 31.12.2020 r. wynosiła **2 760** osób.

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. przystąpiło do Spółdzielni 148 nowych członków, a 83 osoby zrezygnowały z członkostwa w Spółdzielni.

### 2. Informacja o przeprowadzonych przez Spółdzielnię przetargach.

W 2020 roku Spółdzielnia przeprowadziła 1 przetarg ofertowy. W wyniku jego rozstrzygnięcia sprzedano 9 miejsc postojowych. Ponadto Spółdzielnia sprzedała 4 miejsca postojowe, które zostały wyłonione w drodze przetargu rozstrzygniętego w 2019 roku. Łączna ilość sprzedanych miejsc wyniosła 13 za kwotę 206 039,36 zł brutto.

### **3. Informacja o podpisanych przez Spółdzielnię umowach najmu.**

Spółdzielnia w 2020 roku podpisała 26 umów najmu, w tym 22 umowy najmu miejsc postojowych oraz 4 umowy najmu pomieszczeń gospodarczych.

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

W okresie od stycznia do grudnia 2020 roku do Spółdzielni wpłynęło 47 aktów notarialnych sprzedaży/darowizny spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz 35 aktów notarialnych sprzedaży/darowizny odrębnej własności lokali.

## **IV. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI**

Na dzień 31.12.2020 r. bilans sprawozdania finansowego zamyka się sumą aktywów i pasywów na kwotę 142 206 522,70 zł.

Na pozostałej działalności gospodarczej za rok obrotowy trwający od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. Spółdzielnia osiągnęła stratę netto w kwocie 14 928,35 zł.

W 2020 r. Spółdzielnia terminowo regulowała swoje zobowiązania.

Mając na uwadze, od miesiąca marca 2020 r. bardzo trudną sytuację epidemiologiczną w kraju i na świecie, należy oczekiwać w 2021r z dużym prawdopodobieństwem negatywnych skutków finansowych w całej gospodarce krajowej. Ich rzeczywisty rozmiar jest obecnie trudny do przewidzenia.

Należy liczyć się z faktem wzrostu cen za towary, usługi energię elektryczną i ciepłą oraz zubożeniem dochodów właścicieli lokali, a tym samym ze zmniejszeniem wpływów z tytułu opłat eksploatacyjnych co najprawdopodobniej będzie skutkować spadkiem płynności finansowej Spółdzielni.

Panująca pandemia ogranicza również dostęp i spowalnia funkcjonowanie Sądów, co jednocześnie utrudni odzyskiwanie zaległych należności.

## **V. DZIAŁ USTANAWIANIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI**

1. W roku 2020 wpłynęło 36 wniosków o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu/miejsca postojowego w prawo odrębnej własności. Łącznie do 31.12.2020 roku wpłynęło 1.756 wniosków (51,25%).
2. Do 31.12.2020 roku zawarto 1.373 akty notarialne ustanowienia odrębnej własności dla lokali, miejsc postojowych, domów jednorodzinnych lub dwurodzinnych, z czego w 2020 roku podpisano 52 umowy notarialne. 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 zwrotowym i nie jest możliwe dysponowanie ww. nieruchomością. Z uwagi na charakter postępowania, nadal brak jest możliwości określenia terminu zakończenia postępowania.
  - W sprawie dotyczącej nabycia od Miasta Poznania części nieruchomości gruntowej przy ul. Leszka 31A - 31L. Spółdzielnia w czerwcu 2013 roku złożyła pozew. Po 7 latach trwania sprawy w lutym 2020 roku biegły sporządził opinię uzupełniającą, zawierającą aktualną wycenę nieruchomości. Spółdzielnia nie wniosła uwag do w/w opinii. Zastrzeżenia wniosło Miasto Poznań. Sąd zobowiązał biegłego do ustosunkowania się do tych zastrzeżeń. Z uwagi na pandemię COVID odwołane zostały rozprawy sądowe wyznaczone na dzień 7 kwietnia oraz 22 września 2020 roku. Biegły podtrzymał swoje stanowisko dotyczące metody oraz wartości wyceny nieruchomości w styczniu 2021 roku. Dzięki staraniom Spółdzielni termin kolejnej rozprawy wyznaczono na dzień 25 lutego 2021 roku. Na tej rozprawie Sąd zakończył postępowanie w I instancji. Termin ogłoszenia wyroku Sąd ustalił na dzień 23 marca 2021 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wyrok nie został ogłoszony. Dalsze czynności zależą od rozstrzygnięcia Sądu.
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 wystosowała do Urzędu Miasta Poznań wnioski o wydanie zaświadczeń o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dla wszystkich nieruchomości w zasobach Spółdzielni będących w użytkowaniu wieczystym. Spółdzielnia otrzymała zaświadczenia potwierdzające przekształcenie udziałów nieruchomości gruntowych w prawo własności, dotyczące lokali mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni dla wszystkich nieruchomości (ul. Dalemińska 6,8,10,12, ul. Mołdawska 28, ul. Dolina 5,6,7,8, Os. Na Murawie 6-13, ul. Szamarzewskiego 44, Św. Rocha 19H,19J,19K,19L, ul. Św. Rocha 19F,19G, św. Rocha 19D,19P, ul. Wojskowa 1,1A-1D, ul. Wojskowa 9F,9G,9H, ul. Wybickiego 13/14, ul. Wilczak 12), za wyjątkiem nieruchomości przy ul. Grunwaldzkiej 38B. Dla udziałów Spółdzielni w halach garażowych, Urząd Miasta Poznania wystawił zaświadczenie dla nieruchomości przy ul. Wybickiego 13/14. Dla pozostałych hal garażowych (ul. Św. Rocha 19D, ul.

Św. Rocha 19F, ul. Św. Rocha 19G, ul. Św. Rocha 19H, ul. Św. Rocha 19K, Os. Na Murawie 13B, ul. Szamarzewskiego 44A, ul. Wojskowa 9F) Urząd Miasta Poznania nie wywiązał się z nałożonego ustawą obowiązku wystawienia zaświadczeń. Spółdzielnia wystosowała w listopadzie 2020 roku monity do Urzędu Miasta Poznania dotyczące wydania zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dla tych nieruchomości dla których zaświadczenia nie zostały jeszcze wystawione.

## **VI. WODY OPADOWE**

Z udziałem Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka” w 2020 r. toczyło się szereg postępowań dotyczących opłat za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych. Po zmianie stanu prawnego od dnia 1 stycznia 2018 r. pojawiły się wątpliwości, na jakiej podstawie i w jakim trybie Miasto może wprowadzić opłaty z tego tytułu. Wątpliwości te są rozstrzygane w następujących sprawach sądowych z udziałem Spółdzielni

### **1. Sprawa dotycząca Miasta Poznania – Zarządu Dróg Miejskich w Poznaniu (ZDM):**

Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu w dniu 24 kwietnia 2019 r., w sprawie z powództwa Spółdzielni przeciwko Miastu Poznań – ZDM, wydał wyrok zgodny z żądaniem Spółdzielni. Sąd ustalił, że począwszy od dnia 1 stycznia 2018 r. Spółdzielnia nie ma obowiązku uiszczać na rzecz ZDM opłat z tytułu odprowadzania wód opadowych i roztopowych z nieruchomości będących w zarządzie Spółdzielni. Przez cały 2020 r. sprawa ta była na etapie postępowania apelacyjnego, a z uwagi na pandemię COVID-19 skierowano ją na posiedzenie niejawne. Wyrokiem z dnia 3 marca 2021 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił apelację Miasta Poznania – ZDM, co oznacza, że Sąd potwierdził brak obowiązku zapłaty za odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, którą posiada ZDM.

### **2. Sprawy dotyczące Aquanet S.A.**

Spółdzielnia wytoczyła powództwo o ustalenie, że od dnia 1 stycznia 2018 r. nie ma obowiązku zapłaty za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych również w zakresie kanalizacji ogólnospławnej, będącej w posiadaniu Aquanet S.A.

Pozew w sprawie o ustalenie został wniesiony w październiku 2018 r., przy czym do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania postępowanie nie zostało zakończone. Z uwagi na pandemię COVID-19 rozprawa wyznaczona w 2020 r. została odwołana, a sprawę skierowano na posiedzenie niejawne. Spółdzielnia wielokrotnie zwracała się do Sądu na piśmie w tej sprawie, przedstawiając

swoje stanowisko oraz celem przyspieszenia czynności Sądu. Sprawa ta powinna zakończyć się w I instancji w bieżącym roku.

Aquanet S.A., pomimo nierozstrzygnięcia sprawy o ustalenie, wytacza przeciwko Spółdzielni powództwa o zapłatę opłat za odprowadzanie deszczówki. Obecnie toczą się cztery sprawy o zapłatę, obejmujące okres od dnia 1 listopada 2018 r. do dnia 31 grudnia 2019 r., na skutek pozwów wniesionych przez Aquanet S.A. Spółdzielnia złożyła wnioski o zawieszenie postępowań o zapłatę do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy o ustalenie. Wnioski te nie zostały jeszcze rozpatrzone. Spodziewamy się też wytaczania przez Aquanet S.A. kolejnych spraw o zapłatę za dalsze okresy, przynajmniej do końca 2020 r.

## VII. ADMINISTRACJA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

Wpłaty na fundusz remontowy w 2020 roku wyniosły 4.012.947,04 zł. Na działalność remontową łącznie wydatkowane zostało 4.711.368,22 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 12J-12K, Naramowicka 203Ł i 205 (balkony), Dolina 5C-5D, Pamiątkowa 5, Konfederacka 9, Wybickiego 12A, Grunwaldzka 165E (balkony), Górna Wilda 83B (remont tarasu), Leszka 31A (balkon), Wilczak 12G, św. Rocha 19N, Umińskiego 10F, 10A (odbudowa attyki), Żniwna 3, Czapla 21D-F, 21J, Wybickiego 13/14, Grunwaldzka 38B.
- **malowanie klatek** – os. Na Murawie 6A, 11D, 8A-B (częściowe), Znanieckiego 12D-L, Naramowicka 203I, 203K, 203S, 203M (wiatrołap), Dalemińska 8A, 12B, Dolina 7B, Grunwaldzka 167C, 167D, 171B, Witosława 3D, Szamarzewskiego 44C, Umińskiego 9D, 9E, św. Rocha 19B, 19E, 19G, Żniwna 3, Wojskowa 9F-H (partery).
- **remont elementów dachu i opierzeń, docieplenie stropu nad lokalami wymiana wyłazów dachowych** – os. Na Murawie 6A, 12B, 12C, 8A, Naramowicka 203D, 203P, 203L, Morawska 28, Mołdawska 30B, Dolina 7 (budynek garaży), Grunwaldzka 167D, Nizinna 2, Leszka 31A, Witosława 3D, Sędziwoja 4A, Umińskiego 9C, (9A, 9A, 9C, 10- naprawa podbitek i rynien), św. Rocha 19A, 19P, 19F, 19D (docieplenie podbitek, montaż kolecy), Żniwna 3 (izolacja wsypywana), św. Wojciech 10 (naprawa pokrycia miedzianego, docieplenie punktowe),

- **modernizacja oświetlenia – lampy LED** – Znanickiego 12D-L, Umińskiego 9D, 9E, św. Rocha 19B, 19E, 19G, Modra 17 (hala garażowa), Żniwna 3, Mostowa 35,
- **Modernizacja systemu domofonowego** – os. Na Murawie 3A-C, 4, 5A-B, Górna Wilda 83 (podłączenie lokali).
- **modernizacje instalacji wodnej, grzewczej i kanalizacyjnej** – Naramowicka 203M, Modra 17, Dolina 5-8, Pamiątkowa 5, Konfederacka 11, Grunwaldzka 165, Górna Wilda 83A, Sędziwoja 4, Szamarzewskiego 44, Umińskiego 9, Wilczak 12, św. Rocha 19A, 19E, Czapla 21, Mostowa 35, św. Wojciech 10, Wybickiego 13/14, Wojskowa 1A, 9F, 9G, 9H, Grunwaldzka 38B,

Ponadto wykonano:

1. os. Na Murawie 3-13 – wymiana drzwi 8B
2. Naramowicka 203, 205 – punktowy remont stropu hali garażowej, wymiana oleju dźwigu bud. 205
3. Dolina 8 – wymiana drzwi 8B
4. Konfederacka 9, 11 – montaż słupków terenu zewnętrznego
5. Witosława 3 – monitoring altany śmietnikowej,
6. Umińskiego 8-10 – wymiana siłowników bramy głównej,
7. Wilczak 12 – wymiana okna klatki schodowej 12E
8. Św. Rocha 19A-P – prace brukarskie przed bud. 19J-K
9. Żniwna 3 – remont ogrodzenia
10. Czapla 21 – odwodnienie drogi dojazdowej
11. Wojskowa 1A – wymiana sterowania zestawu hydroforowego

W 2020 roku przeprowadzono łącznie 2102 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.

## VIII. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

**Zadłużenie na lokalizacjach na dzień 31.12.2020 r.**

**Liczba lokali: 892 kwota: 635.955,43 zł**

- ✓ Należności krótkoterminowe – 410.807,89 zł
- ✓ Należności długoterminowe – 225.147,54 zł

**W tym:**

- ✓ Należności rozłożone na raty – 5.401,97 zł
- ✓ Należności skierowane na drogę postępowania sądowego – 204.562,51 zł

Dział Windykacji w roku 2020 wystosował łącznie 834 wezwania do zapłaty w tym 241 wezwań zwykłych i 593 wezwania przedsądowe.

Wskutek powyższych działań miesięcznie odzyskiwano średnio 61.000 zł

Celem umożliwienia dłużnikom ratalnej spłaty należności wyrażono zgodę na spłatę zaległości w ratach w stosunku do 16 dłużników na łączną kwotę 7.728,46 zł

**W 2020 roku do Działu Prawnego przekazano 162 sprawy na ogólną kwotę należności 346.562,13 zł z wnioskiem o skierowanie spraw na drogę postępowania sądowego.**

Należności odzyskane wskutek postępowań sądowych w **2020** roku:

- ✓ **209.589,86 zł**

Należności odzyskane wskutek postępowań sądowych w **2019** roku:

- ✓ **200.953,86 zł**

Celem wzmocnienia skuteczności działań windykacyjnych wywieszono na klatkach schodowych Komunikaty ze stanem zadłużenia na dzień 31.03.2020 r.

Ponadto w 2020 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wielkopolanka” wysłała potwierdzenia sald dla właścicieli lokali wraz ze zmianami stawek, a także z rozliczeniami mediów za okres od 01.06.2019 r. do 31.05.2020 r.

Poznań, dnia 31.03.2021 roku

## Raport: Składanie podpisu

Dokument "Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Wielkopolanka za 2020.pdf" został podpisany przez Dorota Falkowska certyfikatem kwalifikowanym o numerze seryjnym 471392016042276233090825316752355066626331429728 wydanym przez organizationIdentifier=VATPL-5260300517,CN=COPE SZAFIR - Kwalifikowany,O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A.,C=PL, w dniu 2021-03-31 13:30:26.



## Raport: Składanie podpisu

Dokument "Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Wielkopolanka za 2020\_DF\_GM.pdf.XAdES" został podpisany przez Grzegorz Maćkowiak certyfikatem kwalifikowanym o numerze seryjnym 287263236701374147631614206964515543567150941846 wydanym przez organizationIdentifier=VATPL-5260300517,CN=COPE SZAFIR - Kwalifikowany,O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A.,C=PL, w dniu 2021-03-31 13:35:21.