

**Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej
Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrody” w Poznaniu
za okres od czerwca 2024 roku do kwietnia 2025 roku.**

Posiedzenia Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym odbywały się stacjonarnie lub poprzez użycie środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, przy wykorzystaniu aplikacji **LifeSize** w następującym składzie:

Smykaj Radosław	Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Czasak Dariusz	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
Burda Stanisław	Sekretarz Rady Nadzorczej,
Badurska-Hofland Katarzyna	Członek Rady Nadzorczej,
Głowacki Bazyli	Członek Rady Nadzorczej do 27 czerwca 2024 r.,
Hampel Marcin	Członek Rady Nadzorczej,
Harcej Artur	Członek Rady Nadzorczej od 27 czerwca 2024 r.,
Koźmiński Jan	Członek Rady Nadzorczej,
Niedzielski Grzegorz	Członek Rady Nadzorczej,
Rybka Lechosław	Członek Rady Nadzorczej,
Strażyński Łukasz	Członek Rady Nadzorczej,
Turostowski Bartosz	Członek Rady Nadzorczej,
Weichert Dariusz	Członek Rady Nadzorczej,

Rada Nadzorcza swoją funkcję realizowała m.in. w oparciu o przepisy Ustawy Prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni, Regulaminu działania Rady Nadzorczej. W okresie sprawozdawczym Rada działała na podstawie przyjętych planów pracy na II półroczu 2024 roku i I półroczu 2025 roku, które były zmieniane i uzupełniane o sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.

Praca Rady Nadzorczej odbywała się w oparciu o powołane ze swojego grona trzy komisje stałe: Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, Komisję Rewizyjną, Komisję Kulturalno-Samorządową oraz jedną komisję czasową - Komisję Statutową. Działalność Komisji została przedstawiona w sprawozdaniach szczegółowych, stanowiących integralną część niniejszego sprawozdania.

Zgodnie z § 84 ust 1 i 2 Statutu Spółdzielni oraz § 2 ust. 1 Regulaminu działania Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym funkcję Przewodniczących Komisji Rady Nadzorczej pełnili:

Marcin Hampel	– Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
Stanisław Burda	– Komisja Rewizyjna,
Dariusz Weichert	– Komisja Kulturalno-Samorządowa,
Jan Koźmiński	– Komisja Statutowa.

Posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu działania Rady Nadzorczej odbywały się przed każdym plenarnym posiedzeniem Rady Nadzorczej, przy udziale członków

Zarządu, które zwoływane były co najmniej raz w miesiącu. Podczas posiedzeń ustalano porządek obrad Rady Nadzorczej, rozpatrywano projekty uchwał i inne materiały, które miały być przedmiotem obrad. Wypracowywano stanowisko w sprawach objętych porządkiem posiedzenia.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyli członkowie Zarządu, radca prawny, przewodniczący Rad Osiedli: Pod Lipami, Kosmonautów, Wichrowe Wzgórze i Przyjaźni oraz inne zaproszone osoby.

W okresie sprawozdawczym Rada odbyła 11 posiedzeń. Wszystkie przyjęte decyzje do realizacji podejmowane były w formie uchwał, których w okresie sprawozdawczym podjęto 71, a dotyczyły m.in:

- ✓ zatwierdzenia składu komisji stałych Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu,
- ✓ ustanowienia odpłatnej służebności przesyłu urządzeń energetycznych na os. Kosmonautów, w związku z planowaną budową przyłącza do nieruchomości oznaczonej jako działka 10/4 (obr. Winiary, ark. 09),
- ✓ planu gospodarczego i działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej PSM „Winogrady” w Poznaniu na 2025 rok,
- ✓ zmiany planu gospodarczego i działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej PSM „Winogrady” w Poznaniu na 2024 i 2025 rok,
- ✓ wysokości opłat za korzystanie z usług telewizyjnych,
- ✓ wysokości opłat za korzystanie z Internetu stacjonarnego,
- ✓ nabycia udziałów w prawie własności gruntów położonych na osiedlu Przyjaźni oraz pod ulicami Dybowskiego, Słowiańską i Winiarską w Poznaniu,
- ✓ zasad organizowania i finansowania półkolonii w planach gospodarczych i działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu,
- ✓ upoważnienia do przeprowadzenia kontroli w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie wokół garaży oraz oceny budynków garaży,
- ✓ przyznania członkom Zarządu nagród specjalnych,
- ✓ uchylenia uchwały Rady Osiedla Kosmonautów nr 47/2024 z dn. 21.11.2024 w sprawie montażu tablic informacyjnych Rady Osiedla Nowe Winogrady Wschód,
- ✓ uchylenia uchwały Rady Osiedla Kosmonautów nr 49/2024 z dnia 21 listopada 2024 roku w sprawie zlecenia opracowania koncepcji budowy nadziemnego parkingu,
- ✓ uchylenia uchwały Rady Osiedla Pod Lipami nr 25/2024 z dnia 25 listopada 2024 roku w sprawie zmian stawek czynszu za najem lokali o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych,
- ✓ zatwierdzanie uchwał Rady Osiedla Przyjaźni i Rady Osiedla Zwycięstwa m.in. w zakresie najmu lokali użytkowych i dzierżawy gruntów,
- ✓ uchwalenia zmian oraz tekstu jednolitego Regulaminu działania Rad Osiedli PSM „Winogrady” w Poznaniu,
- ✓ uchwalenia zmian oraz tekstu jednolitego Regulaminu obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw w lokalach,
- ✓ uchylenia uchwały Rady Osiedla Zwycięstwa 1/2025 w spr. ustalenia miesięcznych stawek opłat za monitoring dla najemców lokali użytkowych i dzierżawców terenu na os. Zwycięstwa,

- ✓ zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, sposobu podziału Walnego Zgromadzenia na dane części,
- ✓ prezentacji kandydatów do Rad Osiedli Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu,
- ✓ uchylenia w części uchwały Rady Osiedla Pod Lipami nr 2/2025 z dn. 25.02.2025 r. w sprawie wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu,
- ✓ wyznaczenia mężów zaufania do Komisji Wyborczych Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu,
- ✓ uchylenia w części zapisów Uchwały Rady Osiedla Pod Lipami nr 4/2025 z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu,
- ✓ przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu za 2024 rok,
- ✓ przyjęcia informacji Zarządu o realizacji planu gospodarczo-finansowego PSM „Winogrady” w Poznaniu za 2024 rok,
- ✓ oceny realizacji zadań przez Spółdzielnię w 2024 roku,
- ✓ oceny pracy Prezesa Zarządu Pana Jana Marciniaka za 2024 r.,
- ✓ oceny pracy Z-cy Prezesa ds. Eksploatacji Pana Marka Gąsiorowskiego za 2024 r.,
- ✓ oceny pracy Z-cy Prezesa Głównego Księgowego Pani Małgorzaty Tomkowiak za 2024 r.,

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym rozpatrzyła i przyjęła informacje Zarządu dotyczące m.in.:

- ✓ przeprowadzonej kontroli przez Urząd Komunikacji Elektronicznej w zakresie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów ustawy Prawa telekomunikacyjnego dotyczących obowiązku zatrzymywania, przechowywania oraz udostępniania danych telekomunikacyjnych na żądanie uprawnionych podmiotów - w wyniku kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości,
- ✓ przeprowadzonej kontroli przez Urząd Komunikacji Elektronicznej w zakresie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów ustawy w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących świadczenia udogodnień dla osób z niepełnosprawnościami przez dostawcę usług telefonicznych - w wyniku kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości,
- ✓ wzrostu stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów,
- ✓ wystąpienia spółdzielni mieszkaniowych z Poznania i okolic do Premiera RP w sprawie cen ciepła ustalonych przez Urząd Regulacji Energetyki dla Veolia Energia Poznań S.A.,
- ✓ wysokości kosztów wynagrodzeń za udział w posiedzeniach organów Spółdzielni za 2024 rok,
- ✓ realizacji planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni w 2024 roku,
- ✓ wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu zasądającego od pozwanego Miasta Poznania – Zarządu Dróg Miejskich na rzecz Spółdzielni kwotę 3 819 tys. zł wraz z odsetkami i kosztami procesu tytułem bezpodstawnego wzbogacenia, w związku z pobranymi opłatami za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych,
- ✓ uzasadnienia do wyroku z dnia 14.10.2024 r. dotyczącego uchylenia lub stwierdzenia nieważności uchwał Walnego Zgromadzenia Członków nr 9/2022 i 10/2022 (dotyczących pokrewieństwa członka Rady Osiedla i Rady Nadzorczej z pracownikiem Spółdzielni),
- ✓ realizacji skarg i wniosków mieszkańców skierowanych do organów Spółdzielni,
- ✓ podwyżek cen energii elektrycznej i ciepłej oraz zapewnienia ich dostaw na zasoby PSM „Winogrady” w Poznaniu,

- ✓ zaległości za lokale użytkowe i mieszkalne,
- ✓ oceny przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 r., w tym sprawozdania z działalności Zarządu za 2024 rok.

Rada zgodnie z kompetencjami decyzyjnymi określonymi w statucie aktualizowała następujące regulaminy normujące funkcjonowanie Spółdzielni:

- ✓ Regulamin działania Rad Osiedli PSM „Winogrody” w Poznaniu,
- ✓ Regulamin obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw w lokalach.

Rada omawiała i rozpatrywała również:

- ✓ wnioski złożone na Walnym Zgromadzeniu Członków skierowane do Rady Nadzorczej,
- ✓ możliwości organizacji turnieju piłkarskiego i innych rozgrywek dla mieszkańców Winograd,
- ✓ opinię z zakresu ochrony przeciwpożarowej rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych w zakresie występowania krat w przestrzeniach piwnicznych,
- ✓ możliwości zakupu gruntu na os. Kosmonautów (obręb Winiary, ark. 13, dz. 136, 137, 138),
- ✓ wszelką korespondencję skierowaną do Rady.

Rada Nadzorcza przeprowadziła również kontrole w zakresie:

- ✓ utrzymania porządku i czystości w budynkach mieszkalnych w poszczególnych osiedlach,
- ✓ utrzymania czystości i porządku na terenie wokół garaży oraz oceny budynków garaży na os. Pod Lipami, os. Kosmonautów oraz os. Wichrowe Wzgórze.

Miarą oceny działania Spółdzielni przez członków jest przede wszystkim wysokość opłat czynszowych, stan techniczny budynków, zagospodarowanie przestrzeni, ład i porządek na terenie osiedli winogradzkich. Takie cele przyświecają Zarządowi w codziennym kierowaniu Spółdzielnią, a Radzie Nadzorczej w pełnieniu nadzoru i kontroli. Natomiast na działalność wpływają czynniki niezależne od Spółdzielni takie jak inflacja, rosnące ceny towarów i usług, niestabilny rynek w wielu branżach związanych z prowadzeniem działalności w zakresie utrzymania i eksploatacji nieruchomości mieszkaniowych, rosnące wynagrodzenia specjalistów, trudności z pozyskiwaniem wykwalifikowanej kadry, wzrosty cen mediów i paliw, które powodują podwyżki opłat za mieszkania.

Opinia wydana przez Biegłego Rewidenta dotycząca sprawozdania finansowego za 2024 rok jest bez zastrzeżeń. Ze sprawozdania niezależnego Biegłego Rewidenta wynika, że badanie rocznego sprawozdania finansowego zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wyniki finansowe Spółdzielni, a ponadto jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdań przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Według opinii Spółdzielnia uzyskała prawidłowe dla dalszego funkcjonowania wyniki finansowe. Nie istnieją zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w roku następnym po badanym. Opinia niezależnego biegłego rewidenta jest pozytywna i świadczy o dobrym zarządzaniu Spółdzielnią w świetle osiągniętych wyników finansowych.

Oceniając kondycję Spółdzielni na podstawie jej wyników finansowych i opinii biegłego rewidenta, Rada Nadzorcza wnioskuję do Walnego Zgromadzenia Członków o udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Janowi Marciniakowi, Zastępcy Prezesa Głównego Księgowego Pani Małgorzacie Tomkowiak oraz Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji Panu Markowi Gąsiorowskiemu.

Rada Nadzorcza współpracuje ze sobą w duchu odpowiedzialności za podjęte decyzje, mając na uwadze dobro Spółdzielni i jej członków.

Integralną częścią sprawozdania Rady Nadzorczej są sprawozdania:

- ✓ Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- ✓ Komisji Rewizyjnej,
- ✓ Komisji Kulturalno-Samorządowej,
- ✓ Komisji Statutowej,
- ✓ Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie oceny realizacji zadań przez Spółdzielnię w 2024 r.,
- ✓ Uchwały Rady Nadzorczej w sprawie oceny pracy członków Zarządu.

Niniejsze sprawozdanie Rada Nadzorcza Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrody” w Poznaniu przedstawi Walnemu Zgromadzeniu Członków do zatwierdzenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

(-) Stanisław Burda

Przewodniczący Rady Nadzorczej

(-) Radosław Smykaj

Sprawozdanie z działalności
Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrody” w Poznaniu
za okres od czerwca 2024 r. do kwietnia 2025 r.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi działała w następującym składzie:

Hampel Marcin	- Przewodniczący
Koźmiński Jan	- Z-ca Przewodniczącego
Strażyński Łukasz	- Sekretarz
Badurska-Hofland Katarzyna	- Członek
Czasak Dariusz	- Członek
Głowacki Bazyli	- Członek do 27.06.2024 r.
Harcej Artur	- Członek od 27.06.2024 r.
Turostowski Bartosz	- Członek
Weichert Dariusz	- Członek

Działalność komisji opierała się na przepisach obowiązującego Regulaminu działania Rady Nadzorczej oraz przyjętym i aktualizowanym planie pracy komisji.

W okresie sprawozdawczym komisja odbyła 11 posiedzeń (1 posiedzenie stacjonarne i 10 posiedzeń zdalnych), podczas których:

- ✓ analizowała zestawienia przeprowadzonych przetargów na prace remontowe, modernizacyjne i inwestycyjne oraz robót zleczanych bezprzetargowo,
- ✓ opiniowała zmiany planów gospodarczych uchwalane przez Rady poszczególnych osiedli oraz oceniała kwartalne i roczne wykonania planów rzeczowo–finansowych,
- ✓ analizowała i opiniowała plany rzeczowo–finansowe poszczególnych osiedli na rok 2025,
- ✓ omawiała sprawy związane z nieodpowiednim parkowaniem hulajnóg na terenie naszych osiedli,
- ✓ analizowała kwestię ponadnormatywnej emisji hałasu wywoływanej przez ruch pojazdów mechanicznych na nieruchomościach sąsiadujących z nieruchomościami PSM „Winogrody”, zwłaszcza w rejonie ul. ks. Mieszka I, Al. Solidarności, ul. Połabskiej, ul. Murawa, ul. Serbskiej, ul. Naramowickiej, ul. Słowiańskiej i ul. Lechickiej; skierowała wniosek do Rady Nadzorczej o wystąpienie do Prezydenta Miasta Poznania i Rady Miasta Poznania. W odpowiedzi Zarząd Dróg Miejskich poinformował, że ochrona akustyczna we wskazanych lokalizacjach leży po stronie Spółdzielni, a ewentualne korekty organizacji ruchu, które mogłyby wpłynąć na ograniczenie hałasu leżą po stronie Biura Miejskiego Inżyniera Ruchu.
- ✓ omawiała i opiniowała propozycje zmian do „Regulaminu obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw w lokalach”
- ✓ zapoznała się z raportem zespołu ds. wrywkowej kontroli w zakresie wywiązywania się gospodarzy domów i firm sprzątających na osiedlach,
- ✓ zapoznała się z opinią rzeczoznawcy z zakresu ochrony przeciwpożarowej w zakresie występowania krat, drzwi zlokalizowanych w przestrzeniach piwnicznych,

- ✓ zapoznała się z raportem zespołu w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie wokół garaży i oceny budynków garaży,
- ✓ omówiła koncepcję III ramy na odcinku ul. Piątkowska do ul. Murawa i wiążące się z nią emisje hałasu dla naszych nieruchomości,
- ✓ omawiała na bieżąco stan zaawansowania robót w zakresie realizowanej i planowanej budowy instalacji fotowoltaicznych na OZ nr 8 i 20; paw. 141A na OP, OWW nr 35, OP nr 4 oraz OK nr 13.
- ✓ zapoznała się ze zrealizowanymi i planowanymi działaniami Spółdzielni w zakresie ograniczenia kosztów zużycia energii elektrycznej poprzez wymianę oświetlenia na LED w piwnicach i klatkach schodowych oraz montaż instalacji fotowoltaicznych,
- ✓ przeprowadziła analizę wypłat za wymienioną stolarkę okienną przez członków, a także przez i na koszt PSM „Winogrody” (w przypadkach trudnej sytuacji finansowej członków) w 2024 r.,
- ✓ oceniła oraz analizowała wyniki AKCJI ZIMA 2024/2025 w zakresie odśnieżania i usuwania skutków gołoledzi,
- ✓ zapoznała się ze stanem technicznym dźwigów w zasobach PSM „Winogrody” w Poznaniu oraz weryfikowała przyczyny awarii dźwigów na poszczególnych osiedlach; przyjęła do wiadomości uruchomienie platform likwidujących bariery architektoniczne w budynkach OP nr 8 i 20 z dofinansowaniem w kwocie 352 tys. zł otrzymanym z Funduszu Regionu Wałbrzyskiego i realizacją w budynku OZ nr 15.

W okresie sprawozdawczym do komisji zostały skierowane 4 wnioski, które dotyczyły:

- 1) zalewania piwnicy w bloku nr 15 na os. Przyjaźni,
- 2) uciążliwego zapachu z kolektora ściekowego, gryzoni przy bloku 12 na os. Przyjaźni,
- 3) remontu logii i balkonów na ul. Wilczak,
- 4) prowadzenia nielegalnej działalności w bloku 5 na os. Wichrowe Wzgórze.

Po wnikliwym rozpatrzeniu wniosków przez komisję, Rada Nadzorcza udzieliła wszystkim wnioskodawcom odpowiedzi na piśmie.

Członkowie komisji brali czynny udział w przetargach na roboty budowlane, instalacyjne i elektryczne.

Sekretarz
Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

(-) Łukasz Strażyński

Przewodniczący
Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

(-) Marcin Hampel

**Sprawozdanie z działalności Komisji Rewizyjnej
Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu
za okres od czerwca 2024 r. do kwietnia 2025 r.**

Posiedzenia Komisji Rewizyjnej w okresie sprawozdawczym odbywały się stacjonarnie oraz poprzez użycie środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, przy wykorzystaniu aplikacji **LifeSize** w następującym składzie:

Burda Stanisław	Przewodniczący,
Hampel Marcin	Zastępca Przewodniczącego
Rybka Lechosław	Sekretarz,
Koźmiński Jan	Członek,
Niedzielski Grzegorz	Członek
Głowacki Bazyli	Członek do 27 czerwca 2024 r.

Na posiedzenia Komisji były zapraszane następujące osoby:

Pan Radosław Smykaj- Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Pan Jan Marciniak – Prezes Zarządu Spółdzielni,
Pan Marek Gąsiorowski – Z-ca Prezesa ds. Eksploatacji,
Pani Małgorzata Tomkowiak – Z-ca Prezesa Główny Księgowy,
Pan Miłosz Grzybowski – Radca Prawny,
Pan Karol Szmyt – Kierownik Pogotowia Technicznego,
Pani Irena Karpik- Koordynator ds. ekonomiczno-administracyjnych WTVK,
Pan Paweł Suchorski – Kierownik WTVK,

Zakres działania Komisji został określony w Regulaminie działania Rady Nadzorczej (§ 14 ust. 2 pkt 1) uchwalonym przez Walne Zgromadzenie Członków Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu.

W okresie sprawozdawczym Komisja działała na podstawie przyjętego planu pracy na II półrocze 2024 roku i I półrocze 2025 roku, który był uzupełniany i zmieniany o sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła 10 posiedzeń.

Ważnym zadaniem Komisji była analiza i zaopiniowanie planu gospodarczego i działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej PSM „Winogrady” w Poznaniu na 2025 rok. Analizy tej dokonano na podstawie założeń ekonomicznych przedstawionych przez Zarząd Spółdzielni i planów ekonomicznych poszczególnych osiedli, Winogradzkiej Telewizji Kablowej, Pogotowia Technicznego oraz Administracji Ogólnej. Opinię Komisja przedstawiła Radzie Nadzorczej, która Uchwałą nr 59 z dnia 24 września 2024 roku przyjęła plan gospodarczy Spółdzielni na rok 2025. W okresie sprawozdawczym Komisja bieżąco dokonywała analizy i opiniowała wprowadzane korekty do planu gospodarczego w zakresie struktury organizacyjnej, planu kosztów i przychodów, planu funduszu remontowego oraz wydatków na ulepszenie, zakup i wytworzenie środków trwałych według potrzeb i na podstawie propozycji przedstawionych przez Rady Osiedli.

W okresie sprawozdawczym Komisja omawiała:

- ✓ wyniki ekonomiczne Spółdzielni za 2024 rok,
- ✓ zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne powyżej 20 tys. zł,
- ✓ uchwałę Rady Osiedla Kosmonautów nr 47/2024 z dn. 21.11.2024 w spr. montażu tablic informacyjnych Rady Osiedla Nowe Winogrody Wschód,
- ✓ możliwości zakupu gruntu na os. Kosmonautów (obręb Winiary, ark. 13, dz. 136, 137, 138),
- ✓ uchwałę Rady Osiedla Zwycięstwa 1/2025 w spr. ustalenia miesięcznych stawek opłat za monitoring dla najemców lokali użytkowych i dzierżawców terenu na os. Zwycięstwa,
- ✓ Uchwałę Rady Osiedla Pod Lipami nr 2/2025 w spr. wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu,
- ✓ uchwałę Rady Osiedla Przyjaźni 1/2025 w spr. najmu lokalu użytkowego usytuowanego w pawilonie 132 B na os. Przyjaźni w Poznaniu,
- ✓ sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok (w tym sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2024 rok),
- ✓ korespondencję w spr. zatwierdzonych przez Urząd Regulacji Energetyki cen ciepła ustalonych dla Veolia Energia Poznań S.A,
- ✓ wnioski złożone na Walnym Zgromadzeniu Członków.

W okresie sprawozdawczym Komisja zapoznawała się z informacjami Zarządu dotyczącymi:

- ✓ udziału kosztów niezależnych w opłacie za mieszkanie,
- ✓ realizacji planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni w za 2024 r.
- ✓ wysokości kosztów wynagrodzeń za udział w posiedzeniach organów Spółdzielni,
- ✓ wysokości dofinansowania festynów osiedlowych przez Spółdzielnię,
- ✓ zamiany gruntów na os. Pod Lipami,
- ✓ ustanowienia nieodpłatnej służebności przesyłu na rzecz ENEA Operator w związku z budową przyłączy energetycznych i złączy kablowych niezbędnych do zasilania stacji ładowania pojazdów elektrycznych,
- ✓ wzrostu stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów,
- ✓ propozycję zmian w Regulaminie eksploatacji garaży, zasad ustalania i rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za używanie garaży w PSM „Winogrody” w Poznaniu.

W okresie sprawozdawczym Komisja opiniowała projekty Uchwał w sprawie:

- ✓ ustanowienia odpłatnej służebności przesyłu urządzeń energetycznych na os. Kosmonautów, w związku z planowaną budową przyłącza do nieruchomości oznaczonej jako działka 10/4 (obr. Winiary, ark. 09),
- ✓ zmiany planu gospodarczego i działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej PSM „Winogrody” w Poznaniu na 2024 i 2025 rok,
- ✓ wysokości opłat za korzystanie z usług telewizyjnych,
- ✓ wysokości opłat za korzystanie z Internetu stacjonarnego,
- ✓ nabycia udziałów w prawie własności gruntów położonych na osiedlu Przyjaźni oraz pod ulicami Dybowskiego, Słowiańską i Winiarską w Poznaniu,
- ✓ zasad organizowania i finansowania półkolonii w planach gospodarczych i działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrody” w Poznaniu,
- ✓ dotyczących gospodarki finansowej Osiedla Przyjaźni i Osiedla Zwycięstwa,

- ✓ uchYLENIA w części zapisów uchwały Rady Osiedla Pod Lipami nr 4/2025 w zakresie stawki za monitoring i odpady komunalne.
 - ✓ przyjęcia sprawozdania z działalności Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrody” w Poznaniu za 2024 rok,
 - ✓ przyjęcia Informacji Zarządu o realizacji planu gospodarczo-finansowego PSM „Winogrody” w Poznaniu za 2024 rok,
 - ✓ oceny realizacji zadań przez Spółdzielnię w 2024 r.,
 - ✓ trzy Uchwały w sprawie oceny pracy członków Zarządu za 2024 rok.
1. Według sprawozdania Biegłego Rewidenta z dnia 07.04.2025 r., Spółdzielnia uzyskała prawidłowe dla dalszego funkcjonowania wyniki finansowe, o czym świadczą wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni. Wskaźniki informują o dobrej sytuacji płatniczej Spółdzielni, a wyniki badania nie wskazują, aby istniały zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w roku następnym po badanym.
 2. Wskaźnik zaległości do rocznego wymiaru opłat za używanie lokali mieszkalnych wyniósł 2,75%, a wskaźnik zadłużenia do rocznego wymiaru opłat za użytkowanie lokali użytkowych, dzierżawę terenu i reklamę wyniósł 1,40%. Są to wskaźniki utrzymujące się niezmiennie na najniższym poziomie od wielu lat, gdzie istotne znaczenie miały właściwe działania windykacyjne.
 3. Wyniki finansowe osiągnięte w 2024 r. są prawidłowe dla dalszego funkcjonowania Spółdzielni. Wskaźniki finansowe dowodzą możliwości terminowego regulowania zobowiązań bieżących.

Sekretarz Komisji Rewizyjnej

(-) Lechośław Rybka

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

(-) Stanisław Burda

**Sprawozdanie z działalności Komisji Kulturalno-Samorządowej
Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrody” w Poznaniu
za okres od czerwca 2024 roku do kwietnia 2025 roku.**

Posiedzenia Komisji Kulturalno-Samorządowej w okresie sprawozdawczym odbywały się stacjonarnie oraz poprzez użycie środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, przy wykorzystaniu aplikacji **LifeSize** w następującym składzie:

Pan Weichert Dariusz	- Przewodniczący
Pan Rybka Lechośław	- Zastępca Przewodniczącego
Pan Głowacki Bazyli	- Sekretarz do 27.06.2025r.
Pani Badurska-Hofland Katarzyna	- Sekretarz od 1.07.2025 r.
Pan Burda Stanisław	- Członek
Pan Czasak Dariusz	- Członek
Pan Harcej Artur	- Członek od 27.06.2025 r.
Pan Niedzielski Grzegorz	- Członek
Pan Strażyński Łukasz	- Członek
Pan Turostowski Bartosz	- Członek

Na posiedzenia Komisji były zapraszane następujące osoby:

Pan Radosław Smykaj - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Pan Jan Marciniak – Prezes Zarządu Spółdzielni,
Pan Marek Gąsiorowski – Z-ca Prezesa ds. Eksploatacji,
Pani Małgorzata Tomkowiak – Z-ca Prezesa Główny Księgowy,
Pan Filip Bielecki - Radca Prawny,
Pan Miłosz Grzybowski – Radca Prawny,
Pan Paweł Suchorski – Kierownik WTVK,
Pani Irena Karpik - Samodzielny specjalista Koordynator ds .ekonomiczno-administracyjnych WTVK,
Pan Przemysław Rola – Koordynator ds. informatycznych WTVK,
Pani Iwona Marędzia – Koordynator ds. programowych WTVK,
Pani Borowiak Agnieszka - Kierownik ODK „Słońce”,
Pani Anna Młodożeniec-Urbaniak - Kierownik ODK „Wiktoria”,
Pani Małgorzata Małek - Kierownik ODK „Bajka”,
Pani Natalia Trawińska - Kierownik ODK „Orbita”,
Pan Jacek Rychlicki - Kierownik ODK „Pod Lipami”,
Pan Arkadiusz Bujak - Dyrektor Wspierania Jednostek Pomocniczych miasta Poznania.

Zakres działania Komisji został określony w Regulaminie działania Rady Nadzorczej (§ 14 ust. 2 pkt 3) uchwalonym przez Walne Zgromadzenie Członków Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrody” w Poznaniu.

W okresie sprawozdawczym Komisja działała na podstawie przyjętego planu pracy na II półroczu 2024 roku i I półroczu 2025 roku, który był uzupełniany i zmieniany o sprawy wynikające z bieżącej

działalności Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła 9 posiedzeń, w tym jedno wspólne z Komisją Statutową.

W okresie sprawozdawczym Komisja omawiała:

- ✓ możliwości prezentacji kandydatów do Rad Osiedli,
- ✓ przygotowania i oceniła przebiegu Walnego Zgromadzenia Członków,
- ✓ współpracę Spółdzielni z Jednostkami Pomocniczymi miasta Poznania,
- ✓ poprawność realizacji procedury załatwiania skarg i wniosków wpływających do Spółdzielni,
- ✓ projekty odpowiedzi na pisma i wnioski mieszkańców osiedli, Rad Osiedli oraz inną korespondencję kierowaną do Rady Nadzorczej,
- ✓ działalność osiedlowych domów kultury na podstawie dotychczasowej działalności,
- ✓ sprawozdania z działalności programowej WTVK,
- ✓ sprawozdania z działalności monitoringu,
- ✓ propozycję zorganizowania przez Radę Nadzorczą aktywności dla członków Spółdzielni,
- ✓ zakres kompetencji poszczególnych komisji Rady Nadzorczej,
- ✓ organizację półkolonii przez Osiedlowe Domy Kultury,
- ✓ opiniowała kandydatury na mężów zaufania do Komisji Wyborczych,
- ✓ proponowała zmiany do Regulaminu wynagradzania członków Zarządu PSM „Winogrody” w Poznaniu,
- ✓ proponowała zmiany do Regulaminu działania Rad Osiedli PSM „Winogrody” w Poznaniu.

W okresie sprawozdawczym Komisja opiniowała projekt uchwały w sprawie:

- ✓ planu gospodarczego Spółdzielni na 2025 rok w zakresie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej,
- ✓ upoważnienia dwóch członków Rady Nadzorczej do reprezentowania Spółdzielni w czynnościach prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu,
- ✓ zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia i sposobu podziału Walnego Zgromadzenia na dane części,
- ✓ prezentacji kandydatów do Rad Osiedli PSM „Winogrody” w Poznaniu,
- ✓ oceny realizacji zadań przez Spółdzielnię za 2024 rok,
- ✓ oceny pracy Członków Zarządu za 2024 rok.

Sekretarz Komisji Kulturalno–Samorządowej

(-) Katarzyna Badurska-Hofland

Przewodniczący Komisji Kulturalno–Samorządowej

(-) Dariusz Weichert

**Sprawozdanie z działalności Komisji Statutowej
Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu
za okres od czerwca 2024 roku do kwietnia 2025 roku.**

Komisja Statutowa Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu została powołana Uchwałą Rady Nadzorczej nr 45 z dnia 26 lipca 2023 roku, zmiana wprowadzona uchwałą nr 58 z dnia 26 września 2023 roku oraz zmianami wprowadzonymi uchwałami nr 81 z dnia 20 grudnia 2023 roku, nr 55 z dnia 22 sierpnia 2024 roku na kadencję 2023 – 2026 w składzie:

Jan Koźmiński - Rada Nadzorcza,
Dariusz Weichert - Rada Nadzorcza,
Bazyli Głowacki - Rada Nadzorcza (do czerwca 2024 – rezygnacja z członka Rady),
Artur Harcej - Rada Nadzorcza (od września 2024),
Dariusz Czasak – Rada Nadzorcza,
Bartosz Turostowski – Rada Nadzorcza,
Łukasz Strażyński – Rada Nadzorcza,

przy udziale przedstawicieli Rad Osiedli:

Hanny Sibilskiej – Rada Osiedla Pod Lipami,
Pawła Matuszaka – Rada Osiedla Przyjaźni,
Danuty Śniadek – Rada Osiedla Wichrowe Wzgórze,
Wandy Sierpińskiej – Rada Osiedla Zwycięstwa,
Tadeusza Kujawy – Rada Osiedla Kosmonautów.

Zgodnie z Regulaminem działania Rady Nadzorczej dokonano zmian w składzie Komisji po rezygnacji Pana Bazylego Głowackiego, m.in. zmiana Sekretarza Komisji. Po zmianach Komisja ukonstytuowała się następująco:

Koźmiński Jan	–	Przewodniczący
Weichert Dariusz	–	Z – ca Przewodniczącego
Turostowski Bartosz	–	Sekretarz

Komisja Statutowa w okresie od czerwca 2024 roku do kwietnia 2025 roku odbyła 7 posiedzeń. Zadaniem Komisji było przygotowanie propozycji zmian do statutu Spółdzielni zgłoszonych przez członków i organy Spółdzielni.

Posiedzenia Komisji Statutowej Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym odbywały się poprzez użycie środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, przy wykorzystaniu aplikacji LifeSize.

Plan pracy Komisji 2024/2025 obejmował zweryfikowanie na bieżąco zapisów statutu oraz omówienie proponowanych zmian przez członków czy organy Spółdzielni. Komisja szeroko omawiała zapisy Statutu dotyczące wyborów do Rad Osiedli oraz Rady Nadzorczej. W tym zakresie zostały przygotowane m.in. propozycje zmian do przedstawienia na Radzie Nadzorczej, a następnie

do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu Członków w 2025 roku. Propozycje zmian dotyczyły m.in. zapisów:

1. zwiększenia liczby podpisów na karcie poparcia kandydata do Rady Nadzorczej do 20 podpisów w § 81 ust. 4 ,
2. wprowadzenia obowiązku uzasadnienia wniosku o odwołanie członka Rady Osiedla w § 97 ust. 3,
3. dodania zapisu w § 96 ust. 12 „niezwłocznie wywieszenie w widocznym miejscu w budynku, w którym odbywało się głosowanie” oraz po słowie PESEL dodanie „lub daty urodzenia”.

Została rozpatrzona korespondencja kierowana do Komisji. Komisja rozpatrzyła wnioski złożone na Walnym Zgromadzeniu Członków. Po szczegółowym przeanalizowaniu oraz zasięgnięciu opinii Rad Osiedli, wnioskodawcom udzielono pisemnych odpowiedzi.

Sekretarz Komisji Statutowej

(-) Bartosz Turostowski

Przewodniczący Komisji Statutowej

(-) Jan Koźmiński

UCHWAŁA NR 20
Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrody” w Poznaniu
z dnia 24 kwietnia 2025 r.

w sprawie: oceny realizacji zadań przez Spółdzielnię w 2024 r.

Na podstawie § 83. ust. 1 pkt 2) lit. b i c statutu PSM „Winogrody” w Poznaniu Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1

Realizując statutową funkcję nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni poprzez dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych oraz sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków w 2024 r. Rada Nadzorcza oceniła:

I. Realizację planu gospodarczego w 2024 r.

Plan gospodarczy Spółdzielni na 2024 r. uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 26 września 2023 r. Rady Osiedli, uwzględniając aktualną sytuację gospodarczą swoich osiedli, dokonały zmian w planach, głównie w zakresie wydatków z funduszu remontowego oraz wydatków na ulepszenia i wytworzenie nowych środków trwałych. Zmiany zostały zaakceptowane przez Radę Nadzorczą.

Koszty planowane na kwotę ogółem 203 078 tys. zł wykonano w 94 %, co stanowi kwotę 191 466 tys. zł. Planowane przychody na kwotę 209 679 tys. zł zrealizowano w 97 % tj. na kwotę 203 276 tys. zł.

Dodatni wynik działalności Spółdzielni w 2024 r. ogółem tj. uwzględniający koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz koszty i przychody działalności pozostałej (gospodarczej), wyniósł **11 810 tys. zł** brutto, w tym:

- a) nadwyżka w gospodarce zasobami mieszkaniowymi po uwzględnieniu pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej (+) **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 pozostałej (gospodarczej) 10 336 tys. zł.

Podatek dochodowy od osób prawnych za 2023 r. wyniósł 3 018 tys. zł.

Na dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej w 2024 r. Spółdzielnia przeznaczyła 258 tys. zł. Łącznie na ten cel wydatkowano dotychczas 34 808 tys. zł, co pozwoliło i pomogło mieszkańcom wymienić 86 % okien w zasobach Spółdzielni.

Łącznie koszty remontów (odpisy na fundusz remontowy i remonty w ciężar kosztów działalności) wyniosły 37 428 tys. zł, natomiast na ulepszenia, zakup i wytworzenie środków trwałych wydatkowano 10 049 tys. zł (w tym przedsięwzięcia niezakończone 774 tys. zł).

W stosunku do 2023 r. ogółem o 112 % wzrosły przychody z najmu lokali użytkowych, jednorazowych dzierżaw gruntów i reklam, w szczególności na osiedlu Wichrowe Wzgórze wzrost wyniósł 114 %.

Nadwyżka bilansowa za rok 2024 wyniosła 7 318 tys. zł.

Proponowany podział nadwyżki bilansowej do decyzji Walnego Zgromadzenia Członków:

- a) 6 748 tys. zł na fundusz remontowy,
- b) 570 tys. zł na fundusz zasobowy,

Saldo funduszu remontowego na dzień 31.12.2024 r. wyniosło **21 360 tys. zł**, w tym:

- nadwyżka (+) 34 427 tys. zł,
- niedobór (-) 13 067 tys. zł.

Fundusz remontowy został zasilony wpływami z tytułu nadwyżki bilansowej z 2023 r. w kwocie 5 403 tys. zł.

II. Realizację głównych zamierzeń Spółdzielni 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 kratki 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 cieplnych 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 pawilonu wraz z parkingiem na miejscu dawnego pawilonu 106 oraz utworzenie drogi ppoż. na dz. nr 48/3, 86/4 na OWW na kwotę **55 tys. zł**.

Działalność deweloperska

Według stanu na 31.12.2024 r. nakłady na działalność produkcyjną (deweloperską) wraz z kosztami zakupu gruntu nie uległy zmianie (w porównaniu z rokiem ubiegłym) i wyniosły 1 620 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. Plaża, 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 terenowo – prawne i prowadzono korespondencję z jednostkami branżowymi w celu umożliwienia szybszej wymiany sieci.

Realizacja 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.

Informacja o zewnętrznych źródłach pomocy finansowej

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.

Informacja o wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

W dniu 27 marca 2025 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział I Cywilny wydał wyrok zasądający od pozwanego Miasta Poznania – Zarządu Dróg Miejskich na rzecz Spółdzielni kwotę 3 819 tys. zł wraz z odsetkami i kosztami procesu tytułem bezpodstawnego wzbogacenia, w związku z pobranymi opłatami za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych. Aktualnie nie jest wiadomo, czy będzie w tej sprawie dalsze postępowanie sądowe.

III. Realizację wniosków Walnego Zgromadzenia

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 złożonych przez nich wniosków.

IV. Rozpatrywanie skarg i wniosków

W 2024 roku do Spółdzielni zgłoszono 6 skarg i 85 wniosków, z czego:

- do Rady Nadzorczej zgłoszono 1 skargę i 8 wniosków,
- do Zarządu zgłoszono 3 skargi i 3 wnioski,
- do Rad i Administracji Osiedli zgłoszono 2 skargi i 74 wnioski.

Procedura przyjmowania i załatwiania wniosków przebiegała zgodnie z przepisami wewnętrznymi Spółdzielni. Zgłoszone sprawy były rozpatrywane i załatwiane przez odpowiednie służby Spółdzielni. Zainteresowani otrzymali odpowiedzi pisemne lub odpowiedzi ustne o sposobie załatwienia zgłoszonych spraw.

Wnioski złożone przez mieszkańców Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrody” w Poznaniu w 2024 roku dotyczyły następującej tematyki:

- stosunki międzyludzkie,
- usterki techniczne,
- bezpieczeństwo, montaż progów zwalniających,
- porządek,
- infrastruktura dla osób z niepełnosprawnościami,
- zagospodarowanie terenu,
- komunikacja miejska,
- inicjatywy społeczności osiedlowej.
- parkowanie na terenach osiedlowych,
- przyznawanie pomieszczeń dodatkowych
- integracja mieszkańców
- wysokość i sposób rozliczenia opłat,
- zasady funkcjonowania organów Spółdzielni,
- zachowania pracownicze,
- likwidacja krat w piwnicach.

V. Ocena ogólna

1. Według sprawozdania Biegłego Rewidenta z dnia 07.04.2025 r., Spółdzielnia uzyskała prawidłowe dla dalszego funkcjonowania wyniki finansowe, o czym świadczą wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni.

Wskaźniki informują o dobrej sytuacji płatniczej Spółdzielni, a wyniki badania nie wskazują aby istniały zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w roku następnym po badanym.

2. Wskaźnik zaległości w zapłacie należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne wyniósł 2,75, a wskaźnik zaległości z tytułu czynszów najmu lokali użytkowych wyniósł 1,40. Są to wskaźniki utrzymujące się niezmiennie na najniższym poziomie od wielu lat. Istotne znaczenie miały właściwe działania windykacyjne (dwie formy windykacji tzw. windykacja „miękka” lub „twarda”). „Miękka umożliwia w rozsądny sposób spłatę zadłużeń nie dopuszczając do powstawania wysokich kwot zadłużenia oraz racjonalne podejście do udzielania pomocy użytkownikom lokali borykającym się z trudnościami płatniczymi. Windykacja „twarda” to dochodzenie należności na drodze postępowania sądowego.
3. Wyniki finansowe osiągnięte w 2024 r. są prawidłowe dla dalszego funkcjonowania Spółdzielni. Wskaźniki finansowe dowodzą możliwości terminowego regulowania zobowiązań bieżących. Sytuacja gospodarcza i finansowa pozwala realizować planowane zadania. Działalność gospodarcza prowadzona na podstawie planów gospodarczych, a bieżące monitorowanie sytuacji gospodarczej i zjawisk około gospodarczych, również w skali makro, pozwala na bieżące korygowanie wydatków i zadań.

4. Rada Nadzorcza w powołaniu na powyższe ocenia:

- 1) pozytywnie/~~negatywnie~~* zadania realizowane przez Spółdzielnię w 2024 roku,
- 2) pozytywnie/~~negatywnie~~* pracę Prezesa Zarządu Pana Jana Marciniaka,
- 3) pozytywnie/~~negatywnie~~* pracę Z-cy Prezesa Głównego Księgowego Pani Małgorzaty Tomkowiak,
- 4) pozytywnie/~~negatywnie~~* pracę Z-cy Prezesa ds. Eksploatacji Pana Marka Gąsiorowskiego.

* *niepotrzebne skreślić*

§ 2

Rada Nadzorcza upoważnia Przewodniczącego do przedstawienia zrealizowanych zadań przez Spółdzielnię wraz z wynikami oceny pracy członków Zarządu w 2024 r. na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

(-) Stanisław Burda

Przewodniczący Rady Nadzorczej

(-) Radosław Smykaj

UCHWAŁA NR 21
Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrody” w Poznaniu
z dnia 24 kwietnia 2025 r.

w sprawie: oceny pracy Prezesa Zarządu Pana Jana Marciniaka za 2024 rok.

Działając na podstawie § 4 Regulaminu wynagradzania członków Zarządu Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrody” w Poznaniu Rada Nadzorcza ocenia ~~pozytywnie/negatywnie~~^{pozytywnie} pracę Prezesa Zarządu Pana Jana Marciniaka.

Sekretarz Rady Nadzorczej

(-) Stanisław Burda

Przewodniczący Rady Nadzorczej

(-) Radosław Smykaj

Otrzymują:

PE

PS a/a

* niepotrzebne skreślić

UCHWAŁA NR 22
Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrody” w Poznaniu
z dnia 24 kwietnia 2025 r.

w sprawie: oceny pracy Z-cy Prezesa ds. Eksploatacji Pana Marka Gąsiorowskiego za 2024 rok.

Działając na podstawie § 4 Regulaminu wynagradzania członków Zarządu Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrody” w Poznaniu Rada Nadzorcza ocenia ~~pozytywnie/negatywnie~~^{pozytywnie}* pracę Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji Pana Marka Gąsiorowskiego.

Sekretarz Rady Nadzorczej

(-) Stanisław Burda

Przewodniczący Rady Nadzorczej

(-) Radosław Smykaj

Otrzymują:

PE

PS a/a

* niepotrzebne skreślić

UCHWAŁA NR 23
Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrody” w Poznaniu
z dnia 24 kwietnia 2025 r.

w sprawie: oceny pracy Z-cy Prezesa Głównego Księgowego Pani Małgorzaty Tomkowiak za 2024 rok.

Działając na podstawie § 4 Regulaminu wynagradzania członków Zarządu Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrody” w Poznaniu Rada Nadzorcza ocenia *pozytywnie/negatywnie** pracę Zastępcy Prezesa Głównego Księgowego Małgorzaty Tomkowiak.

Sekretarz Rady Nadzorczej

(-) Stanisław Burda

Przewodniczący Rady Nadzorczej

(-) Radosław Smykaj

Otrzymują:

PE

PS a/a

* niepotrzebne skreślić