

**SPRAWOZDANIE**  
**Z DZIAŁALNOŚCI**  
**POZNAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„WINOGRADY”**  
**W POZNANIU**  
**ZA ROK 2025**

**Poznań, dnia 27 lutego 2026 r.**

## Spis treści

strona

### Wstęp

1.	Charakterystyka zasobów PSM „Winogrody” w Poznaniu	3
2.	Stan majątkowy i finansowy	3
3.	Windykacja należności z tytułu opat za używanie lokali	10
4.	Koszty, przychody i wyniki działalności PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2025 r.	12
5.	Informacja o zagadnieniach pracowniczych w PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2025 r.	20
6.	Eksploatacja zasobów mieszkaniowych	21
7.	Sprawy członkowsko-mieszkaniowe	24
8.	Działalność społeczno-oświatowa, kulturalna i sportowo-rekreacyjna	26
9.	Działalność Winogradzkiej Telewizji Kablowej i Pogotowia Technicznego	30
10.	Informacja o realizacji zamierzeń w 2025 r.	33
11.	Główne zamierzenia PSM „Winogrody” w Poznaniu na 2026 r.	39
12.	Walne Zgromadzenie Członków	45
13.	Lustracja	46

### Użyte w sprawozdaniu skróty:

OPL	- osiedle Pod Lipami
OP	- osiedle Przyjaźni
OWW	- osiedle Wichrowe Wzgórze
OZ	- osiedle Zwycięstwa
OK	- osiedle Kosmonautów
WTvK	- Winogradzka Telewizja Kablowa
PT	- Pogotowie Techniczne
AO	- administracja ogólna
KB	- konserwatorzy budowlani
KZ	- konserwatorzy zieleni
GZM	- gospodarka zasobami mieszkaniowymi
DZG	- działalność gospodarcza
UW	- użytkowanie wieczyste
WM OP 24	- Wspólnota Mieszkaniowa na Osiedlu Przyjaźni 24
WM OZ 5 G, 5HJ, 5K	- Wspólnota Mieszkaniowa na Osiedlu Zwycięstwa 5G,5 HJ, 5K
WM OZ 5L, 5M, 5N	- Wspólnota Mieszkaniowa na osiedlu Zwycięstwa 5L, 5M, 5N
ZM GOAP	- Związek Międzygminny „Gospodarka Odpadami Aglomeracji Poznańskiej”
ZGiKM Geopoz	- Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ
OZE	- Odnawialne Źródła Energii

## Wstęp

Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Winogrady” w Poznaniu z siedzibą w Poznaniu, osiedle Przyjaźni 125 B, 61-686 Poznań (NIP 7770003363, Regon 001075968, KRS 0000172957), realizując zadania w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności gospodarczej prowadziła w 2025 r. działalność określoną w statucie na terenie osiedli: Pod Lipami, Przyjaźni, Wichrowe Wzgórze, Zwycięstwa i Kosmonautów.

Organami statutowymi Spółdzielni są :

- 1) Walne Zgromadzenie Członków,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,
- 4) Rady Osiedli.

Rada Nadzorcza i Rady Osiedli przedstawiają Walnemu Zgromadzeniu Członków odrębne sprawozdania.

Działalnością Spółdzielni kierował i reprezentował ją na zewnątrz Zarząd w niżej podanym składzie:

Prezes Zarządu	mgr Jan Marciniak
Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji	mgr inż. Marek Gąsiorowski
Księgi rachunkowe prowadziła: Zastępca Prezesa Główny Księgowy	mgr Małgorzata Tomkowiak

Badanie sprawozdania finansowego za 2025 r. przeprowadziło Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „FIN-RACH” SP. z o.o., ul. Oj. M. Kolbe 13 B, 64-920 Piła.

## 1. Charakterystyka zasobów PSM „Winogrady” w Poznaniu

Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Winogrady” w Poznaniu jest organizacją wieloosiedlową, w której osiedla są jednostkami wewnętrznymi wyodrębnionymi pod względem organizacyjnym i gospodarczym. Informacje dotyczące charakterystyki zasobów Spółdzielni przedstawia tabela na stronie 9.

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

We wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię (OZ 5G, 5 HJ, 5K; OZ 5L, 5M, 5N; Wilczak 15, 15A, 15B; Ugory 63) w halach garażowych Spółdzielnia posiada miejsca postojowe. Wspólnota Mieszkaniowa Wilczak 15, 15A, 15B zarządzana była przez Spółdzielnię do dnia 04.12.2024 r.

## 2. Stan majątkowy i finansowy

Wartość księgowa majątku trwałego i obrotowego PSM „Winogrady” w Poznaniu wg stanu na 31.12.2025 r. wynosiła 619 159 tys. zł. Aktywa trwałe wynoszą 486 548 tys. zł, w tym grunty i prawo użytkowania wieczystego 295 626 tys. zł. Aktywa obrotowe wynoszą 132 611 tys. zł, w tym krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 12 445 tys. zł.

Suma rzeczowych aktywów trwałych spadła w stosunku do 2025 roku o 1,89 %, tj. o 9 364 tys. zł (głównie z tytułu umorzenia aktywów trwałych i wyodrębnienia lokali mieszkalnych).

W 2025 r. zmniejszenie rzeczowego majątku trwałego z tytułu wyodrębnienia prawa własności lokali przedstawia się następująco: w grupie budynki 2 289 tys. zł, natomiast w grupie grunty własne 1 894 tys. zł oraz dźwigi 22 tys. zł, co daje łączną kwotę 4 205 tys. zł. Dotychczasowa kwota dokonanych wyodrębnień według stanu na dzień 31.12.2025 r. wynosi 277 596 tys. zł.

### Rzeczowy majątek trwały 2025 r. w tys. zł

Wyszczególnienie	Bilans otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	Umorzenia	Bilans zamknięcia (wartość netto)
Grunty + prawo wieczyste	298 001	0	1 894	481	295 626
Budynki i budowle	185 255	1 848	2 289	6 268	178 546
Urządzenia techniczne i maszyny	10 579	3 858	825	3 127	10 485
Środki transportowe	202	203	17	86	302
Pozostałe środki trwałe	100	150	92		158
<b>Razem</b>	<b>494 137</b>	<b>6 059</b>	<b>5 117</b>	<b>9 962</b>	<b>485 117</b>

### Bilans na 31.12.2025 r. – w tys. zł

Gr.	Aktywa	31.12. 2025	31.12. 2024	Gr.	Pasywa	31.12. 2025	31.12. 2024
A	Aktywa trwałe	486 548	495 912	A	Fundusze własne	515 494	519 158
I.	Wartości niematerialne i prawne	37	5	I.	Fundusz podstawowy	60 119	62 077
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	485 515	494 911	1.	Fundusz udziałowy	422	437
				2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 335	1 606
				3.	Fundusz wkładów budowlanych	58 362	60 034
III.	Należności długoterminowe			II.	Fundusz zasobowy	188 605	192 138
IV.	Inwestycje długoterminowe	135	135	III.	Fundusz aktualizacji wyceny	256 426	257 625
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	861	861	IV.	Pozostałe fundusze		
				V.	Nadwyżka bilansowa (zysk netto)	10 344	7 318
				VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-

B	Aktywa obrotowe	<b>132 611</b>	<b>117 398</b>	B	Zobowiązania	<b>103 665</b>	<b>94 152</b>
I.	Zapasy	9 710	9 936	I.	Rezerwy na zobowiązania	5 308	7 892
II.	Należności krótkoterminowe	12 912	11 845	II.	Zobowiązania długoterminowe	2 123	2 810
III.	Inwestycje krótkoterminowe	97 544	79 486	III.	Zobowiązania krótkoterminowe	90 560	78 542
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 445	16 131	IV.	Rozliczenia międzyokresowe	5 674	4 908
<b>Razem</b>		<b>619 159</b>	<b>613 310</b>			<b>619 159</b>	<b>613 310</b>

## Ocena sytuacji finansowo-majątkowej

**Węzłowe wskaźniki charakteryzujące PSM „Winogrody” w Poznaniu przedstawiono w tabeli stanowiącej załącznik do sprawozdania.**

Obliczone wskaźniki płynności finansowej dowodzą o możliwości terminowego regulowania zobowiązań bieżących. Pozostałe wskaźniki w roku 2025 są porównywalne z rokiem ubiegłym, co oznacza stabilną sytuację gospodarczą Spółdzielni.

Wg opinii Zarządu analiza bilansu, rachunku wyników oraz wskaźników oceny sytuacji majątkowo-finansowej pozwalają na pozytywną ocenę działalności Spółdzielni w 2025 r.

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

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

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

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, pozwalających na bieżące weryfikowanie możliwości finansowych i wprowadzanie korekt w wydatkach. Ponadto sporządzane są wieloletnie plany remontowe pozwalające ocenić potrzeby w dłuższej perspektywie czasowej w celu odpowiedniego skalkulowania odpisów na fundusz remontowy. Główne zamierzenia rozwojowe na najbliższy rok przedstawiono w rozdziale 11 na stronie 39.

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

Lp	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	J.m	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025
1.	Wskaźnik płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe bierne}}$		1,50	1,47	1,42
2.	Wskaźnik płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe bierne}}$		1,36	1,34	1,32
3.	Wskaźnik płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe bierne}}$		0,95	0,99	1,05
4.	Szybkość obrotu należnościami w dniach	$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	dni	21,5	20,2	19,83
5.	Stopień spłaty zobowiązań w dniach	$\frac{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług} \times 365}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produkt.}}$	dni	64,7	62,5	56,47
6.	Szybkość obrotu zapasów w dniach	$\frac{\text{zapasy} \times 365}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produkt.}}$	dni	19,9	19,1	16,84
7.	Ogólny poziom zadłużenia	$\frac{\text{zobowiązania krótko- i długoterminowe}}{\text{majątek ogółem (aktywa)}}$	%	11,7	13,3	14,97
8.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy}}{\text{aktywa trwałe}}$	%	104,4	105,0	105,16
9.	Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy} + \text{zobow. długot.}}{\text{suma aktywów}}$	%	87,4	85,3	82,98
10.	Wskaźniki zaległości w opłatach w % do wymiaru rocznego - lokale mieszkalne	$\frac{\text{zaległości w opłatach}}{\text{wymiar roczny}}$	%	2,74	2,75	3,01
	- lokale użytkowe	$\frac{\text{zaległości w opłatach}}{\text{wymiar roczny}}$	%	1,68	1,40	1,48

## Grunty

W 2025 r. Spółdzielnia posiadała lub zarządzała gruntami o łącznej powierzchni 1 552 140 m<sup>2</sup>. Poniższe tabele przedstawiają zestawienie powierzchni gruntów.

Stan prawny gruntów pod budynkami mieszkalnymi należy uznać za uporządkowany z wyjątkiem niewielkiego terenu o powierzchni kilkudziesięciu m<sup>2</sup> pod budynkiem 11A na osiedlu Przyjaźni.

Ponadto Spółdzielnia posiada większościowy udział (21/40) w nieruchomości stanowiącej ul. Dybowskiego z przyległościami oraz grunt pod budynkiem (łączna powierzchnia 5 849 m<sup>2</sup>).

W 2025 r. zawarto z Miastem Poznań umowę dzierżawy części nieruchomości stanowiących własność Miasta Poznania oraz Skarbu Państwa przy ul. Księcia Mieszka I z przeznaczeniem na miejsca postojowe o łącznej powierzchni 2 776,61 m<sup>2</sup>.

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

Osiedle	Powierzchnia w m <sup>2</sup> na dzień 01.01.2025 r.	Powierzchnia w m <sup>2</sup> na dzień 31.12.2025 r.
OPL	132 472	132 472
OP	250 651	250 651
OWW	235 889	235 889
OZ	226 450	226 450
OK	110 175	110 175
<b>Razem</b>	<b>955 637</b>	<b>955 637</b>

### II Grunty – prawo użytkowania wieczystego Spółdzielni

Osiedle	Powierzchnia w m <sup>2</sup> na dzień 01.01.2025 r.	Powierzchnia w m <sup>2</sup> na dzień 31.12.2025 r.
OPL	43 850	43 850
OP	99 541	99 541
OWW	164 008	164 008
OZ	160 102	160 102
OK	94 134	94 134
<b>Razem osiedla</b>	<b>561 635</b>	<b>561 635</b>

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

Osiedle	Powierzchnia w m <sup>2</sup> na dzień 01.01.2025 r.	Powierzchnia w m <sup>2</sup> na dzień 31.12.2025 r.
Wilczak 15,15A,15B*	<b>6 297</b>	<b>6 297</b>

\*Wspólnota zarządzana do 04.12.2024 r.

Osiedle	Powierzchnia w m <sup>2</sup> na dzień 01.01.2025 r.	Powierzchnia w m <sup>2</sup> na dzień 31.12.2025 r.
Ugory 63	<b>642</b>	<b>642</b>

Osiedle	Powierzchnia w m <sup>2</sup> na dzień 01.01.2025 r.	Powierzchnia w m <sup>2</sup> na dzień 31.12.2025 r.
Serbska 15	<b>11 341</b>	<b>11 341</b>

Udziały Spółdzielni - miejsca postojowe 60/325 cz. w udziale 331 488/2 207 834 tj. 314,36 m<sup>2</sup>

Osiedle	Powierzchnia w m <sup>2</sup> na dzień 01.01.2025 r.	Powierzchnia w m <sup>2</sup> na dzień 31.12.2025 r.
WM OP 24	<b>3 749</b>	<b>3 749</b>

Udziały Spółdzielni - lokale użytkowe 45233/829416 tj. 204,46 m<sup>2</sup>

Udziały Spółdzielni - miejsca postojowe 13003/156527 cz. w udziale 281651/829416  
tj. 105,76 m<sup>2</sup>

Osiedle	Powierzchnia w m <sup>2</sup> na dzień 01.01.2025 r.	Powierzchnia w m <sup>2</sup> na dzień 31.12.2025 r.
WM OZ 5G,5HJ,5K	<b>7 683</b>	<b>7 683</b>

Osiedle	Powierzchnia w m <sup>2</sup> na dzień 01.01.2025 r.	Powierzchnia w m <sup>2</sup> na dzień 31.12.2025 r.
WM OZ 5L,5M,5N	<b>5 156</b>	<b>5 156</b>

Udziały Spółdzielni – lokale użytkowe 36533/703537 tj. 267,74 m<sup>2</sup>

#### IV Grunty ogółem

<b>Razem</b>	<b>1 552 140</b>	<b>1 552 140</b>
--------------	------------------	------------------

**Tabela – Charakterystyka zasobów PSM „Winogrady” w Poznaniu**

L.p.	Wyszczególnienie	OPL	OP	OWW	OZ	OK	PSM
<b>I.</b>	<b>Dane ilościowe wg stanu na 31.12.2025 r.:</b>						
	1) budynki mieszkalne	16	23	35	28	25	127
	2) pawilony handlowo-usługowe i inne niemieszkalne	8	19	12	11	9	59
	3) garaże, w tym:	113	-	102	-	76	291
	wyodrębnione na własność	-	-	11	-	-	11
	4) lokale mieszkalne, w tym:	2 405	4 768	4 465	3 462	2 956	18 056
	spółdzielcze własnościowe	1 762	3 511	3 044	2 103	2 093	12 513
	lokale wyodrębnione na własność	615	1 211	1 345	1 313	831	5 315
	lokatorskie i inne	28	46	76	46	32	228
	5) lokale użytkowe ogółem (wynajęte w bud. mieszkalnych, pawilonach, hydroforniach i innych)	146	141	187	112	135	721
	6) hale garażowe	1	-	-	1	-	2
<b>II.</b>	<b>Powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup> wg stanu na 31.12.2025 r.:</b>						
	1) lokali mieszkalnych, w tym:	107 559	208 395	221 980	175 101	132 778	845 813
	lokali wyodrębnionych na własność	27 410	53 512	67 042	67 368	37 927	253 259
	2) lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych (wynajęte)	7 494	11 407	13 655	10 949	7 532	51 037
	3) garaży, w tym:	1 822	-	1 810	-	1 339	4 971
	wyodrębnionych na własność	-	-	176	-	-	176
	4) hale garażowe (Wilczak 17 w udz.1/3)	465	-	-	1 177	-	1 642
<b>III.</b>	<b>Dane o mieszkańcach i członkach wg stanu na 31.12.2025 r.:</b>						
	1) ilość mieszkańców	3 849	7 469	7 629	5 678	4 952	29 577
	2) ilość członków	2 639	5 148	5 084	3 870	3 373	20 114
<b>IV.</b>	<b>Inne dane wg stanu na 31.12.2025 r.:</b>						
	1) liczba obiektów funkcjonujących na terenie osiedla (dzierżawa gruntów)	122	13	140	127	15	417
	2) liczba parkingów strzeżonych	1	2	6	1	2	12
	3) liczba garaży wybudowanych na gruntach będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni	-	-	69	50	-	119
	4) ogólna powierzchnia wydzierżawiona w m <sup>2</sup>	4 950	9 982	23 421	14 355	11 933	64 641

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

#### 1) Dane dotyczące zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych

Rok 2025 w zakresie windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych został zamknięty kwotą zadłużenia w wysokości 5 365 tys. zł. Wskaźnik zaległości do rocznego wymiaru opłat wyniósł – 3,01%.

W poszczególnych osiedlach wskaźniki zaległości do rocznego wymiaru wynosiły:

Osiedle	Wskaźnik do wymiaru % 2023 r.	Wskaźnik do wymiaru % 2024 r.	Wskaźnik do wymiaru % 2025 r.
OPL	1,89	1,59	2,03
OP	2,87	3,04	2,79
OWW	2,66	2,76	3,31
OZ	3,48	3,30	3,01
OK	2,42	2,54	3,42
<b>Razem</b>	<b>2,74</b>	<b>2,75</b>	<b>3,01</b>

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

W 2025 roku Spółdzielnia wykorzystywała dodatkową funkcję dedykowaną osobom korzystającym z e-portalu z możliwością przekazywania na pocztę elektroniczną co miesięcznej informacji o niedopłacie na koncie opłat. Ponadto istnieje możliwość płatności elektronicznej przez e-portal. W przypadku, gdy powyższe działania Spółdzielni nie przyniosły rezultatu, sprawy o zadłużenie kierowane były do Działu Prawnego celem wyegzekwowania należności na drodze sądowej i komorniczej – jest to tzw. windykacja „twarda”.

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

Wskaźnik zadłużenia do wymiaru rocznego wzrósł nieznacznie w porównaniu do 2024 r. o 0,26 punktów procentowych. Pomimo problemu rosnących kosztów utrzymania nieruchomości, co skutkuje wzrostem opłat za mieszkanie, wskaźnik zadłużenia wzrósł nieznacznie, do czego przyczyniły się konsekwentne i systematyczne działania windykacyjne.

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

W omawianym okresie Urząd Miasta Poznania przyznał 457 dodatków mieszkaniowych dotyczących lokali mieszkalnych.

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

- a) 218 informacji o odłączeniu instalacji TV kablowej oraz ciepłej wody, w wyniku czego:
  - w 65 przypadkach zostało wykonane odłączenie TV kablowej,

- nie dokonano odcięcia dostawy ciepłej wody (brak możliwości technicznych w pozostałych lokalach zadłużonych)
- b) 9 960 monitów wzywających do zapłaty – „miękką windykacją”,
- c) 132 monity wzywające do zapłaty pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego,
- d) 132 wezwania do zapłaty z propozycją spisania ugód pozasądowych, z tego zawartych zostało 13 ugód,
- e) skierowaniu do sądu 202 spraw o zapłatę oraz 2 pozwy o eksmisję,

Każdy właściciel lokalu otrzymał saldo konta opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego, które dołączane jest do rocznego wyniku rozliczenia zużycia energii cieplnej i wody. Wysłanych zostało ponad 18 000 sald.

Wysłano użytkownikom mieszkań 1 938 sald wykazujących zaległości w przedziale od 0,01 zł wzwyż.

W 2025 r. z wnioskami o rozłożenie zadłużenia na raty lub prolongatę spłaty wystąpiło 99 osób. Z ratalnej spłaty zadłużenia wywiązało się 45 osób, 17 osób nadal jest w trakcie spłaty, natomiast 18 osób nie wywiązało się ze zobowiązania i sprawy zostały skierowane do Działu Prawnego celem dochodzenia należności na drodze postępowania sądowego.

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

Stan zaległości na 31.12.2025 r. wyniósł ogółem – 559 tys. zł, natomiast wskaźnik zadłużenia do rocznego wymiaru opłat – 1,48 %.

W poszczególnych osiedlach wskaźniki zaległości wynosiły:

Osiedle	Wskaźnik do wymiaru % 2023 r.	Wskaźnik do wymiaru % 2024 r.	Wskaźnik do wymiaru % 2025 r.
OPL	1,40	1,65	2,50
OP	0,95	1,18	0,75
OWW	2,48	1,57	1,07
OZ	2,25	1,70	1,56
OK	0,96	0,64	1,30
<b>Razem</b>	<b>1,68</b>	<b>1,40</b>	<b>1,48</b>

W zakresie lokali użytkowych, dzierżawy terenu i reklamy, zadłużenia wynikają przede wszystkim z miesięcznych niedopłat. Zgodnie z zawartymi umowami, w przypadku zalegania z dwumiesięcznym wymiarem opłat, Spółdzielnia wypowiada zawartą umowę, a w przypadku braku dobrowolnej spłaty należności sprawa kierowana jest na drogę postępowania sądowego. W 2025 r. Spółdzielnia wniosła 7 pozwów o zapłatę za najem lokali użytkowych, nie wytoczono żadnego powództwa o zapłatę za dzierżawę terenu. Skierowano 3 pozwy o eksmisję oraz spisano 2 ugody.

#### 4. Koszty, przychody i wyniki działalności PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2025 r.

##### 1) Koszty

Tabela 1 – Koszty rodzajowe działalności PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2025 r. (w tys. zł)

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota	%
1.	Dźwigi	667	0,3
2.	Domofony	549	0,3
3.	Woda i odprowadzanie ścieków	19 800	9,4
4.	Wywóz odpadów	9 284	4,4
5.	Użytkowanie wieczyste gruntów opłata przekształceniowa	3 273	1,5
6.	Podatek od nieruchomości lokale mieszkalne	1 234	0,6
7.	Energia ciepła do centralnego ogrzewania	36 171	17,1
8.	Energia ciepła do podgrzewania wody	21 622	10,2
9.	<b>Działalność eksploatacyjna i gospodarcza</b>	<b>118 730</b>	<b>56,2</b>
	a) materiały	2 952	1,4
	b) energia elektryczna	2 210	1,0
	c) energia ciepła-eksploatacja	675	0,3
	d) remonty i konserwacja	3 459	1,6
	e) pozostałe usługi obce	13 002	6,2
	f) podatki i opłaty	6 335	3,0
	g) wynagrodzenia ogółem	40 165	19,0
	h) świadczenia na rzecz pracowników	8 616	4,1
	i) amortyzacja	7 402	3,5
	j) odpisy na fundusz remontowy	41 766	19,8
	k) poz. koszty, koszty operacyjne, koszty finansowe	3 462	1,6
	<b>l) RAZEM a-k</b>	<b>130 044</b>	<b>61,5</b>
	ł) koszty KB, KZ, PT finansowane z f. remontowego oraz usługi wewnętrzne	-11 314	-5,3
10.	<b>Koszty ogółem</b>	<b>211 330</b>	100,0

W tabeli nr 1 „Koszty rodzajowe działalności PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2025 r. przedstawiona została struktura kosztów poniesionych przez Spółdzielnię ogółem:

- działalność eksploatacyjna i gospodarcza stanowiła 56,2 %,
- koszty energii cieplnej do centralnego ogrzewania 17,1 %,
- koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków 9,4 %,
- koszty energii cieplnej do podgrzewania wody 10,2 %.

Strukturę kosztów działalności ogółem w PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2025 r. pokazuje wykres na stronie 13.

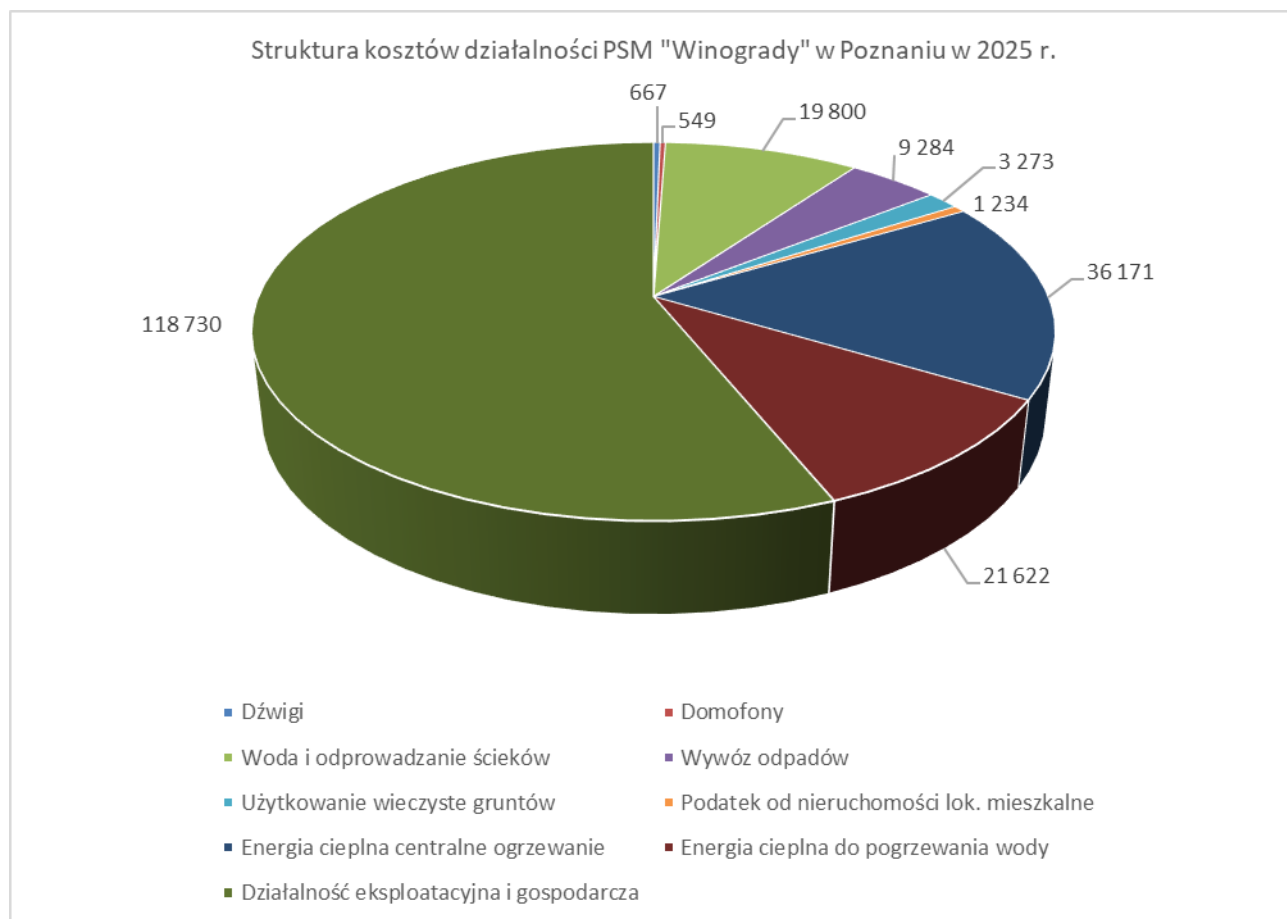
W porównaniu z rokiem ubiegłym wzrostowi o 1 690 tys. zł uległy koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków. Znacznie wzrosły koszty energii cieplnej do centralnego ogrzewania. Kwota wzrostu wyniosła 6 961 tys. zł. Natomiast koszty energii cieplnej do podgrzewania wody uległy wzrostowi o 2 391 tys. zł. Poziom kosztów energii cieplnej to skutek braku rozwiązań osłonowych dla Spółdzielni oraz wzrostu taryfy energii cieplnej zatwierdzonej przez URE dla dostawcy ciepła.

Na wysokość kosztów działalności eksploatacyjnej i gospodarczej istotny wpływ miały:

- koszty wynagrodzeń ogółem 40 165 tys. zł (19,00 %), w tym wynagrodzenia konserwatorów budowlanych i zieleni wykonujących prace remontowo-konserwacyjne, pracowników utrzymujących porządek na terenie osiedli, pracowników osiedlowych domów kultury, Pogotowia Technicznego, Winogradzkiej Telewizji Kablowej, administracji osiedlowych, administracji ogólnej, wynagrodzenia bezosobowe i wynagrodzenia za udział w posiedzeniach organów Spółdzielni,
- odpisy na fundusz remontowy w wysokości 41 766 tys. zł (19,8 %),
- koszty pozostałych usług obcych w wysokości 13 002 tys. zł (6,2 %).

Najistotniejsze koszty usług:

- sprzątanie budynków (3 483 tys. zł),
- nadawanie programów TV (2 584 tys. zł),
- usługi związane z funkcjonowaniem nieruchomości Wilczak 17 (1 666 tys. zł),
- usługi pomiarowo – rozliczeniowe (1 009 tys. zł),
- łącza telekomunikacyjne (422 tys. zł).



Na stronie 23 przedstawiono w tabeli jednostkowe koszty działalności Spółdzielni (GZM) w 2025 r

## 2) Przychody

**Tabela 2 – Przychody z działalności PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2025 r. (w tys. zł)**

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota	%	
1.	Dźwigi	667	0,3	
2.	Domofony	559	0,2	
3.	Woda i odprowadzanie ścieków	19 782	8,7	
4.	Wywóz odpadów	9 271	4,1	
5.	Energia ciepła do centralnego ogrzewania	36 198	15,9	
6..	Energia ciepła do podgrzewania wody	21 616	9,5	
7.	<b>Działalność eksploatacyjna i gospodarcza</b>	<b>138 929</b>	<b>61,2</b>	<b>100,0</b>
	a) lokale mieszkalne	95 694	42,2	68,9
	b) lokale użytkowe	27 402	12,1	19,7
	c) pozostałe przychody	9 683	4,3	7,0
	d) pozostałe przychody operacyjne	3 290	1,4	2,4
	e) przychody finansowe	2 860	1,3	2,0
8.	<b>Przychody ogółem</b>	<b>227 022</b>	<b>100,0</b>	

Największy udział w przychodach miały wpływy z tytułów: działalności eksploatacyjnej i gospodarczej – 61,2 %, energii cieplnej do centralnego ogrzewania – 15,9 %, dostaw wody i odprowadzania ścieków – 8,7 % oraz energii cieplnej do podgrzewania wody – 9,5 %.

W strukturze przychodów z działalności eksploatacyjnej i gospodarczej największy udział miały: lokale mieszkalne (68,9 %) oraz lokale użytkowe (19,7 %).

Głównymi pozycjami pozostałych przychodów były przychody ze/z:	tys. zł
- działalności osiedlowych domów kultury	2 510
- opłat za dodatkowe piwnice, światło, itp.	1 326
- zwrotu kosztów rozliczenia co, cw, zw	1 230
- reklam i jednorazowej dzierżawy gruntu	673
- opłat za monitoring (lokale użytkowe)	411
- zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi	234

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

Głównymi pozycjami pozostałych przychodów operacyjnych i przychodów finansowych były:

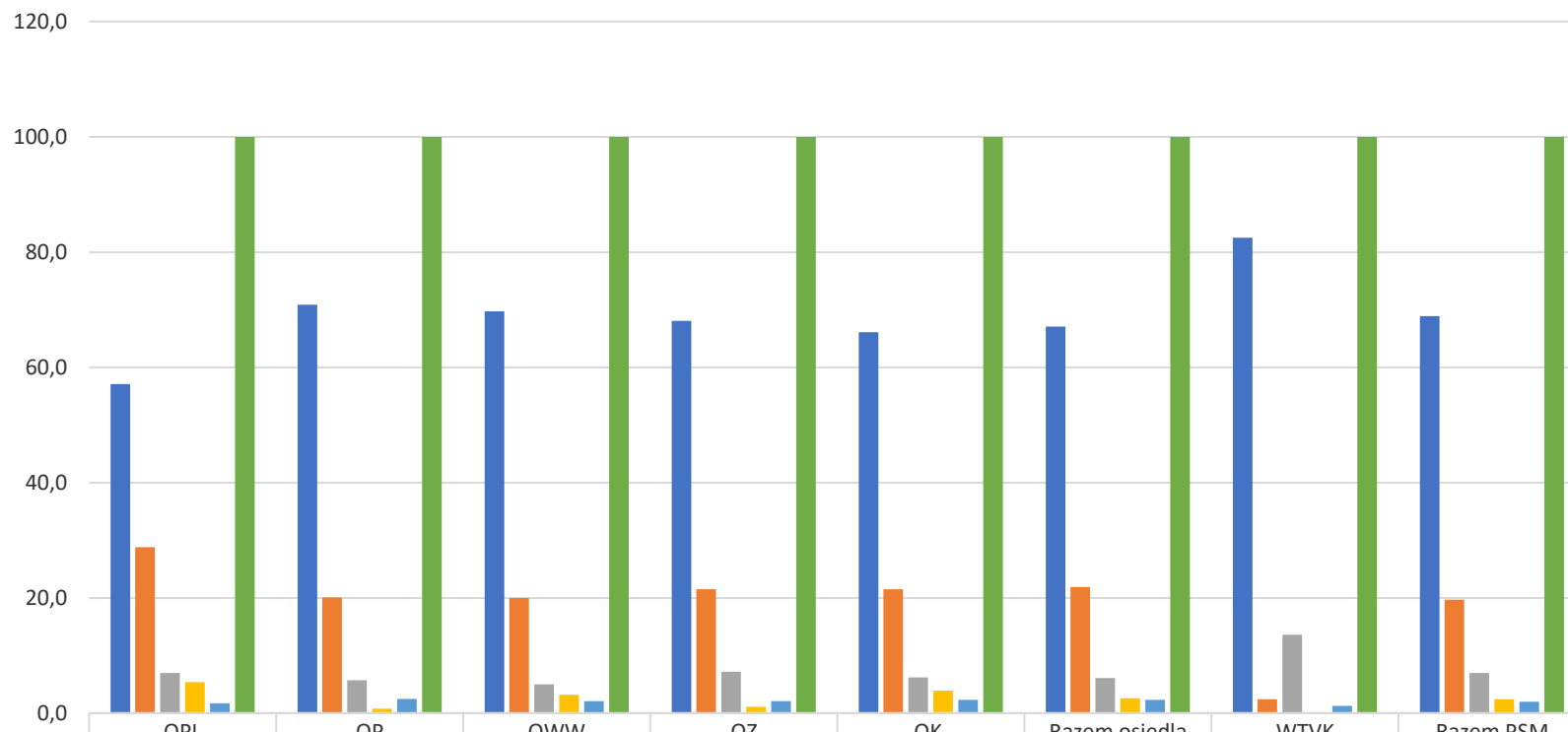
	tys. zł
- przychody ze sprzedaży lokalu mieszkalnego	1 259
- przychody z refaktur (w szczególności Wilczak 17)	637
- przedawnione zobowiązania	588
- zastępstwa procesowe	185
- odszkodowania i kary	112
- odszkodowania z tyt. ubezpieczeń	97
- zwrot poniesionych opłat sądowych	68
- odpis aktualizujący spłaty	65
- zwrot kosztów komorniczych i egzekucyjnych	49

- odsetki od lokat terminowych, rachunków bieżących, inne	2 437
- odsetki za zwłokę w zapłacie należności (lokale mieszkalne i użytkowe)	423

Realizacja przedsięwzięć budowy platform dla osób z niepełnosprawnościami na os. Przyjaźni 8 i 20 finansowana w ramach Instrumentu pożyczkowego na zapewnienie dostępności budynków wielorodzinnych przyniosła efekt w kwocie 177 tys. z tytułu umorzenia pożyczki.

Spółdzielnia kontynuuje działania w zakresie budowy platform dla osób z niepełnosprawnościami i przygotowywane są kolejne wnioski (OP 9 i OZ 19A) o współfinansowanie tych przedsięwzięć z „Funduszu Dostępności”.

Struktura procentowa przychodów działalności eksploatacyjnej i działalności gospodarczej PSM "Winogrody" w Poznaniu w 2025 r.



	OPL	OP	OWW	OZ	OK.	Razem osiedla	WTVK	Razem PSM
■ Przychody lokale mieszkalne	57,1	70,9	69,7	68,1	66,1	67,1	82,5	68,9
■ Przychody lokale użytkowe	28,8	20,1	20,0	21,5	21,5	21,9	2,4	19,7
■ Pozostałe przychody	7,0	5,7	5,0	7,2	6,2	6,1	13,6	7,0
■ Pozostałe przychody operacyjne	5,4	0,8	3,2	1,1	3,9	2,6	0,2	2,4
■ Przychody finansowe	1,7	2,5	2,1	2,1	2,3	2,3	1,3	2,0
■ Razem przychody	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

### 3) Wynik działalności PSM „Winogrady” w Poznaniu w 2025 r.

PSM „Winogrady” w Poznaniu zamknęła działalność w 2025 r. dodatnim wynikiem 15 692 tys. zł brutto, w tym:

- a) w zakresie gospodarki zasobami wynik w wysokości (GZM) (+) 2 192 tys. zł, w tym:
  - nadwyżka przychodów nad kosztami (+) 2 377 tys. zł
  - nadwyżka kosztów nad przychodami (-) 185 tys. zł,
- b) zysk brutto na działalności gospodarczej (DZG) (+) 13 499 tys. zł,
- c) podatek dochodowy od osób prawnych (-) 3 156 tys. zł,
- d) nadwyżka bilansowa (zysk netto) 10 344 tys. zł,
- e) saldo funduszu remontowego (+) 36 407 tys. zł, w tym:
  - nadwyżka (+) 45 915 tys. zł,
  - niedobór (-) 9 508 tys. zł.

Wynik w gospodarce zasobami mieszkaniowymi zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększy odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości w 2026 r. Nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości wystąpiły na 108 nieruchomościach, natomiast na 17 nieruchomościach wystąpiły niedobory.

Fundusz remontowy po rozliczeniu wszystkich wpływów i wydatków wykazał na 104 nieruchomościach nadwyżki, a niedobory na 21.

Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć nadwyżkę bilansową (zysk) na:

- fundusz remontowy 9 154 tys. zł,
- fundusz zasobowy 1 190 tys. zł.

Nadwyżka bilansowa zostanie podzielona przez Walne Zgromadzenie Członków.

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

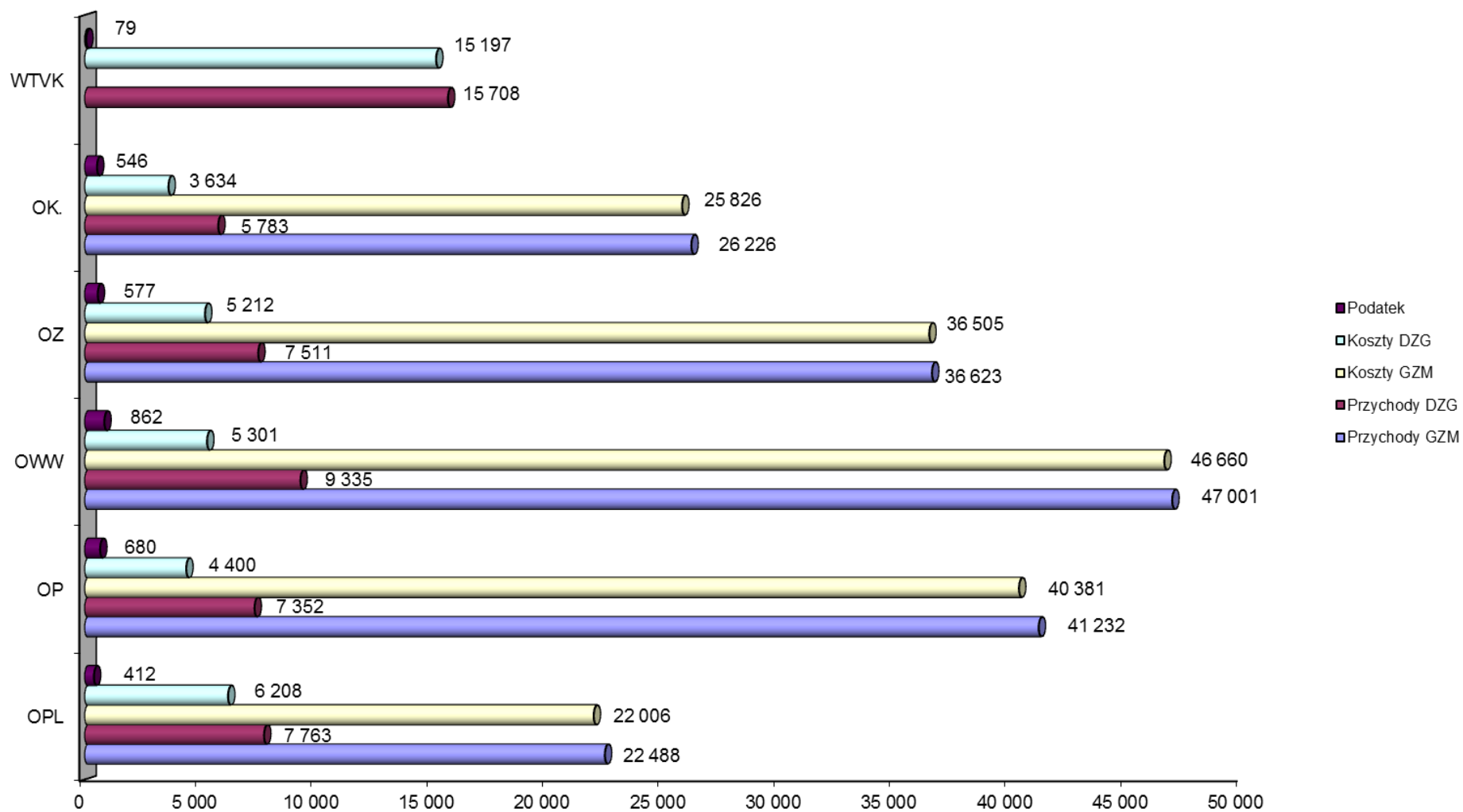
#### Zestawienie wyników PSM "Winogrady" w Poznaniu na dzień 31 grudnia w latach 2022 - 2025

L.p.	Wyszczególnienie	2023		2024		2025	
		Kwota w tys. zł	Liczba nieruch.	Kwota w tys. zł	Liczba nieruch.	Kwota w tys. zł	Liczba nieruch.
<b>1.</b>	<b>Wyniki GZM w tym:</b>	<b>333</b>	<b>125</b>	<b>1 474</b>	<b>125</b>	<b>2 192</b>	<b>125</b>
1. a)	nadwyżka przychodów nad kosztami	744	67	1 626	105	2 377	108
1. b)	nadwyżka kosztów nad przychodami	-411	58	-152	20	-185	17
<b>2.</b>	<b>Wyniki DZG (zysk netto)</b>	<b>6 865</b>	<b>X</b>	<b>7 318</b>	<b>X</b>	<b>10 344</b>	<b>X</b>
<b>3.</b>	<b>Wyniki funduszu remontowego w tym:</b>	<b>13 214</b>	<b>125</b>	<b>21 360</b>	<b>125</b>	<b>36 407</b>	<b>125</b>
3. a)	nadwyżka wpływów nad wydatkami	26 352	93	34 427	94	45 915	104
3. b)	nadwyżka wydatków nad wpływami	-13 138	32	-13 067	31	-9 508	21
<b>4.</b>	<b>Wolne środki na ulepszenia i wytworzenie nowych środków trwałych</b>	<b>19 291</b>	<b>X</b>	<b>19 280</b>	<b>X</b>	<b>21 060</b>	<b>X</b>

**Tabela 3 – Zestawienie kosztów i przychodów ogółem działalności PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2025 r. (w tys. zł)**

Wyszczególnienie	OPL	OP	OWW	OZ	OK.	WTVK/ monitoring	PT/AO	Razem
Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi - GZM								
Przychody GZM	22 488	41 232	47 001	36 623	26 226			<b>173 570</b>
Koszty GZM	22 006	40 381	46 660	36 505	25 826			<b>171 378</b>
Niedobór/Nadwyżka GZM	<b>482</b>	<b>851</b>	<b>341</b>	<b>118</b>	<b>400</b>			<b>2 192</b>
Działalność gospodarcza - DZG								
Przychody DZG	7 763	7 352	9 335	7 511	5 783	15 708		<b>53 452</b>
Koszty DZG	6 208	4 400	5 301	5 212	3 634	15 197		<b>39 952</b>
Podatek	412	680	862	577	546	79		<b>3 156</b>
Nadwyżka netto	<b>1 143</b>	<b>2 272</b>	<b>3 172</b>	<b>1 722</b>	<b>1 603</b>	<b>432</b>		<b>10 344</b>
Nadwyżka do przekazania na fund. remontowy przez Walne Zgromadzenie Członków	450	2 257	3 172	1 672	1 603	0		<b>9 154</b>
Nadwyżka do przekazania na fund. zasobowy przez Walne Zgromadzenie Członków	693	15	0	50	0	432		<b>1 190</b>
Saldo funduszu remontowego na dzień 31.12.2025 r.	4 747	9 137	12 290	6 173	4 060	0		<b>36 407</b>
Saldo środków na ulepszenia wytworzenia środków trwałych na dzień 31.12.2025 r	-329	2 511	8 892	1 152	8 518	129	187	<b>21 060</b>

## Przychody, koszty i wyniki działalności PSM "Winogrody" w Poznaniu w 2025 r.



## 5. Informacja o zagadnieniach pracowniczych w PSM „Winogrody” w Poznaniu w 2025 r.

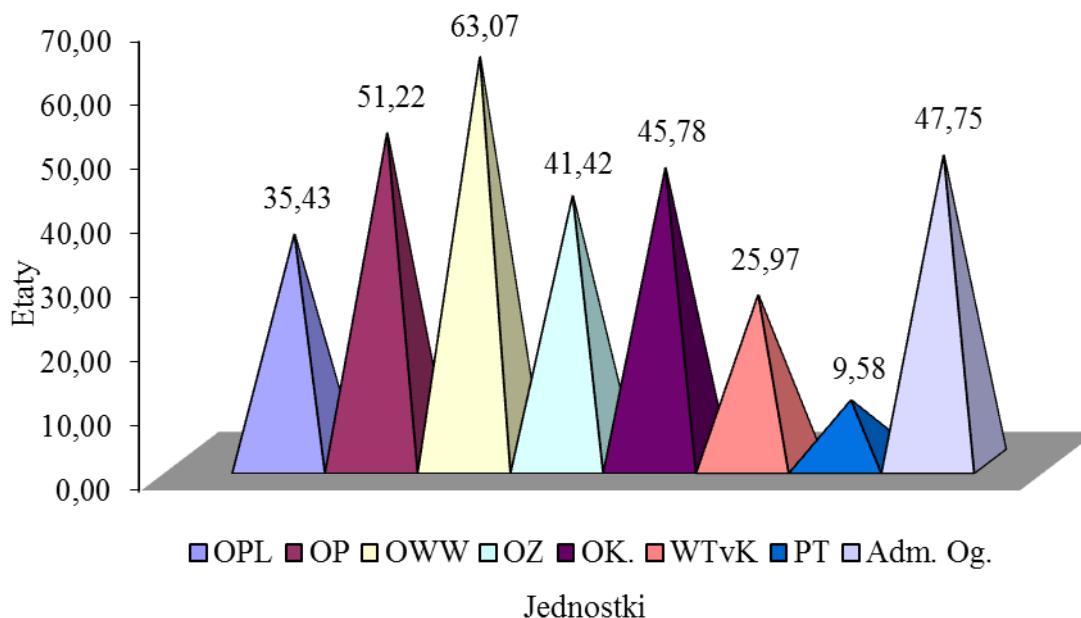
PSM „Winogrody” w Poznaniu realizowała swoje zadania przy średnim zatrudnieniu w liczbie 320,22 etatu.

Na stanowiskach robotniczych średnio pracowało w przeliczeniu na etaty 170,13 pracowników, natomiast na stanowiskach nierobotniczych 150,09 pracowników. Wielkość zatrudnienia w poszczególnych jednostkach PSM „Winogrody” w Poznaniu przedstawia wykres poniżej.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (uwzględniając wszystkie jego składniki) w 2025 r. w skali Spółdzielni wyniosło 9 503 zł. Natomiast przeciętne wynagrodzenie bez nagród jubileuszowych, odpraw i innych świadczeń to kwota 9 204 zł. Dla porównania przeciętne miesięczne wynagrodzenie w 2025 r. w sektorze przedsiębiorstw wyniosło 8 935 zł (wg GUS).

W 2025 r. Powiatowa Stacja Epidemiologiczna w Poznaniu przeprowadziła w Spółdzielni kontrolę w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, w szczególności pod względem: zapewnienia profilaktycznej opieki lekarskiej (orzeczenia lekarskie), poprawności sporządzania oceny ryzyka zawodowego, utrzymania należytego stanu sanitarno-higienicznego miejsc pracy, poprawności stosowania mieszanin chemicznych i in. Nieprawidłowości rażących nie stwierdzono. Wydane zalecenia zrealizowano w wyznaczonym terminie.

Zatrudnienie w poszczególnych jednostkach PSM "Winogrody" w Poznaniu w 2025 r.



## 6. Eksploatacja zasobów mieszkaniowych

### 1) Stawki opłat za używanie lokali mieszkalnych obowiązujące w 2025 r.

Wyszczególnienie	Stawki opłat					
	OPL	OP	OWW	OZ	OK	Spółdzielnia*
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Eksploatacja (średnia) zł/m <sup>2</sup> , (w tym f. remontowy)	8,54 (4,08)	7,87 (3,55)	8,71 (4,26)	8,57 (4,23)	8,05 (3,13)	8,35 (3,85)
Remonty i konserwacja dźwigów zł/osobę	2,45	6,50	7,00	4,80	4,37	5,02
Remonty i konserwacja domofonów zł/mieszkanie	3,00	2,50	2,48	2,50	2,65	2,63

\* dla Spółdzielni wyliczono dane wg średniej arytmetycznej.

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

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

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

Jednakże Miasto Poznań – Zarząd Dróg Miejskich mimo wyroku Sądu nie dokonało zwrotu wniesionych opłat w latach 2018 – 2020. Wskutek tego Spółdzielnia wystąpiła na drogę sądową, tym razem o zapłatę - zwrot wniesionych opłat. Postępowanie sądowe w sprawie nie jest zakończone.

Od 1 kwietnia 2021 r. podmiotem uprawnionym do świadczenia usługi w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej jest Spółka Akcyjna AQUANET. W temacie aktów prawnych wydanych przez organy Miasta Poznania dotyczących wnoszenia z tego tytułu opłat i ustalania cen toczą się również postępowania.

Spółdzielnia nie podpisała umowy.

Od 19 grudnia 2023 r. obowiązuje zatwierdzona przez Prezesa Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, trzyletnia taryfa dla usług zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, realizowanych przez Aquanet S.A. Aktualnie nie wiadomo jakie decyzje zostaną podjęte w zakresie ustalenia cen na następne lata.

## 2) Wydatki remontowe oraz modernizacyjno-inwestycyjne w 2025 r.

w tys. zł

Wyszczególnienie	Osiedla					Razem
	OPL	OP	OWW	OZ	OK	
<b>Remonty</b>						
Remonty i konserwacje nieruchomości	2 268	5 385	6 443	4 678	2 633	21 407
Remonty i konserwacje dźwigów	51	205	331	278	123	988
Remonty i konserwacje domofonów	77	161	187	150	340	915
Wymiana stolarki okiennej	18	78	82	39	40	257
Remonty i konserwacje wykonane własnymi siłami (KB, KZ i PT)	1 371	2 837	2 856	2 335	1 915	11 314
<b>Razem remonty</b>	<b>3 785</b>	<b>8 666</b>	<b>9 899</b>	<b>7 480</b>	<b>5 051</b>	<b>34 881</b>
<b>Remonty - eksploatacja</b>	<b>293</b>	<b>575</b>	<b>318</b>	<b>364</b>	<b>212</b>	<b>1 762</b>
<b>Wydatki modernizacyjno-inwestycyjne</b>						
Zakupy środków trwałych	65	72	253	34	34	458
Modernizacje i inne	11	240	327	554	748	1 880
w tym niezakończone	7	93		67	4	171
Budowa nowych środków trwałych			180	114	131	425
w tym niezakończone			57	23		80
<b>Razem wydatki modernizacyjno-inwestycyjne</b>	<b>76</b>	<b>312</b>	<b>760</b>	<b>702</b>	<b>913</b>	<b>2 763</b>
<b>Suma wydatków</b>	<b>4 154</b>	<b>9 553</b>	<b>10 977</b>	<b>8 546</b>	<b>6 176</b>	<b>39 406</b>

## 3) Planowane wydatki remontowe i modernizacyjno-inwestycyjne na 2026 r. w tys. zł

Wyszczególnienie	Osiedla					Razem
	OPL	OP	OWW	OZ	OK	
<b>Remonty</b>						
Remonty i konserwacje nieruchomości	5 407	8 638	14 100	8 297	4 566	41 008
Remonty i konserwacje dźwigów	90	220	378	221	140	1 049
Remonty i konserwacje domofonów	85	188	201	114	65	653
Wymiana stolarki okiennej	40	100	70	30	70	310
Remonty i konserwacje wykonane własnymi siłami (KB, KZ i PT)	1 510	3 488	3 281	2 609	2 165	13 053
<b>Razem remonty</b>	<b>7 132</b>	<b>12 634</b>	<b>18 030</b>	<b>11 271</b>	<b>7 006</b>	<b>56 073</b>
<b>Remonty - eksploatacja</b>	<b>269</b>	<b>672</b>	<b>600</b>	<b>379</b>	<b>469</b>	<b>2 389</b>
<b>Wydatki modernizacyjno-inwestycyjne</b>						
Zakupy środków trwałych	33	95	200	38	138	504
Modernizacje i inne		101	300	255	32	688
w tym niezakończone				1		1
Budowa nowych środków trwałych	100		3 411			3 511
w tym niezakończone	100		11			111
<b>Razem wydatki modernizacyjno-inwestycyjne</b>	<b>133</b>	<b>196</b>	<b>3 911</b>	<b>293</b>	<b>170</b>	<b>4 703</b>
<b>Suma wydatków</b>	<b>7 534</b>	<b>13 502</b>	<b>22 541</b>	<b>11 943</b>	<b>7 645</b>	<b>63 165</b>

Poniższa tabela przedstawia jednostkowe koszty działalności Spółdzielni (GZM) w 2025 r.

<b>Struktura kosztów ogółem GZM i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz źródeł ich finansowania w 2025 r.</b>										
Wyszczególnienie	OPL		OP		OWW		OZ		OK	
	Ogółem zł/m <sup>2</sup> / m-c	Eksp. zł/m <sup>2</sup> / m-c	Ogółem zł/m <sup>2</sup> / m-c	Eksp. zł/m <sup>2</sup> / m-c	Ogółem zł/m <sup>2</sup> / m-c	Eksp. zł/m <sup>2</sup> / m-c	Ogółem zł/m <sup>2</sup> / m-c	Eksp. zł/m <sup>2</sup> / m-c	Ogółem zł/m <sup>2</sup> / m-c	Eksp. zł/m <sup>2</sup> / m-c
<b>Koszty razem</b>	<b>17,00</b>	<b>4,19</b>	<b>16,13</b>	<b>4,00</b>	<b>17,49</b>	<b>4,39</b>	<b>17,34</b>	<b>4,36</b>	<b>16,17</b>	<b>4,74</b>
<b>Materiały i energia elektryczna</b>	<b>0,23</b>	<b>0,23</b>	<b>0,21</b>	<b>0,21</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,21</b>	<b>0,21</b>	<b>0,21</b>	<b>0,21</b>
<b>Energia ciepła</b>	<b>5,52</b>		<b>5,37</b>		<b>5,71</b>		<b>5,73</b>		<b>5,03</b>	
<b>Usługi obce</b>	<b>2,14</b>	<b>0,31</b>	<b>2,37</b>	<b>0,54</b>	<b>2,24</b>	<b>0,49</b>	<b>2,35</b>	<b>0,66</b>	<b>2,06</b>	<b>0,22</b>
Dostawa wody i odprowadzanie ścieków	1,83		1,83		1,75		1,69		1,84	
Dezynfekcja, deratyzacja i inne	0,04	0,04	0,01	0,01	0,02	0,02	0,04	0,04	0,06	0,06
Rozliczenia pomiarowe	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Obsługa budynków	0,13	0,13	0,23	0,23	0,26	0,26	0,48	0,48	0,00	0,00
Poz. usł., odczyt deszczówka, dzierżawy, odśnieżanie i in.	0,04	0,04	0,20	0,20	0,11	0,11	0,04	0,04	0,06	0,06
<b>Podatki i opłaty</b>	<b>1,36</b>	<b>0,31</b>	<b>1,33</b>	<b>0,29</b>	<b>1,32</b>	<b>0,32</b>	<b>1,27</b>	<b>0,32</b>	<b>1,35</b>	<b>0,27</b>
Podatek od nieruchomości	0,19	0,19	0,17	0,17	0,18	0,18	0,16	0,16	0,17	0,17
Użytkowanie wieczyste budynki										
VAT niepodl. odliczeniu i inne - eksploatacja	0,12	0,12	0,12	0,12	0,14	0,14	0,16	0,16	0,10	0,10
VAT niepodlegający odlicz. - woda	0,15		0,15		0,14		0,14		0,15	
Odpady	0,90		0,89		0,86		0,81		0,93	
<b>Wynagrodzenia i świadczenia pracownicze</b>	<b>0,07</b>	<b>0,07</b>	<b>0,16</b>	<b>0,16</b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>0,14</b>	<b>0,14</b>
<b>Amortyzacja</b>					<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>		
<b>Fundusz remontowy</b>	<b>4,41</b>		<b>3,89</b>		<b>4,64</b>		<b>4,61</b>		<b>3,48</b>	
Lokale mieszkalne	4,32		3,76		4,49		4,49		3,35	
Dźwigi	0,02		0,06		0,09		0,07		0,06	
Domofony	0,07		0,06		0,05		0,05		0,06	
Odpis uzupełniający	0,00		0,01		0,01		0,00		0,01	
<b>Pozostałe koszty</b>	<b>-0,20</b>	<b>-0,20</b>	<b>-0,08</b>	<b>-0,08</b>	<b>0,09</b>	<b>0,09</b>	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Ubezpieczenia	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15

Wynik z ub. r. zwiększ./zmniejsz. koszty	-0,35	-0,35	-0,23	-0,23	-0,06	-0,06	-0,03	-0,03	-0,15	-0,15
<b>Koszty jednostek własnych</b>	<b>3,47</b>	<b>3,47</b>	<b>2,88</b>	<b>2,88</b>	<b>3,26</b>	<b>3,26</b>	<b>2,83</b>	<b>2,83</b>	<b>3,90</b>	<b>3,90</b>
Administracja osiedla	1,34	1,34	0,91	0,91	1,00	1,00	1,06	1,06	1,25	1,25
Administracja ogólna	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Gospodarze domów	0,83	0,83	0,76	0,76	0,80	0,80	0,40	0,40	0,95	0,95
Mienie osiedla w tym:	0,47	0,47	0,38	0,38	0,63	0,63	0,54	0,54	0,87	0,87
Użytkowanie wieczyste	0,12	0,12	0,15	0,15	0,27	0,27	0,33	0,33	0,32	0,32
Gospodarze domów	0,20	0,20	0,08	0,08	0,25	0,25	0,09	0,09	0,44	0,44
<b>Źródła finansowania eksploatacji</b>		<b>4,19</b>		<b>4,00</b>		<b>4,39</b>		<b>4,36</b>		<b>4,74</b>
Przychody lokale mieszkalne		4,03		3,90		4,05		3,86		4,48
Pożytki i inne przychody		0,53		0,44		0,47		0,56		0,51
Wynik zmniejsz. koszty (-), zwiększ. koszty (+) następnego roku		-0,37		-0,34		-0,13		-0,06		-0,25

## 7. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Winogrady” w Poznaniu zrzeszała wg stanu na 31.12.2025 r. - 20 114 członków,

w tym:

- 2 639 na osiedlu Pod Lipami
- 3 373 na osiedlu Kosmonautów
- 5 148 na osiedlu Przyjaźni
- 5 084 na osiedlu Wichrowe Wzgórze
- 3 870 na osiedlu Zwycięstwa.

W ogólnej liczbie 18 056 lokali mieszkalnych :

- 12.513 to mieszkania typu własnościowego - 69,30 %
- 5.315 to prawo odrębnej własności - 29,44 %
- 228 to mieszkania typu lokatorskiego - 1,26 %

W 2025 r. zarejestrowano w rejestrze członków **901** nowych nabywców lokali mieszkalnych, w tym:

- **652** osoby /w tym **136** małżonków/, które nabyły członkostwo z mocy prawa - na podstawie ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze - w związku z nabyciem spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych oraz garaży, umowami ustanowienia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, a także małżonków członków, którym wspólnie przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- **249** nowoprzyjętych członków Spółdzielni /w tym **40** małżonków/, którzy zadeklarowali przystąpienie do Spółdzielni w związku z nabyciem praw odrębnej własności lokali mieszkalnych w naszych zasobach.

Natomiast do rejestru osób niebędących członkami wpisano **9** osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokali i nie podpisały deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. W w/w rejestrze figuruje **158** osób.

W 2025 r. Zarząd potwierdził nabycie w zasobach Spółdzielni w drodze zawartych umów m.in.: sprzedaży, darowizny, zamiany, podziału majątku, zniesienia współwłasności, rozszerzenia własności lokalu, działa spadku, dożywocia oraz licytacji komorniczych czy spadkobrania:

- **660** spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych,
  - **16** spółdzielczych własnościowych praw do garaży,
  - **283** prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych
- oraz ustanowił **10** spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych.  
Razem podpisano **969** decyzji.

W 2025 r. Zarząd spisał **73** akty notarialne - umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz przeniesienia ich własności na członków Spółdzielni,

- w tym :
- 57** - aktów przekształcenia z własnościowego prawa do lokalu,
  - 16** - aktów przekształcenia z lokatorskiego prawa do lokalu.

Na Osiedlu Pod Lipami przekształcono w odrębną nieruchomość 7 własnościowych praw.

Na Osiedlu Kosmonautów przekształcono w odrębną nieruchomość 5 lokali – 2 lokatorskie prawa i 3 własnościowe prawa.

Na Osiedlu Przyjaźni przekształcono w odrębną nieruchomość 23 lokale – 3 lokatorskie prawa i 20 własnościowych praw.

Na Osiedlu Wichrowe Wzgórze przekształcono w odrębną nieruchomość 26 lokali – 8 lokatorskich praw i 18 własnościowych praw.

Na Osiedlu Zwycięstwa przekształcono w odrębną nieruchomość 12 lokali – 3 lokatorskie prawa i 9 własnościowych

W 2025 r. w wyniku eksmisji osób zajmujących bez tytułu prawnego lokale mieszkalne Spółdzielnia odzyskała 2 lokale: 1 na Osiedlu Wichrowe Wzgórze o pow. użytk. 46,8 m<sup>2</sup> po wskazaniu przez ZKZL lokalu socjalnego, na Osiedlu Kosmonautów o pow. użytk. 47,3 m<sup>2</sup> po przeprowadzeniu przez Komornika Sądowego eksmisji bez wskazania lokalu socjalnego.

Ponadto odzyskano lokal „służbowy” na Osiedlu Wichrowe Wzgórze o pow. użytk. 52,8 m<sup>2</sup> po zgonie byłego gospodarza domu.

Powyższe lokale zostały sprzedane w drodze przetargów w dniach 06.06.2025 r. i 09.10.2025 r. W wyniku licytacji Spółdzielnia uzyskała łącznie 1 259 000 zł. : OWW 14/129 – 390 000 zł, OK 4/37 – 419 000 zł i OWW 34/1 – 450 000 zł.

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

W 2025 roku działalność społeczno-oświatowa, kulturalna i sportowo-rekreacyjna realizowana była przez osiedlowe domy kultury: „Pod Lipami”, „Słońce”, „Bajka”, „Wiktoria” i „Orbita”. Wszystkie osiedlowe domy kultury w programie działalności miały: zajęcia stałe, imprezy kulturalne, sportowo- rekreacyjne i okolicznościowe.

### **1) W ramach zajęć stałych prowadzone były w:**

#### **ODK „Pod Lipami”:**

- zajęcia komputerowe dla seniorów,
- rozmówki angielskie dla seniorów,
- trening pamięci,
- Tai Chi,
- Klub Seniora „Przyjaciele”,
- Klub Brydżowy „Dama Pik”,

#### **ODK „Słońce”:**

- aerobik,
- gimnastyka,
- joga,
- pilates,
- karate,
- zajęcia taneczne (akrobatyka taneczno- sportowa, cheerleaderling, mix- dance, hip- hop, taniec z elementami baletu i akrobatyki),
- zajęcia plastyczne,
- warsztaty teatralne,
- nauka języków,
- Klub Seniora,
- Klub Brydżowy,

#### **ODK „Bajka”:**

- zdrowy kręgosłup,
- fitness,
- gimnastyka z elementami jogi,
- akrobatyka dla dzieci,
- zajęcia taneczne- zumba, tik tok dance
- Otwarta Pracownia Plastyczna,
- warsztaty malarskie,
- zajęcia umuzykalniające dla najmłodszych,
- zajęcia z emisji głosu i wokalu estradowego,
- gra na instrumentach klawiszowych,
- nauka języka angielskiego,
- Klub Seniora,
- senioralny zespół wokalny „Biały Kwiat”,
- Klub Brydża,
- Klub Robótek Ręcznych,

### **ODK „Wiktoria”:**

- gimnastyka dla seniorów, usprawniająca, na krześle, zdrowy kręgosłup,
- joga,
- Tai Chi,
- zajęcia taneczne- zumba, mix- dance, balet,
- rytmika,
- Szkółka Szachowa,
- Klub Seniora,
- Koło Wędkarskie,
- Wielkopolski Klub Tańca Polskiego,

### **ODK „Orbita”:**

- akrobatyka taneczno- sportowa,
- balet,
- taniec współczesny dla dzieci, młodzieży i dorosłych,
- tai-chi,
- judo,
- pracownia plastyczna,
- nauka języka angielskiego,
- Klub Mieszkańca,
- Klub Robótek Ręcznych.

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

### **- ODK „Pod Lipami”:**

- wernisaże i wystawy- poświęcone plakatom: „By Plakat”; fotografii- „Słowa na skórze” oraz fotografii tańca- „Wiatr”; malarstwa- „Spotkania”, „Twórczość dziecięca”, „4 pory roku- jesień”, „Wymiary płaszczyzny”, „Rewiry”, „Co się dzieje w mojej głowie”, „My Słowianie”, „Reprodukcje” oraz wystawy świątecznych prac plastycznych,
- pokazy filmowe- „Widmo chleba”, „Kto złapie słońce, gdy spadnie”, pokazy filmowe w ramach Festiwalu Horyzonty,
- spotkania z muzyką i śpiewem- zespół „Przyjaciele”,
- zajęcia świetlicowe,
- imprezy tematyczne- Powitanie Chińskiego Nowego Roku,
- spotkania poświęcone teorii sztuki; autorskie- „Zdradziecka Osiecka”, „Smoleń. Toksyczny duet z Laskowikiem”; informacyjne- kleszcze, grzyby, renta wdowia,
- warsztaty- zdrowotne, plastyczne, artystyczne i filmowe dla dzieci i młodzieży, wokalne, teatralne,
- prelekcje podróżnicze- Klub Podróżnika,
- koncerty- noworoczne, karnawałowe, walentynkowe, Wujka Ogórka dla dzieci, muzyki filmowej, muzyki celtyckiej i irlandzkiej, oraz zespołów: „Zestrojeni”, „Czerwony tulipan”, „Retrofonia” oraz uczestników letnich warsztatów musicalowych,
- spektakle teatralne- Teatr Młodego Widza i komediowe oraz spektakle teatralne dla dzieci,
- satyryczne programy muzyczne i recitale,
- wieczorne spotkania poetycko- muzyczne,
- wieczory gier planszowych,
- imprezy integracyjne- dzień dziecka, kolędowanie z mieszkańcami, fajfy, zabawa taneczna dla mieszkańców

#### **- ODK „Słońce”:**

- wernisaże i wystawy- „W objęciach codzienności”, „Cztery Pory Roku” oraz wystawy prac plastycznych przedszkolaków,
- spotkania z muzyką i śpiewem- Międzynarodowy Dzień Muzyki, Festiwal Piosenki Przedszkolnej i wieczór pieśni patriotycznych,
- imprezy sportowe- zawody cheerleaders, zawody karate,
- turnieje gier planszowych i tańca,
- pokazy grup tanecznych, pokazy taneczne przedszkolaków i przeglądy taneczne przedszkoli,
- spotkania- świąteczne, informacyjne nt. renty wdowiej i nt. zdrowia (z farmaceutką, bezpłatne badania słuchu), autorskie, technologiczne- poznawanie różnorodnych technik związanych z drukiem 3D oraz wirtualną rzeczywistością; ekolekcje dla dzieci,
- prelekcje- nauka obsługi kasy fiskalnej, samoobrona; filmowe „Podaj dalej”,
- warsztaty- zielarskie, wiosenne dla przedszkolaków, wakacyjne dla dzieci, florystyczne dla seniorów, świąteczne, jogi, zumbi, akrobatyczno- taneczne, bębniarskie oraz z medytacji,
- koncerty- chórów, muzyczne oraz tematyczne z okazji Dnia Seniora,
- spektakle, premiery, teatrzyki dla dzieci i warsztaty teatralne,
- seanse filmowe w tym plenerowy,
- imprezy integracyjne- spotkania świąteczne i wigilijne, spotkanie noworoczne, drzwi otwarte w ODK, festyn z okazji 50-lecia ODK, wymiana sąsiedzka roślin i książek, gry i zabawy w plenerze,
- wycieczka dla seniorów- Stara Winna Góra,

#### **- ODK „Bajka”:**

- spotkania informacyjne nt. renty wdowiej, z rehabilitantem ruchowym, o bezpieczeństwie ze Strażą Miejską, ze studentami koła naukowego Filolog, o zdrowym żywieniu, a także muzyczne połączone z mini koncertem gitarowym oraz autorskie, podróżnicze i świąteczne,
- koncerty- chórów, muzyczne oraz tematyczne z okazji walentynek, Dnia Babci i Dziadka, Dnia Kobiet, Dnia Matki, Święta Edukacji Narodowej oraz andrzejkowe i świąteczne,
- pokazy grup tanecznych, pokazy taneczne przedszkolaków i przeglądy taneczne przedszkoli
- międzyprzedszkolny konkurs recytatorski,
- spektakle, teatrzyki dla dzieci i warsztaty teatralne
- targi scrapowe dla miłośników rękodziela oferujące zakupy materiałów, warsztaty i wymianę doświadczeń,
- kino plenerowe,
- imprezy integracyjne- akcja sprzątania świata, Dni Wichrowego Wzgórza, wspólne obchody Święta Niepodległości, kolędowanie z mieszkańcami, festyn, piknik, Kolorowy Bieg Wichrowego Wzgórza- impreza łącząca aktywność fizyczną z zabawą,

#### **- ODK „Wiktoria”:**

- wystawy malarstwa- „Wizja przyszłości”, „Struktura barw i kształtów”, „Symfonia barw i kolorów”, „Meandry wyobraźni”,
- spotkanie z okazji Dnia Kultury Romskiej,
- koncerty muzyczne oraz tematyczne z okazji dnia kobiet, rocznicy Powstania Wielkopolskiego,
- warsztaty pt. „sztuka w drewnie”, nauki języka polskiego, wielokulturowości i integracji dla dzieci, tworzenia witraży, malarskie, fotograficzne, plastyczne, taneczne, i edukacyjne z okazji święta flagi oraz związane z tradycjami Nocy Świętojańskiej, a także warsztaty tworzenia gier planszowych i zręcznościowych,
- występy muzyczne dzieci,

- turnieje szachowe i tańca,
- warsztaty i pokazy taneczne (zumba, balet, mix dance, hip-hop), maraton zumbi,
- spektakle, teatrzyki dla dzieci i warsztaty teatralne,
- zajęcia architektoniczne dla dzieci,
- imprezy integracyjne- akcja sprzątania świata, święto dyni, wspólne obchody Święta Niepodległości, świąteczne spotkanie opłatkowe, obchody rocznicy Powstania Wielkopolskiego i Dnia Świętego Marcina, Dzień Dziecka na sportowo, festyn,
- bezpłatne porady prawne dla mieszkańców,

#### **- ODK „Orbita”:**

- wernisaże i wystawy- malarstwa olejnego „Obrazy barwami natury tkane”, prac fotograficznych „Świadomość widzenia”, „Historie szalonych kapeluszy”, oraz wystawy prac artystycznych uczniów szkoły podstawowej i podopiecznych Zespołu Dziennych Domów Pomocy „Klub Winogrody”,
- warsztaty pt.: czekolada na zdrowie, „Laboratorium młodego naukowca”, z tworzenia biżuterii, wielkanocne, plastyczne, letnie warsztaty taneczno- sportowe,
- spektakle teatralne i komediowe, teatrzyki dla dzieci i warsztaty teatralne,
- koncerty- baletowe, chórów, muzyczne oraz tematyczne z okazji Dnia Kobiet, andrzejkowe, noworoczne oraz koncerty uczestników zajęć muzycznych i wokalnych odbywających się w ODK,
- prelekcja pt. „Wulkany świata”,
- debaty Klubu Dwie Lewe Ręce,
- konkursy „Zielony Poznań” i spotkanie z uczestnikami,
- sensozabawy dla najmłodszych,
- spotkania z grami planszowymi,
- turniej szachowy,
- imprezy integracyjne- festyn, event z okazji Dnia Dziecka, spacerzy przyrodnicze po Winogradach, potańcówki, spotkanie świąteczno- wigilijne.

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

- zabawy taneczne: karnawałowe, baliki dla najmłodszych, zabawy dla seniorów, andrzejkowe, mikołajkowe, walentynkowe, sylwestrowe,
- imprezy z okazji: Dnia Babci i Dziadka, Dnia Kobiet, Dnia Matki, Dnia Ojca, , Dnia Dziecka, Dnia Seniora, Dnia Rodziny.

### **4) „Akcja Zima” i „Akcja Lato”**

Półkolonie zimowe i letnie odbyły się w osiedlowym Domu Kultury „Słońce” i prowadzone były przez firmę zewnętrzną na zasadzie wynajmu sal.

Półkolonie zimowe i letnie zorganizował osiedlowy Domu Kultury „Bajka”, podczas których odbyły się warsztaty plastyczne, stolarskie, zajęcia animacyjne i wycieczki:

- do Planetarium Wenus i Centrum Nauki Keplera w Zielonej Górze,
- koleją do Muzeum Arkadego Fiedlera w Puszczykowie,
- koleją do Miasteczka Kowbojskiego w Luboniu.

Zorganizowano również wyjście na spektakl do Teatru Animacji, spotkanie z astrologiem, a także eksperyment naukowy polegający na puszczaniu rakiety na Wichrowej Górze.

5) Wyniki finansowe osiedlowych domów kultury ( z uwzględnieniem organizacji festynów) przedstawia poniższa tabela (w tys. zł)

Wyszczególnienie	OPL	OP	OWW	OZ	OK	Razem
Przychody	365	659	487	536	510	2 557
w tym darowizny	2	0	0	0	0	2
Koszty	379	567	459	521	487	2 413
<b>Wynik</b>	<b>-14</b>	<b>92</b>	<b>28</b>	<b>15</b>	<b>23</b>	<b>144</b>

## 9. Działalność Winogradzkiej Telewizji Kablowej i Pogotowia Technicznego

### Winogradzka Telewizja Kablowa

#### Inwestycje – telewizja, telefonia, Internet

1) W roku 2025 wykonano następujące prace:

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

2) W 2025 roku :

- a) z usług telewizji kablowej korzystało 12 448 abonentów (w roku 2024 było to 12 945 osób). Spadek liczby abonentów usług telewizji kablowej związany jest ze zwiększeniem dostępności platform streamingowych w Internecie,
- b) z sieci telefonicznej korzystało 1195 abonentów (w roku 2024 - 1277). Spadek liczby abonentów telefonii stacjonarnej jest trendem ogólnoswiatowym – abonenci coraz chętniej korzystają z usług telefonii mobilnej. WTVK w ramach usługi telefonii zapewnia obsługę jednostkom organizacyjnym Spółdzielni. Jest to 281 umów (w roku 2024 było to też 281 numerów),
- c) z sieci internetowej korzystało 14 927 abonentów (w roku 2024 – 14 640 osób). Wzrost liczby abonentów jest wynikiem poszerzania terenu świadczonej usługi jako, że liczba abonentów pozyskanych poza Winogradami przewyższyła liczbę nowych abonentów z terenu Spółdzielni. WTVK prowadzi politykę ciągłego poprawiania jakości usług i poszerzania terenu działalności. PSM Winogrady jako dostawca Internetu cały czas znajduje się na podium w rankingu operatorów świadczących dostęp do stacjonarnej sieci telekomunikacyjnej w Poznaniu. Na pierwszym miejscu znajdujemy się pod względem najniższych opóźnień transmisji,
- d) z Internetu mobilnego korzystało 444 abonentów – (w roku 2024 – 422). W przypadku WTVK usługa Internetu mobilnego stanowi uzupełnienie istniejącej oferty dostępu stacjonarnego do sieci i jest sprzedawana w pakiecie z nim.

3) Saldo środków na ulepszenia i wytworzenie środków trwałych:

stan na 31.12.2025 r.: **129 tys. zł**

### **Eksploatacja – telewizja, telefonia, Internet**

1) Działania eksploatacyjne skupiły się na następujących sprawach:

- a) podpisaniu kolejnych umów z nadawcami programów,
- b) bieżącym utrzymaniu sieci kablowej, telefonicznej i internetowej,
- c) produkcji materiałów telewizyjnych w jakości 4K/UHD,
- d) zwiększeniu liczby audycji podróżniczych na funkcjonującym od 2017 roku kanale testowym w jakości 4K/UHD.
- e) zwiększeniu zakresu tematycznego oraz ilości materiałów TVK Winogrady,
- f) rozwijano elektroniczny system do zarządzania inwestycjami z możliwościami wizualizacji na mapie Qgis - utrzymywanie systemu w celu raportowania względem instytucji rządowych,
- g) dostosowaniu istniejących procedur w sprawozdawczości do urzędów (UKE, GUS, Ministerstwo Cyfryzacji) powiązanych z wieloma modyfikacjami w raportach,
- h) realizacji drugiego alternatywnego ringu światłowodowego na terenie Winograd (opracowanie dokumentacji projektowej, prace w budynku stacji czołowej),
- i) przygotowaniu do wdrożenia Krajowego Systemu eFaktur:
  - integracji Systemu Obsługi Abonentów (eBOA) z Krajowym Systemem eFaktur,
  - opracowaniu nowych procedur związanych z obsługą podmiotu gospodarczego,
  - szkoleniu pracowników ze zmian dotyczących m.in. wystawiania FV w ramach KSeF, obsługi abonentów i informowaniu ich o zmianach, przeprowadzania procesu zakupowego,
  - współtworzeniu mechanizmów KSeF poprzez zgłaszanie błędów implementacyjnych, nieścisłości procedur w dokumentacji lub przeoczeń skutkujących niedostosowaniem KSeF do przedsiębiorców m.in. telekomunikacyjnych,
- j) dostosowaniu systemów WTVK do zmian w Jednolitym Pliku Kontrolnym:
  - szczegółowa analiza zmian w przepisach i wymaganiach dotyczących struktur JPK,
  - analiza możliwości integracji Systemu Obsługi Abonenta WTVK z systemem PSM „Winogrady”,
  - rozbudowa systemu WTVK o moduły agregacji, przetwarzania oraz eksportu danych księgowych w formacie zgodnym z systemem księgowym PSM „Winogrady”,
- k) wstępnej weryfikacji i zaplanowaniu procesu wdrożenia NIS 2:
  - analiza wymagań wynikających z konieczności dostosowania systemów informatycznych WTVK,
  - testowe wdrożenie nowych systemów docelowo zastępujących lub rozszerzających dotychczasowe,
  - określenie zakresu szkolenia pracowników z procedur bezpieczeństwa informatycznego wynikających z NIS 2,
- l) oszacowaniu ryzyka oraz wdrożeniu zmian związanych z wyłączeniem wsparcia dla zabezpieczeń systemu operacyjnego Windows 10,

1) prowadzeniu intensywnej akcji zachęcającej do korzystania z faktur elektronicznych.

2) Efekty:

- a) systematyczna zamiana jakości emitowanych kanałów ze standardu SD na HD oraz wprowadzenie nowych programów do oferty,
- b) utrzymywano stabilność i niezawodność łączy kablowych oraz usługi internetowej,
- c) 407 abonentów zdalnie zawarło 616 umów telekomunikacyjnych.
- d) dzięki korzystaniu przez abonentów z faktur elektronicznych sukcesywnie rosła oszczędności na kosztach wydruku oraz dystrybucji dokumentów sprzedaży. W końcu 2025 roku z tej formy otrzymywania faktur korzystało 9 737 abonentów - wzrost o 1 231 osób w stosunku do 2024 r.

Wynik netto: stan na 31.12.2025 r.: **432 tys. zł**

### **Monitoring**

W Centrum Monitoringu przebywa operator kamer wraz z koordynatorem, który poza obowiązkami kontaktu ze służbami, pomocy policjantom przeglądającym nagrania również pełni funkcję operatora.

W minionym roku skończono wymianę kilkunastoletnich kamer w rozdzielczości SD – zamontowano w ich miejsce kamery 4K, które dają wyraźny obraz w dzień i w nocy.

W 2025 roku prowadzono testy tanich stacjonarnych kamer 4K. Testy te trwają cały czas – mają przynieść odpowiedź na pytanie jak te kamery działają w warunkach zimowych.

System monitoringu wg stanu na 31.12.2025 r. składał się ze:

- a) 126 zewnętrznych kamer obrotowych i stacjonarnych,
- b) 34 kamer stacjonarnych w administracjach, domach kultury i w pawilonie 104 na OPL + 1 kamera na parkingu przy bloku OPL 15,

Oraz z kamer był obserwowany i rejestrowany na macierzach dyskowych w dwóch systemach: Teleste i SONY RSM.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. pracownicy systemu monitoringu wykonali łącznie **343** zgłoszenia do odpowiednich służb dotyczących zdarzeń na osiedlach winogradzkich. Z tego:

- 55 zgłoszeń na policję,
- 214 zgłoszeń do straży miejskiej (SM),
- 2 zgłoszenia do straży pożarnej,
- 3 zgłoszenia na pogotowie ratunkowe,
- 11 zgłoszeń do ZDM i Aquanet-u,
- 58 zgłoszeń do Pogotowia Technicznego PSM „Winogrady” w Poznaniu.

Odnotowano także 7 zgłoszeń obywatelskich – telefonów od mieszkańców, którzy poinformowali Centrum Monitoringu o niepożądanych zachowaniach.

## **Kontrole**

W 2025 r. Urząd Komunikacji Elektronicznej Delegatura w Poznaniu, przeprowadził kontrolę w Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu – Winogradzkiej Telewizji Kablowej w zakresie przestrzegania przepisów Rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 26.03.2014 r. w prawie szczegółowych wymagań dotyczących świadczenia udogodnień dla osób niepełnosprawnych przez dostawców publicznie dostępnych usług telefonicznych. Nieprawidłowości nie stwierdzono, zaleceń nie wydano.

## **Pogotowie Techniczne**

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

Pogotowie Techniczne zabezpiecza miejsce zaistniałych awarii tj. usuwa jej skutki, wykonuje naprawy w zakresie swoich możliwości technicznych. Jednostka obsługiwała zasoby Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu oraz wspólnoty mieszkaniowe zarządzane przez PSM „Winogrady” w Poznaniu. Pogotowie Techniczne pełniło także obsługę wjazdów na strzeżone parkingi znajdujących się na terenie PSM „Winogrady” w Poznaniu na os. Przyjaźni oraz na os. Pod Lipami – parking Murawa” oraz parking budynku Wilczak 13.

W 2025 roku Pogotowie Techniczne interweniowało 2.238 razy prowadząc nieprzerwalnie swój dyżur przez 6.768 godzin ( instalatorzy wod.-kan.) oraz 5.234 godziny (elektrycy).

Poza powyższym zakresem Pogotowie Techniczne realizuje także prace związane z wymianą wodomierzy. W ramach legalizacji przyrządów pomiarowych w zasobach Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „WINOGRADY” w Poznaniu w 2025 roku wymieniono razem: 8.409 sztuk wodomierzy (Pogotowie Techniczne, administracje).

## **10. Informacja o realizacji zamierzeń w 2025 r.**

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

### **1) Roboty drogowe:**

na ogólną kwotę **164 tys. zł**, w tym:

OK - roboty drogowe (wg potrzeb)	46 tys. zł
OPL - remont chodników przy bud. nr 9, 10, 13	32 tys. zł
OZ – roboty drogowe	29 tys. zł
OK – budowa stanowisk rowerowych przy bud. nr 14 i 16	27 tys. zł
OP - wykonanie przedseptów z kruszywa przy bud. nr 13 i 23	20 tys. zł
OPL - remont dróg i chodników (wg potrzeb)	10 tys. zł.

## 2) Inne ogólnobudowlane:

- remont balkonów w budynkach V-kond. i XVI-kond. na łączną kwotę **3 850 tys. zł**, w tym:
  - OWW - bud. nr 20 (XVI-kond.) 1 590 tys. zł
  - OZ - bud. nr 24 (V-kond.) 710 tys. zł
  - OWW - bud. nr 28 (V-kond.) 508 tys. zł
  - OWW - bud. nr 22 (V-kond.) (etap I) 453 tys. zł
  - OWW - bud. nr 35 (V-kond.) (etap I) (kontynuacja prac nastąpi w 2026r.) 329 tys. zł
  - OWW - bud. nr 8 (V-kond.) 260 tys. zł
- utylizacja azbestu (ścianki działowe w piwnicach) na łączną kwotę **1 454 tys. zł**, w tym:
  - OWW - bud. nr 26, 27, 33 i 36 (V-kond.) 733 tys. zł
  - OZ - bud. nr 9, 11, 21 (V-kond.) 616 tys. zł
  - OK - bud. nr 23 (V-kond.) 105 tys. zł,
- remont loggii bud. W-13 (etap II) na OPL na kwotę **1 082 tys. zł**.
- montaż zbiorników półpodziemnych/ naziemnych (MGO) za łączną kwotę **585 tys. zł**, w tym:
  - OP - dla bud. nr 8/9 i 16/17 206 tys. zł
  - OWW - dla bud. nr 32/33 i 35/36 155 tys. zł
  - OK – 4, 10/11/12, 19, 23 129 tys. zł
  - OP - dla bud. nr 4 59 tys. zł
  - OZ - dla bud. nr 21, 22, 25, 26 36 tys. zł
- remont balkonów z naprawą elewacji ściany szczytowej w bud. nr 15 (XVI-kond.) na OZ (kontynuacja prac nastąpi w 2026 r.) na kwotę **411 tys. zł**,
- docieplenie stropodachów w bud. nr 20, 21, 22 (V-kond.) na OK na kwotę **383 tys. zł**,
- malowanie klatek schodowych, korytarzy i piwnic w bud. nr 1 (XIII-kond.) na OK na kwotę **347 tys. zł**,
- termomodernizacja elewacji, wymiana pokrycia papowego dachu na papę NRO i remont balkonów w bud. nr 2 (XVI-kond.) (kontynuacja prac nastąpi w 2026 r.) na OWW na kwotę **298 tys. zł**,
- remont elewacji od strony balkonów w bud. nr 10 (V-kond.) na OK na kwotę **279 tys. zł**,
- remont kominów w bud. nr 16 (XIII-kond.) na OK na kwotę **190 tys. zł**,
- remont daszków nad wejściami do bud. (V-kond.) na łączną kwotę **152 tys. zł**, w tym:
  - OPL bud. nr 1, 2, 15 79 tys. zł
  - OK bud. nr 9, 13 73 tys. zł,
- wymiana rynien i rur spustowych w bud. nr 5 (V-kond.) na OK na kwotę **147 tys. zł**,
- remont nadbudówki w bud. nr 9 (XIII-kond.) na OPL na kwotę **120 tys. zł**,
- remont dachu pawilonu nr 125 na OZ na kwotę **110 tys. zł**,
- miejscowa naprawa elewacji w bud. V-kond. oraz montaż kratki wentylacyjnych stropodachów w bud. V-kond. z naprawą elewacji uszkodzonej przez ptaki - wg potrzeb na OZ na kwotę **95 tys. zł**,
- naprawa boiska sportowego przy bud. nr 4 na OK na kwotę **80 tys. zł**,
- projekt modernizacji nawierzchni ul. Dybowskiego i miejsc postojowych przy ul. Dybowskiego na kwotę **51 tys. zł**,
- remont podestów i schodów przed wejściami do klatek schodowych wg potrzeb na OPL na kwotę **50 tys. zł**,

- wymiana i montaż urządzeń zabawowych przy bud. nr 1, 3, 9, 15, 17, 19, 24, 26 na OZ na kwotę **50 tys. zł**,
- remont dachu w pawilonie 104 A na OPL na kwotę **46 tys. zł**,
- wymiana okien w piwnicach w bud. W-13 i 13 (V-kond.) na OPL na kwotę **31 tys. zł**,
- montaż kratki wentylacyjnych stropodachów w bud. V-kond. z naprawą elewacji uszkodzonej przez ptaki - wg potrzeb, na łączną kwotę **27 tys. zł**, w tym:
 

OPL	16 tys. zł
OK	11 tys. zł,
- montaż 9 sztuk parterowych balustrad w bud. nr 13 (V-kond. ) na OK na kwotę **22 tys. zł**,
- remont wejścia do bud. nr 15 (XIII-kond.) na OK na kwotę **16 tys. zł**,
- zakup i montaż urządzeń zabawowych i ogrodzeń dotyczących mienia osiedli (GZM) na ogólną kwotę **209 tys. zł**, w tym:
 

OK	112 tys. zł
OP	76 tys. zł
OWW	13 tys. zł
OPL	8 tys. zł,
- roboty drogowe dotyczące mienia osiedli (GZM) na ogólną kwotę **87 tys. zł**, w tym:
 

OZ (zatoki parkingowe)	52 tys. zł
OZ	32 tys. zł
OPL	3 tys. zł,
- dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej na łączną kwotę **257 tys. zł**, w tym:
 

OWW	82 tys. zł
OP	78 tys. zł
OK	40 tys. zł
OZ	39 tys. zł.
OPL	18 tys. zł

### 3) Roboty instalacyjne:

- w ramach legalizacji wymiana wodomierzy w ilości 8 409 szt.,
- wymiana poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej z pionami do parteru w bud. nr 10 i 18 (V-kond.) na OP na kwotę **1 678 tys. zł**,
- wymiana / montaż gazowych kurków podpionowych i wymiana kurków przy gazomierzach w bud. V- kond. na łączną kwotę **1 126 tys. zł**, w tym:
 

OP - bud. nr 2, 13, 19	1 056 tys. zł
OPL - bud. nr 2	53 tys. zł
OK - bud. nr 4, 6, 7 (kontynuacja prac nastąpi w 2026r.)	17 tys. zł,
- usuwanie usterek po kontroli instalacji gazowych i Fwentylacyjnych na kwotę **442 tys. zł**, w tym:
 

OP	132 tys. zł
OZ	128 tys. zł
OWW	77 tys. zł
OPL	62 tys. zł
OK	43 tys. zł,

- wymiana poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej z pionami do parteru i przyłączami do pierwszej studzienki w bud. V-kond. na łączną kwotę **393 tys. zł**, w tym:
 

OWW - bud. 29	164 tys. zł
OPL - bud. 6 (kontynuacja prac nastąpi w 2026r.)	229 tys. zł,
- wymiana poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej z rewizją w bud. nr 6 i 7 (XVI-kond.) na OZ na kwotę **316 tys. zł**,
- wymiana pionów instalacji kanalizacji sanitarnej w bud. nr 2-5, 13-21, 30-31 (XVI-kond.) na OWW na kwotę **297 tys. zł**,
- wymiana instalacji c.w. i z.w. oraz cyrkulacji I-strefy wraz z poziomem piwnicy w bud. nr 16 (XVI-kond.) na OZ na kwotę **186 tys. zł**,
- montaż zaworów podpionowych CWU w bud. nr 23 i 26 (V-kond.) na OZ na kwotę **69 tys. zł**.

#### 4) Roboty elektryczne:

- wymiana rozdzielnic administracyjnych (PWP, wykonanie połączeń uziemiających do ochronników) wraz z projektem w bud. V-kond. na łączną kwotę **1 784 tys. zł**, w tym:
 

OP – bud. nr 4,12,13	530 tys. zł
OZ - bud. nr 2,5,10 wraz z uziemieniem ochronników w bud. nr 3,22	324 tys. zł
OWW – bud. nr 35	186 tys. zł
OK - bud. nr 9, 20	155 tys. zł
OK – bud. nr 13	106 tys. zł
OK – bud. nr 24	93 tys. zł
OPL - bud. nr 12	91 tys. zł
OWW - bud. nr 7	91 tys. zł
OP – bud. nr 3, 5, 19 uziemienie ochronników	80 tys. zł
OWW – bud. nr 34	75 tys. zł
OP – bud. nr 10, 18 uziemienie ochronników	42 tys. zł
OPL – bud. nr 6, 14 uziemienie ochronników	11 tys. zł,
- projekt i montaż urządzenia dźwigowego dla osób z niepełnosprawnościami w bud. XIII oraz XVI – kond. na łączną kwotę **786 tys. zł**, w tym:
 

OP - w bud. nr 8 i 20 (XIII - kond.) – montaż (bez projektu)	505 tys. zł
OZ - w bud. nr 15 (XVI - kond.)	236 tys. zł
OPL - w bud.nr 10, 11 (XIII-kond.) - kontynuacja prac nastąpi w 2026 r.	17 tys. zł
OZ - w bud. nr 7 i 19A (XVI - kond.) - kontynuacja prac nastąpi w 2026r.	19 tys. zł
OP - w bud. nr 17 (XIII - kond.) – kontynuacja prac nastąpi w 2026 r.	9 tys. zł,
- montaż instalacji odgromowej na budynkach V-kond. na łączną kwotę **588 tys. zł**, w tym:
 

OP - bud. nr 3, 5, 19	337 tys. zł
OK - bud. nr 9, 20	81 tys. zł
OZ - bud. nr 5,10	79 tys. zł
OPL - bud. nr 12	52 tys. zł
OWW - bud. nr 7	39 tys. zł
- wykonanie instalacji przeciwpożarowego wyłącznika prądu (PWP) w bud. nr 8, 13, 20 (XVI-kond.) na OZ na kwotę **225 tys. zł**,

- wymiana oświetlenia w piwnicy i na kl. schod. na oprawy LED z czujnikami ruchu i zmierniczu w bud. nr 5 (V-kond.) (połowa) na OPL na kwotę **22 tys. zł**,
- projekt i wymiana SZR w bud. nr 3 (XVI-kond.) na OWW na kwotę **20 tys. zł**.

#### **5) Konserwacje i przeglądy / kontrole:**

- konserwacja i naprawy dźwigów na łączną kwotę **1 020 tys. zł**, w tym:
 

OWW	335 tys. zł
OZ	291 tys. zł
OP	215 tys. zł
OK	123 tys. zł
OPL	56 tys. zł
- konserwacja i naprawy domofonów (nieruchomości budynkowe) na łączną kwotę **915 tys. zł**, w tym:
 

OK	340 tys. zł
OWW	187 tys. zł
OP	161 tys. zł
OZ	150 tys. zł
OPL	77 tys. zł
- kontrola instalacji gazowych i wentylacyjnych we wszystkich budynkach należących do PSM „Winogrady” w Poznaniu na łączną kwotę **899 tys. zł**, w tym:
 

OP	291 tys. zł
OWW	213 tys. zł
OZ	156 tys. zł
OPL	120 tys. zł
OK	119 tys. zł
- 5-letni przegląd budowlany na łączną kwotę **104 tys. zł**, w tym:
 

OWW	72 tys. zł
OPL	32 tys. zł

#### **Inwestycje i modernizacje:**

- modernizacja pawilonu 118 na OK na kwotę **710 tys. zł**,
- modernizacja nawierzchni parkingu oraz budowa altanki na odpady przy pawilonie nr 108 na OZ na kwotę **280 tys. zł**,
- wymiana nawierzchni przy pawilonie 110 na OZ (III etap) na kwotę **164 tys. zł**,
- budowa parkingu na dz. 166/2 na OK na kwotę **131 tys. zł**,
- modernizacja dachu pawilonu nr 120 wraz z projektem na OP (kontynuacja prac nastąpi w 2026 r.) na kwotę **80 tys. zł**,
- ulepszenie pawilonu nr 112 na OZ - koncepcja i projekt (kontynuacja prac nastąpi w 2026 r.) na kwotę **37 tys. zł**,
- remont nawierzchni parkingu, budowa dojazdu, remont ogrodzenia parkingu oraz budowa szlabanu wraz z zasilaniem przy ul. Księcia Mieszka w Poznaniu na kwotę **151 tys. zł**,
- zakup i montaż instalacji fotowoltaicznej z projektem na budynku przychodni nr 108 na OZ na kwotę **91 tys. zł**,
- projekt i montaż inst. odgromowej na paw. 123/124 na OWW na kwotę **35 tys. zł**,

- projekt przebudowy instalacji elektrycznej w paw. nr 108 na OZ na kwotę **31 tys. zł.**

### **Sprawy terenowo-prawne:**

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

Prowadzono postępowania związane ustanawianiem 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.

Wykonano wstępne projekty podziałów i złożono kompletne wnioski o ich zaopiniowanie, co w następnym etapie umożliwi wydzielenie części gruntów przeznaczonych do zbycia w procesie zamiany. Sporządzono również wniosek o nabycie gruntu położonego w północno – wschodniej części osiedla Kosmonautów (działka 3/5)

Przygotowano wstępną dokumentację określającą warunki ustanawiania służebności 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.

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.

Wykonano analizy i skierowano wnioski do Wydziału Zarządzania Kryzysowego oraz Miasta Poznania w sprawie budowy garaży podziemnych, które mogłyby pełnić funkcję schronu w lokalizacjach położonych na granicy terenów Spółdzielni i Miasta, a także w sprawie dofinansowania budowy garażu podziemnego z funkcją schronu na osiedlu Pod Lipami.

## **Informacja o realizacji prac związanych z ustanawianiem odrębnej własności lokali (na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)**

Zamówiono i skompletowano dokumenty niezbędne do ustanowienia odrębnej własności lokali (m.in. wypisy z rejestru gruntów, wypisy z kartotek budynków i kartotek lokali, zaświadczenia o samodzielności lokali), które stały się podstawą zawarcia umów notarialnych.

Składano wnioski do ZGiKM Geopoz o usunięcie rozbieżności pomiędzy bazą ewidencji gruntów, a stanem faktycznym, co umożliwiło ustanawianie odrębnej własności lokali.

Przygotowywano zaświadczenia i informacje o stanie prawnym gruntów związanych z budynkami mieszkalnymi.

W czasie prowadzonych prac udzielono pisemnych i bezpośrednich odpowiedzi na pytania i wątpliwości członków Spółdzielni, związane z ustanowieniem odrębnej własności lokali.

Do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego kierowano wnioski o sprostowanie błędów powstałych w trakcie ujawniania wyodrębnionych lokali.

### **Komputeryzacja:**

Wykonane w 2025 roku prace modernizacyjne i wdrożenia oprogramowani to:

- wymiana i modernizacja sprzętu komputerowego z lat 2010-2017 w zależności od potrzeb,
- instalacja terminali DELL w Administracji Ogólnej,
- instalacja stacji roboczych w Administracji Ogólnej oraz Administracjach Osiedli
- migracja danych z systemu NOVELL serwera plików na bazie Microsoft Windows Server,
- wdrażanie modułów (JPK KR, JPK ST, Windykacja, KSeF) oprogramowania użytkowego GRANOS,
- wirtualizacja starych systemów Kadrowo-Płacowych,
- wdrożenie systemu KSeF (Krajowy System e-Faktur),
- wdrożenie systemu e-Doręczenia,
- systematyczna wymiana drukarek na drukarki sieciowe,
- modernizacja oprogramowania użytkowego dostosowanie do istniejących przepisów prawa,
- naprawy bieżące i usuwanie awarii sprzętu komputerowego.

## **11. Główne zamierzenia PSM "Winogrady" w Poznaniu na 2026 r.**

### **Remonty:**

#### **1) Roboty drogowe:**

- OPL remont drogi wraz z miejscami postojowymi na dz. nr 11/14, 14/18, 128/10, 54/1, 119/8 na kwotę **1 500 tys. zł**,
- na ogólną kwotę **220 tys. zł**, w tym:

OK - naprawa chodnika przy bud. nr 14 (kontynuacja prac z 2025 r.)	70 tys. zł
OK - roboty drogowe (wg. potrzeb)	50 tys. zł
OP - wykonanie przedseptów z kruszywa przy bud. nr 4, 8 i 16	50 tys. zł
OPL - remont zejścia przy bud. nr 9 (XIII-kond)	40 tys. zł
OPL - remont dróg i chodników po zimie (wg potrzeb)	10 tys. zł.

## 2) Inne ogólnobudowlane:

- remont balkonów, loggii w budynkach V-kond. i XVI-kond. na łączną kwotę **6 923 tys. zł**, w tym:

OWW - część bud. nr 8, 22, 35 (V-kond.) remont balkonów	2 423 tys. zł
OWW - bud. nr 13 (XVI-kond.) remont balkonów	1 850 tys. zł
OZ - bud. nr 16 (XVI-kond.) remont balkonów	1 850 tys. zł
OPL - bud. W-13 (V-kond.) remont loggii (etap III)	800 tys. zł,
- termomodernizacja elewacji, wymiana pokrycia papowego dachu na papę NRO i remont balkonów w bud. nr 2 (XVI-kond.) na OWW (kontynuacja prac z 2025 r.) na łączną kwotę **4 544 tys. zł**,
- utylizacja azbestu w budynkach V-kond. (ścianki działowe w piwnicach) na łączną kwotę **1 835 tys. zł**, w tym:

OZ - bud. nr 22, 23, 24 i 26 (V-kond.)	820 tys. zł
OP - bud. nr 21, 22 i 23 (V-kond.)	765 tys. zł
OK - bud. nr 24 (V-kond.)	250 tys. zł,
- remont balkonów z naprawą elewacji ściany szczytowej w bud. nr 15 (XVI-kond.) na OZ (kontynuacja prac z 2025 r.) na kwotę **1 759 tys. zł**,
- utylizacja azbestu w budynkach XVI-kond. (ścianki działowe w dolnych i górnych piwnicach oraz rury zsypane) bud. nr 17, 30, 31 na OWW na łączną kwotę **1 300 tys. zł**,
- wymiana rynien i rur spustowych w bud. nr 4, 6, 7, 8 i 24 (V-kond.) na OK na kwotę **1 160 tys. zł**,
- malowanie klatek schodowych/piwnic z wymianą oświetlenia na oprawy LED z czujnikami ruchu i zmierzchu w bud. nr 21, 23 (V-kond.) na OP na kwotę **450 tys. zł**,
- docieplenie stropodachów w bud. nr 13, 19 (V-kond.) na OK na kwotę **440 tys. zł**,
- montaż zbiorników półpodziemnych / naziemnych (MGO) za łączną kwotę **375 tys. zł**, w tym:

OP - dla bud. nr 5/6/7, 10 i 13/14	275 tys. zł
OWW - dla bud. nr 33/35 i 34/36	100 tys. zł
- remont boisk między budynkami nr 9 a 13 oraz przy budynku nr 1 na OK na kwotę **340 tys. zł**,
- wymiana daszków nad wejściami do bud. nr 21, 22, 23 (V-kond.) na OP na kwotę **248 tys. zł**,
- remont daszków nad wejściami do bud. nr 10, 11 i 12 (V-kond.) na OK na kwotę **240 tys. zł**,
- remont nadbudówki w bud. nr 10 i 11 (XIII-kond.) na OPL na kwotę **240 tys. zł**,
- remont kominów w bud. nr 17 (XIII-kond.) na OK na kwotę **200 tys. zł**,
- miejscowa naprawa elewacji w bud. nr 23 (V-kond.) na OK na kwotę **200 tys. zł**,
- remont nawierzchni boiska między bud. nr 26 a 34 na OWW na kwotę **150 tys. zł**,
- remont garaży na OK na kwotę **150 tys. zł**,
- remont podestów i schodów przed wejściami do klatek schodowych przy bud. nr 1, 2, 3, 4, 5 i 18 (V-kond.) na OP na kwotę **135 tys. zł**,
- montaż kratki wentylacyjnych stropodachów w bud. V-kond. z naprawą uszkodzonej elewacji na łączną kwotę **55 tys. zł**, w tym:

OP	20 tys. zł
OPL	20 tys. zł
OK	15 tys. zł,

- remont podestów i schodów przed wejściami do klatek schodowych wg potrzeb na OPL na kwotę **50 tys. zł**,
- wymiana stojaków rowerowych wg potrzeb na OPL na kwotę **50 tys. zł**,
- wymiana okien w piwnicach w bud. nr 15 (V-kond.) na OPL na kwotę **50 tys. zł**,
- miejscowa naprawa elewacji na poziomie przyziemia - pawilon 108 na OZ na kwotę **50 tys. zł**,
- wymiana okien w częściach wspólnych w bud. nr 10 i 25 (V-kond.) oraz w bud. nr 6, 7, 8, 13, 15 i 28 (XVI-kond.) na OZ na kwotę **35 tys. zł**,
- czyszczenie rynien bud. nr 1-5, 9-12, 21-26 (V-kond.) na OZ na kwotę **30 tys. zł**,
- miejscowa naprawa elewacji uszkodzonej przez ptaki na OZ (wg potrzeb) na kwotę **30 tys. zł**,
- remont schodów do lokalu użytkowego w pawilonie nr 133 na OP na kwotę **30 tys. zł**.
- zakup i montaż urządzeń zabawowych na OZ - wg potrzeb na kwotę **20 tys. zł**,
- zakup i montaż urządzeń zabawowych i ogrodzeń dotyczących mienia osiedli (GZM) na ogólną kwotę **210 tys. zł**, w tym:
 

OK	80 tys. zł
OP	50 tys. zł
OPL	50 tys. zł
OWW	30 tys. zł
- roboty drogowe dotyczące mienia osiedli (GZM) na ogólną kwotę **65 tys. zł**, w tym:
 

OZ	60 tys. zł
OPL	5 tys. zł,
- dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej na łączną kwotę **310 tys. zł**, w tym:
 

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

### 3) Roboty instalacyjne:

- w ramach legalizacji wymiana wodomierzy na OP, OWW - wodomierze z nakładką w ilości 2 598 szt. oraz na OP, OWW, OPL, OK, OZ - wodomierze bez nakładki w ilości 8 262 szt.,
- wymiana instalacji c.o. na łączną kwotę **4 100 tys. zł**, w tym:
 

OP - bud. nr 14 (XIII-kond.)	2 100 tys. zł
OZ - bud. nr 7 lub bud. nr 20 (XVI-kond.)	2 000 tys. zł,
- wymiana poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej z pionami do parteru i przyłączami do pierwszej studzienki w bud. V-kond. na łączną kwotę **3 021 tys. zł**, w tym:
 

OWW - bud. nr 33	800 tys. zł
OZ - bud. nr 9, 11	750 tys. zł
OPL - bud. 7 (4 segmenty)	600 tys. zł
OWW - bud. 23 (przeniesienie prac z 2025r.)	650 tys. zł
OPL – bud. nr 6 (kontynuacja prac z 2025r.)	221 tys. zł,

- wymiana / montaż gazowych kurków podpionowych i wymiana kurków przy gazomierzach w bud. V-kond. na łączną kwotę **2 788 tys. zł** (z zaznaczeniem że z uwagi na konieczność uwzględnienia badania szczelności gazu szacowany koszt trudny do ustalenia), w tym:
 

OP - bud. nr 1, 4 (przeniesienie prac z 2025r.)	1 205 tys. zł
OP - bud. nr 12	700 tys. zł
OK - bud. nr 4, 6, 7 (kontynuacja prac z 2025r.)	483 tys. zł
OK - bud. nr 9, 12	350 tys. zł
OPL - bud. nr 14	50 tys. zł,
- wymiana części pionów instalacji kanalizacji sanitarnej w bud. XVI-kond. na łączną kwotę **1 530 tys. zł**, w tym:
 

OWW – bud. nr 2-5, 13-21, 30-31	750 tys. zł
OWW – bud. nr 2-5, 13-21, 30-31 (przeniesienie prac z 2025r.)	780 tys. zł,
- usuwanie usterek po kontroli instalacji gazowych i wentylacyjnych na kwotę **808 tys. zł**, w tym:
 

OP	222 tys. zł
OWW	201 tys. zł
OZ	152 tys. zł
OPL	151 tys. zł
- OK
- wymiana części pionów instalacji c.o. w bud.. nr 14,15,16 (XVI-kond.) na OWW (przeniesienie prac z 2025 r.) na kwotę **750 tys. zł**,
- wymiana instalacji c.w. i z.w. oraz cyrkulacji I-strefy wraz z poziomem piwnicy w bud. (XVI-kond.) na łączną kwotę **630 tys. zł**, w tym:
 

OZ - bud. nr 17	250 tys. zł
OZ - bud. nr 19A i 20 (przeniesienie prac z 2025r.)	380 tys. zł,
- wymiana pionów i poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej z przyłączami do pierwszej studzienki w bud. nr 14 (XVI-kond.) na OZ na kwotę **500 tys. zł**,
- wymiana poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej z pionami do parteru w bud. nr 3 (V-kond.) na OZ (przeniesienie prac z 2025r.) na kwotę **400 tys. zł**,
- wykonanie sieci kanalizacji deszczowej przy garażach (DZG) na majątku Spółdzielni OWW na kwotę **250 tys. zł**,
- wymiana pionów łazienkowych instalacji c.o. w bud. nr 11A (V-kond.) na OP na kwotę **160 tys. zł**.

#### 4) Roboty elektryczne:

- wymiana rozdzielnic administracyjnych (PWP, wykonanie połączeń uziemiających do ochronników) wraz z projektem w bud. V-kond na łączną kwotę **2 558 tys. zł**, w tym:
 

OP - bud. nr 1,2,3,5,11,11A,19,21,22,23	1 628 tys. zł
OPL - bud. nr 13 i 15	350 tys. zł
OK - bud. nr 5, 10	230 tys. zł
OWW - bud. nr 11	180 tys. zł
OZ - bud. nr 11	170 tys. zł

- projekt i montaż urządzenia dźwigowego dla osób z niepełnosprawnościami w bud. XIII i XVI - kond. na łączną kwotę **1 520 tys. zł**, w tym:
 

OP - bud. nr 9, 17 (XIII-kond.)	560 tys. zł
OZ - bud. nr 7, 19A (XVI-kond.) (kontynuacja prac z 2025 r.)	460 tys. zł
OPL - bud. nr 9 (XIII-kond.)	250 tys. zł
OZ - bud. nr 19 (XVI-kond.)	250 tys. zł
- montaż instalacji odgromowej na budynkach V-kond. na łączną kwotę **850 tys. zł**, w tym:
 

OPL - bud. nr 13, 15	240 tys. zł
OP - bud. nr 1, 2, 11, 11A	240 tys. zł
OWW - bud. nr 11	150 tys. zł
OZ - bud. nr 11	110 tys. zł
OK - bud. nr 5, 10	110 tys. zł
- wykonanie instalacji przeciwpożarowego wyłącznika prądu (PWP) w bud. nr 2,3,20,21 (XVI-kond.) na OWW na kwotę **500 tys. zł**,
- projekt i wymiana SZR (przeniesienie prac z 2025 r.) w bud. nr 16 (XVI-kond.) na OWW na kwotę **25 tys. zł**.

#### **5) Konserwacje i przeglądy / kontrole:**

- konserwacja i naprawy dźwigów (nieruchomości budynkowe) na łączną kwotę **1 049 tys. zł**, w tym:
 

OWW	378 tys. zł
OP	220 tys. zł
OZ	221 tys. zł
OK	140 tys. zł
OPL	90 tys. zł,
- kontrola instalacji gazowych i wentylacyjnych we wszystkich budynkach należących do PSM "Winogrady" w Poznaniu na łączną kwotę **992 tys. zł**, w tym:
 

OP	322 tys. zł
OWW	240 tys. zł
OZ	187 tys. zł
OK	144 tys. zł
OPL	99 tys. zł,
- konserwacja i naprawy domofonów (nieruchomości budynkowe) na kwotę **654 tys. zł**, w tym:
 

OWW	201 tys. zł
OP	188 tys. zł
OZ	115 tys. zł
OPL	85 tys. zł
OK	65 tys. zł.

#### **Inwestycje i modernizacje:**

- budowa pawilonu handlowo-usługowego wraz z parkingiem oraz opracowaniem koncepcji i dokumentacją projektową - rejon dawnego pawilonu 106 na OWW na kwotę **2 000 tys. zł**,

- modernizacja pokrycia dachu oraz zakup i montaż instalacji fotowoltaicznej wraz z projektem na pawilonie 121 na OWW na kwotę **1 200 tys. zł**,
- modernizacja nawierzchni ul. Dybowskiego dz. 26/4 i miejsc postojowych przy ul. Dybowskiego dz. 146/9 na OP (kontynuacja prac z 2025 r.) na kwotę **1 031 tys. zł**,
- modernizacja pawilonu 118 na (kontynuacja prac z 2025 r.) na kwotę **510 tys. zł**,
- modernizacja dachu pawilonu nr 120 wraz z projektem na OP (kontynuacja prac z 2025 r.) na kwotę **820 tys. zł**,
- zakup i montaż instalacji fotowoltaicznej z projektem na łączną kwotę **700 tys. zł**, w tym:
 

OZ - paw. nr 125 ODK Wiktoria (przeniesienie prac z 2025 r.)	200 tys. zł
OWW - bud. nr 2 (XVI-kond.)	150 tys. zł
OWW - bud. nr 3 (XVI-kond.) (przeniesienie prac z 2025 r.)	150 tys. zł
OP - paw. nr 120 (przeniesienie prac z 2025r.)	100 tys. zł
OPL - paw. nr 108A	100 tys. zł,
- budowa pawilonu nr 112 na OZ (przeniesienie prac z 2025 r.) na kwotę **650 tys. zł**,
- modernizacja nawierzchni parkingu przy pawilonie nr 108 na OZ na kwotę **315 tys. zł**,
- modernizacja pawilonu nr 122 na OWW (przebudowa schodów i pochylni) na kwotę **300 tys. zł**,
- modernizacja nawierzchni przy pawilonach 109 i 110 na OZ (IV-etap) na kwotę **220 tys. zł**,
- budowa północnej pochylni dla osób z niepełnosprawnościami przy pawilonie nr 108 na OZ (przeniesienie prac z 2025 r.) na kwotę **190 tys. zł**,
- wymiana instalacji elektrycznej w pawilonie nr 108 na OZ (przeniesienie prac z 2025 r.) na kwotę **150 tys. zł**,
- ulepszenie / montaż zadaszonej altany śmietnikowej przy bud. nr 22 (V-kond.) na OP na kwotę **105 tys. zł**,
- wykonanie koncepcji parkingu podziemnego z funkcją budowli ochrony ludności na terenie po pawilonie 106 na OWW na kwotę **50 tys. zł**,
- modernizacja altanki śmietnikowej przy pawilonie nr 104 na OPL (przeniesienie prac z 2025 r.) na kwotę **35 tys. zł**.

### **Sprawy terenowo-prawne:**

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

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

Prowadzenie spraw związanych z zamianą gruntów na osiedlu Zwycięstwa i osiedlu Pod Lipami oraz nabyciem gruntów na osiedlu Kosmonautów, a w tym wykonanie podziałów geodezyjnych nieruchomości w celu wydzielenia części przeznaczonej do zbycia.

Prowadzenie spraw związanych z dokumentacją i obsługą geodezyjną prac budowlanych.

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

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

Sporządzanie umów, uchwał i dokumentacji do zawarcia aktów notarialnych ustanawiających służebność przesyłu.

Przygotowanie i pozyskiwanie niezbędnej dokumentacji geodezyjnej do prowadzonych prac inwestycyjnych i remontowych.

Kontynuowanie prac i uzgodnień zmierzających do budowy garaży podziemnych, mogących pełnić funkcję schronów.

### **Komputeryzacja:**

W 2026 roku przewiduje się wykonać następujące prace/wdrożyć oprogramowanie:

- wymianę sprzętu komputerowego z lat 2010-2015 w zależności od potrzeb,
- instalację stacji roboczych w Administracji Ogólnej i Administracjach Osiedli,
- modernizację i konfigurację GPD (Główny Punkt Dystrybucyjny) w tym:
  - wymiana zasilaczy UPS dla serwerów w Administracji Ogólnej oraz serwera backup-u,
- wirtualizacja systemu eSOS, migracja bazy danych ze starego serwera,
- wirtualizacja systemu OSKAR, migracja bazy danych ze starego serwera,
- wirtualizacja systemu kontroli dostępu ROGER, migracja bazy danych ze starego serwera,
- wirtualizacja starych systemów Kadrowo-Płacowych,
- aktualizację niewspieranych platform serwerowych (WWW, Portal) do nowych wersji,
- wdrażanie modułów (JPK KR, JPK ST, Windykacja, KSeF, Remonty, Wspólnoty-Plan Gospodarczy) oprogramowania użytkowego GRANOS,
- wdrożenie systemu KSeF (Krajowy System e-faktur),
- wdrożenie nowego systemu obiegu dokumentów SCRIPT\_X,
- zniszczenie zdemontowanych dysków twardych i innych nośników danych,
- modernizację oprogramowania użytkowego dostosowanie do istniejących przepisów prawa,
- naprawy bieżące i usuwanie awarii sprzętu komputerowego.

Na bieżąco będą wykonywane aktualizacje aplikacji systemowych i antywirusowych .

## **12. Walne Zgromadzenie Członków.**

REALIZACJA WNIOSKÓW WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW (WZ) odbytego w dniach 11– 17. 06. 2025 r.

Na wszystkich częściach WZ złożono 25 wniosków w tym:

OK	-	0
OP	-	4
OPL	-	10
OWW	-	7
OZ	-	4

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

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

### **13. Lustracja**

W 2025 r. w Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu przeprowadzona została przez lustratorów Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP trzyletnia lustracja obejmująca lata 2022 -2024. Nieprawidłowości nie stwierdzono i żadnych zaleceń nie wydano.

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