

**Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej  
Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu  
za okres od maja 2025 roku do kwietnia 2026 roku.**

(Sprawozdanie za okres od maja 2026 do czerwca 2026 zostanie przedstawione  
na Walnym Zgromadzeniu Członków)

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

Smykaj Radosław	Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Czasak Dariusz	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
Burda Stanisław	Sekretarz Rady Nadzorczej,
Badurska-Hofland Katarzyna	Członek Rady Nadzorczej,
Hampel Marcin	Członek Rady Nadzorczej,
Harcej Artur	Członek Rady Nadzorczej,
Koźmiński Jan	Członek Rady Nadzorczej,
Niedzielski Grzegorz	Członek Rady Nadzorczej,
Rybka Lechośław	Członek Rady Nadzorczej,
Strażyński Łukasz	Członek Rady Nadzorczej,
Turostowski Bartosz	Członek Rady Nadzorczej,
Weichert Dariusz	Członek Rady Nadzorczej,

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

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

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

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

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

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

Na posiedzenia Rady Nadzorczej zapraszani byli: członkowie Zarządu, radca prawny, przewodniczący Rad Osiedli: Pod Lipami, Kosmonautów, Wichrowe Wzgórze, Zwycięstwa i Przyjaźni, lustrator, biegły rewident oraz inne osoby, których wiedza i doświadczenie była przydatna w toku prac Rady. W posiedzeniu Rady w dniu 27 sierpnia 2025 r. uczestniczył lustrator w celu omówienia wyników przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2022-2024, a w dniu 28 kwietnia 2026 r. uczestniczył biegły rewident w celu omówienia i oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 r.

W okresie sprawozdawczym Rada odbyła 12 posiedzeń. Wszystkie przyjęte decyzje do realizacji podejmowane były w formie uchwał, których w okresie sprawozdawczym podjęto 51, a dotyczyły m.in:

- ✓ zmiany planu gospodarczego i działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej PSM „Winogrady” w Poznaniu na 2025 i 2026 rok,
- ✓ przeznaczenia środków z tytułu rozwiązania „biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów” na zobowiązania z tytułu opłat za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej na terenie miasta Poznania przez AQUANET Spółkę Akcyjną, utworzonych za okres II–IV kw. 2021 r.,
- ✓ przeznaczenia środków z tytułu rozwiązania „biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów” na zobowiązania z tytułu opłat za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej na terenie miasta Poznania przez AQUANET Spółkę Akcyjną, utworzonych za okres I–IV kw. 2022 r.,
- ✓ uchylecia w części zapisów uchwały Rady Osiedla Kosmonautów nr 9/2025 z dnia 29 kwietnia 2025 roku w sprawie zagospodarowania lokali, gruntów i powierzchni reklamowej,
- ✓ zawieszenia w części zapisów uchwały Rady Osiedla Kosmonautów nr 9/2025 z dnia 29 kwietnia 2025 roku w sprawie zagospodarowania lokali, gruntów i powierzchni reklamowej,
- ✓ upoważnienia do przeprowadzenia kontroli w zakresie utrzymania czystości i porządku w budynkach mieszkalnych w osiedlach: Pod Lipami, Kosmonautów, Przyjaźni, Wichrowe Wzgórze i Zwycięstwa,
- ✓ wymiany bram garażowych w garażach położonych w rejonie budynku nr 12 na os. Pod Lipami,
- ✓ przyznania członkom Zarządu nagród specjalnych i podwyższenia wynagrodzenia,
- ✓ zmiany Uchwały własnej nr 58 z dn. 26 września 2023 roku z późniejszymi zmianami w sprawie wyboru Przewodniczącego Komisji Statutowej Rady Nadzorczej oraz zatwierdzenia jej składu,
- ✓ wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu za 2025 i 2026 r.,
- ✓ planu gospodarczego i działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej PSM „Winogrady” w Poznaniu na 2026 rok,
- ✓ wysokości opłat za korzystanie z usług telewizyjnych,
- ✓ wysokości opłat za korzystanie z Internetu stacjonarnego,

- ✓ wysokości miesięcznej opłaty za korzystanie z usług telewizyjnych (Pakiet Polsat Sport Premium),
- ✓ uchylenia uchwały Rady Osiedla Zwycięstwa nr 26/2025 w spr. organizowania cyklicznych spotkań z mieszkańcami os. Zwycięstwa w Osiedlowym Domu Kultury „Wiktoria”,
- ✓ uchylenia uchwały Rady Osiedla Zwycięstwa nr 27/2025 w spr. dobrowolnego uczestnictwa pracowników Administracji Os. Zwycięstwa w posiedzeniach Komisji i Rady Osiedla,
- ✓ uchylenia uchwały Rady Osiedla Zwycięstwa nr 28/2025 w spr. wyrażenia zgody na utworzenie miejsca postojowego i dzierżawę gruntu,
- ✓ uchwalenia zmian oraz tekstu jednolitego Regulaminu działania Rad Osiedli PSM „Winogrady” w Poznaniu,
- ✓ wyksięgowania z ewidencji bilansowej nieściągalnych należności,
- ✓ zatwierdzenia zmian nazw stanowisk pracy w strukturze organizacyjnej Spółdzielni z uwzględnieniem struktur organizacyjnych osiedli,
- ✓ upoważnienia do przeprowadzenia kontroli w zakresie utrzymania czystości i porządku w budynkach mieszkalnych w osiedlach: Pod Lipami, Kosmonautów, Przyjaźni, Wichrowe Wzgórze i Zwycięstwa,
- ✓ prezentacji kandydatów do Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu,
- ✓ zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia i sposobu podziału Walnego Zgromadzenia na dane części,
- ✓ oceny realizacji zadań przez Spółdzielnię w 2025 roku,
- ✓ oceny pracy Prezesa Zarządu Pana Jana Marciniaka w 2025 r.,
- ✓ oceny pracy Z-cy Prezesa ds. Eksploatacji Pana Marka Gąsiorowskiego w 2025 r.,
- ✓ oceny pracy Z-cy Prezesa Głównego Księgowego Pani Małgorzaty Tomkowiak w 2025 r.,

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

- ✓ nowych taryf na ciepło zatwierdzonych przez Urząd Regulacji Energetyki (URE), obowiązujących od 15.11.2025 r.,
- ✓ gospodarki lokalami użytkowymi w zasobach Spółdzielni,
- ✓ przygotowań do wyborów członków Rad Osiedli w toku Pisemnego Oddawania Głosów,
- ✓ wniosku złożonego do Miasta Poznania w zakresie budowy hal garażowych z miejscami schronienia ludności,
- ✓ zmian w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ✓ wyroku w sprawie opłat za wieczyste użytkowanie gruntów w pasach drogowych,
- ✓ wysokości kosztów wynagrodzeń za udział w posiedzeniach organów Spółdzielni za 2025 rok,
- ✓ realizacji planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni w 2025 roku,
- ✓ realizacji skarg i wniosków mieszkańców skierowanych do organów Spółdzielni,
- ✓ zaległości za lokale użytkowe i mieszkalne,

Rada omawiała i rozpatrywała również:

- ✓ korespondencję Zarządu z Prezesem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Ministerstwem Klimatu i Środowiska w sprawie cen ciepła zatwierdzonych przez Urząd Regulacji Energetyki dla Veolia Energia Poznań S.A.,

- ✓ wnioski złożone na Walnym Zgromadzeniu Członków skierowane do Rady Nadzorczej,
- ✓ możliwości organizacji turnieju piłkarskiego i innych rozgrywek dla mieszkańców Winograd,
- ✓ wszelką korespondencję skierowaną do Rady.

Rada Nadzorcza zapoznała się również z:

- ✓ wynikami lustracji pełnej działalności Spółdzielni w latach 2022-2024 przedstawionymi przez lustratorów,
- ✓ oceną sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 r., w tym sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2025 rok przedstawionego przez biegłego rewidenta.

Poza wyżej wymienionymi działaniami Rada Nadzorcza również:

- ✓ przeprowadziła kontrolę w zakresie utrzymania czystości i porządku w budynkach mieszkalnych w osiedlach: Pod Lipami, Kosmonautów, Przyjaźni, Wichrowe Wzgórze i Zwycięstwa,
- ✓ opiniowała zmiany do statutu Spółdzielni zgłoszone przez organy Spółdzielni.

Miarą oceny działalności Spółdzielni przez członków jest przede wszystkim wysokość opłat czynszowych, stan techniczny budynków, zagospodarowanie przestrzeni, ład i porządek na terenie osiedli winogradzkich. Takie cele przyświecają Zarządowi w codziennym kierowaniu Spółdzielnią, a Radzie Nadzorczej w pełnieniu nadzoru i kontroli. Natomiast na działalność wpływają czynniki niezależne od Spółdzielni takie jak niespokojna sytuacja na świecie, niestabilny rynek w wielu branżach związanych z prowadzeniem działalności w zakresie utrzymania i eksploatacji nieruchomości mieszkaniowych, wzrosty cen energii i paliw, które w konsekwencji powodują podwyżki opłat za mieszkania.

Opinia wydana przez biegłego rewidenta dotycząca sprawozdania finansowego za 2025 rok jest bez zastrzeżeń. Ze sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta wynika, że badanie rocznego sprawozdania finansowego zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wyniki finansowe Spółdzielni, a ponadto jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdań przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

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

W roku sprawozdawczym Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP przeprowadził lustrację pełną z działalności Spółdzielni za lata 2022-2024. Obszarem zainteresowań lustracji były: organizacja Spółdzielni, w tym kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów, działalność organów Spółdzielni, stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni i budynków z nimi związanych, sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami, gospodarka zasobami mieszkaniowymi, gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych, oraz gospodarka finansowa Spółdzielni. W wyniku ustaleń lustracji potwierdzona została prawidłowość działań Spółdzielni we wszystkich obszarach objętych lustracją, a Związek Rewizyjny nie sformułował wniosków i zaleceń polustracyjnych.

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

Rada Nadzorcza ma nadzieję, że nowo wybrani członkowie Rady Nadzorczej będą ze sobą współpracowali w duchu odpowiedzialności za podjęte decyzje, mając na uwadze dobro Spółdzielni i jej członków.

Rada Nadzorcza w związku ze zbliżającym się terminem zakończenia swojej kadencji przekazuje Zarządowi, członkom Rad Osiedli i pracownikom Spółdzielni podziękowania za współpracę.

Integralną częścią sprawozdania Rady Nadzorczej są sprawozdania:

- ✓ Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- ✓ Komisji Rewizyjnej,
- ✓ Komisji Kulturalno-Samorządowej,
- ✓ Komisji Statutowej,
- ✓ Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie oceny realizacji zadań przez Spółdzielnię w 2025 r.,
- ✓ Trzy Uchwały Rady Nadzorczej w sprawie oceny pracy członków Zarządu w 2025 r.

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

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
(-) Stanisław Burda

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
(-) Radosław Smykaj

**Sprawozdanie z działalności**  
**Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi**  
**Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu**  
**za okres od maja 2025 r. do kwietnia 2026 r.**

(Sprawozdanie za okres od maja 2026 do czerwca 2026 zostanie przedstawione  
na Walnym Zgromadzeniu Członków)

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi działała w następującym składzie:

Hampel Marcin	- Przewodniczący
Koźmiński Jan	- Z-ca Przewodniczącego
Strażyński Łukasz	- Sekretarz
Badurska-Hofland Katarzyna	- Członek
Czasak Dariusz	- Członek
Harcej Artur	- Członek
Turostowski Bartosz	- Członek
Weichert Dariusz	- Członek

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

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

- ✓ analizowała zestawienia przeprowadzonych przetargów na prace remontowe, modernizacyjne i inwestycyjne oraz robót zleczanych bezprzetargowo,
- ✓ opiniowała zmiany planów gospodarczych uchwalane przez Rady poszczególnych osiedli oraz oceniała kwartalne i roczne wykonania planów rzeczowo–finansowych,
- ✓ analizowała i opiniowała plany rzeczowo–finansowe poszczególnych osiedli na rok 2026,
- ✓ analizowała kwestię ponadnormatywnej emisji hałasu wywoływanej przez ruch pojazdów mechanicznych na nieruchomościach sąsiadujących z nieruchomościami PSM „Winogrady” w Poznaniu, zwłaszcza w rejonie ul. ks. Mieszka I, Al. Solidarności, ul. Połabskiej, ul. Murawa, ul. Serbskiej, ul. Naramowickiej, ul. Słowiańskiej i ul. Lechickiej; skierowała wniosek do Rady Nadzorczej o wystąpienie do Prezydenta Miasta Poznania i Rady Miasta Poznania. W odpowiedzi Zarząd Dróg Miejskich poinformował, że ochrona akustyczna we wskazanych lokalizacjach leży po stronie Spółdzielni, a ewentualne korekty organizacji ruchu, które mogłyby wpłynąć na ograniczenie hałasu leżą po stronie Biura Miejskiego Inżyniera Ruchu.
- ✓ zapoznała się z raportem zespołu ds. wrywkowej kontroli w zakresie wywiązywania się z obowiązków gospodarzy domów i firm sprzątających na osiedlach,
- ✓ omawiała na bieżąco stan zaawansowania robót w zakresie realizowanej i planowanej budowy instalacji fotowoltaicznych na os. Zwycięstwa paw. 108,

- ✓ zapoznała się z działaniami Spółdzielni w zakresie ograniczenia kosztów zużycia energii elektrycznej w budynkach XIII kond. przez odnawialne źródła energii (montaż instalacji fotowoltaicznych, wymianę wentylatorów),
- ✓ przeprowadziła analizę wypłat za wymienioną stolarkę okienną przez członków, a także przez i na koszt PSM „Winogrody” w Poznaniu (w przypadkach trudnej sytuacji finansowej członków) w 2025 r.,
- ✓ oceniła oraz analizowała wyniki AKCJI ZIMA 2025/2026 w zakresie odśnieżania i skutków gołoledzi,
- ✓ zapoznała się ze stanem technicznym dźwigów w zasobach PSM „Winogrody” w Poznaniu oraz weryfikowała przyczyny awarii dźwigów na poszczególnych osiedlach; przyjęła do wiadomości uruchomienie platform likwidujących bariery architektoniczne w budynku na os. Zwycięstwa nr 15 z dofinansowaniem w kwocie 225tys. zł otrzymanym z Funduszu Regionu Wałbrzyskiego.

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

- ✓ Rady Osiedla Kosmonautów w sprawie utworzenia prywatnej strefy parkowania na terenie całej Spółdzielni,
- ✓ Rady Osiedla Wichrowe Wzgórze w sprawie uruchomienia programu wymiany okien po dwudziestoletnim okresie użytkowania,
- ✓ zalewania mieszkania na os. Przyjaźni nr 10,
- ✓ kontroli budowlanej i remontu balkonów na Os. Wichrowe Wzgórze budynek nr 13.

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

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

*Sekretarz*

*Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi*

  
(-) Łukasz Strażyński

*Przewodniczący*

*Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi*

  
(-) Marcin Hampel

**Sprawozdanie z działalności Komisji Rewizyjnej  
Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu  
za okres od maja 2025 r. do kwietnia 2026 r.**

(Sprawozdanie za okres od maja 2026 do czerwca 2026 zostanie przedstawione  
na Walnym Zgromadzeniu Członków)

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

<b>Burda Stanisław</b>	Przewodniczący,
Hampel Marcin	Zastępca Przewodniczącego,
Rybka Lechosław	Sekretarz,
Koźmiński Jan	Członek,
Niedzielski Grzegorz	Członek

Na posiedzenia Komisji zapraszani byli członkowie Zarządu, radcy prawni, Przewodniczący Rady Nadzorczej oraz inne osoby, których wiedza i doświadczenie były przydatne podczas prac Komisji.

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

W okresie sprawozdawczym Komisja działała na podstawie przyjętego planu pracy na II półroczu 2025 roku i I półroczu 2026 roku, który był uzupełniany i zmieniany o sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła 10 posiedzeń.

Ważnym zadaniem Komisji była analiza i zaopiniowanie planu gospodarczego i działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej PSM „Winogrady” w Poznaniu na 2026 rok. Analizy tej dokonano na podstawie założeń ekonomicznych przedstawionych przez Zarząd Spółdzielni i planów ekonomicznych poszczególnych osiedli, Winogradzkiej Telewizji Kablowej, Pogotowia Technicznego oraz Administracji Ogólnej. Opinię Komisja przedstawiła Radzie Nadzorczej, która Uchwałą nr 47 z dnia 23 września 2025 roku przyjęła plan gospodarczy Spółdzielni na rok 2026. W okresie sprawozdawczym Komisja bieżąco dokonywała analizy i opiniowała wprowadzane korekty do planu gospodarczego w zakresie struktury organizacyjnej, planu kosztów i przychodów, planu funduszu remontowego oraz wydatków na ulepszenie, zakup i wytworzenie środków trwałych według potrzeb i na podstawie propozycji przedstawionych przez Rady Osiedli.

**W okresie sprawozdawczym Komisja opiniowała projekty Uchwał w sprawie:**

- ✓ przeznaczenia środków z tytułu rozwiązania „biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów” na zobowiązania z tytułu opłat za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej na terenie miasta Poznania przez AQUANET Spółkę Akcyjną, utworzonych za okres II – IV kw. 2021 r.,
- ✓ przeznaczenia środków z tytułu rozwiązania „biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów” na zobowiązania z tytułu opłat za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do systemu

kanalizacji deszczowej na terenie miasta Poznania przez AQUANET Spółkę Akcyjną, utworzonych za okres I– IV kw. 2022 r.

- ✓ wysokości opłat za korzystanie z usług telewizyjnych,
- ✓ wysokości opłat za korzystanie z Internetu stacjonarnego,
- ✓ wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 i 2026 rok,
- ✓ wyksięgowania z ewidencji bilansowej nieściągalnych należności,
- ✓ zatwierdzenia zmiany nazw stanowisk pracy w strukturze organizacyjnej Spółdzielni, z uwzględnieniem struktur organizacyjnych osiedli,
- ✓ zmiany planu gospodarczego i działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej PSM „Winogrody” w Poznaniu na 2025 i 2026 rok,
- ✓ oceny realizacji zadań przez Spółdzielnię w 2025 r.,
- ✓ oceny pracy członków Zarządu za 2025 r.

**W okresie sprawozdawczym Komisja zapoznawała się z informacjami Zarządu dotyczącymi:**

- ✓ realizacji planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni,
- ✓ wysokości kosztów wynagrodzeń za udział w posiedzeniach organów Spółdzielni,
- ✓ zamiany gruntów na os. Pod Lipami,
- ✓ potrzeb remontowych związanych z wymianą instalacji grzewczej w budynkach mieszkalnych,
- ✓ gospodarki lokalami użytkowymi w zasobach Spółdzielni,
- ✓ wniosku złożonego do Miasta Poznania dotyczącego budowy hal garażowych z miejscami schronienia ludności,
- ✓ wyroku w sprawie opłat za wieczyste użytkowanie gruntów w pasach drogowych,
- ✓ ponownego dofinansowania do wymiany stolarki okiennej.

**W okresie sprawozdawczym Komisja omawiała:**

- ✓ możliwości finansowania wymiany bram garażowych na os. Pod Lipami,
- ✓ możliwości gromadzenia środków na p.poż. pod kątem konieczności wykonania mokrych pionów, oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego, instalacji elektrycznej, montażu wyłączników PWP,
- ✓ tematy związane z bezpieczeństwem na terenie Miasta Poznania, czyli budową schronów oraz pomp abisynek,
- ✓ uchwałę Rady Osiedla Pod Lipami nr 16/2025 z dn. 26.18.2025 w sprawie uchwalenia wysokości stawki za użytkowanie garaży na os. Pod Lipami,
- ✓ uchwałę Rady Osiedla Kosmonautów nr 9/2025 z dnia 29.04.2025r. w sprawie zagospodarowania lokali, gruntów i powierzchni reklamowej,
- ✓ wyniki ekonomiczne Spółdzielni za 2025 rok,
- ✓ zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne powyżej 20 tys. zł,
- ✓ sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 rok (w tym sprawozdanie z działalności Zarządu za 2025 rok).

- ✓ korespondencję z Prezesem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Ministerstwem Klimatu i Środowiska w sprawie cen ciepła zatwierdzonych przez Urząd Regulacji Energetyki dla Veolia Energia Poznań S.A.,
- ✓ projekty odpowiedzi na pisma i wnioski mieszkańców osiedli, Rad Osiedli oraz inną korespondencję kierowaną do Rady Nadzorczej,

Według sprawozdania Biegłego Rewidenta z dnia 27.03.2026 r., Spółdzielnia uzyskała prawidłowe dla dalszego funkcjonowania wyniki finansowe, o czym świadczą wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni. Wyniki badania nie wskazują, aby istniały zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w roku następnym po badanym.

Sekretarz Komisji Rewizyjnej

(-) Lechośław Rybka

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

(-) Stanisław Burda

**Sprawozdanie z działalności Komisji Kulturalno-Samorządowej  
Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu  
za okres od maja 2025 roku do kwietnia 2026 roku.**

(Sprawozdanie za okres od maja 2026 do czerwca 2026 zostanie przedstawione  
na Walnym Zgromadzeniu Członków)

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

Pan Weichert Dariusz	- Przewodniczący
Pan Rybka Lechosław	- Zastępca Przewodniczącego
Pani Badurska-Hofland Katarzyna	- Sekretarz
Pan Burda Stanisław	- Członek
Pan Czasak Dariusz	- Członek
Pan Harcej Artur	- Członek
Pan Niedzielski Grzegorz	- Członek
Pan Strażyński Łukasz	- Członek
Pan Turostowski Bartosz	- Członek

Na posiedzenia Komisji zapraszani byli członkowie Zarządu, radcy prawni, Przewodniczący Rady Nadzorczej oraz inne osoby, których wiedza i doświadczenie były przydatne podczas prac Komisji.

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

W okresie sprawozdawczym Komisja działała na podstawie przyjętego planu pracy, który był uzupełniany i zmieniany o sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła 9 posiedzeń.

**W okresie sprawozdawczym Komisja omawiała:**

- ✓ nowe zasady segregowania odzieży i tekstyliów oraz związanych z tym problemów,
- ✓ zasady wywieszania flag państwowych,
- ✓ możliwości prezentacji kandydatów do Rady Nadzorczej,
- ✓ przygotowania i oceniała przebieg Walnego Zgromadzenia Członków,
- ✓ sposób przeprowadzenia Pisemnego Oddawania Głosów na członków Rad Osiedli,
- ✓ organizację festynów na osiedlach,
- ✓ działalność osiedlowych domów kultury na podstawie dotychczasowej działalności, w tym działalność Klubów Seniora, planowane półkolonie dla dzieci,
- ✓ kwestię odśnieżania chodników miejskich na terenie Spółdzielni,
- ✓ poprawność realizacji procedury załatwiania skarg i wniosków wpływających do Spółdzielni,
- ✓ projekty odpowiedzi na pisma i wnioski mieszkańców osiedli, Rad Osiedli oraz inną korespondencję kierowaną do Rady Nadzorczej,

- ✓ sprawozdania z działalności programowej Winogradzkiej Telewizji Kablowej,
- ✓ sprawozdania z działalności monitoringu,
- ✓ propozycję zorganizowania przez Radę Nadzorczą aktywności dla członków Spółdzielni,
- ✓ proponowała zmiany do Regulaminu działania Rad Osiedli PSM „Winogrady” w Poznaniu.

**W okresie sprawozdawczym Komisja opiniowała projekt uchwały w sprawie:**

- ✓ planu gospodarczego Spółdzielni na 2026 rok w zakresie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej,
- ✓ zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia i sposobu podziału Walnego Zgromadzenia na dane części,
- ✓ prezentacji kandydatów do Rady Nadzorczej PSM „Winogrady” w Poznaniu,
- ✓ oceny realizacji zadań przez Spółdzielnię w 2025 r.,
- ✓ oceny pracy Członków Zarządu w 2025 r.

Sekretarz Komisji Kulturalno-Samorządowej

  
(-) Katarzyna Badurska-Hofland

Przewodniczący Komisji Kulturalno-Samorządowej

  
(-) Dariusz Weichert

## **Sprawozdanie z działalności Komisji Statutowej Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu za okres od czerwca 2025 roku do kwietnia 2026 roku.**

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

Jan Koźmiński – Rada Nadzorcza, Dariusz Weichert - Rada Nadzorcza, Artur Harcej - Rada Nadzorcza, Dariusz Czasak – Rada Nadzorcza, Bartosz Turostowski – Rada Nadzorcza, Łukasz Strażyński – Rada Nadzorcza, przy udziale przedstawicieli Rad Osiedli: Krzysztofa Janczewskiego – Rada Osiedla Pod Lipami, Ewy Krokowskiej – Rada Osiedla Przyjaźni, Michała Wernera – Rada Osiedla Wichrowe Wzgórze, Marcina Nabzdyka – Rada Osiedla Zwycięstwa, Zbigniewa Michalaka – Rada Osiedla Kosmonautów.

Komisja ukonstytuowała się następująco:

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

Komisja Statutowa w okresie od maja 2025 roku do kwietnia 2026 roku odbyła 9 posiedzeń. Zadaniem Komisji było przygotowanie propozycji zmian do statutu Spółdzielni zgłoszonych przez członków i organy Spółdzielni oraz zmian wynikających z aktualizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

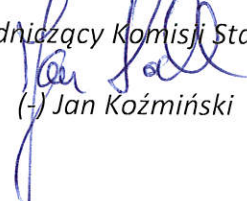
Plan pracy Komisji 2025/2026 obejmował zweryfikowanie na bieżąco zapisów statutu oraz omówienie proponowanych zmian przez członków czy organy Spółdzielni oraz zmian wynikających z aktualizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Komisja omawiała zapisy Statutu dotyczące wyborów do Rad Osiedli oraz Rady Nadzorczej. Zostały przygotowane m.in. w tym zakresie propozycje zmian do przedstawienia na Radzie Nadzorczej, a następnie do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu Członków w 2026 roku. Propozycje zmian dotyczyły m.in. zapisów:

1. dodanie po zmianie zapisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w § 70 ust. 3 „oraz wstrzymujące”,
2. uzupełnienie § 70 ust. 4 o zapis: „W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów do Rady Nadzorczej otrzyma równą liczbę głosów, mandat zostaje nieobsadzony. W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów do Rad Osiedli otrzyma równą liczbę głosów, Zarząd Spółdzielni przeprowadza losowanie w obecności Rady Nadzorczej.”
3. w § 70 ust. 6 oraz 96 ust. 3 zmiana dotycząca ilości wybranych do Rad Osiedli od 3 do 11,
4. po zmianie zapisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczącej pełnomocników i pełnomocnictw zmiana zapisu § 73, który otrzymał brzmienie:
  1. „Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni.
  2. Każdemu członkowi Spółdzielni przysługuje jeden głos.

3. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu Członków osobiście bądź przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia Członków. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia Członków.
  4. Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:
    - 1) osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu,
    - 2) adwokat lub radca prawny,
    - 3) inny członek tej samej spółdzielni.
  5. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, iż wypełnia warunki wskazane w ust. 4 pkt 1. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia jest nieważne.
  6. W przypadku reprezentowania Członka Spółdzielni przez Pełnomocnika, pełnomocnictwo składa udzielający pełnomocnictwa lub Pełnomocnik w siedzibie Zarządu Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu najpóźniej na trzy dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
  7. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni.
  8. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu Członków przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może zostać wybrany jako członek Rady Nadzorczej bądź członek Zarządu.
  9. Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni obowiązane są uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu Członków w pełnym składzie.”
5. w § 96 ust. 12 uzupełnienie zapisu, że: „czwarty egzemplarz - o ile głosowanie było prowadzone w innym budynku niż w budynku Administracji Osiedla - niezwłocznie wywiesza w budynku w którym odbywało się głosowanie.”,
  6. wprowadzenia obowiązku uzasadnienia wniosku o odwołanie członka Rady Osiedla w § 97 ust.3,
  7. w § 97 ust. 7 uzupełnienie zapisu, że: „Członek Spółdzielni może brać udział w Pisemnym Oddawaniu Głosów wyłącznie osobiście”,
  8. zmiana zapisów w § 98 oraz 83 dotyczących kompetencji Rad Osiedli.

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

Sekretarz Komisji Statutowej  
  
(-) Bartosz Turostowski

Przewodniczący Komisji Statutowej  
  
(-) Jan Koźmiński

## UCHWAŁA NR 8..

### Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrody” w Poznaniu z dnia 28 kwietnia 2026 r.

**w sprawie:** oceny realizacji zadań przez Spółdzielnię w 2025 r.

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

#### § 1

Realizując statutową funkcję nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni poprzez dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych oraz sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków w 2025 r. Rada Nadzorcza oceniła:

#### **I. Realizację planu gospodarczego w 2025 r.**

Plan gospodarczy Spółdzielni na 2025 r. uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 24 września 2024 r. Rady Osiedli, uwzględniając aktualną sytuację gospodarczą swoich osiedli, dokonały zmian w planach, głównie w zakresie wydatków z funduszu remontowego oraz wydatków na ulepszenia i wytworzenie nowych środków trwałych. Zmiany zostały zaakceptowane przez Radę Nadzorczą.

Koszty planowane na kwotę ogółem 213 701 tys. zł wykonano w 99 %, co stanowi kwotę 211 330 tys. zł. Planowane przychody na kwotę 221 303 tys. zł wykonano w 103 % tj. w kwocie 227 022 tys. zł.

Dodatni wynik działalności Spółdzielni w 2025 r. ogółem tj. uwzględniający koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz koszty i przychody działalności pozostałej (gospodarczej), wyniósł **15 692 tys. zł** brutto, w tym:

- a) nadwyżka w gospodarce zasobami mieszkaniowymi po uwzględnieniu pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej (+) **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 pozostałej (gospodarczej) 13 500 tys. zł.

Podatek dochodowy od osób prawnych za 2025 r. wyniósł 3 156 tys. zł.

Na dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej w 2025 r. Spółdzielnia przeznaczyła 257 tys. zł. Łącznie na ten cel wydatkowano dotychczas 35 065 tys. zł, co pozwoliło i pomogło mieszkańcom wymienić 86 % okien w zasobach Spółdzielni.

Łącznie koszty remontów (odpisy na fundusz remontowy i remonty w ciężar kosztów działalności) wyniosły 42 982 tys. zł, natomiast na ulepszenia, zakup i wytworzenie środków trwałych wydatkowano 6 461 tys. zł (w tym przedsięwzięcia niezakończone 399 tys. zł).

W stosunku do 2024 r. ogółem o 4,5 % wzrosły przychody z najmu lokali użytkowych, jednorazowych dzierżaw gruntów i reklam.

## Nadwyżka bilansowa za rok 2025 wyniosła 10 344 tys. zł.

Proponowany podział nadwyżki bilansowej do decyzji Walnego Zgromadzenia Członków:

- a) 9 154 tys. zł na fundusz remontowy,
- b) 1 190 tys. zł na fundusz zasobowy,

Saldo funduszu remontowego na dzień 31.12.2024 r. wyniosło **36 407 tys. zł**, w tym:

- nadwyżka (+) 45 915 tys. zł,
- niedobór (-) 9 508 tys. zł.

Fundusz remontowy został zasilony wpływami z tytułu nadwyżki bilansowej z 2024 r. w kwocie 6 749 tys. zł.

## II. Realizację głównych zamierzeń Spółdzielni w 2025 r.

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

### Roboty budowlane

#### 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 wentylacyjnych 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 zmierzchu 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**.

### **Działalność deweloperska**

Według stanu na 31.12.2025 r. nakłady na działalność produkcyjną (deweloperską) wraz z kosztami zakupu gruntu nie uległy zmianie (w porównaniu z rokiem ubiegłym) i wyniosły 1 620 tys. zł.

### **Sprawy terenowo-prawne**

W zakresie spraw terenowo – prawnych przygotowano i pozyskano niezbędną dokumentację geodezyjną w związku z prowadzonymi pracami inwestycyjnymi i remontowymi na wszystkich osiedlach. Prowadzone były postępowania związane ustanawianiem służebności drogowych.

W Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania kontynuowano sprawy nabycia i zamiany gruntów na osiedlach Pod Lipami i Zwycięstwa. Umożliwiłyby 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)

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 zewnętrznych źródłach pomocy finansowej**

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”.

W 2025 r. sporządzone zostały wnioski o przyznanie grantów OZE na przedsięwzięcia OZE dotyczące budynków OWW 2 i OWW 3, rozpatrzenie których zakończyło się pozytywną decyzją. Spółdzielnia otrzymała informację BGK o przyznaniu grantów łącznie w kwocie 91 tys. zł. Postępowanie w sprawie ostatecznej kwoty pomocy jeszcze trwa.

### **Informacja o wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu**

Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Winogrady” w Poznaniu na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu XII Wydział Cywilny z dnia 14.11.2022 r. oraz wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej z dnia 16.01.2026 r. otrzymała zwrot opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów zajętych pod drogi publiczne, które wносиła z zastrzeżeniem zwrotu, w kwocie wynoszącej łącznie z odsetkami 402 858,61 zł.

### **III. Realizację wniosków Walnego Zgromadzenia 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 złożonych przez nich wniosków.

### **IV. Rozpatrywanie skarg i wniosków**

W 2025 roku do Spółdzielni zgłoszono 2 skargi, z czego:

- do Rady Nadzorczej zgłoszono 1 skargę,
- do Zarządu skarg nie złożono,
- do Administracji Osiedla zgłoszono 1 skargę.

W 2025 roku mieszkańcy zgłosili 82 wnioski, z czego:

- do Rady Nadzorczej zgłoszono 1 wniosek,
- do Zarządu wniosków nie zgłoszono,
- do Rad i Administracji Osiedli zgłoszono 81 wniosków.

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

Skargi i wnioski złożone przez mieszkańców Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu w 2025 roku dotyczyły następującej tematyki:

- usterki techniczne,
- zasady funkcjonowania organów Spółdzielni,
- porządek,
- zagospodarowanie terenu,
- infrastruktura osiedlowa,
- organizacja zajęć w Osiedlowym Domu Kultury,
- prawidłowość prowadzonego postępowania przetargowego,
- pielęgnacja i nasadzenia roślin,
- parkowanie na terenach osiedlowych, dojazd do budynków,
- wzajemne przestrzeganie praw współmieszkańców budynków,
- remonty balkonów oraz inne remonty,
- montaż wind dla osób z niepełnosprawnościami,
- wysokość opłat,
- wynajem pomieszczeń i lokali.

## **V. Ocena ogólna**

1. Według sprawozdania Biegłego Rewidenta z dnia 27.03.2026 r. r., Spółdzielnia uzyskała prawidłowe dla dalszego funkcjonowania wyniki finansowe, o czym świadczą wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni.

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

2. Wskaźnik zaległości w zapłacie należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne wyniósł 3,01 %, a wskaźnik zaległości z tytułu czynszów najmu lokali użytkowych wyniósł 1,48 %. Są to wskaźniki utrzymujące się na porównywalnym poziomie od wielu lat. Istotne znaczenie miały właściwe działania windykacyjne (dwie formy windykacji tzw. windykacja „miękka” lub „twarda”). „Miękka umożliwia w rozsądny sposób spłatę zadłużeń nie dopuszczając do powstawania wysokich kwot zadłużenia oraz racjonalne podejście do udzielania pomocy użytkownikom lokali borykającym się z trudnościami płatniczymi. Windykacja „twarda” to dochodzenie należności na drodze postępowania sądowego.

3. Wyniki finansowe osiągnięte w 2025 r. są prawidłowe dla dalszego funkcjonowania Spółdzielni. Wskaźniki finansowe dowodzą możliwości terminowego regulowania zobowiązań bieżących. Sytuacja gospodarcza i finansowa pozwala realizować planowane zadania. Działalność gospodarcza prowadzona na podstawie planów gospodarczych, a bieżące monitorowanie sytuacji gospodarczej i zjawisk około gospodarczych, również w skali makro, pozwala na bieżące korygowanie wydatków i zadań. Ponadto sporządzane są wieloletnie plany remontowe pozwalające ocenić potrzeby w dłuższej perspektywie czasowej w celu odpowiedniego skalkulowania odpisów na fundusz remontowy.

4. Rada Nadzorcza w powołaniu na powyższe ocenia:

- 1) pozytywnie/~~negatywnie~~\* zadania realizowane przez Spółdzielnię w 2025 roku,
  - 2) pozytywnie/~~negatywnie~~\* pracę Prezesa Zarządu Pana Jana Marciniaka,
  - 3) pozytywnie/~~negatywnie~~\* pracę Z-cy Prezesa Głównego Księgowego Pani Małgorzaty Tomkowiak,
  - 4) pozytywnie/~~negatywnie~~\* pracę Z-cy Prezesa ds. Eksploatacji Pana Marka Gąsiorowskiego.
- \* niepotrzebne skreślić

§ 2

Rada Nadzorcza upoważnia Przewodniczącego do przedstawienia zrealizowanych zadań przez Spółdzielnię wraz z wynikami oceny pracy członków Zarządu w 2025 r. na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
"WINOGRADY" w Poznaniu  
*Stanisław Nurda*

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
"WINOGRADY" w Poznaniu  
*Radosław Smykał*

UCHWAŁA NR 9...

Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu  
z dnia 28 kwietnia 2026 r.

w sprawie: oceny pracy Prezesa Zarządu Pana Jana Marciniaka w 2025 roku.

Działając na podstawie § 4 Regulaminu wynagradzania członków Zarządu Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu Rada Nadzorcza ocenia *pozytywnie/negatywnie*\* pracę Prezesa Zarządu Pana Jana Marciniaka w 2025 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
„WINOGRADY” w Poznaniu  
*Stanisław Burda*

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
„WINOGRADY” w Poznaniu  
*Radosław Smyka*

Otrzymują:

PE

PS a/a

\* niepotrzebne skreślić

UCHWAŁA NR <sup>10</sup>....

Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu  
z dnia 28 kwietnia 2026 r.

w sprawie: oceny pracy Z-cy Prezesa Głównego Księgowego Pani Małgorzaty Tomkowiak w 2025 roku.

Działając na podstawie § 4 Regulaminu wynagradzania członków Zarządu Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu Rada Nadzorcza ocenia *pozytywnie/negatywnie*\* pracę Zastępcy Prezesa Głównego Księgowego Pani Małgorzaty Tomkowiak w 2025 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
„WINOGRADY” w Poznaniu  
  
Stanisław Burda

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
„WINOGRADY” w Poznaniu  
  
Radosław Smykaj

Otrzymują:

PE

PS a/a

\* niepotrzebne skreślić

UCHWAŁA NR 11.

Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu  
z dnia 28 kwietnia 2026 r.

w sprawie: oceny pracy Z-cy Prezesa ds. Eksploatacji Pana Marka Gąsiorowskiego  
w 2025 roku.

Działając na podstawie § 4 Regulaminu wynagradzania członków Zarządu Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu Rada Nadzorcza ocenia *pozytywnie/negatywnie*\* pracę Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji Pana Marka Gąsiorowskiego w 2025 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
„WINOGRADY” w Poznaniu  
  
Stanisław Burda

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
„WINOGRADY” w Poznaniu  
  
Radosław Smykała

Otrzymują:

PE

PS a/a

\* niepotrzebne skreślić