

Sprawozdanie
z działalności Rady Nadzorczej
Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Różany Potok”
za rok 2025 (01.01.2025 – 31.12.2025)

Poznań, 18.05.2026

1. Sprawy osobowe

W roku 2025 Rada Nadzorcza Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Różany Potok” działała w następującym składzie osobowym :

Beata Kukawka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej;
Elżbieta Styperek– Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej;
Aleksander Ansion – Sekretarz Rady Nadzorczej
Małgorzata Hadyńska- Członek Rady Nadzorczej
Cezary Kaźmierowski – Członek Rady Nadzorczej

2. Działalność RN w okresie sprawozdawczym

W roku 2025 odbyło się 8 posiedzeń Rady Nadzorczej, na których podjęto łącznie 19 uchwał.

W okresie sprawozdawczym członkowie Rady Nadzorczej pełnili dyżury (w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca), podczas których istniała możliwość spotkania z członkami USM „Różany Potok” (na ich wniosek) w sprawach członkowskich oraz w sprawach związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni i zadaniami realizowanymi przez Radę Nadzorczą.

Nadal należy podkreślić niewielkie zainteresowanie członków USM „Różany Potok” spotkaniami z Radą Nadzorczą. W okresie objętym niniejszym Sprawozdaniem, chęć spotkania się na dyżurze z członkiem Rady Nadzorczej i przedyskutowania określonych kwestii związanych z działalnością Spółdzielni zgłosiło zaledwie dwóch członków.

2.1 Sprawy rozpatrywane przez RN

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza sprawowała kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni - zgodnie i w zakresie wynikającym z postanowień Statutu Spółdzielni - rozpatrując sprawy i podejmując uchwały dotyczące funkcjonowania USM „Różany Potok”.

Rada Nadzorcza w szczególności:

- sprawowała nadzór nad działalnością Zarządu USM „Różany Potok”, w tym dokonywała oceny wykonania przez Zarząd zadań gospodarczych i innych zadań statutowych Spółdzielni;
- dokonała analizy wykonania planu wpływów i wydatków USM „Różany Potok” za rok 2024 i zatwierdziła jego wykonanie;
- dokonała analizy planu działalności USM na rok 2025 oraz założeń budżetu operacyjnego na rok 2025, ze szczególnym uwzględnieniem struktury oraz projektowanego poziomu kosztów mających wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez Spółdzielców. Rada Nadzorcza, przyjmując założenia do budżetu Spółdzielni na rok 2025 oraz zatwierdzając plan wpływów i wydatków na rok 2025, zaakceptowała jednocześnie zmianę od 01 czerwca 2025r wysokości opłat wnoszonych przez mieszkańców lokali mieszkalnych i użytkowych. Stosowna komunikacja do mieszkańców, uzasadniająca poziom i strukturę podwyżki została wysłana do Spółdzielców przez Zarząd USM w miesiącu lutym 2025 r. Jednocześnie Rada Nadzorcza, w wyniku dodatkowej analizy zasad wnoszenia opłat na fundusz remontowy budynków posiadających wielostanowiskowe hale garażowe/garaże dokonała korekty budżetu operacyjnego - Planu wpływów i wydatków na rok 2025, ustalając iż od dnia 01 czerwca 2025r. właściciele miejsc postojowych będą ponosić opłatę na fundusz remontowy budynku, w którym znajduje się dana hala lub garaż, przy czym w związku z ustaleniem w/w opłaty na fundusz remontowy, od dnia 01 czerwca 2025 r. uległa zmniejszeniu o tę kwotę wysokość dotychczasowego składnika ”eksploatacja” dla każdego miejsca postojowego i garażu;
- na bieżąco analizowała informacje Zarządu dotyczące realizacji zadań remontowych oraz informacje o wymaganych/oczekiwanych przez członków Spółdzielni pracach remontowych w zakresie poszczególnych budynków. Rada Nadzorcza zwróciła uwagę na pogarszający się stan elewacji budynków, przy jednocześnie stosunkowo niskim funduszu remontowym na poszczególnych budynkach i zasadniczo braku zgody mieszkańców danej nieruchomości (w przypadku np. budynku przy ul. Umultowskiej 100) na zaciągnięcie kredytu na modernizację i zabezpieczenie kredytu zwiększonymi opłatami na fundusz remontowy. Rada Nadzorcza przeanalizowała także kwestię ewentualnego wpływu użytkowania tarasów budynku przy ul. Drewsa 1 i 3 na stan znajdujących się pod nimi hal garażowych, zwracając się do Zarządu Spółdzielni o

zgrupowanie i przedłożenie Radzie Nadzorczej w tym zakresie wszelkiej dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej oraz zaprezentowania opinii Zarządu co do zakresu i wstępnego oszacowania kosztu wykonania niezbędnych prac naprawczych. Dyskusja w tym zakresie była kontynuowana na posiedzeniu Rady Nadzorczej w lutym 2026r;

- dokonała analizy sposobu ustalenia zaliczek na ogrzewanie (CO, podgrzew wody użytkowej), podejmując uchwałę w sprawie zatwierdzenia zmiany regulaminu rozliczania kosztów ciepła, podgrzewu wody oraz rozliczeń zimnej wody w budynkach USM Różany Potok - zgodnie ze skierowanym do Zarządu USM wystąpieniem Rady Nadzorczej z dnia 23.05.2025 w przedmiocie rozliczania kosztów ciepła i stosowania współczynników wyrównawczych LAF dla budynków w szeregowych budynkach wielopiętrowych USM „Różany Potok”. Współczynniki LAF będą wprowadzane dla budynków mających pełną dokumentację techniczną. Jednocześnie Rada Nadzorcza zwróciła się do Zarządu Spółdzielni o przedłożenie Radzie Nadzorczej do dnia 28 lutego 2026 r. pisemnej informacji o stanie kompletności dokumentacji technicznej budynków wielorodzinnych znajdujących się w zasobach USM „Różany Potok”;
- Ponadto, w wykonaniu § 8 ust. 4 przyjętego Regulaminu Gospodarki Finansowej, Rada Nadzorcza dokonała zatwierdzenia rozliczenia wydatków poniesionych w styczniu oraz października 2025 roku na remonty kotłowni przy ul. Maciejewskiego poprzez obciążenie kosztów utrzymania kotłowni wg powierzchni grzewczych budynków i w konsekwencji uwzględnienie tych kosztów w rozliczeniu centralnego ogrzewania i ciepłej wody za okres 01.06.2025-31.05.2026. Mając na uwadze możliwy wpływ wydatków na remonty kotłowni na poziom ewentualnych dopłat z tytułu rozliczenia rocznego, Rada Nadzorcza zwróciła się do Zarządu Spółdzielni o ponowne przeanalizowanie kwestii podłączenia infrastruktury osiedla „Różany Potok” do sieci Veolia, w tym przedłożenia Radzie Nadzorczej zestawienia wytworzenia jednego GJ energii odrębnie dla obu kotłowni oraz porównania z kosztami GJ dla budynków zasilanych z sieci Veolia. Dyskusja w tym zakresie była kontynuowana na posiedzeniu Rady Nadzorczej w lutym 2026r;
- dokonała analizy zmian w Regulaminie organizacyjnym USM „Różany Potok” , zatwierdzając nową strukturę organizacyjną Spółdzielni;
- dokonywała w ramach czynności kontrolnych, okresowego przeglądu ksiąg i dokumentów, w tym w szczególności faktur i umów dotyczących USM „Różany Potok”;

w tym przyjęła zasady cyklicznego sposobu prezentacji Radzie Nadzorczej zestawienia bieżących kosztów ponoszonych przez USM „Różany Potok”;

- dokonywała cyklicznych analiz stanu zadłużenia członków USM „Różany Potok” z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz innych rozliczeń – w szczególności w kontekście wpływu, jakie miało na poziom zadłużenia, dokonane rozliczenie mediów za okres grzewczy 01.06.2024-31.05.2025 (wynikała z niego niedopłata dla właścicieli lokali mieszkalnych z tytułu centralnego ogrzewania, podgrzewu wody użytkowej oraz zużycia wody zimnej w łącznej kwocie ponad 323 tys. zł). Rozliczenia zostały wykonane zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania kosztów ciepła, podgrzewu wody oraz rozliczeń zimnej wody w budynkach USM „Różany Potok”.

Tak wysoka niedopłata, wymagająca rozliczenia przez spółdzielców w krótkim okresie czasu, spowodowała wzrost zadłużenia r/r o 292.056,58 zł (natomiast zadłużenie na koniec roku 2025 z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne wyniosło 472.839,87 zł. W ocenie Rady Nadzorczej kwestia zadłużenia Spółdzielców z tytułu opłat eksploatacyjnych jest sprawą wymagającą stałego zaangażowania Zarządu i bieżącego nadzoru ze strony Rady z uwagi na nieterminowe regulowanie należności przez niektórych członków USM „Różany Potok”. Efekty działalności Zarządu Spółdzielni w tym zakresie są i będą nadal jednym z podstawowych czynników branych pod uwagę w ocenie jego pracy przez Radę Nadzorczą;

- dokonywała cyklicznej analizy procesu windykacji należności wobec USM „Różany Potok” oraz podejmowanych przez Zarząd Spółdzielni działań mających na celu polubowne rozwiązywanie indywidualnych problemów zaległości w opłatach eksploatacyjnych;
- analizowała i podejmowała decyzje wymagane w sprawach dotyczących nieruchomości gruntowych użytkowanych przez Spółdzielnię, w tym w sprawie wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą zgody na ustanowienie nieodpłatnej służebności przesyłu na rzecz Veolia Energia Spółka Akcyjna oraz ustanowienia nieodpłatnej służebności przechodu i przejazdu na rzecz każdego właściciela nieruchomości gruntowych, położonych w Poznaniu przy Placu Wiktora Degi numer 8 oraz przy ulicy Adama Skałkowskiego numer 47;
- dokonała wymaganych statutem analiz dokumentów, sprawozdań i projektów uchwał w związku ze zwołanym na dzień 9 czerwca 2025 Walnym Zgromadzeniem Członków Spółdzielni za rok 2024;

- analizowała bieżącą sytuację prawną USM „Różany Potok” w toczących się postępowaniach sądowych z udziałem Spółdzielni, w szczególności w zakresie postępowań wieloletnich (wykazywanych w Sprawozdaniach Rady Nadzorczej za poprzednie lata) , w tym :

a) zamknięcie postępowania układowego:

do zamknięcia układu konieczne jest wypełnienie zobowiązań układowych, jakie Spółdzielnia złożyła względem członków posiadających wierzytelności niepieniężne - realizacja układu w tej części (ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu) nie jest możliwa bez wcześniejszego, prawomocnego i korzystnego dla USM zakończenia postępowania , o którym mowa w pkt. b);

b) sprawa o zwrot nieruchomości gruntowych na rzecz poprzednich właścicieli – tzw. działki 10/1, 10/2 i 10/4:

nadal toczy się postępowanie, wszczęte w 2022 roku na wniosek Spółdzielni, o zasiedzenie przedmiotowych nieruchomości gruntowych na podstawie przepisów kodeksu cywilnego. Spółdzielnia jest posiadaczem samoistnym nieruchomości od marca 1992 roku. W okresie sprawozdawczym sprawa była nadal w toku;

c) sprawa o zwiększenie wartości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, wytoczona Miastu Poznań:

sprawa jest nadal w toku;

d) sprawa zasiedzenia części działki przy ul. Szweykowskiego:

w 2024 roku zostało wszczęte przez właściciela nieruchomości sąsiadującej z osiedlem (przylegającej do ul. Szweykowskiego) postępowanie o zasiedzenie gruntów, w tym około 90 m² gruntu aktualnie stanowiącego nieużytek w ramach działki będącej częścią trawnika przy drodze ul. Szweykowskiego. Mieszkaniec ten zajął w pierwszej połowie lat 90-tych część gruntu należącego do Spółdzielni i domaga się zasiedzenia tej nieruchomości. W ocenie Zarządu zachodzi ryzyko wydania wyroku niekorzystnego dla Spółdzielni. W celu zabezpieczenia interesów Spółdzielców Zarząd Spółdzielni będzie wnioskował do WZ Spółdzielni o wyrażenie zgody na zbycie przedmiotowej części gruntu za odszkodowaniem. Sprawa jest nadal w toku;

e) Sprawy sądowe związane z uchwałą Walnego Zgromadzenia z 2023 roku o nieudzieleniu p. Jackowi Falkowskiemu absolutorium za lata 2020-2022:

- przed Sądem Okręgowym w Poznaniu toczyła się sprawa z powództwa Zarządu Spółdzielni, o uchylenie przedmiotowej uchwały jako podjętej

bez uzasadnienia. Sprawa ta została połączona do łącznego rozpoznania z odrębnym powództwem wniesionym przez p. Jacka Falkowskiego o ochronę dóbr osobistych. W połączonej sprawie odbyły się w 2025 r. trzy rozprawy. Postanowieniem z dnia 14 listopada 2025 sąd umorzył postępowanie w sprawie, znosząc wzajemnie koszty poniesione przez strony;

- w lipcu 2024 został doręczony USM Różany pozew członka Spółdzielni (wniesiony do sądu w lipcu 2023 roku) o stwierdzenie nieważności (ewentualnie o uchylenie) uchwał Walnego Zgromadzenia z 2023 w przedmiocie braku absolutorium dla p. Jacka Falkowskiego. Termin rozprawy nie został dotychczas wyznaczony,

przy czym, po zapoznaniu się z informacjami Zarządu w odniesieniu do wymienionych powyżej spraw, jak również na temat toczących się postępowań sądowych/windykacyjnych z powództwa /wniosku USM w procesie dochodzenia należności (z tytułu zaległości Spółdzielców w ponoszeniu opłat eksploatacyjnych), Rada Nadzorcza uznała za wystarczające bardziej szczegółowe przedstawienie tych problemów w sprawozdaniu Zarządu Spółdzielni;

Ponadto Rada Nadzorcza:

- dokonała analizy wykonania planu wpływów i wydatków USM „Różany Potok” za rok 2025 i zatwierdziła jego wykonanie;
- dokonała analizy założeń planu gospodarczego USM „Różany Potok” na rok 2026 i dokonała zatwierdzenia Planu wpływów i wydatków na 2026 r.

2.2 Realizacja uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia Członków.

- Rada Nadzorcza na bieżąco monitorowała realizację przez Zarząd uchwał podjętych przez Zgromadzenie Członków w roku 2025. Uchwały pozostające w zakresie zobowiązań Zarządu zostały zrealizowane;
- Rada Nadzorcza dokonała analizy wniosków wniesionych przez członków USM „Różany Potok” do Komisji uchwał i wniosków na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni w roku 2025, dokonując ich wstępnej oceny (kwalifikacja wniosku/ustalenie organu właściwego do rozpoznania wniosku) na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 16 czerwca 2025;

- Rada Nadzorcza na bieżąco omawiała stopień realizacji wniosków z Zarządem Spółdzielni. Znaczna część wniosków (uznanych za możliwe do realizacji, m.in. z uwagi na uwarunkowania finansowe, prawne) została zrealizowana. Informacja na temat realizacji wniosków, zostanie przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu za rok 2025

3. Ocena Rady Nadzorczej sytuacji finansowej USM „Różany Potok”

W ocenie Rady Nadzorczej stan USM „Różany Potok” wykazuje stabilność finansową. Spółdzielnia jako organizacja właściwie administruje swoim majątkiem i reaguje na bieżące sprawy w tym zakresie. Na poziomie poszczególnych spraw, Rada Nadzorcza na bieżąco monitorowała prace Zarządu Spółdzielni. Pomimo niewątpliwej ogólnej stabilności finansowej USM „Różany Potok”, Rada Nadzorcza podkreśla potrzebę stałej analizy kosztów obciążających Spółdzielnię, w tym z tytułu faktur za usługi zewnętrzne, ponieważ mają one wpływ na wysokość kosztów eksploatacyjnych ponoszonych przez jej członków.

4. Wnioski

W roku 2025 nie wystąpiły zdarzenia mogące zagrozić sprawności funkcjonowania USM „Różany Potok”. Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia miniony okres sprawozdawczy. Utrzymały się w tym okresie pozytywne dla Spółdzielni trendy z lat ubiegłych. Dotyczy to przede wszystkim stabilizacji i utrzymania płynności sytuacji finansowej.

Po przeanalizowaniu aktualnej sytuacji Spółdzielni, Rada Nadzorcza uznaje, że działalność Zarządu Spółdzielni zasługuje na pozytywną ocenę Walnego Zgromadzenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Aleksander Ansion

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Beata Kukawka