

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI**  
**Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„Różany Potok” w Poznaniu**  
**za 2025 rok.**

**I. Sprawy organizacyjne.**

Zarząd Spółdzielni w okresie od 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r. działał w składzie dwuosobowym, tj. Krzysztof Rolnik – Prezes Zarządu i Jacek Falkowski – Zastępca Prezesa Zarządu.

Zatrudnienie w Spółdzielni na koniec roku sprawozdawczego wynosiło 6 osób.

**II. Realizacja zadań statutowych Zarządu w ramach struktury władz Spółdzielni.**

W 2025 roku Zarząd Spółdzielni skierował do Rady Nadzorczej wnioski w sprawach, które wymagały podjęcia uchwał przez Radę Nadzorczą. Wnioski te dotyczyły:

1. zatwierdzenia wykonania planu wpływów i wydatków za 2024 rok,
2. zatwierdzenia planu wpływów i wydatków na 2025 rok.
3. zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni,
4. zatwierdzenia zasad rozliczenia kosztów związanych realizacją remontów substancji mieszkaniowej,
5. projektu planu remontowego Spółdzielni,
6. projektu struktury organizacyjnej Spółdzielni.

Wnioski Zarządu po wnikliwej analizie zostały przez Radę Nadzorczą przyjęte, lub będą procedowane w kolejnym roku sprawozdawczym.

W 2025 roku odbyło się 6 posiedzeń Zarządu, na których podjęto 11 uchwał. W okresie sprawozdawczym nie wpłynęło odwołanie od uchwał Zarządu podjętych w 2025 roku.

**III. Sytuacja członkowska**

Wg stanu na dzień 31.12.2025 roku Spółdzielnia liczyła 465 członków. Zarząd Spółdzielni w 2025 roku przyjął 16 nowych członków.

**IV. Sytuacja finansowa Spółdzielni.**

W 2025 roku zwiększyło się zadłużenie członków i osób niebędących członkami Spółdzielni z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i na koniec roku wynosiło 472.839,87 zł. W porównaniu do roku ubiegłego zadłużenie wzrosło o 113.635,06 zł. Wzrost zadłużenia był wynikiem rozliczenia mediów (cieplej i zimnej wody, oraz centralnego ogrzewania) za okres rozliczeniowy

2024/2025. Zadłużenie członków i osób niebędących członkami Spółdzielni z pozostałych tytułów kształtowało się następująco:

- z tytułu rozliczenia infrastruktury osiedlowej: 28.256,68 zł;
- z tytułu wkładów budowlanych na miejsca garażowe: 121,15 zł.

Bilans Spółdzielni zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w kwocie 24.465.032,38 zł, a rachunek zysków i strat Spółdzielni wykazuje zysk netto w wysokości 10.758,64 zł. W sprawozdaniu wykazano także nadwyżkę kosztów nad przychodami na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi w kwocie 91.241,85 zł, która zostanie rozliczona jako międzyokresowe rozliczenie kosztów działalności zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym bieżąco regulowała swoje zobowiązania wobec dostawców towarów i usług.

#### **V. Działalność remontowa Spółdzielni.**

W zakresie prac remontowych, oraz bieżącego utrzymania substancji mieszkaniowej wykonano następujące prace:

- a. wykonano przeglądy techniczne które wynikają z ustawy „Prawo Budowlane”;
- b. wykonano niezbędne prace konserwacyjne placów zabaw;
- c. usuwano na bieżąco awarie wodno-kanalizacyjne, awarie dekarские, oraz budowlane na zarządzanych nieruchomościach, a w zakresie utrzymania kotłowni w „ciągłości ruchu” wykonano szereg niezbędnych prac konserwacyjnych i naprawczych w tym dokonano wymiany palnika gazowego na kotłowni przy ulicy Z. Lisowskiego;
- d. stan realizacji wniosków z ostatniego WZ przedstawiono w załączonej tabeli;

#### **VI. Sprawy terenowo – prawne.**

##### **A. Wykonanie postanowień ustawy z dnia 15.12.2000 roku.**

Zarząd Spółdzielni do wykonywania spraw związanych z ustanawianiem prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych przystąpił jeszcze przed wejściem w życie postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W latach poprzednich podjęto uchwały dotyczące ustanowienia odrębnej własności mieszkań, lokali oraz domów jednorodzinnych mieszczących się w budynkach należących do Spółdzielni. W ten sposób zostały określone wszystkie nieruchomości, których dotyczyć będzie ustanowienie odrębnej własności.

Zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1716) o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów Prezydent Miasta Poznania powinien wydać stosowne zaświadczenia o przekształceniu działek gruntu zabudowanych na cele mieszkaniowe nie później, niż do dnia 31.12.2020 r. Niestety żadne takie zaświadczenie nie zostało wydane w terminie, a Spółdzielnia złożyła wnioski o wydanie takich zaświadczeń, by monitorować sytuację. W odniesieniu do kilku nieruchomości gruntowych, co do których Prezydent Miasta Poznania odmówił wydania zaświadczeń, mimo, iż Spółdzielnia posiada w tym zakresie korzystny dla siebie wyrok WSA w Poznaniu Zarząd Spółdzielni złożył wnioski o wyodrębnienie działek do odrębnych ksiąg wieczystych. Wnioski takie zostały przez Sąd rozpoznane do końca okresu sprawozdawczego, a Zarząd Spółdzielni ustanowił odrębną własność na rzecz członków Spółdzielni niezwłocznie po otrzymaniu stosownego zaświadczenia o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności.

#### **B. Sprawa tzw. działek 10/1, 10/2 i 10/4.**

Aktualnie trwa postępowanie – wszczęte na wniosek Spółdzielni – o zasiedzenie przedmiotowych nieruchomości gruntowych. Spółdzielnia bowiem jest posiadaczem samoistnym od marca 1992 roku, wobec czego złożyła wniosek o zasiedzenie gruntu na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.

#### **C. Sprawa użytkowania wieczystego.**

W 2011 roku postępowanie sądowe w sprawie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zakończyło się wygraną Spółdzielni. Sąd Apelacyjny prawomocnie ustalił, iż wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste będzie zgodna ze stawkami wyliczonymi przez Miasto Poznań, jednakże jednocześnie zobowiązał Miasto Poznań do umniejszenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste o kwotę ponad 2,6 mln zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na budowę infrastruktury osiedlowej. Tym samym Spółdzielnia uzyskała wieloletni upust z tytułu wnoszonych opłat.

W grudniu 2012 roku Miasto Poznań wypowiedziało dotychczasowe warunki dotyczące użytkowania wieczystego i zaproponowało w decyzji Prezydenta Miasta Poznania nowe stawki. Decyzja Prezydenta w żaden sposób nie odnosiła się do zapadłego wyroku Sądu z 2011 roku, a nadto oparta została o nierzetelną wycenę rzeczoznawcy, który działki będące ulicami różnicował w wartości o prawie 100 zł za 1 m<sup>2</sup>. Taka budząca sprzeciw wycena, brak odniesienia do wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu w sprawie zaliczenia nakładów na nieruchomości na poczet obniżenia stawki za użytkowanie wieczyste spowodowały, że Spółdzielnia zaskarżyła decyzję Prezydenta Miasta Poznania do SKO. W następstwie decyzji SKO utrzymującej w mocy decyzję

Prezydenta Miasta Poznania Spółdzielnia zaskarżyła przedmiotowe decyzje do sądu. Sprawa jest 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 m<sup>2</sup> 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 w toku.

#### **E. Sprawa zaskarżenia uchwały WZ z 2023 r.**

W następstwie uchwały WZ z 2023 roku o nieudzieleniu p. Jackowi Falkowskiemu absolutorium za lata 2020-2022 toczyła się przed Sądem Okręgowym sprawa z powództwa Zarządu Spółdzielni, o uchylenie przedmiotowej uchwały jako podjętej bez uzasadnienia. Sprawa została prawomocnie zakończona ugodą sądową w 2025 roku. Jednocześnie Zarząd Spółdzielni informuje, że o uchylenie tych samych uchwał jest w toku sprawa, która została wytoczona przez członka Spółdzielni.

#### **F. Realizacja wniosków z WZ 2025 r.**

<b>Numer wniosku</b>	<b>Treść wniosku</b>	<b>Uwagi</b>
<b>1.</b>	Ustawienie znaków przejście dla pieszych na skrzyżowaniu;	Wniosek przeanalizowano, w wizji lokalnej uczestniczył również wnioskodawca. Zgodnie z uzyskaną opinią proponowane oznakowanie nie może zostać umieszczone we wskazanej lokalizacji z uwagi na przepisy dotyczące organizacji ruchu przy skrzyżowaniach;
<b>2.</b>	Założenie monitoringu na ulicy Maciejewskiego 6-22;	W trakcie realizacji;
<b>3.</b>	Oczyszczenie murków wzdłuż ul. Umultowskiej i bloku przy ul. Drewsa 1-4;	ZREALIZOWANO

4.	Prośba do Zarządu Spółdzielni o zapytanie ofertowe do firm remontowych dotyczące wyceny kosztów odnowienia elewacji budynku przy ul. Zygmunta Lisowskiego 4-22 – dotyczy odnowienia elewacji (tynkowanie i malowanie bez termomodernizacji powierzchni ścian budynku poza powierzchnią ścian z cegły klinkierowej) od strony ogródków oraz od strony wejść do mieszkań;	Ze względu na ograniczone środki na funduszu remontowym nieruchomości wynoszące 87 tys. zł na koniec kwietnia 2026r, oraz wysokie szacunkowe koszty realizacji na poziomie 250-350 tys. zł, Zarząd na obecnym etapie nie planuje występowania o oferty dotyczące odnowienia elewacji budynku;
5.	Wniosek do Zarządu Spółdzielni o przywrócenie zamykania na klucz śmietnika przy ul. Drewsa/Zygmunta Lisowskiego;	Negatywne stanowisko Zarządu;
6.	Publikować na stronie internetowej Spółdzielni krótkie sprawozdanie z każdego posiedzenia Zarządu i RN; co najmniej raz w roku publikować plany remontowe dla poszczególnych nieruchomości na stronie internetowej Spółdzielni;	Aktualnie brak założeń remontowych dla poszczególnych budynków, gdyż plan remontowy nie został uchwalony przez RN;
7.	Prośba o objęcie monitoringiem rejonu ulic J. Maciejewskiego 6-22 – w przeciwieństwie do innych obszarów – nie został objęty nadzorem; modernizacja oświetlenia ulicznego w celu poprawienia widoczności i eliminacji niebezpiecznych stref;	W trakcie realizacji;
8.	Odnowienie orynnowania i bramek wejściowych przy ul. J. Grochmalickiego 1-19 (złuszczone powłoki malarskie);	ZREALIZOWANO
9.	Czy jest możliwość powiększenia balkonów budynku Umultowska 100C i jaki jest to koszt; przycinanie drzew na osiedlu, zwłaszcza przy budynkach by drzewa bezpośrednio nie zasłaniały okna przy budynku Umultowska 100C/19;	Nie przewiduje się realizacji tego zadania. Przedmiotowe przedsięwzięcie wymagałoby opracowania dokumentacji projektowej, uzyskania wymaganych uzgodnień, oraz poniesienia bardzo wysokich nakładów finansowych niewspółmiernych do uzyskanych korzyści. W związku z powyższym zadanie nie zostało zakwalifikowane do realizacji. W przypadku drzew ograniczających dostęp światła do mieszkań zostanie dokonana ocena zasadności wykonania zabiegów pielęgnacyjnych przez uprawnionego specjalistę a zakres prac będzie realizowany z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony zieleni;
10.	Przycinanie dużych drzew na osiedlu – prześwietlanie koron drzew, usuwanie suchych gałęzi – formowanie korony drzew (klony);	W trakcie realizacji;
11.	Wykonanie docieplenia szczytowych ścian budynku przy ul. Lisowskiego lub najpierw jednej a po uzbieraniu odpowiedniego funduszu drugiej ściany;	Koszt wg kosztorysu inwestorskiego z dociepleniem styropianem gr 12 cm wynosi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ściana szczytowa północna 63 tys. zł;</li> <li>• ściana szczytowa wschodnia 39 tys. zł;</li> </ul>
12.	Wykonanie kosztorysu napraw w miejscach przemarzania budynku Umultowska 100 oraz przedstawienie w ilu miejscach takie usterki występują;	Budynek wykazuje zwiększone straty ciepła i kwalifikuje się do kompleksowej termo modernizacji. Stwierdzono przemarzanie przegród zewnętrznych takich jak: (wieńce, nadproża, ściany osłonowe);

13.	Przygotowanie przez Zarząd wyceny termomodernizacji budynku Umultowska 100; w jakim czasie możliwe jest zgromadzenie wystarczających środków przy obecnych stawkach czynszu i funduszu remontowego (bez zaciągania kredytów);	Biorąc pod uwagę wzrost cen robót budowlanych na przestrzeni ostatnich 3-4 lat obecny koszt realizacji tego przedsięwzięcia może przekraczać 4 mln zł, obecnie nie są dostępne programy wsparcia umożliwiające sfinansowanie tego typu inwestycji;
14.	Montaż stojaków rowerowych na placach zabaw, utwardzenie terenu;	Z uwagi na konieczność zachowania stref bezpieczeństwa montaż stojaków nie może być realizowany na terenie placu zabaw. W przypadku potrzeby zwiększenia liczby stojaków możliwa jest ich lokalizacja w obrębie ściany szczytowej budynku przy ul. Z. Lisowskiego 4;
15.	Ogrodzenie – uporządkowanie miejsca na tzw. śmieci wielkogabarytowe; częstsze koszenie trawników (względy estetyczne i zdrowotne);	W trakcie realizacji - obecnie trwa przebudowa śmietnika, koszenie zgodnie z zaleceniami Miasta Poznania;
16.	Winda dla osób niepełnosprawnych? Zniżki	Brak aktualnych dotacji w tym zakresie;
17.	Winda wewnętrzna (zorientowanie się w kosztach i dotacjach);	Brak aktualnych dotacji w tym zakresie;
18.	Naprawa nawierzchni chodnikowej w rejonie Drewsa 4B poprzez umocowanie obluzowanej kostki chodnikowej oraz wyrzuseń powodowanych korzeniami drzew;	ZREALIZOWANO
19.	Raz w roku zamieszczanie na stronie internetowej informacji dot. wydatków z funduszu remontowego (szczegółowe) – wszystkie budynki wielorodzinne;	ZREALIZOWANO

## VII. Realizacja uchwał Walnego Zgromadzenia Członków.

Wszystkie uchwały, podjęte na Walnym Zgromadzeniu w 2025 roku zostały wykonane, z wyjątkiem uchwały dotyczącej zaciągnięcia zobowiązania przez Spółdzielnię.

## VIII. Postępowanie układowe.

Odnosnie realizacji układu zawartego z wierzycielami, Zarząd Spółdzielni oświadcza, że obecnie jedynym problemem jest realizacja zapisów układu dotyczących wierzycieli niepieniężnych – członków Spółdzielni – mieszkających w domach jednorodzinnych. Wobec tych członków, co, do których nieruchomości Spółdzielnia nie posiada obecnie prawa własności nieruchomości gruntowych (mieszkańcy dawnych działek 10/1, 10/2 i 10/4) Zarząd Spółdzielni nie może obecnie ustanowić prawa odrębnej własności lokalu. Postępowanie w tych sprawach (nabycia prawa własności gruntu celem ustanowienia odrębnej własności lokali) jest w toku i jest jednym z kierunków działalności Spółdzielni na 2026 rok.

## **IX. Realizacja kierunków działalności Spółdzielni na 2026 rok.**

1. Realizacja układu - w odniesieniu do wierzycieli niepieniężnych. Mieszkańcy zamieszkali na działce 10/1, 10/2 i 10/4 – realizacja zależy od zakończenia postępowania o zasiedzenie przedmiotowego gruntu, tocząca się aktualnie przed Sądem w Poznaniu.
2. Pozyskanie środków zewnętrznych na remonty mające na celu poprawienie charakterystyki cieplnej budynków Spółdzielni.

## **X. Podsumowanie.**

Sytuacja Spółdzielni w dużej mierze zależy również od ogólnej sytuacji ekonomiczno – finansowej w kraju. Za pozytywne należy uznać skutki działań Zarządu i Rady Nadzorczej zmierzające do zmniejszenia zadłużenia Spółdzielców wobec Spółdzielni w stosunku do roku poprzedniego. Niestety wynikiem nienajlepszej sytuacji w kraju jest stałe pojawianie się zaległości Spółdzielców wobec Spółdzielni, a przede wszystkim obserwowalne opóźnienia (przekraczające często 6 miesięcy) w płatności opłat eksploatacyjnych.

Kluczowym zadaniem dla Spółdzielni w nadchodzących latach będzie remont substancji mieszkaniowych. Możliwy będzie on wyłącznie w oparciu o pozyskanie środków zewnętrznych, gdyż zgromadzone na rachunkach bankowych środki nie pozwalają na samodzielną realizację zadań remontowych.

Prezes Zarządu  
Krzysztof Rolnik

Zastępca Prezesa ds. Technicznych  
Jacek Falkowski