



ISSN 1730-2951

BEZPŁATNY
MAGAZYN
INFORMACYJNY

Informator

Numer: 01/257/2026
Maj 2026 r.

SPÓŁDZIELCZY

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU



Sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu za rok

2 0 2 5

*Fundusz
Remontowy
stan na
31.12.2025*

str. 29-31



Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu

ul. Kwaśniewskiego 1
62-020 Swarzędz

tel. 61 817 40 11
tel. 61 817 40 61
zarzad@sm-swarzedz.pl
www.sm-swarzedz.pl

poniedziałek – 7.00-17.00
wtorek-czwartek – 7.00-15.00
piątek – 7.00-13.00

Administracja Osiedli Swarzędz-Południe

os. E. Raczyńskiego 20
62-020 Swarzędz

tel. 61 817 52 69
tel. 61 817 59 15
raczynskiego@sm-swarzedz.pl

Administracja Osiedli Swarzędz-Północ

os. Kościuszkowców 26
62-020 Swarzędz

tel. 61 817 43 22
tel. 61 64 69 252
gryniow@sm-swarzedz.pl

Informator Spółdzielczy

tel. 61 64 69 257
informator@sm-swarzedz.pl

Zdalny Dostęp

tel. 61 64 69 224
zdalnydostep@sm-swarzedz.pl

Centrum Monitoringu

tel. 61 817 36 15
tel. 61 64 69 251
czynne 24 h

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU W 2025 r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Poznaniu, Wydział Rejestrowy, w 1958 roku pod numerem akt RS-477, numer rejestru 1591. Do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców, Spółdzielnia została wpisana pod numerem KRS 0000153296 w dniu 28.03.2003 roku. Spółdzielnia działa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w dniu 28 kwietnia 2023 r. oraz wewnętrznych regulaminów.

I. DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH

1. WALNE ZGROMADZENIE

Zgodnie z § 83 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu jest najwyższym organem Spółdzielni.

W 2025 roku odbyły się dwa Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

Pierwsze odbyło się 6 czerwca 2025 roku, było to sprawozdawcze Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, które dotyczyło podsumowania poprzedniego roku działalności Spółdzielni.

Na **8243** uprawnionych członków obecne były **282** osoby, co stanowiło **3,42%** ogółu uprawnionych.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia członków w dniu 6 czerwca 2025 roku przewidywał podjęcie 8 uchwał, które dotyczyły:

Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2024 rok (01/2025) – uchwała podjęta jednogłośnie: ZA – 250, PRZECIW – 0, WSTRZYMAŁO SIĘ – 0.

Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2024 rok (02/2025) – uchwała podjęta jednogłośnie: ZA – 255, PRZECIW – 0, WSTRZYMAŁO SIĘ – 0.

Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok (03/2025) – uchwała podjęta jednogłośnie: ZA – 259, PRZECIW – 0, WSTRZYMAŁO SIĘ – 0.

Zatwierdzenia podziału nadwyżki bilansowej (04/2025): ZA – 256, PRZECIW – 1, WSTRZYMAŁO SIĘ – 0.

Udzielenia absolutorium członkom Zarządu:

► *Marcinowi Jankowskiemu* (05/2025) Prezesowi Zarządu (za okres 1.01.2024 r. – 31.12.2024 r.) – uchwała podjęta jednogłośnie: ZA – 254, PRZECIW – 0, WSTRZYMAŁO SIĘ – 0.

► *Katarzynie Jakubowskiej* (06/2025) Zastępcy Prezesa Zarządu (za okres 1.01.2024 r. – 31.12.2024 r.): ZA – 257, PRZECIW – 0, WSTRZYMAŁO SIĘ – 3.

► *Jakubowi Roszkowskiemu* (07/2025) Zastępcy Prezesa Zarządu (za okres 1.01.2024 r. – 31.12.2024 r.): ZA – 253, PRZECIW – 0, WSTRZYMAŁO SIĘ – 2.

Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań (08/2025) – uchwała podjęta jednogłośnie: ZA – 249, PRZECIW – 0, WSTRZYMAŁO SIĘ – 0.

Do Komisji wnioskowej wpłynęło ogółem 20 wniosków. Za nadające się do realizacji, Komisja wnioskowa postanowiła uznać 4 wnioski. Żaden z uznanych przez Komisję wniosków nie został przyjęty, ponieważ nie uzyskał większości głosów członków, biorących udział nad ich przyjęciem.

Drugie Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu odbyło się 10 października 2025 roku, na którym członkowie Spółdzielni wybierali Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu na kadencję 2025-2028.

Na **8236** uprawnionych członków obecnych było **509** osób, co stanowiło **6,18%** ogółu uprawnionych.

Zgodnie z § 87 ust. 2 Statutu Spółdzielni, członkowie Spółdzielni zgłosili swoje projekty uchwał, które zostały wprowadzone do porządku obrad zebrania i które dotyczyły:

Poprawy stanu terenów zielonych należących do Spółdzielni (01/2025): ZA – 91, PRZECIW – 335, WSTRZYMAŁO SIĘ – 11 – uchwała nie została podjęta.

Zgłaszania usterek oraz monitorowania statusu zgłoszeń przez członków Spółdzielni (02/2025): ZA – 54, PRZECIW – 369, WSTRZYMAŁO SIĘ – 4, uchwała nie została podjęta.

Zmiany § 104 Statutu dotyczącego wynagrodzeń Rady Nadzorczej (03/2025): ZA – 78, PRZECIW – 387, WSTRZYMAŁO SIĘ – 7, uchwała nie została podjęta.

Wystąpienia do władz Gminy Swarzędz z wnioskiem o podjęcie inicjatywy uchwałodawczej dotyczącej jednostek pomocniczych – Rad Osiedli (04/2025): ZA – 76, PRZECIW – 380, WSTRZYMAŁO SIĘ – 0, uchwała nie została podjęta.

Najważniejszym punktem w porządku obrad był **wybór nowych członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu na kadencję 2025-2028.**

W przewidzianym ustawowo terminie, zgodnie z § 90 ust. 3 Statutu Spółdzielni, zgłosiło się 29 kandydatów.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu wybrało Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu na kadencję 2025-2028 w następującym składzie:

LP.	NAZWISKO I IMIĘ
1.	Dominika Algusiewicz
2.	Waldemar Biskupski
3.	Sławomir Czachura
4.	Dawid Frąckowiak
5.	Marcin Gronek
6.	Dariusz Gronowski
7.	Maciej Handke
8.	Magdalena Jezierska-Miedźwiecka
9.	Monika Kasprzycka
10.	Piotr Kijak
11.	Ewa Małolepsza
12.	Zbigniew Nowak
13.	Beata Pacholczak
14.	Lidia Snuszka
15.	Krzysztof Sobieraj

2. RADA NADZORCZA:

Zgodnie z § 92 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Rada Nadzorcza działa poprzez:

1. Posiedzenia plenarne.
2. Komisje Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, opierając się na przepisach Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

Komisje Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu powołane uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 23 października 2025 roku.

- Komisja Rewizyjna.
- Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.
- Komisja Inwestycyjna.
- Komisja Społeczno-Kulturalna.
- Komisja Społeczno-Mieszkaniowa.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni znajduje się w niniejszym opracowaniu na str. 27-28.

3. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

Zgodnie z § 106 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Działalność Zarządu opiera się na przepisach Statutu i Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

Zarząd Spółdzielni działał w roku sprawozdawczym w następującym składzie:

- ▶ inż. Marcin Jankowski
 - od 1.01.2025 r. do 31.12.2025 r. – Prezes Zarządu / Dyrektor Spółdzielni.
- ▶ mgr Katarzyna Jakubowska
 - od 1.01.2025 r. do 31.12.2025 r. – Zastępca Prezesa Zarządu / Główny księgowy Spółdzielni.
- ▶ mgr Jakub Roszkowski
 - od 1.01.2025 r. do 31.12.2025 r. – Zastępca Prezesa Zarządu / Zastępca Dyrektora Spółdzielni ds. eksploatacji.

W 2025 roku odbyły się 53 posiedzenia, w których brała udział również kadra kierownicza oraz pracownicy Spółdzielni, tj.

- Pierwszy Zastępca Głównego księgowego,
- Drugi Zastępca Głównego księgowego,
- Kierownik Administracji Północ,
- Kierownik Administracji Południe,
- Kierownik Działu terenowo-prawnego,
- Kierownik Działu mieszkaniowego,
- Kierownik Działu ekonomicznego,
- Kierownik Działu prawnego,
- Kierownik Działu pracowniczego,
- Radca prawny,
- Redaktor naczelny/rzecznik,
- Specjalista ds. cyfryzacji,
- Specjalista ds. samorządowych,
- Inspektor ds. nieruchomości niemieszkalnych,
- Inspektor ochrony danych,
- i inni pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

Przeciętne zatrudnienie w 2025 roku wyniosło ogółem 79 etatów.

1. Pion Prezesa Zarządu – 22 etaty w następujących komórkach organizacyjnych:

- spraw mieszkaniowych,
- pracowniczej,
- prawnej,
- windykacji należności,
- kancelarii,
- medialnej,
- ochrony danych,
- BHP,
- cyfryzacji,
- terenowo-prawnej.

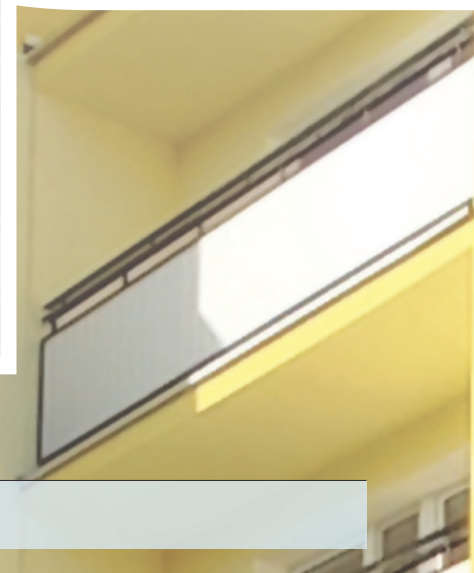
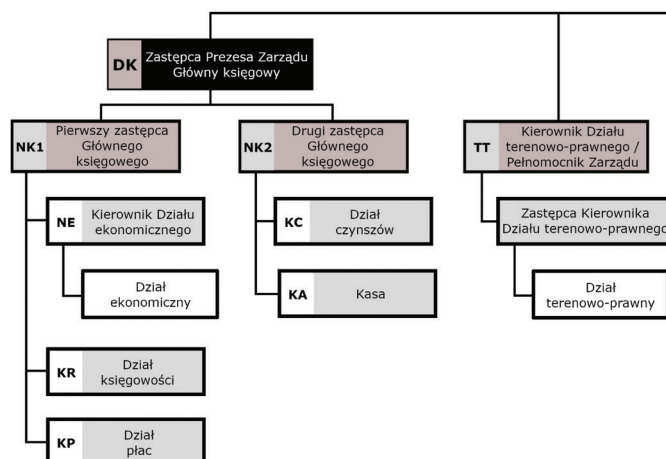
2. Pion zastępcy Prezesa Zarządu/Głównego księgowego – 19 etatów w następujących komórkach organizacyjnych:

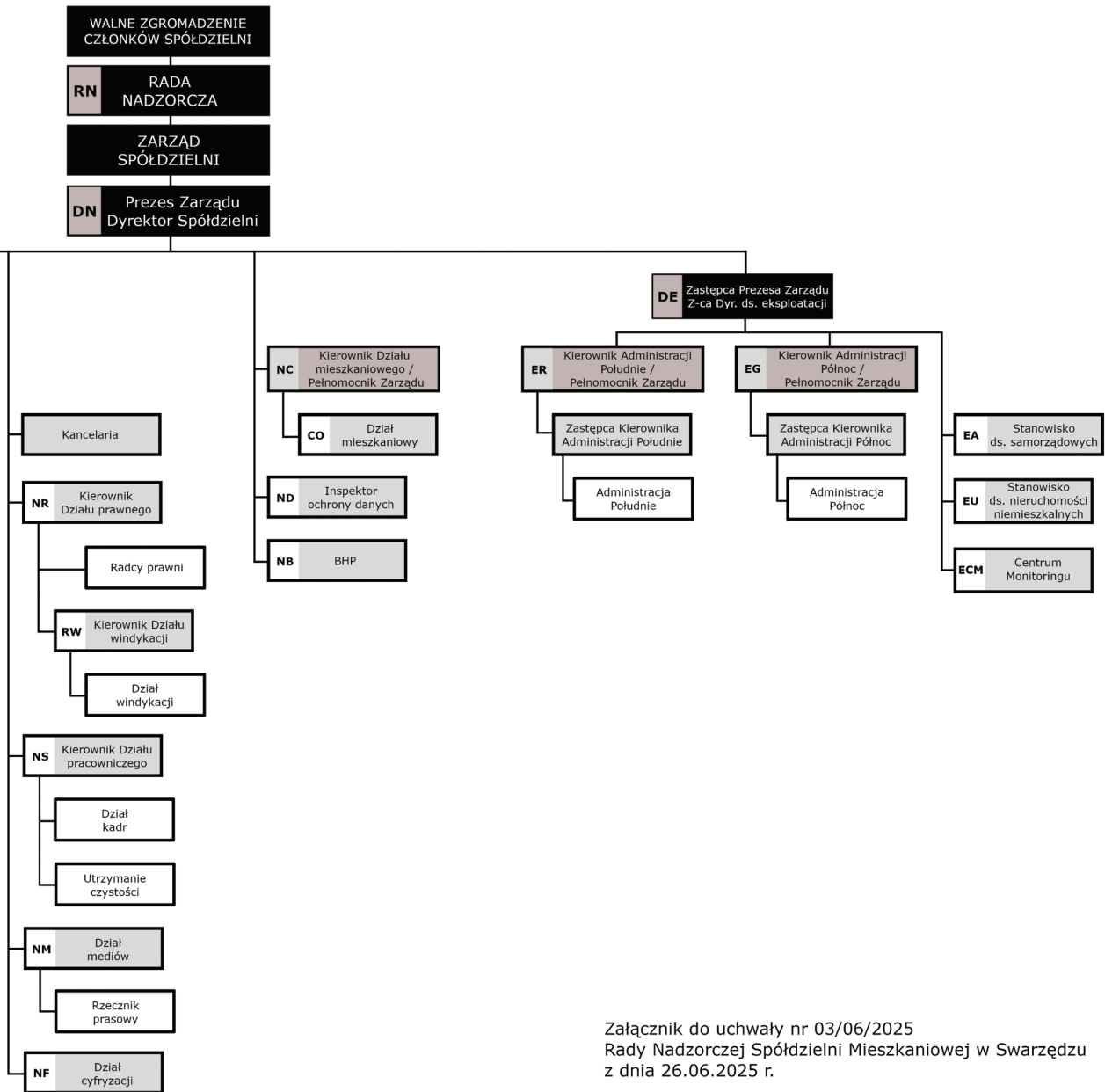
- finansowo-księgowej,
- ekonomicznej.

3. Pion zastępcy Prezesa Zarządu ds. eksploatacji– 38 etatów w następujących służbach:

- administracji zasobów mieszkaniowych,
- gospodarzy domów,
- remontowo-konserwacyjnych,
- ds. nieruchomości niemieszkalnych,
- samorządowej.

Struktura Organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu





Załącznik do uchwały nr 03/06/2025
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu
z dnia 26.06.2025 r.



Informator Spółdzielczy
Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu

Redaktor naczelny:
Joanna Całka

Sprawozdanie złożyły działy:
NK, NE, NS, NC, EG, ER, EA, EU, TT, RW, ND,
Televizja STK

Opracowanie graficzne:
Witold Adamski
tel. +48 602 35 72 82 | www.s33.pl



Druk:



IKOGRAF Rafał Sowa
ul. Nałęczowska 70 | 60-472 Poznań
tel. 61 842 08 54 | biuro@ikograf.eu

Nakład: 6000 szt.

Redakcja:
ul. Kwaśniewskiego 1, 62-020 Swarzędz
pokój 207
tel. +48 61 64 69 257
informator@sm-swarzedz.pl

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej – stan z 31 grudnia 2025 r.

Ogółem _____	8241	Liczba osób wykluczonych z członkostwa, stan z dn. 31.12.2025 r. _____	3
W tym:		Struktura lokali mieszkalnych w 2025 r.	
▪ Zamieszkali _____	5595	▪ Odrębna własność lokali mieszkalnych _____	1217
▪ Członkowie współmałżonkowie _____	1975	▪ Własnościowe prawo do lokalu _____	4435
▪ Oczekujący _____	605	▪ Lokatorskie prawo do lokalu _____	177
▪ Członkowie na lokale użytkowe _____	66	▪ Najem _____	14
Liczba osób, które nie są członkami Spółdzielni, stan z dn. 31.12.2025 r. _____	50		

IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI

1. Informacje ogólne:

- bilans obejmujący aktywa i pasywa w kwocie _____ 238.041.048,98 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wykazujący zysk _____ 335.218,74 zł
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę _____ 897.899,32 zł
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- informację dodatkową oraz księgi rachunkowe, na podstawie których sprawozdanie finansowe zostało sporządzone.

2. Aktywa trwałe

Na dzień 31.12.2025 r. wartość aktywów trwałych netto wyniosła _____ 215.883.421,21 zł
i dotyczyła:

- rzeczowych aktywów trwałych _____ 138.071.343,13 zł
- inwestycji długoterminowych _____ 100.050,00 zł
- długoterminowych rozliczeń międzyokresowych _____ 77.712.028,08 zł

2.1. Środki trwałe:

Obroty wg ewidencji księgowej na 31.12.2025 r. przedstawiają się następująco:

- stan z 1.01.2025 r. wartość brutto _____ 218.700.314,36 zł
- zwiększenie w 2025 r. _____ 3.861.526,28 zł
- zmniejszenie w 2025 r. _____ 2.734.359,37 zł
- stan środków trwałych wg wartości początkowej na 31.12.2025 r. _____ 219.827.481,27 zł

2.2. Środki trwałe w budowie na 31.12.2025 r.

4.270.238,65 zł

- Nakłady z B.O. _____ 4.553.649,71 zł
- Poniesione w 2025 r. _____ 1.805.827,49 zł
- Sprzedane _____ 20.700,00 zł
- Zamknięte zadania _____ 2.068.538,55 zł

2.3. Inwestycje długoterminowe:

100.050,00 zł

Dotyczą udziałów w:

- Telewizji STK Sp. z o.o. _____ 100.000,00 zł
- Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP _____ 50,00 zł

2.4. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

77.712.028,08 zł

dotyczą:

- świadectwa charakterystyki energetycznej budynków _____ 48.104,34 zł
- skapitalizowanych odsetek rozliczanych w czasie _____ 109.364,98 zł
- nierozliczonego funduszu remontowego _____ 40.005.592,18 zł
- grunty własne do rozliczenia _____ 37.548.966,58 zł

3. Stan funduszy Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. kształtował się następująco:

3.1. Fundusze podstawowe:

▪ udziałowy	994.859,22 zł
▪ wkładów mieszkaniowych	5.710.759,31 zł
▪ wkładów budowlanych	73.478.435,90 zł
RAZEM	80.184.054,43 zł

3.2. Fundusz zapasowy:

▪ zasobowy	56.092.052,09 zł
RAZEM	56.092.052,09 zł

Stan kapitałów na dzień 31.12.2025 r. 136.611.325,26 zł

3.3. Fundusze specjalne:

▪ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	155.121,53 zł
▪ remontowy	26.485.608,47 zł

4. Koszty ogólnej działalności Spółdzielni

W 2025 r. koszty ogólnej działalności Spółdzielni wyniosły 9.326.362,78 zł.

5. Sytuacja finansowa Spółdzielni

Przychody z działalności ogółem Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w roku 2025 wykazane w rachunku zysków i strat wyniosły 74.717.624,37 zł wraz z pozycją „Zmiana stanu produktów” w wysokości 772.109,59 zł, która stanowi ujemny wynik na działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Koszty ogółem zamknęły się kwotą 74.264.015,63 zł, wynik netto na działalności pozostałej Spółdzielni wyniósł 335.218,74 zł.

Poziom i strukturę kosztów w latach 2021-2025 przedstawiają następujące tabele:

Zestawienie kosztów według składników – analiza struktury

WYSZCZEGÓLNIENIE	2021		2022		2023		2024		2025	
	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%
Koszty działalności operacyjnej	52 133 265,78	98,07	52 232 220,45	96,35	59 507 567,34	97,42	67 199 313,70	96,91	71 453 047,49	96,18
Pozostałe koszty operacyjne	325 634,06	0,61	546 386,78	1,01	361 712,43	0,59	1 277 831,97	1,84	2 162 911,47	2,91
Koszty finansowe	701 594,65	1,32	1 431 159,71	2,64	1 215 342,72	1,99	866 417,66	1,25	672 251,75	0,91
Ogółem koszty	53 160 494,49	100,00	54 209 766,94	100,00	61 084 622,49	100,00	69 343 563,33	100,00	74 288 210,71	100,00

Analiza dynamiki kosztów i ich składników

WSKAŹNIKI DYNAMIKI				
WYSZCZEGÓLNIENIE	2022/2021	2023/2022	2024/2023	2025/2024
Koszty działalności operacyjnej	100,19%	113,93%	112,93%	106,33%
Pozostałe koszty operacyjne	167,79%	66,20%	353,27%	169,26%
Koszty finansowe	203,99%	84,92%	71,29%	77,59%
Koszty ogółem	101,97%	112,68%	113,52%	107,13%

Analiza kosztów działalności wykazuje, że udział kosztów działalności operacyjnej stanowi 96,2% kosztów, jednocześnie ich poziom względem roku 2024 wzrósł o 6,3%. Dynamika wzrostu uległa znacznemu obniżeniu w porównaniu do lat 2023-2024, a najwyższą odnotowano w zakresie zakupu energii cieplnej oraz dostawy wody i odbioru ścieków.

Koszty rodzajowe według składników

WYSZCZEGÓLNIENIE	2021		2022		2023		2024		2025	
	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%	PLN	%
Koszty działalności operacyjnej	52 133 265,78	100,00	52 232 220,45	100,00	59 507 567,34	100,00	67 199 313,70	100,00	71 453 047,49	100,00
1. Amortyzacja	336 946,05	0,65	319 001,00	0,61	5 777,21	0,01	136 653,21	0,20	351 019,29	0,49
2. Zużycie materiałów i energii	15 787 517,84	30,28	16 009 331,90	30,65	20 148 382,58	33,86	21 665 118,18	32,24	24 716 338,63	34,59
3. Usługi obce	4 705 299,35	9,02	5 918 008,55	11,33	5 873 689,30	9,87	7 072 685,46	10,52	7 534 363,75	10,55
4. Podatki i opłaty	8 634 197,43	16,56	7 088 911,84	13,57	10 392 044,61	17,46	11 036 388,07	16,42	11 892 552,26	16,64
5. Wynagrodzenia	8 590 413,68	16,48	8 694 997,74	16,65	8 777 646,62	14,75	10 763 363,66	16,02	10 599 302,61	14,83
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 375 337,40	2,64	1 387 090,98	2,66	1 486 715,98	2,50	1 846 809,05	2,75	1 755 971,60	2,46
7. Pozostałe	12 703 554,03	24,37	12 814 878,44	24,53	12 823 311,04	21,55	14 678 296,07	21,85	14 603 499,35	20,44

Najwyższe pozycje kosztów działalności w ujęciu rodzajowym niezmiennie stanowią koszty zużycia materiałów i energii (zwłaszcza energii ciepłej) oraz koszty pozostałe (w tym głównie odpis na fundusz remontowy), których udział stanowi odpowiednio 34,6% oraz 20,4%.

Działalność finansowa Spółdzielni, związana głównie z obsługą kredytów i pożyczek przeznaczonych na remonty zasobów Spółdzielczych, w tym m.in. na docieplenia budynków, wymiany źródeł ciepła i instalacji wewnętrznych, rewitalizacji terenów zielonych i układów komunikacyjnych, utrzymała tendencję spadkową w zakresie kosztów odsetek. W roku 2025 koszty finansowe uległy zmniejszeniu o 22,4%, co jest efektem spłat kredytów oprocentowanych na warunkach rynkowych. Jednocześnie, Spółdzielnia w szerszym zakresie korzysta z niżej oprocentowanych źródeł finansowania przedsięwzięć remontowych, w formie pożyczek pochodzących z programów unijnych o bardzo niskim oprocentowaniu (np. pożyczki Jessica 0,4% w skali roku, Fundusz Dostępności 0,15%). Łączne zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31.12.2025 wynoszą 25,2 mln zł, z czego 65,3% stanowią niskooprocentowane pożyczki udzielone przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze wsparciem unijnym. Zarządzanie ryzykiem w zakresie spłaty powyższych zobowiązań opiera się głównie w korelacji z odpisem na fundusz remontowy Spółdzielni, spłaty rat kapitałowo-odsetkowych nie mogą przekraczać wysokości odpisów z danej nieruchomości.

Działając na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku (Dz.U. z 1996 roku Nr 5, poz. 32 z późniejszymi zmianami) o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 sierpnia 2006 roku w sprawie rozliczeń z bankami z tytułu przejściowego wykupienia ze środków budżetu Państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych (Dz. U. z 2006 roku nr 165 poz. 1169), Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu w latach 2018-2020 wystąpiła do PKO B.P. z wnioskiem o umorzenie 312 kredytów na kwotę 17,5 mln zł. Zadłużenie z tytułu spłaty kredytów mieszkaniowych zostało umorzone wg zasad określonych w ww. przepisach. Do spłaty pozostał 1 kredyt mieszkaniowy, którego wysokość na dzień 31.12.2025 wynosiła 109 364,98 zł.

Spłata zadłużenia wg ilorazu

Data	Liczba osób	Kredyt	Odsetki skapitalizowane	Zadłużenie wg budżetu	Razem
Stan na dzień 1.01.1998 r.	10	66 992,01	22 550,55	379 258,42	468 800,98
Pozostaje w spłacie na dzień 31.12.2025 r. os. E. Raczyńskiego 30	1	0,00	51 262,64	58 102,34	109 364,98

6. Zaległości w opłatach na dzień 31.12.2025 r. za lokale

	LOKALE MIESZKALNE	LOKALE UŻYTKOWE
Czynsz	885 228,64	261 733,90
Kredyt	901,24	-
RAZEM	886 129,88	261 733,90

Podział czasowy należności od lokatorów:		
	LOKALE MIESZKALNE	LOKALE UŻYTKOWE
bieżące	611 357,97	85 270,06
30-90 dni	156 467,82	39 982,58
90-365 dni	64 430,31	130 268,05
powyżej 365 dni	53 873,78	6 213,21
RAZEM	886 129,88	261 733,90

Zaległe należności z podziałem analitycznym:			
	Ilość dłużników	Kwota	Średnia kwota na 1 dłużnika
LOKALE MIESZKALNE	2 692	886 129,88	329,17
LOKALE UŻYTKOWE	180	261 733,90	1 454,08

W badanym okresie zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych, bez spraw sądowych, zwiększyło się w stosunku do roku poprzedniego o kwotę 180 561,71 zł. Zaległe opłaty łącznie z dochodzonymi na drodze sądowej na dzień 31.12.2025 r. wynosiły 2 080 543,52 zł, co stanowi 2,96% wymiaru rocznego.

Porównując zaległości do rocznego wymiaru opłat, wynoszą one w ostatnich 5 latach:

- 2021 – 3,37 %
- 2022 – 3,14 %
- 2023 – 3,22 %

- 2024 – 2,81 %
- 2025 – 2,96 %

Spółdzielnia podejmuje starania w celu wyegzekwowania zaległych opłat.

W 2025 r. skierowano do sądu 74 sprawy na kwotę 298 836,49 zł

Zakończono postępowania w 67 sprawach na kwotę 509 981,34 zł

Na dzień 31.12.2025 r. pozostało do zakończenia 248 spraw, w tym:

- komorniczych 165
- sądowych 85

V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. ZASOBY MIESZKANIOWE

Wielkość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu wg stanu na dzień 31.12.2025 roku przedstawia tabela.

№	LOKALIZACJA	Mieszkania								Mieszkania ogółem		Budynki jednorodzinne na gruncie SM		Zasoby mieszkaniowe ogółem	
		własnościowe		lokatorskie		najem		odrębna własność							
		szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²
1	ul. Poznańska	19	936,74					4	223,86	23	1 160,60			23	1 160,60
2	os. Władysława IV	76	3 349,55					14	642,00	90	3 991,55			90	3 991,55
3	os. Zygmunta III Wazy	195	8 515,03	2	96,00			52	2 216,73	249	10 827,76			249	10 827,76
4	os. Dąbrowszczaków	659	37 690,70	14	840,90			201	11 458,37	874	49 989,97			874	49 989,97
5	os. Czwartaków	619	32 282,15	13	667,80			204	10 711,80	836	43 661,75	2	217,40	838	43 879,15
6	ul. Gryniów	159	10 603,40	1	49,40			51	3 365,60	211	14 018,40			211	14 018,40
7	os. Kościuszkowców	787	44 800,15	16	910,30			252	14 661,75	1 055	60 372,20			1 055	60 372,20
8	os. Raczyńskiego	367	22 308,53	71	4 258,20			173	10 659,30	611	37 226,03	3	473,80	614	37 699,83
9	os. Cegielskiego	632	33 417,70					22	1 303,91	654	34 721,61			654	34 721,61
10	os. Działyńskiego	113	6 059,25	12	500,47	1	45,60	49	2 300,86	175	8 906,18	1	140,40	176	9 046,58
11	Antoninek	115	6 691,50	29	1 624,30			89	5 242,30	233	13 558,10			233	13 558,10
12	ul. Głęboka	41	2 021,49							41	2 021,49			41	2 021,49
13	ul. Rybaki	4	189,03	2	89,27			4	159,66	10	437,96			10	437,96
14	Kostrzyn	77	4 402,07	12	688,69			57	3 355,33	146	8 446,09			146	8 446,09
15	Kórnik	55	3 232,46			2	98,00	15	853,57	72	4 184,03			72	4 184,03
16	ul. Główna	42	1 596,66	2	85,69			3	94,60	47	1 776,95			47	1 776,95

№	LOKALIZACJA	Mieszkania								Mieszkania ogółem		Budynki jednorodzinne na gruncie SM		Zasoby mieszkaniowe ogółem	
		własnościowe		lokatorskie		najem		odrębna własność							
		szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²
17	ul. Małachowskiego	81	3 555,62	1	46,03	1	37,28	9	445,28	92	4 084,21			92	4 084,21
18	ul. Warszawska	39	1 716,24					6	314,42	45	2 030,66			45	2 030,66
19	ul. Tomickiego	41	1 847,24					3	156,00	44	2 003,24			44	2 003,24
20	Luboń	119	5 614,87			5	179,24	2	84,80	126	5 878,91			126	5 878,91
21	Czerwonak	138	5 796,55	1	53,91	2	73,44	7	320,54	148	6 244,44			148	6 244,44
22	ul. Chwaliszewo	36	1 514,91	1	39,79	3	110,84			40	1 665,54			40	1 665,54
23	ul. Niedziałkowskiego	21	1 128,44							21	1 128,44			21	1 128,44
	OGÓŁEM	4 435	239 270,28	177	9 950,75	14	544,40	1 217	68 570,68	5 843	318 336,11	6	831,60	5 849	319 167,71

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w 2025 roku 40 mieszkań zostało przekształconych w odrębną własność; w tym: 9 lokali własnościowych i 31 lokali lokatorskich.

2. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Kwoty kosztów i przychodów w 2025 roku w poszczególnych dziedzinach działalności Spółdzielni przedstawia tabela:

Lp.	RODZAJ DZIAŁALNOŚCI	Koszty	Przychody	Wynik
1.	Eksploatacja z odpisem na fundusz remontowy i kosztami Zarządu	36 212,3	36 527,7	315,3
2.	Gospodarka cieplna	21 194,1	21 194,1	0,0
3.	Dźwigi	94,1	132,3	38,2
4.	Woda i kanalizacja	6 761,3	6 722,2	-39,2
5.	Dostawa gazu	1 074,4	1 074,4	0,0
6.	Wywóz śmieci	4 998,0	5 198,2	200,2
7.	Konserwatorzy	294,0	1,1	-292,9
8.	Działalność społeczno-kulturalna	28,1	0,0	-28,1
9.	Transport własny	115,7	0,0	-115,7
10.	System informacji (STK i Informator)	681,1	0,6	-680,6
11.	Razem działalność podstawowa	71 453,0	70 850,3	-602,7
12.	Koszty i przychody z pozostałej działalności operacyjnej	2 162,9	2 403,4	240,5
13.	Koszty i przychody finansowe	672,3	716,0	43,7
14.	Ogółem: w tym	74 288,2	73 969,7	-318,5
15.	Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	0,0	0,0	-772,1
16.	Wynik na działalności pozostałej	0,0	0,0	453,6
17.	Podatek dochodowy	0,0	0,0	118,4
18.	Saldo po rozliczeniu podatku	0,0	0,0	335,2
19.	Saldo rozliczeń międzyokresowych na dzień 31.12.2024 r.	3 829,8	312,1	-3 517,8
20.	Saldo rozliczeń międzyokresowych rozliczeń na dzień 31.12.2025 r.	4 833,0	671,6	-4 161,4

Koszty działalności podstawowej Spółdzielni w roku 2025 wzrosły w stosunku do roku 2024 o 6,3%. Najwyższy przyrost odnotowano w zakresie kosztów zaopatrzenia zasobów w energię ciepłą na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej, bo aż 18,9%. Koszty dostawy wody i odbioru ścieków wzrosły o 11,4%, a zakupu gazu do zasilania kuchenek o 6,6%. Stosunkowo niewielki wzrost kosztów nastąpił w zakresie kosztów eksploatacji zasobów wraz z funduszem remontowym (0,9%). Niższe koszty w stosunku do roku 2024 wystąpiły w zakresie eksploatacji dźwigów (prawie 8%), wywozu odpadów (4%), systemu informacji (2,1%) oraz działalności społeczno-kulturalnej. Łączne koszty mediów (energia ciepła i elektryczna, gaz, woda i ścieki), wywozu nieczystości oraz podatków i opłat gruntowych, a więc koszty niezależne od Spółdzielni, regulowane na podstawie taryf dostawców mediów oraz decyzji samorządów, wyniosły łącznie 35,3 mln zł co stanowi 49,4% kosztów działalności podstawowej.

W ramach pozostałej działalności operacyjnej, najistotniejsze pozycje stanowiły premie termomodernizacyjne oraz umorzenie pożyczki na wymianę wind w łącznej kwocie 1.614,2 tys. zł. W styczniu 2025 r. zostały wypłacone premie termomodernizacyjne, dotyczące prac dociepleniowych wykonanych w 2024 r. w budynkach na os. Cegielskiego 21 – 189,0 tys. zł i Cegielskiego 22 – 106,6 tys. zł. Również w pierwszym kwartale 2025 r. Bank Gospodarstwa Krajowego umorzył część pożyczki udzielonej w ramach Funduszu Dostępności na wymianę wind w budynkach na os. Dąbrowszczaków 6 i 7 oraz Czwartaków 19 w kwocie 466,6 tys. zł. W czwartym kwartale 2025 r. otrzymano ponadto premie termomodernizacyjne za docieplenia wykonane w budynkach przy ul. Gryniów 10 i 11 oraz na os. Raczyńskiego 32, odpowiednio 249,6 tys. zł, 372,0 tys. zł oraz 231,5 tys. zł. Premie termomodernizacyjne oraz umorzenie umniejszają zobowiązania z tytułu zaciągniętych zobowiązań finansowych oraz obniżają wydatki remontowe zrealizowanych przedsięwzięć.

Wynik Spółdzielni z tytułu eksploatacji i utrzymania zasobów wyniósł w roku 2025 (-) 772,1 tys. zł, a na działalności pozostałej (+) 335,2 tys. zł netto.

W 2025 ROKU ZMIANIE ULEGŁY OPŁATY CZYNSZOWE:

Opłaty za c.o. i przygotowanie c.w.u. w budynkach wyposażonych w kotłownie gazowe

W roku 2025 ww. opłaty zmieniły się dwukrotnie. Pierwszy raz zmiany nastąpiły od **1.01.2025 r.**, wraz ze zmianą taryfy dla usług dystrybucji paliw gazowych przez spółkę PSG. Nowa taryfa obowiązywała do 31.12.2025 r. Zgodnie z taryfą nastąpił wzrost stawek opłat dystrybucyjnych średnio o ok. **24%**. Skutki zmiany taryfy cen gazu Mieszkańcy Spółdzielni odczuli w postaci zmiany opłat za dostarczane ciepło i podgrzanie ciepłej wody w lokalizacjach zasilanych z własnych kotłowni gazowych, tj. przy ul. Gdyńskiej 122 w Czerwonaku, ul. Niedziałkowskiego 23-23a w Poznaniu, ul. Wielkopolskiej 28, Piasta 2, 3, 4, 6 w Kostrzynie, ul. Śremskiej 24, 26, 28, 32, 32a, 34 w Kórniku, na os. Działyńskiego 1D-E w Swarzędzu, przy ul. Rybaki 1A w Poznaniu. Zaliczka na poczet c.o. wzrosła w ww. lokalizacjach średnio o ok. **3%**. Dla lokalizacji przy ul. Rybaki 1a w Poznaniu cena 1 [GJ] wzrosła o 3,3% i wyniosła 91,30 zł/1 [GJ]. Zmianie uległy też opłaty za przygotowanie ciepłej wody, zgodnie z tabelą:

Zmiany opłat za przygotowanie c.w.u. w budynkach wyposażonych w kotłownie gazowe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ŚREDNIA OPŁATA STAŁA ZA PODGRZANIE WODY [ZŁ BRUTTO LOKAL/MIES.] od 1.01.2025 r.	KOREKTA OPŁATY STAŁEJ od 1.01.2025 r.	ŚREDNIA OPŁATA ZMIENNA ZA PODGRZANIE WODY [ZŁ BRUTTO/1M ³] od 1.01.2025 r.	KOREKTA OPŁATY ZMIENNEJ od 1.01.2025 r.
Kotłownie gazowe	8,34 zł	14,00%	33,56 zł	14,00%

Drugi raz w ciągu roku, opłaty za energię ciepłą wytwarzaną w kotłowniach gazowych zmieniły się w związku z zatwierdzeniem przez Urząd Regulacji Energetyki nowych taryf na gaz. Od **1.07.2025 r.** zmianie (spadek o ok. **14%** za 1 MWh) uległy ceny za gaz dostarczany do zasobów Spółdzielni. Nowa taryfa PGNiG w zakresie paliwa gazowego (nie dotyczy dystrybucji) obowiązuje od 1.07.2025 r. do 30.06.2026 r. Skutki zmiany taryfy cen gazu Mieszkańcy Spółdzielni odczuli w postaci zmiany opłat za dostarczane ciepło i podgrzanie ciepłej wody we wcześniej wskazanych lokalizacjach.

Średni spadek zaliczek wyniósł ok. **9%**, natomiast w budynku przy ul. Rybaki 1a w Poznaniu, gdzie nie obowiązuje zaliczkowy system opłat – spadkowi do 1,23 zł/m²/mies. uległa część opłat liczonych od powierzchni nieruchomości. Natomiast opłata zmienna za 1 [GJ] wzrosła z 91,30 zł do 136 zł.

Zmiany opłat za przygotowanie c.w.u. w budynkach wyposażonych w kotłownię gazowe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ŚREDNIA OPŁATA STAŁA ZA PODGRZANIE WODY [ZŁ BRUTTO LOKAL/MIES.] od 1.07.2025 r.	KOREKTA OPŁATY STAŁEJ od 1.07.2025 r.	ŚREDNIA OPŁATA ZMIENNA ZA PODGRZANIE WODY [ZŁ BRUTTO/1M ³] od 1.07.2025 r.	KOREKTA OPŁATY ZMIENNEJ od 1.07.2025 r.
Kotłownie gazowe	10,13 zł	21,50%	28,69 zł	-13,71%

Opłaty za c.o. i przygotowanie c.w.u. w budynkach zasilanych z miejskiej sieci ciepłej

MSC – ul. Słoneczna 1-5, Czerwonak

W roku sprawozdawczym 2025 opłaty związane z energią cieplną pozyskiwaną z miejskiej sieci ciepłej zmieniały się kilkukrotnie. Począwszy od **1.01.2025 r.** zmianie uległy opłaty w budynkach przy ul. Słonecznej 1-5 w Czerwonaku. Zaliczki za c.o. wzrosły o ok. **11%**, natomiast opłaty związane z przygotowaniem ciepłej wody ukształtowały się zgodnie z przedstawioną niżej tabelą. Podstawą zmian była korekta taryfy **C/C63/SW8/WG** elektrociepłowni Veolii Zachód (decyzja Prezesa URE z dn. 7.11.2024 r.).

Opłaty za przygotowanie ciepłej wody – ul. Słoneczna 1-5, Czerwonak:

WYSZCZEGÓLNIENIE	OPŁATA STAŁA ZA PODGRZANIE WODY [ZŁ BRUTTO LOKAL/MIES.] od 1.01.2025 r.	KOREKTA OPŁATY STAŁEJ od 1.01.2025 r.	OPŁATA ZMIENNA ZA PODGRZANIE WODY [ZŁ BRUTTO/1M ³] od 1.01.2025 r.	KOREKTA OPŁATY ZMIENNEJ od 1.01.2025 r.
ul. Słoneczna 1-5, Czerwonak	12,26 zł	13,90%	39,38 zł	12,07%

Kolejny raz stawki za ciepło w tych budynkach zmieniły się od **1.07.2025 r.** Było to związane z zakończeniem tarczy rządowej w zakresie cen energii cieplnej. Zaliczka za c.o. pozostała bez zmian, natomiast opłaty związane z przygotowaniem ciepłej wody ukształtowały się zgodnie z tabelą:

Opłaty za przygotowanie ciepłej wody – ul. Słoneczna 1-5, Czerwonak:

WYSZCZEGÓLNIENIE	OPŁATA STAŁA ZA PODGRZANIE WODY [ZŁ BRUTTO LOKAL/MIES.] od 1.07.2025 r.	KOREKTA OPŁATY STAŁEJ od 1.07.2025 r.	OPŁATA ZMIENNA ZA PODGRZANIE WODY [ZŁ BRUTTO/1M ³] od 1.07.2025 r.	KOREKTA OPŁATY ZMIENNEJ od 1.07.2025 r.
ul. Słoneczna 1-5, Czerwonak	15,04 zł	22,67%	52,53 zł	33,39%

Od **1.08.2025 r.** na podstawie decyzji Prezesa URE z dn. 30.06.2025 r. nastąpiła kolejna zmiana opłat w przedmiotowej nieruchomości. Zaliczka z tytułu c.o. zmniejszyła się o **10,38%**, natomiast opłaty związane z przygotowaniem ciepłej wody ustalono na poziomie wskazanym w tabeli:

Opłaty za przygotowanie ciepłej wody – ul. Słoneczna 1-5, Czerwonak:

WYSZCZEGÓLNIENIE	OPŁATA STAŁA ZA PODGRZANIE WODY [ZŁ BRUTTO LOKAL/MIES.] od 1.08.2025 r.	KOREKTA OPŁATY STAŁEJ od 1.08.2025 r.	OPŁATA ZMIENNA ZA PODGRZANIE WODY [ZŁ BRUTTO/1M ³] od 1.08.2025 r.	KOREKTA OPŁATY ZMIENNEJ od 1.08.2025 r.
ul. Słoneczna 1-5, Czerwonak	12,59 zł	-16,20%	44,26 zł	-15,74

Podstawą ostatniej zmiany w opłatach w zakresie energii cieplnej dla budynków przy ul. Słonecznej 1-5 w Czerwonaku była decyzja Prezesa URE z dn. 12.11.2025 r. Na jej skutek od dn. **1.12.2025 r.** zaliczka z tyt. c.o. zmniejszyła się o **5,01%**, natomiast opłaty związane z przygotowaniem ciepłej wody ukształtowały się następująco:

Opłaty za przygotowanie ciepłej wody – ul. Słoneczna 1-5, Czerwonak:

WYSZCZEGÓLNIENIE	OPŁATA STAŁA ZA PODGRZANIE WODY [ZŁ BRUTTO LOKAL/MIES.] od 1.12.2025 r.	KOREKTA OPŁATY STAŁEJ od 1.12.2025 r.	OPŁATA ZMIENNA ZA PODGRZANIE WODY [ZŁ BRUTTO/1M ³] od 1.12.2025 r.	KOREKTA OPŁATY ZMIENNEJ od 1.12.2025 r.
ul. Słoneczna 1-5, Czerwonak	12,52 zł	-0,55%	37,58 zł	-15,09%

MIEJSKA SIĘĆ CIEPLNA – VEOLIA ENERGIA POZNAŃ

W związku z decyzją Prezesa URE z dn. 21.01.2025 r. dot. zmian taryf dla ciepła Veolia Energia Poznań S.A. od **1.02.2025 r.** zmianie uległy opłaty związane z przygotowaniem ciepłej wody w poszczególnych grupach taryfowych, zgodnie z tabelą. Natomiast zaliczki z tyt. c.o. pozostały na tym samym poziomie. Zmianie uległy opłaty stałe za c.o. w budynkach na osiedlu Działyńskiego 1 A-C w Swarzędzu i przy ulicy Głębokiej 4 w Poznaniu. Wzrost ten w obu przypadkach wyniósł **12,5%**. Opłaty za 1[GJ] nie zmieniły się.

Opłaty za przygotowanie ciepłej wody – w poszczególnych grupach taryfowych MSC:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ŚREDNIA OPŁATA STAŁA ZA PODGRZANIE WODY [ZŁ BRUTTO LOKAL/MIES.] od 1.02.2025 r.	KOREKTA OPŁATY STAŁEJ od 1.02.2025 r.	ŚREDNIA OPŁATA ZMIENNA ZA PODGRZANIE WODY [ZŁ BRUTTO/1 M ³] od 1.02.2025 r.	KOREKTA OPŁATY ZMIENNEJ od 1.02.2025 r.
E/SW1	13,44 zł	0,10%	36,08 zł	0,17%
E/SW1/WI	10,50 zł	7,40%	37,56 zł	5,00%
E/SW1/WG	10,54 zł	7,70%	37,48 zł	5,20%
E/SW1/WG/NP	INDYWIDUALNE PRZYGOTOWANIE CWU			

Definicja grup taryfowych:

E/SW1 – ul. Głęboka 4 w Poznaniu, os. Działyńskiego 1 A-C, os. Działyńskiego 1 D-E (od 1.10.2025 r.) w Swarzędzu.

E/SW1/WI – os. Czwartaków 2-18, os. Dąbrowszczaków 1-4 i 27 w Swarzędzu oraz nieruchomości w Poznaniu przy ul. Warszawskiej 81, 83, 85.

E/SW1/WG – os. Kościuszkowców 5-39, os. Czwartaków 19-22, os. Dąbrowszczaków 5-26, ul. Gryniów 1-11, os. Raczyńskiego 5-36, os. Cegielskiego 1-34 w Swarzędzu oraz nieruchomości położone w Poznaniu przy ul. Mścibora 62-72, ul. Leszka 66 i Mścibora 67, ul. Tomickiego 29-35, ul. Małachowskiego 4-6.

C/C68/SW8/WG – ul. Słoneczna 1-5, Czerwonak.

E/SW1/WG/NP – os. Zygmunta III Wazy 1-3 i 5-7, Swarzędz.

Kolejny raz opłaty za energię ciepłą, dostarczaną z elektrociepłowni Veolia Energia Poznań S.A., uległy zmianie od **1.07.2025 r.** Było to związane z zakończeniem tarczy rządowej w zakresie cen energii cieplnej. Zaliczka na c.o. wzrosła średnio o **8,07%**. Zmianie uległa także stawka opłaty stałej c.o. i cena za 1 [GJ] dla budynków z grupy taryfowej E/SW1 – odpowiednio: dla bud. na os. Działyńskiego 1 A-C: na 179,85 zł/1[GJ] z 117,07 zł/1[GJ], a dla bud. przy ul. Głębokiej 4 na 154,77 zł/1 [GJ] z 117,07 zł/1[GJ]. Natomiast opłaty związane z przygotowaniem ciepłej wody ukształtowały się zgodnie z tabelą:

Oplaty za przygotowanie ciepłej wody – w poszczególnych grupach taryfowych MSC:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ŚREDNIA OPŁATA STAŁA ZA PODGRZANIE WODY [ZŁ BRUTTO LOKAL/MIES.] od 1.07.2025 r.	KOREKTA OPŁATY STAŁEJ od 1.07.2025 r.	ŚREDNIA OPŁATA ZMIENNA ZA PODGRZANIE WODY [ZŁ BRUTTO/1 M ³] od 1.07.2025 r.	KOREKTA OPŁATY ZMIENNEJ od 1.07.2025 r.
E/SW1	24,03 zł	78,79%	32,35 zł	-10,33%
E/SW1/WI	16,22 zł	54,47%	42,72 zł	13,73%
E/SW1/WG	16,24 zł	54,07%	41,70 zł	11,26%
E/SW1/WG/NP	INDYWIDUALNE PRZYGOTOWANIE CWU			

Podstawą ostatniej zmiany w opłatach w zakresie energii cieplnej dla omawianych grup taryfowych była decyzja Prezesa URE z dn. 31.10.2025 r. Na jej skutek od **1.12.2025 r.** zaliczka z tyt. c.o. wzrosła średnio o **7,67%**. Zmianie uległa także stawka opłaty stałej c.o. i cena za 1 [GJ] dla budynków z grupy taryfowej E/SW1 – odpowiednio: dla bud. na os. Działyńskiego 1 A-C: na 1,18 zł/1m²/mies. z 1,10 zł/1m²/mies. i na 191,16 zł/1[GJ] z 179,85 zł/1[GJ], a dla bud. przy ul. Głębokiej 4 na 1,23 zł/1m²/mies. z 1,15 zł/1m²/mies. i na 172,21 zł/1 [GJ] z 157,77 zł/1[GJ].

Natomiast opłaty związane z przygotowaniem wody były na poziomie wskazanym w tabeli:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ŚREDNIA OPŁATA STAŁA ZA PODGRZANIE WODY [ZŁ BRUTTO LOKAL/MIES.] od 1.12.2025 r.	KOREKTA OPŁATY STAŁEJ od 1.12.2025 r.	ŚREDNIA OPŁATA ZMIENNA ZA PODGRZANIE WODY [ZŁ BRUTTO/1 M ³] od 1.12.2025 r.	KOREKTA OPŁATY ZMIENNEJ od 1.12.2025 r.
E/SW1	27,52 zł	14,52%	30,61 zł	-5,37%
E/SW1/WI	17,44 zł	7,52%	45,49 zł	6,48%
E/SW1/WG	17,46 zł	7,51%	44,16 zł	5,89%
E/SW1/WG/NP	INDYWIDUALNE PRZYGOTOWANIE CWU			

OPŁATA EKSPLOATACYJNA

W roku 2025 nie dokonywano korekty opłaty eksploatacyjnej.

Od 1 marca 2025 roku zmianie uległy stawki czynszu najmu za lokale mieszkalne w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, w następujących wysokościach:

- dla lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu zlokalizowanych w Poznaniu dotychczasowa stawka 19,98 zł/m²/mies. została zastąpiona stawką 26,42 zł/m²/mies.

Zmiana była wynikiem wzrostu wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² pow. użytkowej budynków mieszkalnych w Województwie Wielkopolskim (Obwieszczenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 11.09.2024 r.) oraz rosnącymi kosztami.

OPŁATA ZA GAZ

Opłata za gaz kuchenkowy

W roku 2025 opłaty za gaz kuchenkowy zmieniły się jeden raz. Od **1 lipca 2025 r.** obniżona została opłata za gaz wykorzystywany w kuchenkach gazowych w zasobach ze zbiorczymi licznikami gazu. Zmiany nastąpiły w następujących lokalizacjach:

- os. Dąbrowszczaków 1-26 ze stawki 12,10 zł/osobę/mies. na 11,04 zł/osobę/mies.
- os. Czwartaków 2-22 ze stawki 16,07 zł/osobę/mies. na 9,10 zł/osobę/mies.
- os. Kościuszkowców 5-39 ze stawki 12,45 zł/osobę/mies. na 11,20 zł/osobę/mies.

- ul. Gryniów 1-11 ze stawki 11,15 zł/osobę/mies. na 8,71 zł/osobę/mies.
- os. Raczyńskiego 5-17; 23-25 ze stawki 11,00 zł/osobę/mies. na 8,91 zł/osobę/mies.
- ul. Leszka 66 i ul. Mściłbora 62, 64, 67, 72 ze stawki 10,50 zł/osobę/mies. na 8,43 zł/osobę/mies.

Nowe stawki były wynikiem zmian w taryfie, zmian wolumenu konsumpcji paliwa gazowego, jak też zmian liczby ludności w analizowanych budynkach.

ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY:

W związku ze spłatą kosztów termomodernizacji przez mieszkańców poszczególnych budynków, zmianie uległy stawki funduszu remontowego dla:

- os. Dąbrowszczaków 5 – od sierpnia 2025 roku z 3,60 zł/m²/mies. do 2,05 zł/m²/mies.
- os. Dąbrowszczaków 7 – od listopada 2025 roku z 3,60 zł/m²/mies. do 2,05 zł/m²/mies.
- ul. Mściłbora 67 – od lipca 2025 roku z 3,60 zł/m²/mies. do 2,05 zł/m²/mies.
- ul. Mściłbora 72 – od lipca 2025 roku z 3,60 zł/m²/mies. do 2,05 zł/m²/mies.

W związku ze spłatą kosztów wymiany kotłowni gazowej, zmianie uległy stawki funduszu remontowego dla:

- ul. Śremska 32a – od sierpnia 2025 roku z 4,23 zł/m²/mies. do 3,10 zł/m²/mies.
- ul. Śremska 34 – od lipca 2025 roku z 4,23 zł/m²/mies. do 3,10 zł/m²/mies.

FUNDUSZ REMONTOWY 2022-2025

W tabeli przedstawione zostały wpływy i wydatki funduszu remontowego w latach 2022-2025

Lp.	RODZAJ WPŁYWÓW/WYDATKÓW	ROK			
		2022	2023	2024	2025
I.	Stan środków na początku roku	-35 765 860,47	-31 636 964,88	-30 319 226,77	-28 651 752,86
II.	Wpływy	12 124 569,34	11 924 268,34	13 914 584,23	15 501 405,52
1	Odpisy na fundusz	11 526 483,43	11 274 946,25	13 159 123,95	12 825 050,27
2	Inne wpływy (w tym na docieplenia)	193 863,20	124 920,91	213 564,89	2 136 917,59
3	Legalizacja liczników	371 126,80	520 915,74	537 594,53	538 487,26
4	Regresy ubezpieczeniowe	33 095,91	3 485,44	4 300,86	950,40
III.	Wydatki	-7 995 673,75	-10 606 530,23	-12 247 110,32	-11 902 333,00
1	Roboty murarskie	-233 587,85	-139 206,67	-353 310,47	-559 974,16
2	Roboty dekarские	-725 354,12	-563 553,70	-1 348 851,33	-698 838,92
3	Roboty malarskie	-316 858,86	-144 544,42	-575 274,93	-781 356,84
4	Roboty elektryczne	-179 312,24	-199 209,22	-502 391,79	-365 848,57
5	Roboty instalacyjne	-1 406 332,76	-1 568 783,69	-1 592 944,51	-2 156 438,39
6	Roboty stolarskie, szklarskie, ślusarskie	-4 712,00	-2 535,92	-16 181,79	-69 633,24
7	Roboty zieleniarsko-drogowe	-518 551,52	-1 476 860,73	-1 786 642,43	-647 869,27
8	Docieplenie ścian	-1 290 481,23	-3 637 386,47	-1 477 891,12	-4 335 236,56
9	Wymiana okien	-347 121,08	-387 163,19	-382 036,84	-317 619,46
10	Konserwatorzy	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Remont dźwigów	-27 521,42	0,00	-2 054 821,42	-453 480,72
12	Wymiana wodomierzy i ciepłomierzy	-340 974,08	-9 014,57	-1 140 813,73	-346 768,59
13	Inne koszty remontowe	-2 604 866,59	-2 478 271,65	-1 015 949,96	-1 169 268,28
IV.	Wynik	4 128 895,59	1 317 738,11	1 667 473,91	3 599 072,52
V.	Stan środków na koniec roku	-31 636 964,88	-30 319 226,77	-28 651 752,86	-25 052 680,34

Wpływy ogółem funduszu wyniosły łącznie 15,5 mln zł, z czego 12,8 mln zł stanowi odpis na fundusz remontowy wnoszony przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych. W ramach wydatków 4,3 mln zł stanowiły prace dociepleniowe budynków. W ostatnim roku obrotowym, termomodernizacji poddano trzy budynki wielorodzinne, tj. przy ul. Gryniów 10 i 11 oraz budynek nr 32 na os. Raczyńskiego. W roku 2025 zakończono prace związane z wymianą dźwigów osobowych na os. Dąbrowszczaków 6 i 7 oraz Czwartaków 19. Wydatki związane z wymianą dźwigów oraz bieżące remonty w roku 2025 wyniosły 453,5 tys. zł. Nakłady na prace zieleniarsko-drogowe zamknęły się kwotą 647,9 tys. zł, a prace dekarские kosztowały Spółdzielnię 698,8 tys. zł. Prace instalacyjne wiązały się z wydatkiem w wysokości prawie 2,2 mln zł, w ramach których wymieniono m.in. kotłownie lokalne w budynkach przy ul. Piasta 2 w Kostrzynie, przy ul. Niedziałkowskiego 23 w Poznaniu oraz podłączono budynki przy ul. Działyńskiego 1D-E do miejskiej sieci ciepłej i wyposażono je w węzeł cieplny. W roku 2025 przeprowadzono również wymianę legalizacyjną wodomierzy i ciepłomierzy na kwotę 346,8 tys. zł. Znaczne wydatki poniesiono na prace malarskie, które zamknęły się kwotą 781,4 tys. zł. Wydatki funduszu remontowego wymagają corocznego uchwalenia planu gospodarczo-finansowego funduszu remontowego.

3. GOSPODARKA CIEPLNA

KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI CIEPLNEJ W ROKU 2025

Koszty łączne gospodarki ciepłej (miejska sieć ciepła i kotłownie gazowe) w 2025 roku wyniosły **20 664 853,30 zł** i wzrosły w porównaniu do roku 2024 o ok. **15,94%**. Koszty zakupionej energii z miejskiej sieci ciepłej i ciepłowni zasilającej budynki przy ulicy Słonecznej 1-5 w Czerwonaku zamknęły się łącznie kwotą **19 476 469,59 zł**, co oznacza wzrost w porównaniu do roku 2024 o ok. **16,41%**. W zakresie kosztów wytworzenia energii ciepłej na potrzeby CO i CW w kotłowniach własnych, odnotowano w roku 2025 wzrost kosztów o ok. **8,86%** w stosunku do roku poprzedniego. W roku 2025 koszty te ukształtowały się na poziomie **1 188 383,71 zł**. Średni koszt brutto ogrzania 1m² powierzchni użytkowej zasobów zasilanych z miejskiej sieci ciepłej i ciepłowni (pomijając koszty rozliczenia) w 2025 r. wyniósł **4,01 zł** (w roku poprzednim było to **3,48 zł**), natomiast zasobów zasilanych z kotłowni gazowych wyniósł **3,76 zł** (w roku 2024 był to koszt **3,24 zł**). Powyższe wielkości uwzględniają zmianę, w ciągu roku, źródła ciepła z kotłowni gazowej na miejską sieć ciepłą, relatywnie dużego kompleksu budynków na os. Działyńskiego 1 D-E w Swarzędzu. Kompaktowy węzeł cieplny został zamontowany w pomieszczeniu dotychczasowej kotłowni. Poza tą zmianą, wielkość zasobów z dostarczaną energią ciepłą z poszczególnych źródeł w roku 2025 nie uległa zmianie, nadal rozliczenia dokonywane były w zdecydowanej większości na podstawie wskazań podzielników kosztów ciepła. W pięciu budynkach znajdują się indywidualne liczniki energii ciepłej – ciepłomierze. Zasady rozliczenia kosztów gospodarki ciepłej w roku 2025 w porównaniu z 2024 pozostały takie same. Koszty energii ciepłej rozliczane były w ramach węzła cieplnego lub kotłowni. Nadwyżka kosztów była pokrywana dodatkowymi wpłatami od użytkowników lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego, natomiast jeżeli wpływy z opłat były wyższe od kosztów w danym okresie, to następował zwrot nadpłat.

REALIZACJA PROGRAMU DOCIEPLEŃ

W 2025 r. Spółdzielnia dociepiła w Swarzędzu trzy budynki: ul. Gryniów 10, ul. Gryniów 11 oraz os. Raczyńskiego 32.

Koszt dociepleń poszczególnych budynków wyniósł:

- Gryniów 10 – 1 214 393,89 zł,
- Gryniów 11 – 1 792 171,01 zł,
- Raczyńskiego 32 – 1 318 086,29 zł.

Prace termomodernizacyjne sfinansowane zostały z własnych środków pochodzących z funduszu remontowego, a także z kredytów inwestycyjnych (na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, celem uzyskania premii termomodernizacyjnej), zaciągniętych w Banku Spółdzielczym w Kórniku. Łączna wartość zaciągniętych kredytów wyniosła 2 523 937,61 zł, a wartość przyznanych premii termomodernizacyjnych wyniosła:

- Gryniów 10 – 249 576,00 zł,
- Gryniów 11 – 371 963,70 zł,
- Raczyńskiego 32 – 231 459,39 zł.

Premie termomodernizacyjne wypłacone zostały z w roku 2025 roku i umniejszyły wartości spłacanych kredytów zaciągniętych na termomodernizację.

4. REALIZACJA WYMIANY WIND

Z początkiem roku 2025 zakończono wymianę ostatnich dźwigów osobowych (z wymienianych sześciu).

Wymienione windy są nowocześniejsze, przystosowane dla osób niepełnosprawnych oraz wyposażone w monitoring. Przeprowadzona inwestycja kosztowała, wraz z dokumentacją, 2 332 841,00 zł brutto i została w całości sfinansowana pożyczką ze środków Funduszu Dostępności. Bankiem finansującym był Bank Gospodarstwa Krajowego. Pożyczka udzielona została na bardzo korzystnych warunkach, ponieważ całkowite oprocentowanie jest stałe przez cały okres kredytowania i wynosi 0,15% w skali roku. Ponadto z Funduszu Dostępności przysługuje prawo do umorzenia pożyczki w wysokości 20% wartości pożyczki. Umorzenie w wysokości 466 568,20 zł umniejszyło pożyczkę pozostającą do spłaty, a więc i całkowity koszt wymiany dźwigów.

5. REALIZACJA ZADAŃ KONSERWACYJNO-REMONTOWYCH W 2025 R.

ADMINISTRACJA OSIEDLI SWARZĘDZ-PÓŁNOC

1. SWARZĘDZ, OS. KOŚCIUSZKOWCÓW

- Bieżące naprawy dźwigów osobowych w wieżowcach.
- Czyszczenie i udrażnianie kanalizacji deszczowej i sanitarnej – wg zgłoszeń.
- Drobne naprawy chodników i podestów wejściowych.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.
- Konserwacja zieleni.
- Montaż koncentratorów i mikrokoncentratorów do odczytów zdalnych wodomierzy.
- Montaż skrzynek elektrycznych wraz z osprzętem na klatkach schodowych, umożliwiającym podłączenie urządzeń do odczytu zdalnego wodomierzy.
- Montaż zaworów podpionowych w bud. nr 28, 29.
- Montaż zaworów termostatycznych w bud. nr 13.
- Naprawa elewacji budynków zniszczonych w wyniku działania ptaków – wg zgłoszeń.
- Prace serwisowe na placach zabaw.
- Remont instalacji gazowej w bud. nr 22, 30, 38.
- Remont pokrycia dachu w bud. nr 5.
- Remont rozdzielacza instalacji c.o. w bud. nr 15, 36.
- Udrożnienie oraz wymiana części kanalizacji sanitarnej w bud. nr 22.
- Wyburzenie murków placu zabaw przy bud. nr 17-18.
- Wykonanie posadzki betonowej w drugiej klatce piwnicy bud. nr 29.
- Wykonywanie prac dekarских – awaryjnych.
- Wymiana bramofonów z analogowych na cyfrowe w bud. nr 5, 6, 7, 8.
- Wymiana legalizacyjna wodomierzy w bud. nr 5, 6, 7, 8, 9, 10.
- Wymiana odcinka przyłącza kanalizacji sanitarnej przy bud. nr 9.
- Wymiana opraw oświetleniowych na energooszczędne na klatkach schodowych, w wiatrołapach oraz numerów informacyjnych w bud. nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.
- Wymiana opraw oświetleniowych zewnętrznych w bud. nr 13.

- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Wymiana wyłazów dachowych w bud. nr 6, 7, 8.
- Zabezpieczenie kominów wentylacyjnych przeciw ptakom – wg zgłoszeń.
- Zimowe utrzymanie dróg.

2. SWARZĘDZ, OS. CZWARTAKÓW

- Bieżące naprawy dźwigów osobowych w wieżowcach.
- Częściowa wymiana pionów centralnego ogrzewania w bud. nr 12.
- Czyszczenie i udrażnianie kanalizacji deszczowej i sanitarnej – wg zgłoszeń.
- Drobne naprawy chodników i podestów wejściowych.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.
- Konserwacja zieleni.
- Malowanie klatek schodowych i wiatrołapów w bud. nr 14, 15.
- Malowanie słupów wiatrołapów oraz skrzynek gazowych w bud. nr 14, 15.
- Malowanie słupów wiatrołapów w bud. nr 11.
- Malowanie wiatrołapów w bud. nr 11.
- Montaż nowego placu zabaw przy bud. nr 12-22.



- Montaż ogrodzenia placu zabaw przy bud. nr 12-22.
- Montaż systemu podglądu kabin dźwigowych w bud. nr 19.
- Naprawa balkonów – wg zgłoszeń.
- Naprawa elewacji budynków zniszczonych w wyniku działania ptaków – wg zgłoszeń.
- Prace serwisowe na placach zabaw.
- Przygotowanie terenu pod montaż placu zabaw przy bud. nr 12-22.
- Remont altany śmietnikowej przy bud. nr 18.
- Remont instalacji gazowej w bud. nr 17.
- Remont podestów wejściowych w bud. nr 11.
- Remont pokrycia daszków wiatrołapów w bud. nr 10, 11, 14, 15, 17, 18.
- Remont tynków zewnętrznych wiatrołapów bud. nr 15.
- Roboty dekarско-błacharskie – awaryjne.
- Wykonanie chodnika przy placu zabaw przy bud. nr 12.
- Wykonanie i montaż tablic ogłoszeniowych i spisów lokatorów w bud. nr 11, 14, 15.
- Wymiana bramofonów z analogowych na cyfrowe w bud. nr 15.
- Wymiana drzwi piwnicznych w bud. nr 14, 15.
- Wymiana drzwi wejściowych wewnętrznych w bud. nr 15.
- Wymiana drzwi wejściowych zewnętrznych w bud. nr 11.
- Wymiana naczynia przeponowego w bud. nr 17.
- Wymiana opraw oświetleniowych na energooszczędne na klatkach schodowych, w wiatrołapach oraz numerów informacyjnych w bud. nr 10, 11, 14, 15.
- Wymiana oświetlenia w wiatrołapach i numerów informacyjnych w bud. nr 12, 21, 22.
- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Zabezpieczenie kominów wentylacyjnych przeciw ptakom – wg zgłoszeń.
- Zimowe utrzymanie dróg.
- Naprawa balkonów – wg zgłoszeń.
- Naprawa elewacji budynków zniszczonych w wyniku działania ptaków – wg zgłoszeń.
- Prace serwisowe na placach zabaw.
- Przygotowanie terenu pod montaż placu zabaw przy bud. nr 20.
- Remont dachu w bud. nr 16.
- Remont instalacji gazowej w bud. nr 22, 25.
- Remont nawierzchni chodnika przy bud. nr 4.
- Remont pokrycia daszków wiatrołapów w bud. nr 1, 2, 6, 16.
- Roboty dekarско-błacharskie – awaryjne.
- Wyburzenie murków i demontaż urządzeń zabawowych przy bud. nr 20.
- Wykonanie dojścia z kostki brukowej do placu zabaw przy bud. nr 20.
- Wykonanie i dostawa tablic ogłoszeniowych i spisów lokatorów w bud. 1, 2.
- Wymiana drzwi piwnicznych w bud. nr 1, 2.
- Wymiana opraw oświetleniowych zewnętrznych w bud. nr 14, 15, 16, 17, 18, 19.
- Wykonanie nowych nasadzeń w obrębie placu zabaw 1-4, 20-24.
- Rekultywacja terenu, nasadzenie nowych krzewów oraz zasianie trawy przed wejściami do budynków nr 1 i 4.
- Wymiana piasku w piaskownicach.
- Wymiana wyłazu dachowego w bud. nr 10.
- Zabezpieczenie kominów wentylacyjnych przeciw ptakom – wg zgłoszeń.
- Zimowe utrzymanie dróg.

3. SWARZĘDZ, OS. DĄBROWSZCZAKÓW

- Bieżące naprawy dźwigów osobowych w wieżowcach.
- Czyszczenie i udrażnianie kanalizacji deszczowej i sanitarnej – wg zgłoszeń.
- Drobne naprawy chodników, opasek i podestów wejściowych.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.
- Konserwacja zieleni.
- Malowanie klatek schodowych i wiatrołapów w bud. nr 1, 2, 6, 7.
- Malowanie miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych przy bud. nr 27.
- Malowanie słupów wiatrołapów w bud. nr 1, 2.
- Montaż nasady kominowej typu turbowent w bud. nr 7.
- Montaż nowego placu zabaw przy bud. nr 20.
- Montaż ogrodzenia placu zabaw przy bud. nr 20.
- Montaż systemu podglądu kabin dźwigowych w bud. nr 6, 7.

4. SWARZĘDZ, OS. ZYGMUNTA III WAZY

- Drobne naprawy chodników i podestów wejściowych.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan.
- Konserwacja zieleni.
- Malowanie klatki schodowej i wiatrołapu w bud. nr 5, 6.
- Montaż nasad typu turbowent na przewodach kominowych – wg zgłoszeń.
- Naprawa elewacji budynków zniszczonych w wyniku działania ptaków – wg zgłoszeń.
- Remont balkonów – etap I – bud. nr 1.
- Remont instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych – zgodnie z zaleceniami po okresowej kontroli instalacji gazowej.
- Remont pokrycia daszków wiatrołapów w bud. nr 5, 6.
- Roboty dekarско-błacharskie – awaryjne.
- Wykonanie i dostawa tablic ogłoszeniowych i spisów lokatorów w bud. 5, 6, 7.
- Wymiana drzwi piwnicznych w bud. nr 5, 6.
- Wymiana drzwi wejściowych do bud. nr 5, 6.
- Wymiana grzejników na klatce schodowej w bud. nr 5, 6.
- Wymiana okna w wiatrołapie w bud. nr 5, 6.
- Wymiana opraw oświetleniowych na energooszczędne na klatkach schodowych w bud. nr 6.
- Wymiana piasku w piaskownicach.

5. SWARZĘDZ, UL. POZNAŃSKA

- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan.
- Konserwacja zieleni.
- Naprawa izolacji pionowej budynku.
- Roboty dekarско-błacharskie – awaryjne.
- Wykonanie opaski budynku z kostki brukowej.
- Wykonanie prawidłowego podłączenia przewodów kominowych.
- Wymiana legalizacyjna wodomierzy w budynku.
- Wymiana skrzynki gazowej.
- Zimowe utrzymanie dróg.

6. SWARZĘDZ, UL. GRZYNIÓW

- Czyszczenie i udrażnianie kanalizacji deszczowej i sanitarnej – wg zgłoszeń.
- Drobne prace ogólnobudowlane oraz naprawy chodników.
- Konserwacja zieleni.
- Konserwacje instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.
- Naprawa elewacji bud. nr 1.
- Prace serwisowe na placu zabaw.
- Roboty dekarско-błacharskie – awaryjne.
- Wymiana legalizacyjna wodomierzy w bud. nr 10, 11.
- Zabezpieczenie kominów wentylacyjnych przed ptakami – wg zgłoszeń.
- Zimowe utrzymanie dróg.



7. SWARZĘDZ, OS. WŁADYSŁAWA IV

- Drobne prace ogólnobudowlane oraz naprawy chodników.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan.
- Konserwacja zieleni.
- Remont instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych – zgodnie z zaleceniami po okresowej kontroli instalacji gazowej.
- Roboty dekarско-błacharskie – awaryjne.
- Wymiana drzwi wejściowych do bud. nr 3, 5.
- Zimowe utrzymanie dróg.

8. KOSTRZYN, UL. PIASTA 2, 3, 4, 6 I UL. WIELKOPOLSKA 28

- Częściowa wymiana rynny w bud. nr 4.
- Drobne prace ogólnobudowlane.
- Konserwacja i drobne naprawy kotłowni gazowych.
- Konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., c.o. i c.w.
- Konserwacja zieleni.
- Naprawa zapadniętej nawierzchni jezdni z kostki brukowej w obrębie studzienek kanalizacji deszczowej.
- Prace serwisowe na placach zabaw.
- Roboty dekarско-błacharskie – awaryjne.
- Wymiana kotłowni gazowej w bud. nr 2.
- Wymiana piasku w piaskownicy.
- Wymiana pompy cyrkulacyjnej w kotłowni gazowej – bud. nr 4.
- Wymiana pompy w kotłowni gazowej – ul. Wielkopolska 28.
- Zimowe utrzymanie dróg.



ADMINISTRACJA OSIEDLI SWARZĘDZ-POŁUDNIE

1. SWARZĘDZ, OS. EDWARDA RACZYŃSKIEGO 5-36

- Czyszczenie i malowanie części elewacji wraz z uzupełnieniem fragmentów tynku budynków nr 6 i 7.
- Malowanie klatek schodowych i piwnic: 5 i 6.
- Malowanie ścian wewnętrznych wiatrołapów w budynkach nr: 10-13.
- Remont daszku wiatrołapu w budynku nr 7.
- Wymiana zaworów podpionowych na instalacji zimnej i ciepłej wody w budynkach nr: 18-22.
- Wymiana oświetlenia klatek schodowych i piwnic na oświetlenie automatyczne typu LED w budynkach nr: 7, 8, 9.
- Montaż zaworów odcinających na grzejnikach znajdujących się na półpiętrach klatek schodowych w budynkach nr: 5-32.
- Wymiana podejść pod wodomierze wraz z wymianą zaworów i montażem liczników w pomieszczeniach wspólnych w budynkach nr: 5-28.
- Naprawa/malowanie elementów placów zabaw i ławek parkowych.
- Kompleksowa termomodernizacja budynku nr: 32.
- Bieżące naprawa i konserwacja instalacji sanitarnych.
- Przegląd, naprawy i konserwacja pokryć dachowych.

2. SWARZĘDZ, OS. HIPOLITA CEGIELSKIEGO 1-34

- Montaż systemu do zdalnego odczytu wodomierzy w budynkach nr: 1-22.
- Wymiana części uszkodzonego poziomu instalacji kanalizacji sanitarnej w budynku nr: 30.
- Wymiana tablic ogłoszeń i spisów lokatorów w budynkach nr: 30-34.
- Wymiana oświetlenia klatek schodowych i piwnic na oświetlenie automatyczne typu LED w budynkach nr: 9-12.
- Malowanie ścian wewnętrznych wiatrołapów w budynkach nr: 9-12.
- Montaż zbiorczych nasad kominowych.
- Naprawa/malowanie elementów placów zabaw i ławek parkowych.
- Bieżące naprawy i konserwacja instalacji sanitarnych.
- Przegląd, naprawy i konserwacja pokryć dachowych.

3. SWARZĘDZ, OS. TYTUSA DZIAŁYŃSKIEGO 1A-1E

- Budowa węzła ciepłego i podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej budynków nr: 1D i 1E.
- Malowanie klatek schodowych we wszystkich budynkach.
- Wymiana drzwi zewnętrznych tzw. wyjść ogrodowych w budynkach nr: 1A, 1B i 1C.
- Wymiana oświetlenia zewnętrznego przy garażach we wszystkich budynkach.
- Bieżące naprawy i konserwacja instalacji sanitarnych.
- Przegląd, naprawy i konserwacja pokryć dachowych.

4. POZNAŃ, UL. MŚCIBORA 62, 64, 66, 67, 68, 70, 72 I UL. LESZKA 66

- Wymiana oświetlenia klatek schodowych i piwnic na oświetlenie automatyczne typu LED w budynkach nr: 62 i 64.
- Utwardzenie nawierzchni parkingu przed budynkiem nr 67.
- Bieżące naprawa i konserwacja instalacji sanitarnych.
- Przegląd, naprawy i konserwacja pokryć dachowych.

5. KÓRNIK, UL. ŚREMSKA 24, 26, 28, 32, 32A, 34

- Płukanie zasobników CWU wraz z wymianą anod we wszystkich budynkach.
- Naprawa nawierzchni drogi wewnętrznej przy budynku nr: 32a.
- Przegląd, naprawy i konserwacja pokryć dachowych.
- Bieżące naprawa i konserwacja instalacji sanitarnych.

6. POZNAŃ, UL. GŁĘBOKA 4

- Prace związane z odprowadzeniem wód opadowych w przejściu na podwórze.
- Bieżące prace i konserwacje na instalacjach sanitarnych.

7. POZNAŃ, UL. RYBAKI 1A

- Naprawa i malowanie części elewacji budynku.
- Remont części tarasów.
- Wymiana części rur spustowych i obróbek blacharskich.
- Prace konserwacyjne kotłowni.
- Bieżące prace i konserwacje na instalacjach sanitarnych.

8. POZNAŃ, UL. WARSZAWSKA 81-83-85

- Bieżące prace i konserwacje na instalacjach sanitarnych.

9. POZNAŃ, UL. GŁÓWNA 55, 55A, 59, 59A

- Bieżące prace i konserwacje na instalacjach sanitarnych.

10. POZNAŃ, UL. MAŁACHOWSKIEGO 4 I 6

- Bieżące prace i konserwacje na instalacjach sanitarnych.

11. POZNAŃ, UL. TOMICKIEGO 29, 31, 33, 35

- Bieżące prace i konserwacje na instalacjach sanitarnych.

12. POZNAŃ, UL. CHWALISZEWO 17, 19, 21, 23

- Naprawa poziomów instalacji gazowej w budynku.
- Wymiana pionu instalacji kanalizacji sanitarnej w klatce nr: 23.
- Wymiana oświetlenia klatek schodowych i piwnic na oświetlenie automatyczne typu LED.
- Naprawa części ścian działowych w piwnicach.
- Wymiana pompy w układzie instalacji centralnego ogrzewania.
- Bieżące prace i konserwacje na instalacjach sanitarnych.
- Przegląd, naprawy i konserwacja pokrycia dachowego.

13. POZNAŃ, UL. NIEDZIAŁKOWSKIEGO 23, 23A

- Wymiana kotła gazowego.
- Wymiana pionu instalacji kanalizacji sanitarnej w klatce nr: 23a
- Remont części instalacji gazowej.
- Przegląd, naprawy i konserwacja pokrycia dachowego.
- Bieżące prace i konserwacje na instalacjach sanitarnych.

14. CZERWONAK, UL. SŁONECZNA 1-5, UL. GDYŃSKA 122

- Naprawa/malowanie elementów placów zabaw i ławek parkowych.
- Wymiana części pokrycia dachu budynku gospodarczego przy ul. Gdyńskiej 122.
- Bieżąca naprawa i konserwacja instalacji sanitarnych.
- Przegląd, naprawy i konserwacja pokryć dachowych.

15. LUBOŃ, UL. ARMII POZNAŃ 51, UL. KOLONIA PZNF 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, UL. DWORCOWA 23

- Remont części chodników przed budynkami nr: 5 i 6.
- Wymiana lamp zewnętrznych na budynkach: 5, 6, 7.
- Usunięcie usterek kominiarskich w budynkach nr: 1-4.
- Bieżące prace i konserwacje na instalacjach sanitarnych.

16. LUBOŃ, UL. A. ASNYKA 5, 6, 7

- Wymiana okien piwnicznych.
- Wymiana lamp zewnętrznych na budynkach.
- Bieżące prace i konserwacje na instalacjach sanitarnych.

17. LUBOŃ, UL. ARMII POZNAŃ 81, 83, 85

- Wymiana lamp zewnętrznych na budynkach.
- Bieżące prace i konserwacje na instalacjach sanitarnych.

Niezależnie od wymienionych prac remontowych, wykonywane były:

- przeglądy okresowe budynków, instalacji gazowej, instalacji elektrycznej i odgromowej oraz instalacji kominowej (wraz z czyszczeniem), wynikające z obowiązków nałożonych przez Prawo Budowlane
- deratyzacje, dezynsekcje i dezynfekcje piwnic, stropodachów, poddaszy i przewodów wentylacyjnych.



6. OBIEKTY NIEMIESZKALNE I LOKALE UŻYTKOWE

Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada w swoich zasobach lokale użytkowe będące własnością Spółdzielni, osób fizycznych i prawnych. Stanowią one ważny element dla funkcjonowania całej lokalnej społeczności. Często jako jedyne zapewniają dostęp do usług, których brakuje na terenie miasta. Na szczególną uwagę zasługuje tutaj ośrodek Stowarzyszenia Przyjaciół Dzieci Specjalnej Troski im. Leszka Grajka, w którym znalazły opiekę, miejsce aktywności i udziału w życiu społecznym, dzieci i osoby, które bez tego rodzaju ośrodka mogłyby żyć na marginesie społeczeństwa. Spółdzielnia Mieszkaniowa czyni starania o zdobycie możliwości na dalsze zmiany w przeznaczeniu lokali w części niskiej Kościuszkowców 13.

Z lokali Spółdzielni korzystają również inne organizacje pomocowe, takie jak np. Polski Komitet Pomocy Społecznej czy Klub Honorowych Dawców Krwi PCK przy Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu. Wśród właścicieli lokali użytkowych jest 52 członków Spółdzielni oraz 11 członków współmałżonków.

Należy zauważyć, że nastąpiła zmiana przeznaczenia niewielkich lokali piwnicznych – kiedyś wynajmowanych na cele handlowe – obecnie prawie wyłącznie przeznaczonych na drobne usługi, biura, czy magazyny. Ze względu na to, że okoliczne budownictwo deweloperskie najczęściej nie posiada piwnic, lokale wynajmowane są również jako dodatkowe pomieszczenia magazynowe.

Spółdzielnia na łamach „Informatora Spółdzielczego” informuje o dostępnych lokalach usługowych, a także stwarza dla przedsiębiorców możliwość reklamy prowadzonych działalności i oferowanych usług. Na stronie internetowej Spółdzielni umieszczane są zaktualizowane informacje o możliwościach i lokalizacji lokali użytkowych przeznaczonych na wynajem.

PODSTAWOWE PLACÓWKI WRAZ Z POWIERZCHNIAMI LOKALI:

- ▶ **Lokale użytkowe pełnowartościowe będące własnością Spółdzielni, wynajmowane:**
 - Placówki Poczty S.A., os. Dąbrowszczaków 25 o pow. 148 m² oraz przy ul. Mścibora 67 o pow. 47 m².
 - Orange S.A., os. Kościuszkowców 15 o pow. 63 m² – bezobsługowa automatyczna centrala telefoniczna.
 - Warsztaty Terapii Zajęciowej użytkowane przez Stowarzyszenie Dzieci Specjalnej Troski im. Leszka Grajka, os. Kościuszkowców 13.
- ▶ **Lokale piwniczne:**
 - 112 z wejściem z zewnątrz, w tym sześć o statusie odrębnej nieruchomości oraz jeden, którego właściciel posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
 - 84 z wejściem z korytarza piwnicznego – w tym jeden mieszczący się na os. Raczyńskiego 31, w którym NETIA operator telekomunikacyjny umieścić bezobsługową centralę telefoniczną.
 - Trzy komórki piwniczne zostały wyodrębnione na zasadach odrębnej własności nieruchomości.
 - 6 lokali piwnicznych udostępnionych harcerzom ZHP i ZHR.
- ▶ **Lokale własnościowe pełnowartościowe w parterach budynków wielorodzinnych:**
 - 51 o łącznej powierzchni 4.552 m², w tym 6 lokali o powierzchni 475,08 m² wyodrębnionych na zasadach odrębnej własności wraz z ułamkową częścią gruntu. W lokalach prowadzone są działalności z bardzo szeroką gamą oferty usług: sklepy spożywcze, drogerie, banki, gastronomia, apteki, gabinety dentystryczne, biblioteki itd.
- ▶ **Kioski:**
 - 11 szt. oraz 2 szt. – stragany.
- ▶ **Pawilony:**
 - 49, całkowicie uwłaszczone, łącznie z terenem będącym w przeszłości terenem Spółdzielni.
- ▶ **Garáže:**
 - 115 szt., o różnym statusie własności, w tym 18 garaży na os. Władysława IV będących własnością Spółdzielni, przeznaczonych na wynajem.
- ▶ **Powierzchnie dachowe wynajmowane:**
 - 4 szt., działające na rzecz całej społeczności bezobsługowe stacje bazowe i instalacje antenowe sieci telefonicznych T-Mobile, Orange, Play.
- ▶ **Lokale użytkowe będące we władaniu Spółdzielni:**
 - biurowiec Spółdzielni Mieszkaniowej, ul. Kwaśniewskiego 1, pow. 563 m²,
 - Administracja, os. Kościuszkowców 26, pow. 132 m²,
 - Administracja, os. Raczyńskiego 20, pow. 166 m²,
 - pomieszczenie Administracji, ul. Warszawska 83, pow. 15 m²,
 - budynki i lokale techniczne mieszczące węzły ciepłne, przyłącza instalacji wodnych, kanalizacyjnych i gazowych.
- ▶ **Lokale będące we władaniu Spółdzielni, przeznaczone na działalność społeczno-kulturalną:**
 - Zygmunta III Wazy 5 – Harcówka
 - Czwartaków 7 – Polski Związek Wędkarski
 - Kościuszkowców 9 – Klub Honorowych Dawców Krwi
 - Kościuszkowców 16 – Polski Komitet Pomocy Społecznej
 - Kościuszkowców 39 – TKKF
 - Czwartaków 22 – Harcówka
 - Raczyńskiego 32 – Harcówka
 - Raczyńskiego 33 – Harcówka
 - Cegielskiego 13 – Harcówka
 - Cegielskiego 34 – Harcówka

VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

NIEZALEŻNIE OD ZADAŃ WYMIENIONYCH W TABELI ZNAJDUJĄCEJ SIĘ NA KOLEJNYCH STRONACH, PODAJEMY WYKAZ DZIAŁAŃ PODEJMOWANYCH W 2025 ROKU:

- Kontynuowanie rozmów z Gminą Swarzędz w sprawie przekazania terenów położonych na obszarze osiedli mieszkaniowych Swarzędz-Południe i Swarzędz-Północ.
- Kontynuowanie rozmów z Gminą Swarzędz w sprawie realizacji inwestycji ogólnomiejskich na terenach osiedli mieszkaniowych zlokalizowanych w Swarzędzu.
- Współpraca z Gminą Swarzędz przy realizacji inwestycji drogowych na terenie osiedli mieszkaniowych Swarzędz-Północ i Swarzędz-Południe.
- Współpraca z Gminą Swarzędz w sprawie poprawy organizacji ruchu na osiedlach mieszkaniowych Swarzędz-Północ i Swarzędz-Południe.
- Prowadzenie rozmów z Miastem Poznań w sprawie przejęcia części nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Chwaliszewo 17-23 w związku z rozbudową mostu Chrobrego oraz drogi powiatowej nr 5787P.
- Prowadzenie rozmów ze Starostwem Powiatowym w Poznaniu w sprawie przejęcia części nieruchomości położonej w Luboniu przy ul. Armii Poznań 51 i Kolonii PZNF w związku z budową mostu nad rzeką Wartą w ciągu nowo projektowanej drogi powiatowej Luboń-Czapury.
- Kontynuowanie działań mających na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości położonej w Swarzędzu na os. Kościuszkowców nr 13.
- Realizacja wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych na terenach osiedli mieszkaniowych będących we władaniu Spółdzielni.

- Kontynuowanie działań mających na celu uporządkowanie spraw terenowo-prawnych, w stosunku do osób posiadających spółdzielcze prawo do domu jednorodzinnego, garażu lub lokalu użytkowego.
- Kontynuowanie kompletowania materiałów niezbędnych do prowadzenia spraw spornych z firmami ENEA, PGNiG S.A. oraz osobami fizycznymi.
- Kompletowanie materiałów niezbędnych do ustanowienia służebności przesyłu na czas eksploatacji sieci ciepłych, sieci kanalizacji deszczowej, sieci energetycznych, sieci telekomunikacyjnych i sieci gazowych, prawa użytkowania pomieszczeń Spółdzielni zajętych przez urządzenie służące do obsługi ww. sieci, a zlokalizowanych na nieruchomościach położonych w Swarzędzu oraz w Poznaniu, Czerwonaku, Kórniku-Bninie, Luboniu i Kostrzynie.
- Opiniowanie nowych lokalizacji przeznaczonych pod budowę pawilonów handlowych i usługowych w porozumieniu z Administracjami Osiedli.
- Współpraca z administracjami w zakresie bieżącej eksploatacji budynków.
- Prowadzenie rozmów z Projektantami, Audytorami i Kosztorysantami w sprawach związanych z przygotowaniem kompleksowej dokumentacji technicznej dla przedsięwzięć termomodernizacyjnych i innych inwestycji realizowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Swarzędzu.
- Prowadzenie nadzoru nad realizacją inwestycji termomodernizacyjnych i pozostałych wykonywanych na terenach spółdzielczych, w tym współpraca z Wykonawcami i Inspektorami Nadzoru.
- Kontynuowanie działań mających na celu pozyskanie środków finansowych z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej na realizację przedsięwzięcia (kompleksowa termomodernizacja 16 budynków mieszkalnych wielorodzinnych), w ramach programu priorytetowego „Współfinansowanie projektów realizowanych w ramach Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027 (FEnIKS), Część 3) Poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE) – budynki wielorodzinne”.

I. BUDOWNICTWO WIELORODZINNE – PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI

ZADANIE INWESTYCYJNE	ZAKRES RZECZOWY	NAKLĄDY PONIESIONE	TERMIN REALIZACJI
1. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 22, 23	Opracowanie dokumentacji projektowej dla parkingu w sąsiedztwie budynków pod adresem os. Kościuszkowców nr 22 i 23 w Swarzędzu.	23 370,00 zł (brutto)	2025 rok
2. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 32	Aktualizacja projektów budowlanych i kosztorysów inwestorskich z przedmiarami.	2 460,00 zł (brutto)	2025 rok
3. Poznań, ul. Tomickiego – dz. nr 4/489	Opracowanie dokumentacji projektowej dla inwestycji polegającej na zmianie zagospodarowania terenu, polegającej na budowie wewnętrznej drogi dojazdowej, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz wiaty do składowania odpadów.	W trakcie	2025 rok
4. Swarzędz, ul. Poznańska nr 33	Opracowanie projektu przebudowy odcinka sieci kanalizacji deszczowej.	17 835,00 zł (brutto)	2025 rok
5. Swarzędz, os. Zygmunta III Wazy nr 2-7	Opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej dla inwestycji polegającej na adaptacji pomieszczeń piwnicznych na cele węzłów ciepłych dla budynków nr 2, 3, 5, 6, 7 zlokalizowanych w Swarzędzu na os. Zygmunta III Wazy.	W trakcie	2025 rok
6. Swarzędz, os. Zygmunta III Wazy nr 1	Opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej dla inwestycji polegającej na adaptacji pomieszczenia piwnicznego na cele węzła ciepłego dla budynku nr 1 zlokalizowanego w Swarzędzu na os. Zygmunta III Wazy oraz na wymianę instalacji wewn. c.o., z.w., c.w., i ks.	W trakcie	2025 rok
7. Swarzędz, ul. Gryniów nr 10	Opracowanie opinii chiropterologicznej – opinia końcowa + zabezpieczenie.	2 398,50 zł (brutto)	2025 rok
8. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 33-36 9. Swarzędz, os. H. Cegielskiego nr 23-29	Opracowanie opinii ornitologicznych – opinie końcowe.	15 120,00 zł (brutto)	2025 rok
RAZEM		61 183,50 zł (brutto)	

II. PRACE TERMOMODERNIZACYJNE I REMONTOWE			
ZADANIE INWESTYCYJNE	ZAKRES RZECZOWY	NAKŁADY PONIESIONE	TERMIN REALIZACJI
1. Administracja os. Kościuszkowców nr 26 2. Administracja os. Raczyńskiego nr 20	DOCIEPLENIA BUDYNKÓW 1. Swarzędz, ul. Gryniów 10 2. Swarzędz, ul. Gryniów 11 3. Swarzędz, os. Raczyńskiego 32	1. 1 214 397,89 zł (brutto) 2. 1 792 171,01 zł (brutto) 3. 1 318 086,24 zł (brutto)	2025 rok
RAZEM		4 324 655,14 zł (brutto)	
III. PRACE REMONTOWE I MODERNIZACYJNE ZASOBÓW SPÓŁDZIELCZYCH			
ZADANIE INWESTYCYJNE	ZAKRES RZECZOWY	NAKŁADY PONIESIONE	TERMIN REALIZACJI
1. Administracja os. Kościuszkowców nr 26	1. Wykonanie odcinka sieci i przyłącza kanalizacji deszczowej do budynku zlokalizowanego przy ul. Poznańskiej nr 33 w Swarzędzu. 2. Remont i przebudowa układów komunikacyjnych na nieruchomości położonej w Swarzędzu, przy ul. Poznańskiej nr 33. 3. Wymiana wind – os. Dąbrowszczaków 6, 7 i os. Czwartaków 19 – roboty teletechniczne.	Środki zewnętrzne	2025 rok
IV. SPRZEDAŻ GRUNTÓW I LOKALI UŻYTKOWYCH STANOWIĄCYCH ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ ORAZ PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI			
ZADANIE INWESTYCYJNE	POWIERZCHNIA GRUNTU	PRZYCHÓD	TERMIN
Sprzedaż nieruchomości lub udziału w nieruchomości wspólnej	638,0 m ²	156 741,47 zł	2025 rok
RAZEM		156 741,47 zł (brutto)	
V. UWŁASZCZENIA LOKALI			
LOKALIZACJA	ILOŚĆ ZAKOŃCZONYCH SPRAW SĄDOWYCH	ILOŚĆ AKTÓW NOTARIALNYCH	TERMIN
1. Poznań, ul. Mściбора nr 67, ul. Leszka nr 66	-	1	2025 rok
2. Poznań, ul. Mściбора nr 62-72	-	7	2025 rok
3. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 5-12	-	2	2025 rok
4. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 14-21	-	1	2025 rok
5. Swarzędz, os. Kościuszkowców nr 22-32	-	1	2025 rok
6. Swarzędz, os. Czwartaków nr 14-18	-	1	2025 rok
7. Swarzędz, os. Czwartaków 19-20	-	1	2025 rok
8. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 5-7	-	1	2025 rok
9. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 20-24	-	1	2025 rok
10. Swarzędz, os. Dąbrowszczaków nr 25-26	-	1	2025 rok
11. Swarzędz, ul. Gryniów nr 1-11	-	1	2025 rok

12. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 5-9	-	2	2025 rok
13. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 10-11	-	2	2025 rok
14. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 14-17	-	3	2025 rok
15. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 23-27	-	1	2025 rok
16. Swarzędz, os. Raczyńskiego nr 28-32	-	1	2025 rok
17. Swarzędz, os. H. Cegielskiego nr 30-34	-	1	2025 rok
18. Swarzędz, os. T. Działyńskiego 1D, 1E	-	3	2025 rok
19. Swarzędz, os. Zygmunta III Wazy nr 1-7	-	3	2025 rok
20. Swarzędz, os. Władysława IV nr 1-5	-	1	2025 rok
21. Swarzędz, ul. Poznańska nr 33	-	1	2025 rok
22. Kostrzyn, ul. Wielkopolska nr 28 i Piasta nr 3	-	1	2025 rok
23. Kostrzyn, ul. Piasta nr 4-6	-	2	2025 rok
24. Kórnik, ul. Śremska nr 32a	-	1	2025 rok
RAZEM	-	40	

VII. DZIAŁALNOŚĆ WINDYKACYJNA

Zgodnie z postanowieniem Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej, członek jest zobowiązany uiszczać opłaty za używanie lokalu mieszkalnego bądź użytkowego.

Według stanu na 31 grudnia 2025 roku – zadłużenie z tytułu opłat należnych na rzecz Spółdzielni wynosiło 2 080 543,52 zł.

Dział Windykacji prowadzi zintegrowany system zarządzania, monitorowania windykacji wierzytelności, kompleksowo prowadzi windykację należności przy zachowaniu wysokich standardów etycznych, rygorystycznym przestrzeganiu zasad dobrych praktyk i działaniu ściśle w granicach prawa. Poczynając od etapu polubownego, czyli tzw. negocjacji z dłużnikiem, sięgając do niekonwencjonalnych metod (np. poprzez indywidualne podejście do każdego klienta), czy też działania społeczne typu: kierowanie po pomoc celową do Centrum Usług Społecznych w Swarzędzu, Ośrodków Pomocy Społecznej, Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie, urzędów miast – celem wnioskowania o tzw. dodatek mieszkaniowy, a także kierowanie do organizacji charytatywnych niosących pomoc np. Polskiego Komitetu Pomocy Społecznej – celem uzyskania pomocy żywnościowej, odzieży itp.

W stosunku do uporczywych dłużników prowadzone są procedury mające na celu weryfikację majątkową dłużnika, kierowanie spraw na drogę sądową w celu wykluczenia z członkostwa, a także na drogę egzekucyjną z dochodów lub majątku dłużnika. W celu likwidowania zadłużeń stosowane też są procedury doprowadzające do zdawania lub sprzedaży zadłużonych lokali.

STATYSTYKA WINDYKACYJNA

BILANS OTWARCIA NA DZIEŃ	ZADŁUŻENIE	SPADEK / WZROST ZADŁUŻENIA - / +
31.12.2012 r.	2 206 276,38 zł	- 87 118,42 zł
31.12.2013 r.	2 583 235,77 zł	+ 376 959,39 zł
31.12.2014 r.	2 662 198,33 zł	+ 78 962,56 zł
31.12.2015 r.	2 239 379,41 zł	- 422 818,92 zł
31.12.2016 r.	2 249 039,18 zł	+ 9 659,77 zł
31.12.2017 r.	2 225 597,12 zł	- 23 442,06 zł
31.12.2018 r.	2 025 256,04 zł	- 200 341,08 zł
31.12.2019 r.	1 783 619,07 zł	- 241 636,97 zł
31.12.2020 r.	1 821 585,19 zł	+ 37 966,12 zł
31.12.2021 r.	1 660 600,12 zł	- 160 985,07 zł
31.12.2022 r.	1 635 886,95 zł	- 24 713,17 zł
31.12.2023 r.	1 821 415,68 zł	+ 185 528,73 zł
31.12.2024 r.	1 928 599,47 zł	+ 107 183,79 zł
31.12.2025 r.	2 080 543,52 zł	+ 151 944,05 zł

VIII. OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia realizowała obowiązki w zakresie ochrony danych osobowych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO), przy wsparciu Inspektora Ochrony Danych.

Przeprowadzono 8 szkoleń dla pracowników oraz szkolenie członków Rady Nadzorczej w zakresie zasad bezpiecznego przetwarzania danych i odpowiedzialności prawnej. Organizacja korzystała z opinii i rekomendacji IOD

przy wdrażaniu nowych procesów oraz ocenie podstaw prawnych przetwarzania danych. Dokonywano przeglądu upoważnień do przetwarzania danych oraz weryfikowano realizację obowiązku informacyjnego. W ramach współpracy z podmiotami zewnętrznymi zawierano i aktualizowano umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych, zapewniając ich zgodność z wymogami prawa. Prowadzono działania związane z analizą ryzyka i wzmacnianiem środków technicznych oraz organizacyjnych, służących ochronie danych. Podejmowane działania miały na celu zapewnienie wysokiego poziomu bezpieczeństwa informacji oraz minimalizację ryzyka naruszeń.

IX. TELEWIZJA STK

Telewizja STK w roku 2025 produkowała materiały telewizyjne o charakterze informacyjnym, publicystycznym, rozrywkowym i sportowym głównie z terenu powiatu poznańskiego. Działalność telewizji skupiała się między innymi na realizacji programów dla spółdzielców, w ramach systemu informacji dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu, zamieszkujących osiedla wielorodzinne przez nią zarządzane. Ponadto, realizowano produkcje na zlecenie w ramach umów zewnętrznych.

Program Telewizji STK nadawany jest zgodnie z przyjętym standardem w jakości obrazu FullHD, a tematyka programowa dostosowywana jest do potrzeb i zainteresowań widzów.

Telewizja STK wg stanu na dzień 31.12.2025 roku zatrudniała 10 osób tytułem umów o pracę.

Przedmiot działalności STK w roku 2025 obejmował:

- Realizację programów telewizyjnych na zlecenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w ramach systemu informacji dla członków Spółdzielni zamieszkujących jej zasoby oraz promocję Spółdzielni Mieszkaniowej poza jej zasobami.
- Realizację programów telewizyjnych na zlecenie Powiatu Poznańskiego, jako telewizja akredytowana.
- Realizację programów telewizyjnych na zlecenie samorządów. W roku 2025 Telewizja STK w ramach stałych umów współpracowała z gminami: Swarzędz, Kostrzyn, Tarnowo Podgórne, Komorniki, Puszczykowo, Stęszew, Buk, Kleszczewo, Kórnik oraz ze Związkiem Międzygminnym „Schronisko dla Zwierząt w Skałowie”.
- Produkcję i montaż telewizyjnych materiałów informacyjnych dla kontrahentów zewnętrznych.

- Transmisję na żywo obrad Rady Samorządu Powiatu Poznańskiego oraz Wielkopolskiego Transportu Regionalnego.
- Obsługę i realizację konferencji zleconych przez kontrahentów zewnętrznych.
- Transmisję na żywo koncertów i wydarzeń kulturalnych oraz sportowych.
- Działalność reklamowo-promocyjną w zakresie produkcji i emisji reklam na kanale STK.
- Własne programy o różnorodnej tematyce w tym: „Serwis Informacyjny”, „Serwis Informacyjny BIS wraz z rozmową z Gościem Tygodnia” emitowane o stałych godzinach w ramówce dobowej. Telewizja STK produkuje i emituje programy o charakterze publicystycznym, społecznym i sportowym. Wszystkie programy STK emitowane w sieci telewizji kablowej dostępne są również na witrynie internetowej www.telewizjastk.pl oraz na stronach gmin, z którymi STK współpracuje.
- Pasek informacyjny emitowany w ramach współpracy ze Swarzędzkim Centrum Zarządzania Kryzysowego, dotyczący przede wszystkim informacji alarmowych.
- Realizację materiałów informacyjnych, emitowanych na monitorach komunikacji publicznej Gminy Swarzędz.

Telewizja STK dostępna jest w sieci INEA i City Net oraz na witrynie internetowej

www.telewizjastk.pl

i w mediach społecznościowych Facebook.

Siedziba Telewizji STK od 1 lipca 2025 r. mieści się w budynku na **os. Kościuszkowców 26 w Swarzędzu**.

Zarząd Telewizji STK

X. WNIOSKI Z WALNEGO ZGROMADZENIA W 2025 R.

Podczas sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, które odbyło się 6 czerwca 2025 roku, do Komisji wnioskowej wpłynęło ogółem 20 wniosków. Za nadające się do realizacji, Komisja wnioskowa postanowiła uznać 4 wnioski. Żaden z uznanych przez Komisję wniosków nie został przyjęty, ponieważ nie uzyskał większości głosów, oddanych przez członków Spółdzielni w głosowaniu.

XI. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

SKŁAD RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU W KADENCJI 2025-2028

W dniu 10 października 2025 roku członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu wybrali na trzyletnią kadencję 15-osobową Radę Nadzorczą Spółdzielni w składzie:

LP.	NAZWISKO I IMIĘ
1.	Dominika Algusiewicz
2.	Waldemar Biskupski
3.	Sławomir Czachura
4.	Dawid Frąckowiak
5.	Marcin Gronek
6.	Dariusz Gronowski
7.	Maciej Handke
8.	Magdalena Jezierska-Miedźwiecka
9.	Monika Kasprzycka
10.	Piotr Kijak
11.	Ewa Małolepsza
12.	Zbigniew Nowak
13.	Beata Pacholczak
14.	Lidia Snuszka
15.	Krzysztof Sobieraj

▪ **Prezydium:**

- 1) Przewodniczący Rady – WALDEMAR BISKUPSKI
- 2) Zastępca Przewodniczącego Rady – DOMINIKA ALGUSIEWICZ
- 3) Sekretarz Rady – EWA MAŁOLEPSZA

▪ **Komisja Rewizyjna:**

- 1) Przewodniczący Komisji – SŁAWOMIR CZACHURA
- 2) Zastępca Przewodniczącego Komisji – MARCIN GRONEK
- 3) Sekretarz Komisji – MAGDALENA JEZIERSKA-MIEDŹWIECKA
- 4) Członek Komisji – DAWID FRĄCKOWIAK

▪ **Komisja Inwestycyjna:**

- 1) Przewodniczący Komisji – DARIUSZ GRONOWSKI
- 2) Zastępca Przewodniczącego Komisji – KRZYSZTOF SOBIERAJ
- 3) Sekretarz Komisji – BEATA PACHOLCZAK
- 4) Członek Komisji – ZBIGNIEW NOWAK

▪ **Komisja GZM:**

- 1) Przewodniczący Komisji – MACIEJ HANDKE
- 2) Zastępca Przewodniczącego Komisji – ZBIGNIEW NOWAK
- 3) Sekretarz Komisji – PIOTR KIJAK
- 4) Członek Komisji – DARIUSZ GRONOWSKI

▪ **Komisja Społeczno-Kulturalna:**

- 1) Przewodniczący Komisji – MONIKA KASPRZYCKA
- 2) Zastępca Przewodniczącego Komisji – DOMINIKA ALGUSIEWICZ
- 3) Sekretarz Komisji – EWA MAŁOLEPSZA
- 4) Członek Komisji – LIDIA SNUSZKA

▪ **Komisja Społeczno-Mieszkaniowa:**

- 1) Przewodniczący Komisji – SŁAWOMIR CZACHURA
- 2) Zastępca Przewodniczącego Komisji – MONIKA KASPRZYCKA
- 3) Sekretarz Komisji – MARCIN GRONEK
- 4) Członek Komisji – DAWID FRĄCKOWIAK
- 5) Członek Komisji – BEATA PACHOLCZAK

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorczą obradowała między innymi nad następującymi zagadnieniami:

- zatwierdzono zaktualizowaną strukturę organizacyjną Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,
- analizowano wyniki działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,
- akceptowano treść pism kierowanych do mieszkańców,
- obserwowano strukturę zadłużenia czynszowego wobec Spółdzielni,
- kontrolowano realizację wniosków uchwalonych w 2024 r. przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni,
- zatwierdzano zmiany w „Wykazie opłat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”,
- analizowano zmiany personalno-kadrowe w Spółdzielni w latach 2024-2025,
- rozpatrywano indywidualne wnioski mieszkańców skierowane do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- analizowano pracę Komisji Rewizyjnej, GZM, Inwestycyjnej, Społeczno-Kulturalnej, Społeczno-Mieszkaniowej,

- analizowano pracę członków Rady Nadzorczej pełniących dyżury Rady Nadzorczej,
- analizowano sprawę nieruchomości położonej w Swarzędzu na osiedlu Kościuszkowców 26,
- zatwierdzono zaktualizowany „Regulamin porządku domowego obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”,
- zatwierdzono zaktualizowany „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”,
- zatwierdzono zaktualizowany „Regulamin montażu urządzeń i elementów dekoracyjnych na lub w częściach wspólnych budynku oraz zasady zamiany funkcji pomieszczeń w lokalach mieszkalnych”,
- zatwierdzono zaktualizowany „Regulamin termomodernizacji w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”,
- zatwierdzono zaktualizowany „Regulamin zasad finansowania remontów w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu”,
- zatwierdzono zaktualizowany „Regulamin rozliczania kosztów i ustalania opłat za energię ciepłą zużywaną na centralne ogrzewanie oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej”,
- ustalano ceny 1m² prawa własności dla poszczególnych nieruchomości gruntowych,
- analizowano kwestię modernizacji układów komunikacyjnych,
- analizowano koszty eksploatacyjne osiedli,
- analizowano programy dot. funduszy europejskich,
- analizowano kwestię związaną z programem „Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027” (FEnIKS),
- analizowano i zatwierdzano kwestie związane z zaciąganiem zobowiązań finansowych na termomodernizację budynków zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Swarzędzu,
- analizowano wykonanie planu rzeczowo-finansowego prac remontowych w 2025 roku,
- zatwierdzono aktualizację planu gospodarczo-finansowego funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu na rok 2025,
- analizowano aktualną działalność remontową w Spółdzielni,
- nadzorowano prace nad wykonaniem projektu modernizacji (dociepleń) budynków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w roku 2025,
- analizowano kwestię związaną z funduszem odtworzeniowym oraz programem wymiany kotłowni,
- analizowano kwestię opłat za wywóz odpadów komunalnych z terenów Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,
- analizowano kompleks spraw związanych z organizacją ruchu na spółdzielczych osiedlach,
- analizowano kwestie związane z nowelizacją Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- analizowano kwestie współpracy z firmami działającymi w sektorach energetycznych,
- analizowano kwestię związaną z rozwojem i modernizacją spółdzielczego Centrum Monitoringu,
- analizowano bieżącą działalność Telewizji STK Sp. z o.o.

INFORMACJA

KOMISJI REWIZYJNEJ RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU

O KONTROLACH PRZEPROWADZONYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU
MIĘDZY 1.03.2025 r. a 28.02.2026 r.

W okresie sprawozdawczym przeprowadzono jedną kontrolę:

1. W dniu 6.11.2025 r. Bank PKO Bank Polski S.A. Centrum Rozliczeniowo Księgowe, Biuro Obsługi Rozliczeń Krajowych i Zagranicznych z siedzibą przy ul. Pastelowej 6, 60-198 w Poznaniu, przeprowadził kontrolę prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Swarzędzu ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych.

Kontrolą został objęty okres od 1.07.2024 r. do 30.06.2025 r.

W wyniku przeprowadzonej kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

SŁAWOMIR CZACHURA

PROTOKÓŁ

KOMISJI REWIZYJNEJ RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU

Z OCENY PROTOKOŁÓW Z POPRZEDNICH WALNYCH ZGROMADZEŃ
CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU, KTÓRE ODBYŁY SIĘ W DNIACH:

- 6 czerwca 2025 roku – sprawozdawcze Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni
- 10 października 2025 roku – wyborcze Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni

1. Przewodniczący Komisji: SŁAWOMIR CZACHURA

**KOMISJA REWIZYJNA
W SKŁADZIE:**

2. Zastępca Przewodniczącego Komisji: MARCIN GRONEK

3. Sekretarz Komisji: MAGDALENA JEZIEJSKA-MIEDŹWIECKA

4. Członek Komisji: DAWID FRĄCKOWIAK

stwierdza, że protokoły z ostatnich Walnych Zgromadzeń członków Spółdzielni, które odbyły się w dniach 6 czerwca 2025 roku oraz 10 października 2025 roku zostały napisane prawidłowo.

Protokoły odzwierciedlają całokształt spraw omawianych na poprzednich Walnych Zgromadzeniach członków Spółdzielni.

Protokoły były udostępnione do wglądu przed Walnym Zgromadzeniem członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

Komisja wnioskuję o przyjęcie protokołów bez odczytywania na dzisiejszym Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

Podpisy:

Sławomir Czachura

Marcin Groniek

Magdalena Jeziejska-Miedźwiecka

Dawid Frąckowiak

STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2025 ROKU

		FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI					
Lp.	NIERUCHOMOŚĆ	Stan końcowy 31.12.2024	Wydatki 1.01.2025 - 31.12.2025	Naliczenia 1.01.2025 - 31.12.2025	Stan końcowy 31.12.2025	W tym: stan funduszu odtworzeniowego kotłowni/węzła 31.12.2025	Zaległości czynszowe 31.12.2025
1	os. Zygmunta III Wazy 1-7, Swarzędz	982 256,41	337 260,28	337 493,89	982 490,02		107 417,38
2	os. Władysława IV 1-5, Swarzędz	-1 711 969,44	86 609,73	186 283,68	-1 612 295,49		37 909,15
3	os. Czwartaków 2-7, Swarzędz	553 046,34	85 519,77	439 910,92	907 437,49		50 320,10
4	os. Czwartaków 10,11,12,21,22, Swarzędz	690 452,17	365 980,62	389 553,04	714 024,59		18 569,86
5	os. Czwartaków 19, 20, Swarzędz	-386 730,33	162 273,55	320 962,50	-228 041,38		48 133,04
6	os. Czwartaków 14-18, Swarzędz	817 583,48	364 121,59	401 179,28	854 641,17		59 033,02
7	os. Dąbrowszczaków 1-4, Swarzędz	-54 780,22	381 592,49	428 485,82	-7 886,89		38 036,89
8	os. Dąbrowszczaków 5-7, Swarzędz	-2 207 154,35	441 184,86	612 829,84	-2 035 509,37		35 347,08
9	os. Dąbrowszczaków 9-13, Swarzędz	-527 370,88	27 603,75	294 507,12	-260 467,51		6 458,60
10	os. Dąbrowszczaków 14-19, Swarzędz	-316 714,26	128 905,54	397 788,76	-47 831,04		78 404,74
11	os. Dąbrowszczaków 20-24, Swarzędz	-1 696 197,97	163 940,89	415 499,83	-1 444 639,03		29 945,33
12	os. Dąbrowszczaków 25-26, Swarzędz	-1 255 128,89	35 247,85	229 428,12	-1 060 948,62		63 309,45
13	os. Dąbrowszczaków 27, Swarzędz	-1 036 690,71	23 253,13	141 668,16	-918 275,68		7 187,37

Nr	NIERUCHOMOŚĆ	Stan końcowy 31.12.2024	Wydatki 1.01.2025 - 31.12.2025	Naliczenia 1.01.2025 - 31.12.2025	Stan końcowy 31.12.2025	W tym: stan funduszu odtworzeniowego kotłowni/wężła 31.12.2025	Zaległości czynszowe 31.12.2025
14	os. Kościuszkowców 5-12, Swarzędz	-1 117 792,34	354 887,25	766 302,30	-706 377,29		45 150,11
15	os. Kościuszkowców 14-21, Swarzędz	-705 325,39	158 257,16	602 105,91	-261 476,64		16 847,79
16	os. Kościuszkowców 22-32, Swarzędz	-4 492 568,04	247 661,96	811 953,07	-3 928 276,93		34 327,96
17	os. Kościuszkowców 35-39, Swarzędz	-3 693 856,13	174 302,34	497 710,72	-3 370 447,75		72 644,61
18	ul. Gryniów 1-11, Swarzędz	-1 988 221,75	3 174 403,59	1 270 014,79	-3 892 610,55		129 267,76
19	ul. Poznańska 33, Swarzędz	38 410,74	53 746,83	31 572,12	16 236,03		1 786,69
20	os. Raczyńskiego 5-9, Swarzędz	-137 034,37	294 213,23	241 793,69	-189 453,91		21 829,63
21	os. Raczyńskiego 10-11, Swarzędz	-200 026,91	53 208,34	134 966,32	-118 268,93		1 131,84
22	os. Raczyńskiego 12-13, Swarzędz	-246 404,91	41 502,98	142 798,96	-145 108,93		10,75
23	os. Raczyńskiego 14-17, Swarzędz	-522 551,66	44 165,61	226 266,09	-340 451,18		6 185,86
24	os. Raczyńskiego 18-22, Swarzędz	-2 042 335,51	237 223,74	300 122,88	-1 979 436,37		21 021,87
25	os. Raczyńskiego 23-25, Swarzędz	-895 388,25	24 160,84	114 066,32	-805 482,77		4 590,14
26	os. Raczyńskiego 26-28, Swarzędz	-1 132 530,49	60 314,90	166 114,04	-1 026 731,35		13 375,30
27	os. Raczyńskiego 29-32, Swarzędz	-1 408 138,64	1 387 220,27	414 974,83	-2 380 384,08		16 838,81
28	os. Raczyńskiego 33-36, Swarzędz	1 392 218,90	81 973,17	227 767,24	1 538 012,97		19 286,43
29	os. Cegielskiego 1-8, Swarzędz	-1 395 185,15	87 550,14	379 871,10	-1 102 864,19		16 127,95
30	os. Cegielskiego 9-12, Swarzędz	-376 760,64	91 122,15	175 567,80	-292 314,99		49 723,47
31	os. Cegielskiego 13-17, Swarzędz	-2 157 418,32	40 953,40	220 789,68	-1 977 582,04		4 551,27
32	os. Cegielskiego 18-22, Swarzędz	-2 527 194,28	96 613,37	509 661,76	-2 114 145,89		32 688,76
33	os. Cegielskiego 23-29, Swarzędz	2 165 546,55	70 055,10	299 946,28	2 395 437,73		26 217,96
34	os. Cegielskiego 30-34, Swarzędz	1 903 647,47	91 662,56	291 947,36	2 103 932,27		114 369,94
35	os. Działyńskiego 1A, 1B, 1C, Swarzędz	828 579,11	287 831,09	175 029,00	715 777,02	196 347,78	30 216,99
36	os. Działyńskiego 1D, 1E, Swarzędz	383 035,83	345 996,61	146 541,69	183 580,91	19 883,21	7 678,79
37	ul. Rybaki 1A, Poznań	43 659,68	140 936,15	24 541,80	-72 734,67	114 202,99	2,80
38	ul. Głęboka 4, Poznań	360 376,47	15 239,69	87 572,88	432 709,66	140 111,51	3 896,45
39	ul. Warszawska 81, 83, 85, Poznań	-631 850,34	44 204,54	115 790,04	-560 264,84		4 352,58
40	ul. Tomickiego 29, 31, 33, 35, Poznań	379 262,42	21 748,12	62 152,99	419 667,29		5 266,33
41	ul. Niedziałkowskiego 23, 23a, Poznań	-136 586,34	343 744,89	61 370,76	-418 960,47		0,00
42	ul. Chwaliszewo 17, 19, 21, 23, Poznań	140 636,03	174 753,48	75 150,78	41 033,33	-10 862,97	15 030,76
43	ul. Małachowskiego 4, 6, Poznań	44 323,55	55 338,37	129 443,88	118 429,06		24 617,96
44	ul. Główna 55, 55a, 59, 59a, Poznań	-375 357,71	24 971,43	60 234,11	-340 095,03		1 262,59
45	ul. Leszka 66, ul. Mścibora 67, Poznań	-342 603,01	36 909,01	156 230,36	-223 281,66		1 001,85
46	ul. Mścibora 62, 64, 66, 68, 70, 72, Poznań	-582 965,28	100 706,68	395 754,93	-287 917,03		44 357,27
47	ul. Wielkopolska 28, ul. Piasta 3, Kostrzyn	-146 543,75	9 886,15	175 267,75	18 837,85	376 517,25	19 579,32
48	ul. Piasta 2, Kostrzyn	-238 045,93	208 955,79	72 661,92	-374 339,80	173 065,01	104,87
49	ul. Piasta 4, 6, Kostrzyn	-205 315,87	14 085,96	170 151,86	-49 249,97	213 608,52	56 058,67

Nr	NIERUCHOMOŚĆ	Stan końcowy 31.12.2024	Wydatki 1.01.2025 - 31.12.2025	Naliczenia 1.01.2025 - 31.12.2025	Stan końcowy 31.12.2025	W tym: stan funduszu odtworzeniowego kotłowni/węzła 31.12.2025	Zaległości czynszowe 31.12.2025
50	ul. Śremska 24, 26, 28, Kórnik	174 098,83	32 880,29	85 605,84	226 824,38		19 991,69
51	ul. Śremska 32, Kórnik	-138 301,47	9 883,35	38 294,32	-109 890,50	60 088,34	1 326,90
52	ul. Śremska 32a, Kórnik	-177 104,79	20 152,43	40 224,94	-157 032,28		4,70
53	ul. Śremska 34, Kórnik	-385 097,18	12 363,43	32 700,30	-364 760,31		5 079,36
54	ul. Słoneczna 1, Czerwonak	-52 052,01	8 691,93	32 818,80	-27 925,14		7 602,17
55	ul. Słoneczna 2, Czerwonak	62 279,47	8 819,20	26 926,62	80 386,89		0,20
56	ul. Słoneczna 3-5, Czerwonak	-171 963,16	45 852,62	126 885,56	-90 930,22		21 493,14
57	ul. Gdyńska 122, Czerwonak	-68 115,27	21 752,54	29 167,95	-60 699,86	145 032,757	1,79
58	ul. Asnyka 5, 6a, 6b, 6c, 7, Luboń	-335 033,94	51 652,28	63 128,82	-323 557,40		2 380,74
59	ul. Kolonia PZNF 5, 6, 7, Luboń	-313 909,69	146 521,33	42 953,52	-417 477,50		1 559,96
60	ul. Armii Poznań 81, 83, 85, Luboń	-567 581,07	37 044,30	115 580,12	-489 045,25		6 363,46
61	ul. Kolonia PZNF 1-4, Armii Poznań 51, Luboń	-66 395,77	158 692,26	57 822,00	-167 266,03		13 453,63
62	ul. Dworcowa 23, Luboń	-12 615,93	6 226,20	3 839,76	-15 002,37		4,75
63	os. Kościuszkowców 13	163 111,47	43 459,45	70 514,80	190 166,82		235 128,38
SUMA		-28 056 383,42	11 897 992,55	15 096 262,32	-24 858 113,65	1 427 994,39	1 755 865,01

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU

Ciąg dalszy ze strony 32

Zasady zwoływania Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu uregulowane są w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

Zgodnie z § 90 d ust. 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu informujemy, że przebieg obrad Walnego Zgromadzenia będzie utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz.

INFORMACJA PRAWNA

Zgodnie z art. 8³ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

ust. 1² 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.

ust. 1³ Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 27^{3a}, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 1² pkt 1. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”

ust. 1⁴ Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w ust. 1³ zdanie pierwsze, jest nieważne.

ust. 1⁵ Członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka – również oświadczenia, o którym mowa w ust. 1³ zdanie pierwsze, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

ust. 1⁶ Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni.

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU

29 CZERWCA 2026 ROKU (PONIEDZIAŁEK), GODZ. 17:00
HALA SPORTOWA SWARZĘDZKIEGO CENTRUM SPORTU I REKREACJI
PRZY UL. ŚW. MARCINA 1, SWARZĘDZ

PORZĄDEK OBRAD:

1. Otwarcie zebrania.
2. Wybór prezydium zebrania.
3. Przyjęcie protokołów z poprzednich Walnych Zgromadzeń członków Spółdzielni, które odbyły się w dniach 6 czerwca 2025 roku i 10 października 2025 roku.
4. Wybory komisji (według Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu):
 - a) mandatowo-skrutacyjnej (w składzie 3 osób),
 - b) wnioskowej (w składzie 3 osób),
 - c) inne komisje – w razie potrzeby (w składzie 3 osób).
5. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni w 2025 roku.
6. Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni w 2025 roku.
7. Ocena realizacji wniosków pokontrolnych za okres od 1.03.2025 r. do 28.02.2026 r.
8. Dyskusja nad tematami przedstawionymi w punktach: 5, 6, 7.
9. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) zatwierdzenia zmian w obowiązującym *Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu (01/2026)*,
 - b) zatwierdzenia tekstu jednolitego zaktualizowanego *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu (02/2026)*,
 - c) zatwierdzenia zmian oraz zatwierdzenia zaktualizowanego *Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu (03/2026)*,
 - d) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2025 rok **(04/2026)**,
 - e) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2025 rok **(05/2026)**,
 - f) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 rok **(06/2026)**,
 - g) zatwierdzenia podziału nadwyżki bilansowej **(07/2026)**,
 - h) udzielenia absolutorium członkom Zarządu:
 - Marcinowi Jankowskiemu – Prezesowi Zarządu (za okres 1.01.2025 r. – 31.12.2025 r.) **(08/2026)**,
 - Katarzynie Jakubowskiej – Zastępcy Prezesa Zarządu (za okres 1.01.2025 r. – 31.12.2025 r.) **(09/2026)**,
 - Jakubowi Roszkowskiemu – Zastępcy Prezesa Zarządu (za okres 1.01.2025 r. – 31.12.2025 r.) **(10/2026)**,
 - i) oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań **(11/2026)**.
10. Wolne głosy i wnioski.
11. Uchwalenie wniosków z Walnego Zgromadzenia członków.
12. Zakończenie zebrania.

Z materiałami dotyczącymi sprawozdania Rady Nadzorczej, sprawozdania Zarządu, sprawozdania finansowego, wnioskami pokontrolnymi, protokołami z poprzednich Walnych Zgromadzeń członków Spółdzielni, a także z wyłożonymi projektami uchwał, członkowie Spółdzielni mogą zapoznać się w ustawowym terminie, w budynku Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w godzinach pracy, przy ul. Kwaśniewskiego 1, 62-020 Swarzędz, pokój 204 (Dział samorządowy), na witrynie internetowej Spółdzielni www.sm-swarzedz.pl oraz w usłudze „Zdalny Dostęp”.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej informuje, że w związku z planowanym otwarciem zebrania o godzinie 17:00, członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu będą mieli możliwość podpisania listy obecności, uprawniającej do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni, od godziny 16:00.