

Materiały - **Walne** **Zgromadzenie** **2019**

REGULAMIN WALNEGO ZGROMADZENIA
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
uchwalony przez Walne Zgromadzenie,
które odbyło się w dniach 30, 31 maja, 1, 3, 6, 7, 8, 9 czerwca 2016 r.

I. PODSTAWY I ZAKRES DZIAŁANIA

§ 1

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni działającym na podstawie przepisów:

1. ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2003r. nr 188, poz. 1848 z późn. zm.),
2. ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003, nr 119, poz. 1116 z późn. zm.),
3. Statutu S.M. „Kolejarz”,
4. niniejszego Regulaminu.

§ 2

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części.
2. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
 2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej,
 3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 10. uchwalanie zmian Statutu,
 11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
 12. wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 13. uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
 14. podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym, i ustalanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli, oraz uchwał w sprawie wyodrębnienia i tworzenia nowych lub likwidacji – Rad Osiedli.
 15. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
 16. uchylanie uchwał organów Spółdzielni niższego rzędu niezgodnych z przepisami prawa i Statutu,

17. powoływanie i rozwiązywanie komisji opiniotwórczo-kontrolnych organów Spółdzielni działających na rzecz Walnego Zgromadzenia.
18. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych.

§ 3

1. W Walnym Zgromadzeniu członkowie mają prawo brać udział z głosem decydującym tylko osobiście. Członek może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.
2. Osoby prawne będące członkiem Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Każdemu członkowi przysługuje tylko jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.

II. ORGANIZACJA PRACY WALNEGO ZGROMADZENIA.

§ 4

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd co najmniej jeden raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zawiadamia się wszystkich członków:
 - a. na piśmie w formie ogłoszeń wywieszanych na klatkach schodowych, w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz w każdej Administracji Osiedla na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.
 - b. w formie ogłoszenia zamieszczonego na stronie internetowej Spółdzielni w terminie o którym mowa w punkcie 1.
3. O obradach Walnego Zgromadzenia powiadamia się również Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radą Spółdzielczą.
4. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
5. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. W przypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków i organizacji wymienionych w ust. 3 co najmniej na 5 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia przez wywieszenie w siedzibie Zarządu Spółdzielni i na klatkach schodowych.

§ 5

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.

2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 6

Po dokonaniu wyboru Prezydium, przewodniczący zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia proponowanego porządku obrad. Zebranie może zmienić kolejność spraw porządku obrad.

§ 7

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybiera się zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Częstkową Komisję Mandatowo – Skrutacyjną w składzie 3 – 5 osób do której zadań należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie w głosowaniu jawnym obliczeń wyników głosowania, zarządzanego przez przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia i podanie tych wyników członkom uczestniczącym w danej części Walnego Zgromadzenia,
 - d) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania.
 - e) w przypadku głosowań tajnych, zebranie wypełnionych kart do głosowania i zabezpieczenie ich w taki sposób, aby uniemożliwić zapoznanie się z wynikami głosowania.
 - 2) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swych czynności, który podpisują członkowie Komisji.
4. Protokoły Komisji przekazywane są pracownikom Spółdzielni obsługującym Walne Zgromadzenie.

§ 8

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
2. Obradujący na danej części Walnego Zgromadzenia mogą podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji określa Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia.
4. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący odbiera mu głos. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała, chyba że zebranie postanowi inaczej.
5. W sprawach formalnych przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji.

- c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy.
6. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy
– jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
7. Wnioski w sprawach formalnych obradująca część Walnego Zgromadzenia przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

§ 9

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Każdy projekt uchwały poddany pod głosowanie danej części Walnego Zgromadzenia powinien mieć nadany numer, (ten sam na wszystkich częściach Zgromadzenia), datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta. Projekt uchwały powinien również zawierać oznaczenie części Walnego Zgromadzenia, na którym został podjęty.

§ 10

1. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta przewodniczący poddaje pod głosowanie wnioski zgłoszone w tej sprawie. Głosowane mogą być wyłącznie te wnioski do projektów uchwał, które wpłynęły do Spółdzielni co najmniej na 3 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Wnioski idące najdalej są głosowane w pierwszej kolejności.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący podaje do wiadomości, jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu, sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu i Rady Nadzorczej.
3. Głosowanie odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i udzielenia absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej.
4. Na żądanie 1/5 członków obecnych na zebraniu danej części Walnego Zgromadzenia przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Członek Spółdzielni oddaje głos w głosowaniu tajnym na następujących zasadach:
 - a) Głosowanie nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu lub członkom Rady Nadzorczej – członek Spółdzielni stawia znak X przy wybranej przez siebie odpowiedzi.
 - b) Głosowanie nad odwołaniem członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu – członek Spółdzielni stawia znak X przy wybranej przez siebie odpowiedzi.

W przypadku zaznaczenia wybranej odpowiedzi znakiem innym niż X głos uważa się za ważny tylko i wyłącznie wówczas, gdy można stwierdzić, którą odpowiedź osoba głosująca wybrała.

Ważność oddanych głosów ocenia się w stosunku do poszczególnych nazwisk umieszczonych na karcie do głosowania, a nie do karty jako całości.
6. W przypadku głosowania tajnego:
 1. Uprawniony do głosowania, po wypełnieniu karty zgodnie z § 13 ust. 8-10, wrzuca ją do zabezpieczonej urny znajdującej się u członków Komisji Mandatowo Skrutacyjnej.
 2. Po otwarciu urny członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej umieszczają karty z oddanymi głosami w kopercie, a następnie zamykają ją w sposób

uniemożliwiający jej otwarcie. Na kopercie umieszczają swoje podpisy zgodne z podpisem złożonym na „Karcie wzoru podpisu”.

3. Zabezpieczona koperta wraz z „Kartami wzorów podpisów” zostaje umieszczona w specjalnie do tego przygotowanej kasetce. Kasetka zostaje zamknięta kluczem który przechowuje pracownik Spółdzielni obsługujący Walne Zgromadzenie.
4. Zarząd Spółdzielni w terminie 3 dni roboczych od daty zakończenia Walnego Zgromadzenia zwołuje posiedzenie członków Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej powołanej na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia. Komisja Mandatowo – Skrutacyjna jest zdolna do wykonywania czynności określonych niniejszym regulaminem w obecności minimum $\frac{3}{4}$ wszystkich członków Komisji. Komisja Mandatowo – Skrutacyjna podczas wykonywania swoich czynności może zostać podzielona na mniejsze zespoły, których skład może być odmienny od składu Komisji cząstkowych powoływanych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
5. Do zadań osób uczestniczących w posiedzeniu należy:
 - a) Komisyjne wyjęcie kopert wraz z „Kartami wzorów podpisów” z kasetki.
 - b) sprawdzenie braku ingerencji osób trzecich w zabezpieczenia poszczególnych kopert
 - c) sprawdzenie zgodności podpisów złożonych na kopercie z podpisami na „Karcie wzoru podpisu”,
 - d) otwarcie kopert i przeliczenie głosów oddanych w głosowaniach tajnych,
 - e) sporządzenie protokołu odzwierciedlającego dokonane czynności.
7. Wyniki głosowania zostaną podane do wiadomości w terminie 3 dni od dnia zakończenia zebrania (w rozumieniu § 20 niniejszego regulaminu), poprzez wywieszenie informacji w siedzibie Zarządu, w poszczególnych Administracjach, oraz poprzez umieszczenie wyników na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 11

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 2 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
6. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni - $\frac{2}{3}$ głosów,
 - b) dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej - $\frac{2}{3}$ głosów,
 - c) dla podjęcia uchwały w sprawie łączenia się Spółdzielni $\frac{2}{3}$ głosów,
 - d) dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni $\frac{3}{4}$ głosów.

§ 12

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

III. WYBORY DO RADY NADZORCZEJ

§ 13

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, jako pełnomocnicy osób prawnych. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybieranych zgodnie z ust. 1 niniejszego paragrafu wg następujących zasad:

Osiedle Wzgórze Hetmańskie	- 4 osoby
Osiedle Ustronie	- 1 osoba
Osiedle Śródmieście	- 1 osoba
Osiedle Cukrowa	- 1 osoba
Osiedle Smolańska	- 1 osoba
Osiedle Mieszka I	- 1 osoba
4. Do Rady Nadzorczej wchodziły osoby, które uzyskały największą liczbę głosów odpowiednio dla każdego z Osiedli wskazanych w ust. 3.
5. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
6. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni, do Zarządu Spółdzielni, w trybie § 30⁵ oraz 54² statutu.
7. Listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy spełnili wymogi określone w ust. 4, sporządza Zarząd.
Lista poddawana jest pod głosowanie (tajne) na każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Kandydaci do Rady Nadzorczej, mogą dokonać swojej prezentacji na każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
10. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart do głosowania, na których nazwiska i imiona kandydatów, umieszczone są w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart do głosowania do urny w obecności Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
11. Głosujący stawia znak X przy nazwisku tego kandydata, na którego oddaje głos.
12. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - 1) na karcie do głosowania zostały dodatkowo dopisane nazwiska lub nazwiska zostały skreślone,
 - 2) głosujący zaznaczył znakiem X na karcie do głosowania większą liczbę nazwisk niż liczba osób wybieranych do Rady Nadzorczej,
 - 3) karta do głosowania została przekreślona, podarta lub w inny sposób uszkodzona.
13. Z listy zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę oddanych głosów, uwzględniając łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
14. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady Nadzorczej określonej w § 32 ust. 1 Statutu.

15. W przypadku uzyskania przez kandydatów jednakowej liczby głosów mandat przypada temu kandydatowi, który posiada niższy numer członkowski (dłuższy staż w Spółdzielni).

§ 14

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów członków biorących udział w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej.

§ 15

1. W trybie przewidzianym dla wyboru członków Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie może odwołać członka ze składu Rady Nadzorczej większością 2/3 oddanych głosów.
2. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się przez złożenie odpowiednich kart do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

§ 16

Postanowienia zawarte w §§ 13 - 15 mają odpowiednio zastosowanie przy wyborach delegatów, zastępców delegatów na zjazdy organizacji spółdzielczych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17

Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte niniejszym Regulaminem rozstrzyga Prezydium zebrania części Walnego Zgromadzenia, zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania oraz postanowieniami Statutu Spółdzielni.

§ 18

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad.

§ 19

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje jego przewodniczący i sekretarz zebrania, (a w wyjątkowych przypadkach w razie przeszkód losowych lub innych istotnych powodów, które wystąpiły przed sporządzeniem protokołu – dwóch członków prezydium).
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i projekty uchwał przegłosowane na danej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. W przypadku konieczności przeprowadzenia głosowania tajnego, jawny jest jedynie protokół Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej zawierający informację o ilości oddanych głosów. W celu zachowania zasady tajności odstępuje się od sporządzania projektu uchwały, co do której głosowanie przeprowadzanie jest w sposób tajny.
5. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
6. Zwolujący Walne Zgromadzenie uprawniony jest do utrwalania przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni. Utrwalony zapis dźwiękowy przechowuje się w okresie opisanym w ust. 5.
7. Na protokół z obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium. Kolegium tworzą przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Do zadań Kolegium

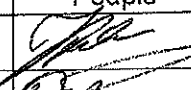
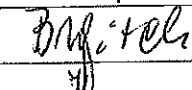
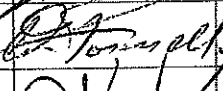
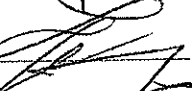
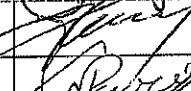
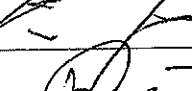
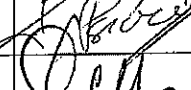
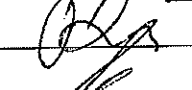
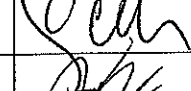
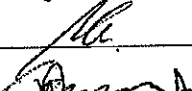
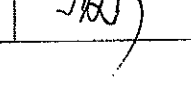
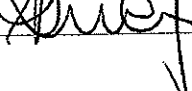
należy m.in. przeprowadzenie czynności związanych z ogłoszeniem wyników głosowań, które odbyły się w sposób tajny, oraz opracowanie zbiorczego protokołu z całości obrad Walnego Zgromadzenia. Protokół z czynności związanych z przeliczeniem głosów oddanych w głosowaniach tajnych jest integralną częścią protokołu z Walnego Zgromadzenia.

§ 20

1. W ciągu 10 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów z tych zebrań autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte przez Walne Zgromadzenie, a które nie zostały podjęte. Walne Zgromadzenie uważa się za zakończone z dniem, w którym Kolegium Walnego Zgromadzenia na posiedzeniu autoryzowało treść podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał.
2. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał i potwierdziło, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia (z uwzględnieniem postanowień § 19).
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 21

(Skreślony)

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Ustronie”	Janusz Kleban		Barbara Witek	
II	„Smolańska” i członk. oczek.	Wanda Formella		Krzysztof Karaśkiewicz	
III	„Śródmieście”	Jan Kurcz		Leszek Jaworowski	
IV	„Cukrowa”	Jan Kosiło		Tadeusz Polański	
V	„Wzgórze Hetmańskie I”	Krzysztof Pszczółkowski		Jan Walczak	
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”	Bożena Bachur		Zygmunt Sroczyński	
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”	Danuta Szymczak		Marek Czerniawski	
VIII	„Mieszka I”	Maria Dopiera		Ryszard Smogur	

Szczecin 15 czerwca 2016 r.

Informacja o realizacji uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w 2018 r.

1. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
Statut został zarejestrowany 18 września 2018 r.
2. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni w 2017 r.
Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie z działalności SM „Kolejarz” w 2017 r.
3. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie finansowe SM „Kolejarz” za 2017 r.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2017 r.
5. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2017 r.
Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium członkom Zarządu za 2017 r.
6. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej za 2017 r.
Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium członkom Rady Nadzorczej za 2017 r.
7. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności Spółdzielni w 2017 r.
Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności Spółdzielni w 2017 r. Uchwała została zrealizowana.
8. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2019 r.

Walne Zgromadzenie zatwierdziło kwotę 8 000 000,00 zł jako najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2019 r.

PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw udzielonych przez członków spółdzielni w celu reprezentowania ich w obradach Walnego Zgromadzenia.
3. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
4. Wybór Prezydium Zebrania.
5. Przyjęcie porządku obrad.
6. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej w przedmiocie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia.
7. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i odpłatne zbycie prawa odrębnej własności w nowobudowanym budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Ruskiej w Szczecinie.
8. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie majątku stanowiącego lokal użytkowy (pracownia plastyczna przy ul. Milczańskiej) zajmowany na podstawie umowy najmu.
9. Podjęcie uchwał w sprawie wprowadzenia zmian do Statutu Spółdzielni.
10. Podjęcie uchwał w sprawie wprowadzenia zmian do „Regulaminu Rady Nadzorczej”.
11. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2018 r.
12. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 r.
13. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2018 r.
14. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2018 r.
15. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej za 2018 r.
16. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności Spółdzielni w 2018 r.
17. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2020 r.
18. Zamknięcie obrad.

Pkt 7

Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i odpłatne zbycie prawa odrębnej własności w nowobudowanym budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Ruskiej w Szczecinie.

Uchwała nr 1/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i odpłatne zbycie prawa odrębnej własności w nowobudowanym wielorodzinnym budynku mieszkalnym przy ul. Ruskiej w Szczecinie (działka nr 114/14 KW nr ZS1S/00132516/6).

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 5) ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 16 pkt 5 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie wyraża zgodę na ustanawianie i odpłatne zbycie praw odrębnej własności lokali mieszkalnych, lokali niemieszkalnych w tym miejsc postojowych w garażu podziemnym w budynku mieszkalnym realizowanym w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami mieszkalnymi w ilości 61 szt., lokalem handlowo – usługowym na poziomie parteru, garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce gruntu nr 114/14 obręb 1056 w rejonie ulic Legnicka i Ruska w Szczecinie” wraz ze zbyciem związanego z odrębną własnością do poszczególnych lokali udziału w nieruchomości wspólnej.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi spółdzielni.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Do podjęcia uchwały konieczne jest uczestnictwo w obradach Walnego Zgromadzenia minimum 100 członków Spółdzielni.

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

UZASADNIENIE
do projektu Uchwały nr 1/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i odpłatne zbycie prawa odrębnej
własności w nowobudowanym wielorodzinnym budynku mieszkalnym przy
ul. Ruskiej w Szczecinie.

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 5) ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 16 pkt 5 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie sprzedaż lokali mieszkalnych realizowanych w nowobudowanym budynku wielorodzinnym przy ul. Ruskiej wymaga zgody walnego zgromadzenia spółdzielni.

Pkt 8

Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie majątku stanowiącego lokal użytkowy (pracownia plastyczna przy ul. Milczańskiej) zajmowany na podstawie umowy najmu.

Uchwała nr 2/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie majątku stanowiącego lokal użytkowy (pracownia plastyczna przy ul. Milczańskiej) zajmowany na podstawie umowy najmu.

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 5) ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 16 pkt 5 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie wyraża zgodę na zbycie majątku, stanowiącego lokal użytkowy nr 1, o powierzchni 80,68 m² zajmowany na podstawie umowy najmu, z którym związany będzie udział wynoszący 50/100 części we wspólnych częściach budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu objętej księgą wieczystą KW nr 142639, za cenę ustaloną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków
Przeciw uchwale głosowało – członków

Do podjęcia uchwały konieczne jest uczestnictwo w obradach Walnego Zgromadzenia minimum 100 członków Spółdzielni.

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

Pkt 9

Podjęcie uchwał w sprawie wprowadzenia zmian do Statutu Spółdzielni.

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KOLEJARZ”
w Szczecinie**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Ustawa z 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz.1560 z późn. zm.), ustawa z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.).

Dział I: Postanowienia wstępne

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOLEJARZ”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Szczecin.

§ 2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” zlokalizowane są w następujących osiedlach spółdzielczych:
 - 3.1. „Wzgórze Hetmańskie”
 - 3.2. „Ustronie”
 - 3.3. „Śródmieście”
 - 3.4. „Cukrowa”
 - 3.5. „Smolańska”
 - 3.6. „Mieszka I”.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw, niniejszego statutu oraz regulaminów uchwalonych na jego podstawie.
2. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach rewizyjnych i organizacjach gospodarczych, przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych za zgodą Walnego Zgromadzenia.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 2.1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2.2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych,
 - 2.3. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,

- 2.4. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Dla realizacji zadań określonych w ust. 1 i 2 Spółdzielnia:
 - 3.1. nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 3.2. prowadzi działalność inwestycyjną,
 - 3.3. prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
4. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i użytkowych.
5. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 2 i 4 jest Walne Zgromadzenie.
6. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami będącymi jej własnością, niezależnie od ich rodzaju i przeznaczenia, a także nieruchomościami wyodrębnionymi, których właścicielami są członkowie spółdzielni lub inne osoby.
7. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
8. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działalności Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1.

§ 5

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

Dział II: Członkowie

Rozdział I: Prawa i obowiązki członków.

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności” lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia lub wyboru, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

5. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej jednakże nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
6. Osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu może być przyjęta w poczet członków, jeżeli złoży na piśmie deklarację przystąpienia do Spółdzielni.
7. Prawa i obowiązki osoby ubezwłasnowolnionej lub małoletniej reprezentuje wobec Spółdzielni jej opiekun (kurator) lub przedstawiciel ustawowy.

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1.1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 1.2. nabycia ekspektatywy własności,
 - 1.3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 1.4. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 1.5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 1.6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
 - 1.7. wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Przepisy ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków w przypadku osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, numer PESEL.
5. Jeżeli przystępujący jest osobą prawną deklaracja powinna zawierać jej nazwę i siedzibę, numer w Krajowym Rejestrze Sądowym. W formie pisemnej dokonuje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
6. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
7. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
8. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

9. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
10. O decyzji Zarządu należy zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
11. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 8

1. Spółdzielnia prowadzi komputerowy rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi, zawierający ich nazwę i siedzibę.
2. Spółdzielnia prowadzi również dodatkowo rejestr członków w formie pisemnej.
3. Rejestr członków Spółdzielni zawiera również wysokość wniesionych przez członka wkładów, ich rodzaj, zmiany tych danych oraz datę przyjęcia w poczet członków lub datę powstania członkostwa, datę ustania członkostwa, a także zawiera kwoty zadłużenia członka w stosunku do Spółdzielni, z tytułu nieuiszczonych opłat za używanie lokali lub domów jednorodzinnych oraz nie wniesionych przez członka w całości lub w części wkładów budowlanych lub wkładów mieszkaniowych, jak również zawiera kwoty zadłużenia członka z innych tytułów, wynikających ze zobowiązań łączących go ze Spółdzielnią. Wysokość zadłużenia będzie aktualizowana raz na kwartał, a w przypadku całkowitej spłaty zaległości – niezwłocznie wykreślana.
4. Członkowie Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr członków.

§ 9

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 2.1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2.2. prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz żądania ich rozpatrzenia,
 - 2.3. prawo do udziału z głosem decydującym w tej części obrad Walnego Zgromadzenia, do której członek przynależy osobiście lub przez pełnomocnika, oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 2.4. prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 2.5. prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w Statucie,
 - 2.6. prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w Statucie,
 - 2.7. prawo otrzymania nieodpłatnie odpisu Statutu i regulaminów oraz zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami z lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, oraz fakturami i umowami zawieranymi z osobami trzecimi i otrzymywania odpłatnie ich odpisów. Wysokość opłat za odpisy ustala Zarząd,
 - 2.8. prawo do zaskarżenia do sądu uchwał sprzecznych z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącymi w interesy spółdzielni albo mającymi na celu pokrzywdzenie jej członka,

- 2.9. prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
- 2.10. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni na warunkach określonych w regulaminach wewnętrznych,
- 2.11. prawo ubiegania się o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadkach określonych w ustawie i Statucie Spółdzielni,
- 2.12. prawo ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym (w tym piwnicznym), odrębnej własności lokalu użytkowego bądź garażu, w przypadkach określonych w ustawie i Statucie Spółdzielni,
- 2.13. prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni, na warunkach określonych w regulaminie użytkowania lokali oraz porządku domowego,
- 2.14. prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
- 2.15. prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 2.16. prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta w tej części Walnego Zgromadzenia, do której członek przynależy. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły z obrad organów Spółdzielni a także protokoły z lustracji i roczne sprawozdania finansowe, powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni, z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa o ochronie danych osobowych i innych przepisów prawa.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejonowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępniania tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
5. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 2, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania dokumentów nie dłuższy niż 14 dni.

§ 10

Członek jest obowiązany:

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
3. wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany w terminie ustalonym przez Zarząd,
4. uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu,
5. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka w przypadku osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu,
6. dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
7. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni,
8. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
9. utrzymać swój lokal w należytym stanie,
10. na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii albo zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu, a także niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych

dotyczących zużycia wody i zużycia ciepła, jak również umożliwić kontrolę plomb i odczyty wskazań tych urządzeń.

11. zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego lub użytkowego, oraz wskazać osoby uprawnione do korzystania z lokalu,
12. zawiadomić Spółdzielnię na piśmie o każdorazowej zmianie ilości osób uprawnionych do korzystania z lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz innych okoliczności mających wpływ na zmianę wysokości opłat.
13. uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu, zwłaszcza w przypadku jego wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie innym osobom,
14. podpisać w wyznaczonym terminie akt notarialny dotyczący ustanowienia odrębnej własności lokalu, niezwłocznie po otrzymaniu niezbędnych dokumentów ze Spółdzielni.
15. uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię.

Rozdział II: Ustanie członkostwa

§ 11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1.1. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 1.2. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 1.3. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 1.4. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 1.5. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 1.6. rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24 ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Powyższe stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 12

1. Osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 2 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni okres wypowiedzenia może być skrócony za zgodą Zarządu.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

Rozdział III: Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 13

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu.
4. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
5. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w ciągu jednego miesiąca od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
7. W indywidualnych sprawach członków, od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
8. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem zwołania jego pierwszej części.
9. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
10. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, w przypadku gdy Spółdzielnia nie była zobowiązana do doręczenia członkowi uchwały na piśmie, albo gdy odwołujący usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.
11. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym może być zaskarżona każda uchwała.

Dział III: Organy Spółdzielni

§ 14

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1.1. Walne Zgromadzenie
 - 1.2. Rada Nadzorcza
 - 1.3. Zarząd
 - 1.4. Rady Osiedli
 - 1.5. Zebrania Osiedlowe Mieszkańców - członków Spółdzielni.
2. Organem właściwym do wyboru i do odwołania Rady Nadzorczej jest Walne Zgromadzenie.
3. Organem właściwym do wyboru i odwołania Zarządu jest Rada Nadzorcza z zastrzeżeniem § 42 ust. 3 Statutu.
4. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 1.2-1.4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

5. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu przed umieszczeniem ich na karcie wyborczej składają oświadczenie (pisemne lub do protokołu), iż nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 33 i 42 ust. 4 Statutu.
6. Organem właściwym do wyboru i odwołania Rady Osiedla jest Zebranie Osiedlowe Mieszkańców – członków Spółdzielni.
7. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów zgodnie z zasadami, o których mowa w treści statutu.
8. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
9. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu bierze on udział przez swego przedstawiciela ustawowego.
10. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
11. Członkom Rady Nadzorczej i jej organom za udział w posiedzeniach przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości:
 - 11.1. członkom Rady Nadzorczej 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 11.2. członkom Prezydium Rady Nadzorczej 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 11.3. przewodniczącemu Rady Nadzorczej 60 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
12. Za nieusprawiedliwioną nieobecność na zaplanowanych posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej organów wynagrodzenie ulega zmniejszeniu za każdą nieobecność proporcjonalnie do ilości odbytych spotkań. W przypadku nieobecności na wszystkich posiedzeniach w danym miesiącu wynagrodzenie nie przysługuje. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie członkom nie przysługuje.
13. Członkom Rady Osiedla przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne za udział w posiedzeniach w wysokości:
 - 13.1. członkom Rady Osiedla 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - 13.2. przewodniczącemu Rady Osiedla 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 13.3. jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie członkom nie przysługuje.
14. Za nieusprawiedliwioną nieobecność na zaplanowanych posiedzeniach Rady Osiedla wynagrodzenie ulega zmniejszeniu za każdą nieobecność proporcjonalnie do ilości odbytych spotkań. W przypadku nieobecności na wszystkich posiedzeniach w danym miesiącu wynagrodzenie nie przysługuje.
15. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

Rozdział I: Walne Zgromadzenie

§ 15

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500, Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części. W takim przypadku Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek, któremu przysługują prawa do lokali znajdujących się w różnych nieruchomościach, dokonuje wyboru tej części Walnego Zgromadzenia, w której będzie uczestniczyć. O dokonany wybór, członek informuje pisemnie Zarząd Spółdzielni najpóźniej na dziesięć dni przed planowanym terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, a przypadku nie dokonania wyboru przez członka, o jego przynależności do danej części Walnego Zgromadzenia rozstrzyga Zarząd, zawiadamiając zainteresowanego.
4. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
5. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
6. Członek może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.
7. Osoby prawne będące członkiem Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
8. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
9. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
10. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 16

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10. uchwalanie zmian Statutu,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
12. wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
14. podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym, i ustalanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli, oraz uchwał w sprawie wyodrębnienia i tworzenia nowych lub likwidacji – Rad Osiedli.
15. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
16. uchylanie uchwał organów Spółdzielni niższego rzędu niezgodnych z przepisami prawa i Statutu,
17. powoływanie i rozwiązywanie komisji opiniotwórczo-kontrolnych organów Spółdzielni działających na rzecz Walnego Zgromadzenia.
18. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych.

§ 17

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd na żądanie:
 - 2.1. Rady Nadzorczej,
 - 2.2. przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
4. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 2 zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 18

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zawiadamia się wszystkich członków:
 - 1.1. na piśmie w formie ogłoszeń wywieszanych na klatkach schodowych, w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz w każdej Administracji Osiedla na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.
 - 1.2. w formie ogłoszenia zamieszczonego na stronie internetowej Spółdzielni w terminie o którym mowa w punkcie 1.
2. O obradach Walnego Zgromadzenia powiadamia się Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radą Spółdzielczą.
3. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
4. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 19

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia, mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni.
2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty – podpisany przez co najmniej 10 członków. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 20

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni oraz udzielenia absolutorium poszczególnym członkom Zarządu i Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 członków, obecnych podczas głosowania na danej części Walnego Zgromadzenia, zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 2 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków, gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu, lub gdy nie poddano uchwały pod głosowanie.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
6. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 6.1. dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni - 2/3 głosów,
 - 6.2. dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej - 2/3 głosów,
 - 6.3. dla podjęcia uchwały w sprawie łączenia się Spółdzielni 2/3 głosów,
 - 6.4. dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni 3/4 głosów.
7. Uchwały o których mowa w ust. 6 uważa się za podjęte jeżeli za ich przyjęciem opowiedziała się wymagana większość członków ustalona wg listy obecności.
8. Dodatkowym warunkiem ważności uchwały w sprawie zbycia nieruchomości jest, by na posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia było obecnych nie mniej niż 100 członków.

§ 21

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 22

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybiera się zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1.1. Komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie 3 - 5 osób, do której zadań należy:

- a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób fizycznych i osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
- b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
- c) dokonywanie w głosowaniu jawnym obliczeń wyników głosowania, zarządzanego przez przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia i podanie tych wyników członkom uczestniczącym w danej części Walnego Zgromadzenia, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania.
- d) w przypadku głosowań tajnych zebranie wypełnionych kart do głosowania i zabezpieczenie ich w taki sposób, aby uniemożliwić zapoznanie się z wynikami głosowania.

1.2. Inne komisje w miarę potrzeby.

2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swych czynności, który podpisują członkowie Komisji.
4. Przewodniczący Komisji danej części Walnego Zgromadzenia składają sprawozdanie z czynności Komisji.
5. Protokoły Komisji przekazywane są pracownikowi Spółdzielni obsługującemu Walne Zgromadzenie.

§ 23

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Obradujący na danej części Walnego Zgromadzenia mogą podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji określa Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
4. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący odbiera mu głos. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
5. W sprawach formalnych przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - 5.1. sposobu głosowania,
 - 5.2. głosowania bez dyskusji,
 - 5.3. zakończenia dyskusji,
 - 5.4. zamknięcia listy mówców,
 - 5.5. zarządzenia przerwy.
6. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
7. Wnioski w sprawach formalnych obradująca część Walnego Zgromadzenia przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

§ 24

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer (ten sam na wszystkich częściach Zgromadzenia), datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 25

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje jego przewodniczący i sekretarz zebrania, (a w wyjątkowych przypadkach w razie przeszkód losowych lub innych istotnych powodów, które wystąpiły przed sporządzeniem protokołu – dwóch członków prezydium).
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
5. Zwolujący Walne Zgromadzenie uprawniony jest do utrwalania przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni. Utrwalony zapis dźwiękowy przechowuje się w okresie opisanym w ust. 4.
6. Na protokół z obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium, które tworzą przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 26

1. W ciągu 10 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów z tych zebrań autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte przez Walne Zgromadzenie, a które nie zostały podjęte.
2. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia (z uwzględnieniem postanowienia § 25).
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 27

Walne Zgromadzenie uważa się za zakończone z dniem, w którym Kolegium Walnego Zgromadzenia na posiedzeniu autoryzowało treść podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał.

§ 28

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, jako pełnomocnicy osób prawnych. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybieranych zgodnie z ust. 1 niniejszego paragrafu wg następujących zasad:
 - 3.1. Osiedle Wzgórze Hetmańskie - 4 osoby
 - 3.2. Osiedle Ustronie - 1 osoba
 - 3.3. Osiedle Śródmieście - 1 osoba
 - 3.4. Osiedle Cukrowa - 1 osoba
 - 3.5. Osiedle Smolańska - 1 osoba

- 3.6. Osiedle Mieszka I - 1 osoba
4. Do Rady Nadzorczej wchodzi osoby, które uzyskały największą liczbę głosów odpowiednio dla każdego z Osiedli wskazanych w ust. 3.
 5. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
 6. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni, do Zarządu Spółdzielni, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia lub na Zebraniu Osiedlowym Mieszkańców.
Zgłoszenie kandydata:
 - 6.1. powinno być złożone na piśmie oraz poparte podpisami co najmniej 10 członków, a w przypadku zgłoszenia kandydatury na zebraniu osiedlowym mieszkańców zgłoszenie winno nastąpić większością głosów i winno być poparte nie mniej niż 10 głosami,
 - 6.2. powinno zawierać imię i nazwisko kandydata oraz imiona i nazwiska osób zgłaszających,
 - 6.3. powinno zawierać pisemną zgodę na kandydowanie oraz oświadczenie, że:
 - a) nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - b) nie jest zadłużony wobec Spółdzielni,
 - c) nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno – skarbowe.
 7. Listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, sporządza Zarząd.
Lista poddawana jest pod głosowanie (tajne) na każdej części Walnego Zgromadzenia.
 8. Kandydaci do Rady Nadzorczej, mogą dokonać swojej prezentacji na każdej części Walnego Zgromadzenia.
 9. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
 10. Szczegółowe zasady i tryb przeprowadzania głosowań przez Walne Zgromadzenie określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 29

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Na kolejnym Walnym Zgromadzeniu, Zarząd Spółdzielni składa sprawozdanie z realizacji uchwał i wniosków przyjętych na poprzednim Zgromadzeniu.

§ 30

1. Uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna.
2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami niniejszego Statutu; na tej samej podstawie uchwałę zaskarżyć może również Zarząd Spółdzielni.
5. Orzeczenia sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

Rozdział II: Rada Nadzorcza

§ 31

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 32

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 osób, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną, o ile osoba prawna posiada prawo do spółdzielczego lokalu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu i kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub w drugim stopniu linii bocznej.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Członek Spółdzielni nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i członkiem Rady Osiedla w tej samej Spółdzielni. W przypadku wyboru do Rady Nadzorczej członkostwo w Radzie Osiedla wygasa w dniu w którym odbyło się pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej.

§ 33

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawę, roboty lub usługi.
Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności. Do czasu podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą, członek, o którym mowa powyżej nie bierze udziału w pracach Rady Nadzorczej.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe zwyczajne Walne Zgromadzenie.

§ 34

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata. Rozpoczyna się z dniem zebrania się Rady Nadzorczej na pierwsze posiedzenie i trwa do dnia poprzedzającego dzień zebrania się Rady Nadzorczej następnej kadencji.

§ 35

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 2.1. odwołania większością 2/3 oddanych głosów,
 - 2.2. pisemnego zrzeczenia się mandatu,
 - 2.3. ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 2.4. odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
 - 2.5. utraty prawa zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni

§ 36

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1.1. uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 1.2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię zasad gospodarności, praw jej członków,
- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 1.3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 1.4. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 1.5. zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 1.6. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych, oraz wniosków o udzielenie bądź nie absolutorium Zarządowi,
- 1.7. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz zaprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 1.8. wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 1.9. uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 1.10. ustalanie liczby członków poszczególnych Rad Osiedli,
- 1.11. uchwalanie regulaminu Rad Osiedli,
- 1.12. rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i od uchwał rad osiedli, oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
- 1.13. uchylenie uchwał Rad Osiedli o ile są one niezgodne z przepisami prawa, ze Statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej; uchylenie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od daty jej podjęcia.
- 1.14. zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
- 1.15. podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 1.16. uczestniczenie w lustracji spółdzielni oraz przedstawianie wniosków z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
- 1.17. uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 1.18. podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
- 1.19. uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
- 1.20. uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
- 1.21. uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych w ramach utworzonych funduszy celowych,
- 1.22. uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 1.23. uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
- 1.24. uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży,
- 1.25. uchwalanie zasad rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych (równowartości spółdzielczego prawa do lokalu),
- 1.26. uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
- 1.27. uchwalanie regulaminu przyjmowania członków i przyznawania mieszkań,

- 1.28. uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
- 1.29. uchwalanie regulaminu określającego zasady wynagradzania członków Zarządu,
- 1.30. uchwalanie zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, oraz ciepłej i zimnej wody z mieszkańcami,
- 1.31. uchwalanie regulaminów komisji stałych, niestałych, zespołów doradczych i rad programowych
- 1.32. wybór podmiotu (biegłego rewidenta) do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 1.33. podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością,
- 1.34. podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
- 1.35. uchwalanie regulaminu Zebrań Mieszkańców.
- 1.36. wyrażanie zgody na zaciągnięcie kredytu albo pożyczki.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 37

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na miesiąc.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się Rady, zwołuje przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia lub, w razie przeszkody, z-ca przewodniczącego ostatniej części Walnego Zgromadzenia, w terminie 7 dni od zakończenia Walnego Zgromadzenia w rozumieniu § 27.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane w trybie nadzwyczajnym na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w ciągu 3 dni od dnia zgłoszenia wniosku i przeprowadzone nie później niż w ciągu 7 dni od daty jego zwołania.

§ 38

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz zaproszeni goście i w miarę potrzeb członkowie Rad Osiedli.

§ 39

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 40

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
2. Rada Nadzorcza może powołać również zespoły doradcze, Rady Programowe złożone z członków Spółdzielni, którym przewodniczy wybrana osoba ze składu Rady Nadzorczej.
3. Zespoły i Rady Programowe działają w oparciu o regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 41

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział III: Zarząd

§ 42

1. Zarząd składa się z 3 - 5 osób, w tym prezesa i jego zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych oraz znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu z uzasadnieniem decyzji i poinformować najbliższe Walne Zgromadzenie.
4. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni bądź uczestniczyć jako członek władz tych podmiotów, z którymi Spółdzielnia wiąże umowy o dostawy, roboty i usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. Członek Zarządu, który nie otrzymał absolutorium na Walnym Zgromadzeniu powinien być odwołany z funkcji członka Zarządu, powinien być zwolniony z zajmowanego stanowiska w Spółdzielni.
8. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

§ 43

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 2.1. podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 2.2. sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2.3. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 2.4. zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 2.5. sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 2.6. zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 2.7. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 2.8. udzielanie pełnomocnictw,
 - 2.9. współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
 - 2.10. zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2.11. zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu,

- 2.12. zawieranie umów o przeniesieniu własności lokalu,
- 2.13. zawieranie umów najmu lokali,
- 2.14. określanie przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości Spółdzielni,
- 2.15. ustalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże zgodnie z zasadami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą,
- 2.16. niezwłoczne informowanie o uchwalonych przez Radę Nadzorczą nowych regulaminach i o zmianach w dotychczasowych poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń oraz opublikowanie na stronie internetowej spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd zobowiązany jest przedstawić podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
5. Zarząd zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informować o ich realizacji.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 6.1. Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 6.2. Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 44

1. Zarząd może udzielić - za zgodą Rady Nadzorczej - jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu kodeksu pracy.
2. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni działa w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 43 ust. 2
3. Postanowienia ustępu 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
4. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
5. Zarząd Spółdzielni nie ma prawa obciążania hipoteki nieruchomości kredytami, bądź dania pod zastaw, zamieszkałych przez posiadaczy własnościowego prawa do lokalu bez ich zgody na piśmie.

§ 45

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach; w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 46

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

Rozdział IV: Rady Osiedli

§ 47

1. Rada Osiedla jest reprezentantem członków Spółdzielni zamieszkałych lub posiadających lokal w nieruchomościach zlokalizowanych na terenie danego Osiedla.
2. Rada Osiedla składa się z 3 - 9 członków wybranych przez Zebranie Mieszkańców – w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów zamieszkałych na terenie danego osiedla.
3. Jeżeli na terenie tworzącym Osiedle działa więcej niż jedna część Walnego Zgromadzenia i odpowiadające jej Zebrania Mieszkańców, każdemu Zebraniu Mieszkańców – członków Spółdzielni przysługuje co najmniej jeden mandat w Radzie Osiedla przy czym liczba mandatów przypadająca każdemu Zebraniu Mieszkańców w Radzie Osiedla powinna być proporcjonalna do liczby członków zamieszkałych na terenie tego Osiedla.
4. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli oraz ilość mandatów przypadających w Radzie Osiedla każdemu Zebraniu Mieszkańców określa Rada Nadzorcza.
5. Kadencja Rady Osiedla trwa 3 lata, przy czym początek kadencji rozpoczyna się od dnia wyboru danej Rady Osiedla a koniec kadencji następuje z dniem wyboru nowej Rady Osiedla.
6. Rada Osiedla wybiera ze swego grona przewodniczącego, oraz w miarę potrzeb: jednego lub dwóch jego zastępców i sekretarza. Może powoływać także stałe komisje Rady Osiedla.
7. Pierwsze zebranie Rady Osiedla, po jej wyborze w celu ukonstytuowania się, zwołuje Przewodniczący Zebrania Mieszkańców – członków Spółdzielni w ciągu dwóch tygodni od dnia wyboru Rady. W przypadku, gdy na terenie Rady Osiedla działa kilka Zebrań Mieszkańców – członków Spółdzielni, pierwsze posiedzenie Rady Osiedla zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej.

§ 48

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Ustępujący członkowie Rady mogą być wybrani ponownie.
2. Utrata mandatu członka Rady Osiedla przed upływem kadencji następuje wskutek:
 - 2.1. zrzeczenia się mandatu,
 - 2.2. ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 2.3. odwołania przez Zebranie Mieszkańców zwykłą większością głosów przed upływem okresu na jaki członek Rady Osiedla został wybrany,
 - 2.4. zmiany przynależności do danego osiedla – Zebrania Mieszkańców,
 - 2.5. utraty prawa do zamieszkiwania w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
 - 2.6. wyboru do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.
3. Na miejsce członka Rady Osiedla, który mandat utracił - do końca jego kadencji - wstępuje osoba, która w wyborach do Rady Osiedla uzyskała kolejno największą liczbę głosów.

§ 49

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

1. reprezentowanie interesów mieszkańców osiedla,
2. wnioskowanie do Rady Nadzorczej i Zarządu w sprawach planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej w Osiedlu,
3. współpraca z Zarządem Spółdzielni w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
4. krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego oraz organizowanie rozjemstwa,
5. inicjowanie pomocy i opieki społecznej, oraz wnioskowanie do odpowiednich władz o roztoczenie opieki nad osobami, które jej potrzebują,

6. rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków i skarg na działalność administracji osiedla,
7. współpraca z radami osiedlowymi samorządu terytorialnego mieszkańców i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i oświatowo-kulturalnych w osiedlu,
8. rozpatrywanie i opiniowanie wniosków Zarządu o zmianę branży istniejących placówek usługowo – handlowych, oraz o lokalizację placówek nowych na terenach osiedli,
9. rozpatrywanie i opiniowanie innych spraw związanych z problemami Osiedli,
10. pełnienie dyżurów w miarę potrzeby, dla umożliwienia mieszkańcom zgłaszania wniosków, uwag i opinii.
11. Przedstawiciele Rady Osiedla mają prawo uczestniczyć w roli obserwatorów w Komisjach Przetargowych organizowanych przez Zarząd Spółdzielni na wykonanie robót i usług na osiedlu i komisjach odbioru robót.

§ 50

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział V: Zebrania Osiedlowe Mieszkańców

§ 51

1. Zebranie Mieszkańców tworzą członkowie Spółdzielni zaliczeni przez Radę Nadzorczą do tej samej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członek Spółdzielni posiadający prawo do więcej niż jednego lokalu określa, w którym z Zebrań Mieszkańców uczestniczy. Członek Spółdzielni może uczestniczyć z prawem głosu tylko w jednym Zebraniu Mieszkańców.

§ 52

Do uprawnień Zebrań Mieszkańców należy:

1. wybór i odwołanie członków Rad Osiedli,
2. rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rad Osiedli,
3. wyrażanie opinii i zgłaszanie wniosków do właściwych organów Spółdzielni w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład Zebrania Mieszkańców,
4. zgłaszanie kandydatów do Rady Nadzorczej.

§ 53

1. Zebrania Mieszkańców zwołuje corocznie Zarząd przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia. Zebranie powinno być również zwołane na żądanie 1/10 członków wchodzących w jego skład lub na wniosek Rady Osiedla – w terminie 6 tygodni od daty zgłoszenia żądania.
2. Zebranie Mieszkańców podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym za wyjątkiem wyborów do Rad Osiedla.

§ 54

Tryb zwoływania Zebrań Osiedlowych Mieszkańców – członków Spółdzielni, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Zebrań Osiedlowych Mieszkańców – członków Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział IV: Gospodarka Spółdzielni

§ 55

1. Spółdzielnia prowadzi bezwynikową działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni (w rozliczeniu na poszczególne nieruchomości), zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki (danej nieruchomości) w roku następnym.
3. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni zawierające rozliczenie przychodów i kosztów dla każdej nieruchomości o której mowa w art. 4 ust. 1 - 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nimi.
4. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych, obciąża odpowiednio te fundusze.
5. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej, oraz spełnienia warunków określonych w paragrafie 46 ust.5 Statutu.

§ 56

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1.1. fundusz zasobowy,
2. Spółdzielnia tworzy również następujące fundusze celowe:
 - 2.1. fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 2.2. fundusz wkładów budowlanych,
 - 2.3. fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2.4. inne fundusze tworzone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 57

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rada Nadzorcza określa w regulaminach zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.

§ 58

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 59

1. Ewentualna nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych przeznaczona jest na zwiększenie funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1.1. fundusz zasobowy,
 - 1.2. fundusz remontowy,
 - 1.3. fundusz na działalność społeczną i oświatowo - kulturalną.
2. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na zwiększenie poszczególnych funduszy każdorazowo określa uchwała Walne Zgromadzenie.
3. W razie konieczności, w ciągu roku obrachunkowego, Rada Nadzorcza na podstawie uchwały może zezwolić na dodatkowy odpis na fundusz remontowy do wysokości poniesionych kosztów.

§ 60

Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy Spółdzielni według następującej kolejności:

1. fundusz zasobowy,
2. fundusz remontowy.

§ 61

Kwoty roszczeń przedawnionych przeznaczają się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 62

W przypadku likwidacji spółdzielni podział funduszu zasobowego i innego majątku spółdzielni dokonywany jest między członków i byłych członków proporcjonalnie do długości okresu przynależności danej osoby do Spółdzielni.

II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

Dział I: Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 63

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Ponadto umowa powinna zawierać: oznaczenie lokalu mieszkalnego oraz wskazanie osób korzystających z przyznanego członkowi lokalu. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienia własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
10. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego

(Dz. U. z 2017 r., poz. 79 i 1442), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 64

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia - po wybudowaniu lokalu - umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1.1. zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 1.2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 1.3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
 - 1.4. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 1.5. wskazanie osób, które mają zamieszkać w lokalu wspólnie z członkiem,
 - 1.6. określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty, bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 1.7. zobowiązanie spółdzielni do oddania członkowi lokalu mieszkalnego do używania przez czas nieoznaczony.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1-3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
6. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Umowy zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
8. W przypadku śmierci uprawnionego w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

9. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 7 i 8, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
10. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 7 i 8 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygnął sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni, o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
11. Osoba, o której mowa w ust. 8, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
12. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 8, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
13. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 8, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 65

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 161 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 6.1. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego

- lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 6.2. osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.
9. Ust. 5 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
10. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
- 10.1. wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
- 10.2. opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
11. W przypadku, o którym mowa w ust. 10 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
12. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 10, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

13. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 66

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1.1. spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami; a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 1.2. spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 1.3. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Osoby ubiegające się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zobowiązane są do:
 - 3.1. spłacenia zobowiązań opisanych w ust. 1,
 - 3.2. wpłacenia różnicy między wartością rynkową lokalu, a zwaloryzowaną wartością wniesionego przez poprzednika wkładu mieszkaniowego,
 - 3.3. w przypadku, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nie wykaże posiadania praw do wkładu mieszkaniowego wniesionego przez poprzednika, jest zobowiązana do wpłaty pełnego wkładu odpowiadającego wartości rynkowej lokalu.
4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty notariusza oraz założenia i wpisu prawa odrębnej własności do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni.

§ 67

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 68

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 69

1. W przypadku wybudowania mieszkań przy pomocy Krajowego Funduszu Mieszkaniowego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zostanie ustanowione w pierwszej kolejności na rzecz członków oczekujących, z którymi na podstawie

dotychczas obowiązującego Statutu zostały zawarte umowy określające kolejność przydziału mieszkań, w kolejności wynikającej z numerów umów.

2. W przypadku braku chętnych spośród członków, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze prawo do lokalu osobom zgłaszającym się do Spółdzielni w kolejności zgłoszeń i deklarowanego terminu zgromadzenia wkładu.
3. Szczegółowe zasady ustanawiania spółdzielczego prawa do lokalu na rzecz osób, o których mowa w ust. 2 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 70

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się w nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie tego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie tego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 71

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

Dział II: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 72

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać jednej lub kilku osobom.
2. Jeżeli prawo należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu na wystąpienie do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię o nabyciu prawa.
4. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
5. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
7. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu lub ułamkowej części własnościowego prawa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
8. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
9. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 73

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas muszą oni wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu; w razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Pełnomocnik uprawniony jest do udziału w zebraniach grup członkowskich.
4. Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.
5. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

§ 74

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
3. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
4. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
5. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwili zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 75

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1.1. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 1.2. 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 76

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa § 120 ust. 1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

§ 77

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
3. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 78

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w art.4 ust.1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 79

Przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹-17¹³ i art. 17¹⁶-17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

Dział III: Odrębna własność lokalu

§ 80

1. Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1.1. rodzaj własności gruntów na których usytuowany jest budynek,
 - 1.2. zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego umową,
 - 1.3. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 1.4. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 1.5. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 1.6. określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty, bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 1.7. określenie kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
 - 1.8. określenie terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Ust. 1 pkt 3 i 4 oraz ust. 2 nie mają zastosowania do osób, które zawierają umowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
5. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
6. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część. Przepisy ust. 9 stosuje się odpowiednio.

7. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
8. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
9. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
10. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej. Umowa nie może być rozwiązana po przejęciu przez członka nowowybudowanego lokalu, do którego ma być ustanowione prawo odrębnej własności.
11. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokali. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
12. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
13. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.
14. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
15. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
16. Przepisy niniejszego działu stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, do których wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Dział IV Przyznawanie i zamiana lokali

§ 81

1. Dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:
 - 1.1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w trybie art. 9, 10 i art. 13-15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 1.2. ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego i użytkowego lub garażu,
 - 1.3. wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w tym prawo do garażu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

§ 82

1. Spółdzielnia realizuje potrzeby mieszkaniowe członków Spółdzielni według następujących zasad:

- 1.1. w pierwszej kolejności Spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe członków Spółdzielni, z którymi zawarła umowy określające kolejność przydziału – w kolejności numerów tych umów;
- 1.2. w przypadku braku zainteresowania członków Spółdzielni, o których mowa w pkt.1), Spółdzielnia może przystąpić do naboru nowych członków.
2. Członkom Spółdzielni, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy o kolejności przydziału i które nie zostały dotąd zrealizowane Spółdzielnia wysyła stosowne zawiadomienia, w których wyznacza termin do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu bądź zawarcia umowy o budowę lokalu, informując jednocześnie o skutkach niezachowania wyznaczonego terminu.

§ 83

Zarząd ustanawia spółdzielcze prawo do lokalu w trybie art. 9 i 11 oraz 171 – 173 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz członków umieszczonych na listach przydziału mieszkań. Zasada ta nie dotyczy lokali przyznawanych:

1. w związku z uzyskaniem prawa do lokalu, w trybie art. 13 – 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. na rzecz osób ubiegających się zgodnie o wymianę mieszkań między sobą lub których wnioski o zamianę lokalu Spółdzielnia realizuje poprzez zaproponowanie członkom wymiany między sobą mieszkań,
3. na rzecz osób, które uzyskują prawo do lokalu w wyniku wygrania przetargu

§ 84

1. Przyznany lokal powinien być objęty w terminie wskazanym w umowie. W uzasadnionych przypadkach termin ten może być przedłużony przez Zarząd. Nie objęcie lokalu w tym terminie powoduje konsekwencje, aż do wygaśnięcia prawa włącznie.
2. W zawiadomieniu o postawieniu do dyspozycji członka lokalu powinna być podana data, o której mowa ust. 1 oraz konsekwencje nie objęcia lokalu w tym terminie.
3. Objęcie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Spółdzielnia powinna zorganizować kontrolę terminowego i prawidłowego obejmowania mieszkań.
5. Członek może dokonać odbioru lokalu przez swojego pełnomocnika, którego pisemne upoważnienie (potwierdzenie notarialne) winno być złożone najpóźniej w momencie dokonywania odbioru lokalu.

§ 85

1. Zasady określone w paragrafie poprzedzającym stosuje się odpowiednio do mieszkań odzyskanych przez Spółdzielnię (wolnych w sensie prawnym).
2. Mieszkania odzyskane przez Spółdzielnię będą przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w trybie art.11 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 86

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę wszystkich rodzajów mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 87

1. Zamiana mieszkania polega na uzyskaniu prawa do mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Realizacja zamiany następuje poprzez:
 - 2.1. Uzyskanie innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni,

- 2.2. umożliwienie dwóm (lub kilku) członkom Spółdzielni bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni (najemcom, właścicielom domów, właścicielom lokali stanowiących odrębną własność) wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą.

§ 88

1. Wniosek w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje przez:
 - 1.1. Umożliwienie dwóm (lub kilku) członkom spółdzielni bądź członkowi spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności spółdzielni (najemcom, właścicielom domów, właścicielom lokali stanowiących odrębną własność) wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą;
 - 1.2. Zaproponowanie wymiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali lecz nie wskazali przedmiotu zamiany.
2. Lista zamian obejmuje członków o których mowa w ust. 1 pkt. 3-4.
3. W wyjątkowych sytuacjach (np. mieszkania o wysokim zadłużeniu, lub zajmowane przez uciążliwych lokatorów) – w ramach zamiany, Zarząd może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas określony – konieczny do zgromadzenia i wpłacenia środków na wkład mieszkaniowy lub budowlany – z osobą, która przekaże swoje prawa do lokalu mieszkalnego posiadanego poza zasobami SM „Kolejarz”, która to umowa najmu będzie poprzedzała przyznanie:
 - 3.1. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 3.2. prawa odrębnej własności lokalu.Na zastosowanie powyższego trybu i warunków najmu Zarząd musi uzyskać zgodę Rady Nadzorczej i poinformować Radę Osiedla, na terenie działania której znajduje się wynajmowany lokal mieszkalny.

§ 89

Zamiana między członkami Spółdzielni i najemcami lokali pozostających w dyspozycji samorządu terytorialnego, bądź innych dysponentów wymaga ich zgody.

§ 90

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów, oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawa spółdzielczego.

§ 91

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.

§ 92

Szczegółowe zasady ustanawiania i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział V: Używanie lokali i opłaty

§ 93

1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, które wynajęły lub oddały w bezpłatne używanie część lub cały lokal są zobowiązane zawiadomić Spółdzielnię o osobach uprawnionych do korzystania z tego lokalu.

2. Umowy zawarte przez członka z osobą trzecią w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 94

Zasady używania lokali w domach spółdzielczych oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 95

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
4. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Koszty, o których mowa wyżej obejmują w szczególności koszty eksploatacji, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody i eksploatacji dźwigów osobowych, koszty doręczenia korespondencji osobom, które wskazały adres do doręczeń inny niż lokal znajdujący się w zasobach spółdzielni lub objęty zarządzaniem przez spółdzielnię, koszty działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej, odpisy na fundusz remontowy oraz koszty zarządzania nieruchomościami przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawartych ze spółdzielnią.
8. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębne dla każdej nieruchomości:
 - 8.1. Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

- 8.2. Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
9. Nadpłata w opłatach z jakiegokolwiek tytułu zostaje zaliczona w pierwszej kolejności na najstarsze zadłużenie z tytułu opłat, przy czym w pierwszej kolejności na, koszty procesu (koszty sądowe, opłatę skarbową, koszty zastępstwa procesowego), koszty postępowania egzekucyjnego oraz odsetki.

§ 96

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 95 ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku w skali Spółdzielni, poszczególnych osiedli, bądź odrębnie dla każdej nieruchomości, z uwzględnieniem jednostek rozliczeniowych według poniższych zasad:
 - 1.1. w odniesieniu do opłaty za wywóz nieczystości – na jednego mieszkańca lokalu,
 - 1.2. media – według wskazań urządzeń rozliczeniowych (liczników, wodomierzy, gazomierzy, podzielników). Opłaty stałe i ryczałtowe za media według szczegółowych postanowień zawartych w odpowiednich regulaminach wewnętrznych Spółdzielni,
 - 1.3. w odniesieniu do opłaty za domofon – na jeden lokal,
 - 1.4. w odniesieniu do opłaty za dźwigi:
 - a) parter zwolnione z opłat
 - b) I piętro – 50% opłaty na jednego mieszkańca lokalu,
 - c) II piętro i każde następne – 100% opłaty na jednego mieszkańca lokalu,
 - 1.5. pozostałe opłaty – na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 1.6. w odniesieniu do opłaty za doręczenie korespondencji osobom, które wskazały adres do doręczeń inny niż lokal znajdujący się w zasobach spółdzielni lub objęty zarządzaniem przez spółdzielnię na zasadach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.
3. Ponadto członkowie, w ramach opłat za korzystanie z lokalu, uczestniczą w spłacie kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal, w wysokości wynikającej z zawartej umowy z kredytodawcą, chyba że członków obowiązują inne warunki spłaty tych należności na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów szczególnych. W kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię zobowiązani są uczestniczyć tylko członkowie spółdzielni.
4. Za opłaty, o których mowa w § 100, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6. Opłaty, o których mowa w § 95 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

§ 97

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział VI: Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 98

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga zgody Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcyjno – użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi, a nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni.
2. W przypadku uzyskania lokalu z nowych inwestycji rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest dokonywane w ramach wkładu wnoszonego przez członków do Spółdzielni na podstawie umowy o budowę lokalu.
3. W przypadku zwolnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia są uwzględniane w operacie szacunkowym przy ustalaniu wartości rynkowej tego lokalu i waloryzacji wkładu dokonywanej w oparciu o te operaty.

§ 99

1. Opłaty, o których mowa w § 97 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji a ustaje z dniem wydania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 97 Statutu, Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
5. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) za centralne ogrzewanie rozliczane są w terminach ustalanych przez Zarząd.

§ 100

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia osoby co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, lub na drodze sądowej.
3. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
4. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

Dział VII: Lokale użytkowe

§ 101

1. Przyznany członkowi – osobie fizycznej lub prawnej lokal użytkowy może być używany wyłącznie na cel określony w umowie lub przydziale.
2. Zmiana sposobu wykorzystania lokalu użytkowego przydzielonego jak i nabytego, wymaga każdorazowo pisemnej zgody Spółdzielni, po uprzednim zasięgnięciu opinii Rady Osiedla. Zarząd nie udzieli zgody w przypadku gdyby wnioskowana działalność byłaby uciążliwa dla mieszkańców.

Dział VIII: Garaże

§ 102

1. Garażem w rozumieniu Statutu jest samodzielny lokal użytkowy oraz miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym wybudowanym na gruncie będącym w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni lub stanowiącym jej własność.
2. Odrębna własność do lokalu nie przysługuje do garaży blaszanych.

§ 103

1. Spółdzielnia może budować garaże w celu ustanowienia na rzecz członków prawa odrębnej własności garażu.
2. Przed przystąpieniem do budowy garażu członek obowiązany jest zawrzeć umowę o budowę garażu i wnieść wkład budowlany odpowiadający całości kosztów budowy danego garażu. Wysokość i termin wpłaty określa w/w umowa.
3. Na pisemny wniosek zainteresowanych członków Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności garażu, stosując odpowiednio przepisy Statutu dotyczące przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu z uwzględnieniem przepisów §130 ust.2 i 3.

§ 104

1. Członek nie może dokonywać przeróbek i zmian niezgodnie z przeznaczeniem garażu.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do garażu członek zobowiązany jest garaż opróżnić i wydać Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa.

§ 105

Zasady korzystania z garaży określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział IX: Najem lokali

§ 106

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być osoby fizyczne i prawne również nie będące członkami Spółdzielni.
2. Roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego przysługuje osobie, która zaoferuje najkorzystniejsze warunki najmu według kryteriów ustalonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 107

1. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, jego przedmiot określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.
2. Najemca zobowiązany jest do wniesienia ustalonej w ramach przetargu kwoty stanowiącej zabezpieczenie lokalu i urządzeń w nim się znajdujących oraz wierzytelności Spółdzielni z tytułu czynszu i innych opłat.
3. Do stosunku najmu mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz innych obowiązujących ustaw.

§ 108

Najemcy lokalu użytkowego stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje z tego tytułu roszczenie o ustanowienie tego lokalu na prawach spółdzielczych, chyba że spełniają oni warunki określone w § 130 statutu.

Dział X: Wkłady

Rozdział I: Wkłady

§ 109

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu i zawartymi umowami.

§ 110

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej lokalu. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. W wypadku modernizacji budynku w rozumieniu ust. 4, członek Spółdzielni któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, bądź prawo odrębnej własności, albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu, jest obowiązana uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany.
4. Za modernizację uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.
5. Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

§ 111

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 110 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1.1. wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 1.2. ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających :
 - 2.1. określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2.2. określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 2.3. określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 2.4. określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,

- 2.5. określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
- 2.6. dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

§ 112

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali do których mają być ustanowione prawa określone w § 110, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużeń z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.
3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminach określonych w ustawie.
5. Szczegółowy tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

Rozdział II: Zwrot wkładu mieszkaniowego

§ 113

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 66 ust. 1 statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 95 statutu, koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty ogłoszenia przetargu a w przypadku konieczności opróżnienia, uprzątnięcia lub zabezpieczenia lokalu przez Spółdzielnię, również koszty z tym związane poniesione przez Spółdzielnię.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego jest opróżnienie lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem

przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 114

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy albo wniesioną część tego wkładu.
2. W przypadku braku uprawnionych osób bliskich oraz wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo wniesioną część tego wkładu.
3. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

Rozdział III: Zwrot wkładu budowlanego

§ 115

W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo wniesioną część tego wkładu.

§ 116

1. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o której mowa w § 115 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.
2. Z chwilą zawarcia umowy przedwstępnej o ustanowienie odrębnej własności lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
4. Umowa zawarcia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 117

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.
4. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu

należności wymienionych w art. 17¹¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

5. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka, którzy wyrażą zgodę na spłatę pozostałej kwoty wkładu budowlanego wg ustalonych pierwotnie rat.

§ 118

1. W okresie przejściowym członek ubiegający się o prawo odrębnej własności do lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy przedwstępnej o ustanowienie odrębnej własności, bez konieczności uzupełniania tego wkładu na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej – o ustanowienie odrębnej własności.
2. Pod pojęciem okresu przejściowego należy rozumieć okres od dnia wejścia w życie ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych do dnia, w którym po dopełnieniu czynności i wymagań formalnych przez spółdzielnię będzie możliwe ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
4. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
5. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
6. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

Dział XI. Przenoszenie własności lokali.

§ 119

1. Na pisemne żądanie członka albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1.1. spłaty zadłużenia z tyt. opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 1.2. spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spłaty o których mowa w ust. 1, wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Dopuszcza się możliwość ratalnej spłaty zobowiązań wskazanych w uchwałach Zarządu podjętych w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z regulaminami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą, pod warunkiem pozostawiania członkiem Spółdzielni do czasu całkowitej spłaty tych zobowiązań. W tym przypadku

członek Spółdzielni będzie zobowiązany ustanowić hipotekę na wyodrębnionej nieruchomości lokalowej celem zabezpieczenia należności Spółdzielni.

§ 120

1. Na pisemne żądanie członka albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego:
 - 1.1. spłaty zadłużenia z tyt. opłat, o których mowa w § 95 Statutu związanych z tym lokalem,
 - 1.2. spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z przepisami § 119 ust. 2.
3. Dopuszcza się możliwość ratalnej spłaty zobowiązań wskazanych w uchwałach Zarządu podjętych w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z regulaminami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą, pod warunkiem pozostawania członkiem Spółdzielni do czasu całkowitej spłaty tych zobowiązań. W tym przypadku członek Spółdzielni będzie zobowiązany ustanowić hipotekę na wyodrębnionej nieruchomości lokalowej celem zabezpieczenia należności Spółdzielni.

Dział XII: Skutki ustania członkostwa

Rozdział I: Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu

§ 121

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

Rozdział II: Własnościowe prawo do lokalu.

§ 122

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy przeniesienia własności odziedziczonego lokalu.
2. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

§ 123

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

Rozdział III: Wygaśnięcie praw do lokalu użytkowego i garażu.

§ 124

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i garażu wygasa w przypadkach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 125

Po wygaśnięciu praw do lokalu użytkowego i garażu, członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

Rozdział IV. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu

§ 126

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu przez ogłoszenie w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
4. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na członka, o którym mowa w ust. 4 i 5, jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. W przypadku nie zgłoszenia się członków, o których mowa w ust. 4 i 5 Spółdzielnia może, do lokali o których mowa w ust. 1 i 2 ustanowić tytuł prawny – odrębną własność lokalu, w drodze przetargu nieograniczonego.
8. O przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności tego lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, o których mowa w ust. 4 i 5 przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, w terminie co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
9. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
10. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 95 statutu.

§ 127

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:
 - 1.1. w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu - zwrot wkładu mieszkaniowego na zasadach przewidzianych w § 113 Statutu,
 - 1.2. w przypadkach własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu - zwrot udziałów i wartości rynkowej spółdzielczego prawa do lokalu na zasadach przewidzianych w § 117 Statutu.

2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa, przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.

§ 128

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami członka powinno być dokonane:

1. z tytułu wartości rynkowej lokatorskiego prawa do lokalu - na dzień ustania członkostwa,
2. z tytułu wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu - na dzień wygaśnięcia prawa,
3. z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na dzień ustania członkostwa.

§ 129

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - 1.1. z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia sprzedaży lokalu w trybie przetargu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku,
 - 1.2. z tytułu wkładu budowlanego - nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia sprzedaży lokalu w trybie przetargu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku,
 - 1.3. z tytułu wartości rynkowej spółdzielczego prawa do lokalu obciążonego hipoteką - nie później niż w ciągu 1 miesiąca od daty sprzedaży prawa przez Spółdzielnię w trybie przetargu,
 - 1.4. z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - zgodnie z zawartą umową.
2. Roszczenie o wypłatę :
 - 2.1. wkładu mieszkaniowego albo jego części,
 - 2.2. o wypłatę równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.
3. Spółdzielnia potrąca :
 - 3.1. z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
 - 3.2. z wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej -roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni w tym koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 130

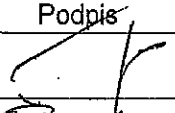
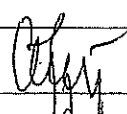
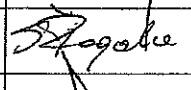
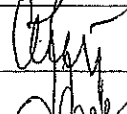
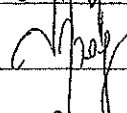
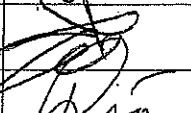
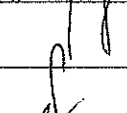
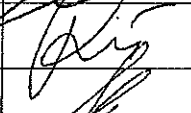
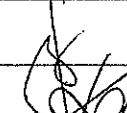
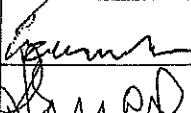
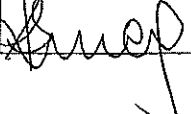
1. Umowy najmu lokali użytkowych i garaży zawarte z członkami Spółdzielni na podstawie dotychczasowego Statutu, zachowują swoją ważność.
2. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty notariusza, oraz założenia i wpisu prawa odrębnej własności do księgi wieczystej, obciążają członka spółdzielni.

§ 131

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem, stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. o prawie spółdzielczym oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami.
2. W przypadku niezgodności postanowień statutu z ustawami wymienionymi w ust. 1, stosuje się przepisy tych ustaw.

§ 132

1. Statut niniejszy wchodzi w życie w dniu jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym. Z chwilą wpisania niniejszego Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego traci moc obowiązującą poprzednio obowiązujący Statut.
2. Do czasu wejścia w życie statutu niniejszego stosuje się przepisy statutu dotychczasowego.
3. W przypadku niezgodności postanowień dotychczasowego statutu z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, stosuje się powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
4. Zasady wyboru do organów Spółdzielni, określone w niniejszym statucie, obowiązują od wyborów na pierwszą kadencję po zarejestrowaniu statutu.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Cukrowa”	Marian Leśny		Tadeusz Polański	
II	„Ustronie”	Jerzy Karnicki		Stanisława Rogala	
III	„Smolańska”	Jadwiga Pawelec		Krzysztof Karaśkiewicz	
IV	„Śródmieście”	Wioletta Białach		Leszek Jaworowski	
V	„Wzgórze Hetmańskie I”	Piotr Wesołowski		Jan Walczak	
VI	„Wzgórze Hetmańskie II”	Teresa Śliwa		Zygmunt Sroczyński	
VII	„Wzgórze Hetmańskie III”	Anna Kolec		Marek Czerniawski	
VIII	„Mieszka I”	Maria Dopiera		Ryszard Smogur	

Stwierdzam, że niniejszy dokument odpowiada co do treści statutowi objętemu treścią wpisu
dokonanego w dniu 12 marca 2002 r. (sygn. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS 6890/01/126 KRS 0000066138)
wraz ze zmianami dokonanymi w dniach: 03.10.2002 r. (sygn. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS 2007/02/955),
17.06.2004 r. (sygn. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS 4769/04/538), 18.05.2006 r. (sygn. akt SZ. XVII Ns-Rej.KRS
3310/06/754), 19.07.2006 r. (sygn. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS 6173/06/995), 20.02.2007 r. (sygn. akt
SZ.XVII Ns-Rej.KRS 978/07/385), 08.03.2010 r. (sygn. akt SZ.XIII Ns-Rej.KRS 14485/09/295),
24.08.2011 r. (sygn. akt SZ.XIII Ns-Rej.KRS 9610/11/570), 08.01.2013 r. (sygn. akt SZ.XIII Ns-Rej.KRS
15319/12/602), 13.09.2013 r. (sygn. akt SZ.XIII Ns-Rej.KRS 12695/13/659), 06.11.2015 r. (sygn. akt
SZ.XIII Ns-Rej.KRS 11927/15/452), 07.12.2016 r. (sygn. akt SZ.XIII Ns-Rej.KRS 14465/16/645),
18.09.2018 r. (sygn. akt SZ.XIII Ns-Rej.KRS 16333/18/927).



Stażysta
Natalia Wira
Natalia Wira



Uchwała nr 3/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 10 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 16 pkt 10 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

W § 14 ust 11 dodaje się pkt 11.4. w brzmieniu:

„Za pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołane w celu ukonstytuowania Rady Nadzorczej, wynagrodzenie nie przysługuje.”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od chwili wpisania ww. zmian do Krajowego Rejestru Sądowego.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

Uchwała nr 4/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 10 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 16 pkt 10 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

§ 14 ust. 13 otrzymuje brzmienie:

„Członkom Rady Osiedla przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości:

13.1. Przewodniczącemu Rady Osiedla przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne za udział w posiedzeniach w wysokości 15 % wynagrodzenia przewodniczącego Rady Miasta Szczecin z zastrzeżeniem pkt. 13.4.

13.2. Sekretarzowi oraz zastępcy przewodniczącego Rady Osiedla przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w wysokości 7,5 % wynagrodzenia przewodniczącego Rady Miasta Szczecin co drugi miesiąc z zastrzeżeniem pkt. 13.4.

13.3. Pozostałym członkom Rady Osiedla nie wymienionym w pkt. 13.1 i 13.2. wynagrodzenie za udział w posiedzeniach nie przysługuje.

13.4. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie nie przysługuje”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od chwili wpisania ww. zmian do Krajowego Rejestru Sądowego.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

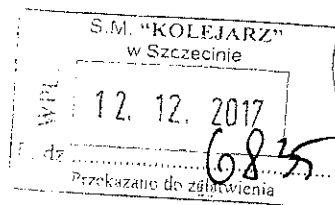
Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

2495-12.12.2017
ACU
CW

Andrzej
ul. 9 Maja
70-136 Szczecin



Szczecin, 05.12.2017 r.

Do
Walne Zgromadzenie SM Kolejarz
w Szczecinie

Działając na podstawie § 26 pkt 1 Statutu SM Kolejarz proszę o wniesienie pod obrady najbliższego Walnego Zgromadzenia i przeprowadzenie głosowania dwóch uchwał:

1. Wykreślenia ze Statutu § 19 powiadającego o obowiązku wniesienia wpisowego określonego w wysokości 300 zł lub 150 zł za uzyskanie członkostwa SM Kolejarz z dniem wejścia w życie znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r.).
2. Wprowadzenie zmian w § 21 pkt 13 Statutu dotyczących diet członków Rad Osiedli SM Kolejarz poprzez zrównanie ich z dietami radnych Rad Osiedli będących ekspozyturami gminy miasta Szczecin.

UZASADNIENIE

Od dnia 9 września 2017 roku zaczęły obowiązywać zmiany w znowelizowanej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w której m.in. zniesiono obowiązek uiszczania wpisowego za uzyskanie członkostwa w spółdzielni. W chwili obecnej Statut nie odzwierciedla ustawowych zmian i zapewne celowo wprowadza członków SM Kolejarz w błąd.

SM Kolejarz rokrocznie marnuje na diety swoich radnych około ćwierć miliona złotych, nie mając z ich działalności praktyczne żadnych korzyści. Diety radnych RO Pomorzany wynoszą około 6-7 tys. zł rocznie. Diety otrzymuje tylko Przewodniczący Rady w wysokości 15% diety Przewodniczącego Rady Miasta oraz skarbnik i sekretarz w wysokości połowy tej sumy na przemian co drugi miesiąc. Reszta członków nie pobiera żadnych diet z tytułu wykonywania swych obowiązków.

Nadto wnoszę o jak najszybsze poinformowanie wszystkich członków spółdzielni o innych zmianach, jakie w 2017 roku zaszły w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ponieważ zniesienie obowiązku wpisowego jest tylko jedną z nich, podanie przyczyn, dla jakich do tej pory nie zostaliśmy o nich poinformowani, wskazanie winnych tego stanu rzeczy oraz podanie do wiadomości wszystkim członkom spółdzielni danych o aktualnej wysokości wszystkich zarobków (pensji zasadniczej, dodatków, składek na ubezpieczenia i odprowadzanych podatków) Prezesa i innych członków Zarządu, o co wnioskowałem we wcześniejszych pismach, a czego odmówiono mi bez podania przyczyn, jak również podania winnych tego wykroczenia. Utajnianie wysokości zarobków prezesów spółdzielni przed ich członkami jest łamaniem obowiązującego prawa

Andrzej

Poplar woods . . . 111 — 24

1. Geo
2. Jpr
3. Fe
4. Mar
5. Apr
6. May
7. Jun
8. Jul
9. BIE
10. BIE
11. Sib
12. Feb
13. Mar

Uchwała nr 5/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 10 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 16 pkt 10 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

W § 14 dodaje się ust. 16 oraz ust. 17 w brzmieniu:

„16. Maksymalne wynagrodzenie członków zarządu nie może przekroczyć:

16.1. W przypadku prezesa zarządu - wysokości 500 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę plus dodatek funkcyjny w maksymalnej wysokości 100 % wynagrodzenia za pracę.

16.2. W przypadku pozostałych członków zarządu - wysokości 400 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę plus dodatek funkcyjny w maksymalnej wysokości 100 % wynagrodzenia za pracę

17. Na wniosek z uzasadnieniem rady nadzorczej walne zgromadzenie może raz w roku przyznać członkom zarządu premię w wysokości dwumiesięcznego wynagrodzenia otrzymywanego przez danego członka zarządu.”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od chwili wpisania ww. zmian do Krajowego Rejestru Sądowego.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

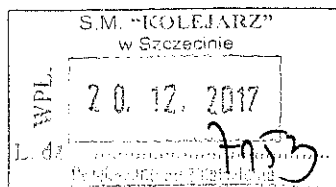
Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

40
2522 - 20.12.2017

Ch Andrzej
ul. 9 Maja
70-136 Szczecin



WC

Szczecin, 15.12.2017 r.

Do
Walne Zgromadzenie SM Kolejarz
w Szczecinie

Działając na podstawie § 26 pkt 1 Statutu SM Kolejarz proszę o wniesienie pod obrady najbliższego Walnego Zgromadzenia i przeprowadzenie głosowania następującej uchwały:

1. Określenia w § 21 Statutu maksymalnej wysokości pobieranego wynagrodzenia przez członków Zarządu: Prezesa na 500% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, plus dodatek funkcyjny w maksymalnej wysokości 100% wynagrodzenia za pracę, a reszty członków Zarządu na 400% tejże stawki. Na wniosek z uzasadnieniem Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie może raz do roku przyznać członkom Zarządu premię w wysokości ich dwumiesięcznych poborów.

UZASADNIENIE

§ 21 Statutu precyzyjnie określa wysokość wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej i Rad Osiedli, ale nie określa wynagrodzenia członkom Zarządu. Pomimo że zgodnie z orzecznictwem sądów wynagrodzenia Zarządu nie mogą być utajniane przed członkami spółdzielni mieszkaniowej, ani Prezes, ani Rada Nadzorcza nie chcą na moje zapytanie udzielić odpowiedzi dotyczącej wysokości ich zarobków. Poza tym członkowie SM winni mieć kontrolę nad tym, co dzieje się z ich pieniędzmi. Wprowadzenie do Statutu tego zapisu przyczyni się do transparentności działań Rady Nadzorczej, która w chwili obecnej może przyznawać wynagrodzenia członkom Zarządu według własnego uznania, bez żadnego uzasadnienia, bez wiedzy innych członków spółdzielni i bez względu na osiągnięcie wyniki.

Nadto wnoszę o umożliwienie mi zaprezentowania projektu tej uchwały członkom spółdzielni na każdej części Walnego Zgromadzenia.

Andrzej

Popieram wniosek:

- ✓ 1. Jacek
- ✓ 2. Ryszard
- ✓ 3. Witold
- ✓ 4. Jan
- ✓ 5. Andrzej
- ✓ 6. Jacek
- ✓ 7. Piotr

✓8 Td
✓9 Hf
✓10. Pch
✓11. Prog
✓12. B1E

Uchwała nr 6/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 10 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 16 pkt 10 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

§ 95 ust. 9 zostaje skreślony.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od chwili wpisania ww. zmian do Krajowego Rejestru Sądowego.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

Barbara Stankowska
radca prawny

Pkt 10

Podjęcie uchwały w sprawie wprowadzenia zmian do „Regulaminu Rady Nadzorczej”.

**REGULAMIN
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”**

Regulamin uwzględnia zmiany wprowadzone:

- | | |
|--|--|
| 1. uchwałą nr 11/97 z dnia 14.06.1997 r. | 8. uchwałą nr 12/06 z dnia 27.05.2006 r. |
| 2. uchwałą nr 14/99 z dnia 09.07.1999 r. | 9. uchwałą nr 11/08 z dnia 10.06.2008 r. |
| 3. uchwałą nr 44/01 z dnia 06.07.2001 r. | 10. uchwałą nr 19/10 z dnia 07.07.2010 r. |
| 4. uchwałą nr 52/01 z dnia 10.07.2001 r. | 11. uchwałą nr 26/11 z dnia 17-30.06.2011 r. |
| 5. uchwałą nr 21/03 z dnia 22.09.2003 r. | 12. uchwałą nr 15/2012, 16/2012, 17/2012, |
| 6. uchwałą nr 14/05 z dnia 03.06.2005 r. | 18/2012 z dnia 4-20.06.2012 r. |
| 7. uchwałą nr 11/06 z dnia 27.05.2006 r. | |

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Rada Nadzorcza działa na zasadach określonych przepisami art. 44-46 Ustawy z dnia 16 września 1982 roku – prawo Spółdzielcze /Dz.U. Nr 30, poz. 210 z późniejszymi zmianami, postanowieniami statutu i niniejszego regulaminu.

§ 2

1. Rada Nadzorcza składa się z osób wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną, o ile osoba prawna posiada spółdzielcze prawo do lokalu.
Liczbę członków Rady Nadzorczej określa Statut Spółdzielni.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego po upływie 3 lat.
3. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji większością 2/3 głosów oddanych przez członków biorących udział w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia był przewidziany punkt odwołania członka Rady Nadzorczej. Wymaga to przedstawienia konkretnych, uzasadnionych zarzutów każdemu z członków Rady, w stosunku do których zgłoszono wniosek o odwołanie. Odwołanie może dotyczyć konkretnych członków Rady Nadzorczej, a nie Rady jako organu.
4. Ustępująca Rada Nadzorcza jest zobowiązana przekazać protokołarnie swoje agendy nowo wybranej Radzie Nadzorczej.
5. W razie wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej z przyczyn wskazanych w § 35 Statutu, na jego miejsce i do końca tej kadencji, wchodzi osoba, która w wyborach uzyskała kolejno największą liczbę głosów. W przypadku gdy kandydaci uzyskali w wyborach, jednakową liczbę głosów, mandat przypada tej osobie, która posiada niższy numer członkowski (dłuższy staż w Spółdzielni).
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 3

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi:
 - przewodniczący,
 - jego zastępca,
 - sekretarz i
 - przewodniczący stałych komisji rady.
2. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe ustalając zakres ich działania.
3. Rada Nadzorcza może powołać również zespoły doradcze, Rady Programowe złożone z członków Spółdzielni, którym przewodniczą wybrane osoby ze składu Rady Nadzorczej.

§ 4

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego co najmniej raz na miesiąc.
2. Pierwsze posiedzenia nowowybranej Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się Rady zwołuje Przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia lub w razie przeszkody z-ca Przewodniczącego ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
3. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca zwołuje posiedzenia Rady Nadzorczej na wniosek:

- 1/3 członków Rady Nadzorczej,
- Zarządu

Posiedzenie takie należy zwołać w ciągu 3 dni od dnia zgłoszenia wniosku i przeprowadzić nie później niż w ciągu 7 dni od daty jego zwołania.

4. Każdy członek Rady Nadzorczej może zgłosić przewodniczącemu Rady wniosek o wniesienie konkretnej sprawy do porządku obrad najbliższego posiedzenia.
5. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię zasad gospodarności i praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych, oraz wniosków o udzielenie bądź nie absolutorium Zarządowi,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz zaprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 8) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
 - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 10) ustalanie liczby członków poszczególnych rad osiedli,
 - 11) uchwalanie regulaminu zebrania osiedlowych mieszkańców – członków Spółdzielni oraz regulaminu Rad Osiedli,
 - 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i od uchwał rad osiedli, oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
 - 13) uchylanie uchwał Rad Osiedli o ile są one niezgodne z przepisami prawa, ze Statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej; uchylenie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od daty jej podjęcia.
 - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
 - 15) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 16) uczestniczenie w lustracji spółdzielni oraz przedstawianie wniosków z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
 - 17) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,

- 18) podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
- 19) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
- 20) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
- 21) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych w ramach utworzonych funduszy celowych,
- 22) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 23) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
- 24) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży,
- 25) uchwalanie zasad rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych (równowartości spółdzielczego prawa do lokalu),
- 26) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
- 27) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków i przyznawania mieszkań,
- 28) uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
- 29) określenie lokali przeznaczonych do wynajmu i określenie kryteriów wyboru najemców,
- 30) uchwalanie szczegółowych zasad dokonywania przydziału działek pod budowę domów dla poszczególnych członków,
- 31) uchwalanie szczegółowych zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na członków po objęciu domu jednorodzinnego w używanie,
- 32) uchwalanie wysokości wynagrodzenia za udział w posiedzeniach organów samorządowych Spółdzielni z wyłączeniem wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli,
- 33) uchwalanie regulaminu określającego zasady wynagradzania członków Zarządu,
- 34) uchwalanie zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, oraz ciepłej i zimnej wody z mieszkańcami,
- 35) uchwalanie regulaminów komisji stałych, niestałych, zespołów doradczych i rad programowych
- 36) uchwalanie obowiązku naliczania odsetek za zwłokę w terminowym uiszczaniu opłat czynszowych, oraz ustalanie warunków na jakich Zarząd może dokonać odstępstw od ich egzekwowania.
- 37) „Wybór podmiotu (biegłego rewidenta) do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni”
- 38) „Podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością”
- 39) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 5

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Rady Nadzorczej członkowie jej i Zarząd zawiadamiani są pisemnie co najmniej na 5 dni przed terminem posiedzenia. Do zawiadomień powinny być dołączone projekty wniosków i inne materiały w sprawach, które mają być rozpatrywane przez Radę.
2. Porządek obrad może zostać zmieniony lub uzupełniony o nowe punkty na wniosek każdego członka Rady Nadzorczej aż do chwili przyjęcia tego porządku na posiedzeniu. Uzupełnienie porządku obrad o nowe sprawy może nastąpić tylko w przypadku gdy na posiedzeniu obecnych jest przynajmniej 4/5 członków Rady Nadzorczej.
3. Jeżeli w porządku obrad znajduje się sprawa dotycząca wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru członków, o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej, która ma podjąć uchwałę w tej sprawie zawiadamia się zainteresowanego członka Spółdzielni co najmniej na 7 dni przed termi-

nem posiedzenia z podaniem informacji o prawie członka do składania wyjaśnień. Jeżeli zainteresowany członek, prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć sprawę bez jego udziału.

§ 6

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej obowiązani są brać udział wszyscy członkowie Rady. Obecność na posiedzeniu potwierdzają oni podpisem na liście obecności. Członkowie, którzy nie wzięli udziału w posiedzeniu Rady Nadzorczej powinni usprawiedliwić nieobecność.
2. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej, Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.
3. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, prezydium R.N. i Komisji członkowie Rady Nadzorczej otrzymują diety w wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenia. W przypadku zalegania przez członka Rady Nadzorczej z opłatami za korzystanie z zajmowanego lokalu, należna dieta zostaje zaliczona na poczet zaległości.
4. Informacje obejmujące dane osobowe pracowników oraz członków Spółdzielni, uzyskane w związku z pełnieniem funkcji w Radzie Nadzorczej podlegają ochronie, dlatego każdy członek Rady Nadzorczej jest zobowiązany złożyć stosowne oświadczenie o zachowaniu informacji zawierających dane osobowe w tajemnicy – stosownie do przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.

II. Tryb obradowania i podejmowania uchwał.

§ 7

1. Rada Nadzorcza zdolna jest do podejmowania uchwał przy obecności 50 % + 1 członków Rady.
2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały większością głosów uwzględniając tylko głosy za i przeciw.

§ 8

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej prowadzi przewodniczący Rady lub jego zastępca, stwierdzając prawidłowość zwołania zebrania i jego zdolność do podejmowania uchwał.
2. Po przedstawieniu przez osobę referującą sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad i uzyskaniu w tym zakresie wyjaśnień przedstawicieli Zarządu, opinii właściwych komisji Rady lub rzeczoznawców, przewodniczący otwiera dyskusję udzielając uczestnikom posiedzenia głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. W przypadku zgłoszenia wniosku formalnego przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się. Za wnioski formalne uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania.
4. Wnioski i oświadczenia do protokołu mogą być zgłaszane ustnie. Na prośbę przewodniczącego wnioski i oświadczenia należy składać na piśmie. Rada Nadzorcza do zgłoszonych wniosków i oświadczeń powinna się ustosunkować.

§ 9

1. W razie, gdy temat obrad wymaga podjęcia uchwały, przewodniczący posiedzenia poddaje zgłoszone wnioski pod głosowanie.
2. Członek Rady Nadzorczej nie uczestniczy w głosowaniu nad uchwałą w sprawie osobiście go dotyczącej.
3. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu. Na żądanie 50 % obecnych na posiedzeniu członków Rady Nadzorczej, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.
4. Głosowanie nad przyjęciem uchwał dotyczących:

- a) przeprowadzonej kontroli przez Radę Nadzorczą,
- b) spraw, które dla Spółdzielni powodują skutki finansowe przekraczające 20.000 euro, odbywa się imiennie w sposób jawny.

§ 10

1. Z obrad Rady Nadzorczej sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego zebrania i sekretarza Rady.
2. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i innych, w których członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
3. Protokoły i inne dokumenty Rady Nadzorczej przechowywane są w jej pomieszczeniu.
4. Rada Nadzorcza prowadzi rejestr Uchwał.

§ 11

1. Tryb i sposób wyboru i odwoływania członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.
2. Rozpatrzenie kandydatur uzależnia się od przedłożenia wymaganych dokumentów i osobistej obecności kandydata na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
3. Po zgłoszeniu się kandydatów, Przewodniczący Rady ustala ostateczną listę, zwołuje posiedzenie Rady w celu przeprowadzenia wyborów. Przewodniczący zarządza również wybór komisji skrutacyjnej.

§ 12

1. Rada Nadzorcza dokonuje wyboru lub odwołania członków Zarządu w głosowaniu tajnym.
2. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjna. Przewodniczący komisji skrutacyjnej ogłasza wyniki głosowania.
4. Do Zarządu wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów.

III. Prezydium Rady Nadzorczej.

§ 13

1. Prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.
2. Dokumenty sporządzane przez Prezydium Rady Nadzorczej podpisują przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca oraz sekretarz.
3. Z posiedzeń prezydium Rady Nadzorczej sporządza się protokoły, które podpisuje przewodniczący Rady lub jego zastępca i sekretarz.
4. Przewodniczący Rady Nadzorczej składa Radzie sprawozdanie z pracy prezydium.

IV. Komisje Rady Nadzorczej.

§ 14

1. Komisje Rady Nadzorczej składają się z 3-5 osób powołanych przez Radę spośród jej członków. Przewodniczącymi komisji wybiera Rada Nadzorcza.
2. Komisje wybierają ze swego grona zastępcę przewodniczącego lub sekretarza.

§ 15

1. Rada Nadzorcza może dokonywać zmian w składzie komisji.
2. Komisja lub Prezydium Rady Nadzorczej mogą wystąpić do Rady o odwołanie członka komisji, który nie uczestniczy w posiedzeniach komisji lub nie bierze udziału w jej pracach.

§ 16

1. Komisje działają zgodnie z planami ich pracy.
2. Sprawozdania i wnioski przewodniczący komisji lub ich zastępcy przedkładają do rozpatrzenia Radzie Nadzorczej.
3. Wnioski komisji mają charakter opiniodawczy i są podstawą do podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą.
4. Komisje Rady Nadzorczej współpracują ze sobą i w miarę potrzeby odbywają wspólne posiedzenia.

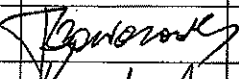
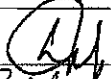
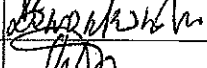
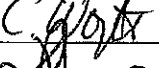
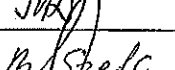
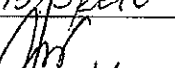
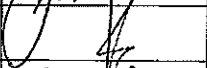
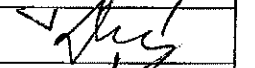
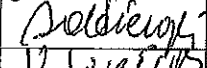
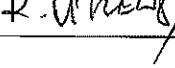
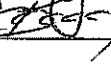
§ 17

Pracami komisji kieruje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – zastępca lub sekretarz.

V. Postanowienia końcowe.

§ 18

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania przez członków Kolegium Walnego Zgromadzenia

Części Walnego Zgromadzenia	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
	Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I – Osiedle Ustronie	Anna Baranowska		Józef Dalidowicz	
II – Osiedle Smolańska i czł. oczekujący	Kazimierz Dzwonkowski		Gabriel Wojtas	
III – Osiedle Mieszka I	Maria Dopiera		Ryszard Smogur	
IV – Osiedle Śródmieście	Barbara Szelc		Leszek Jaworowski	
V – Osiedle Cukrowa	Antoni Guzewicz		Tadeusz Polański	
VI – Osiedle Wzgórze Hetmańskie I	Genowefa Remplakowska		Franciszek Deręgowski	
VII – Osiedle Wzgórze Hetmańskie II	Julian Sobierajski		Teresa Śliwa	
VIII – Osiedle Wzgórze Hetmańskie III	Romualda Liszewska		Józef Brodaczewski	

Uchwała nr 7/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmian do „Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

Na podstawie § 16 pkt 13 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

§ 8 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej prowadzi przewodniczący Rady lub jego zastępca. W razie nieobecności ww. osób, członkowie Rady Nadzorczej, zwykłą większością głosów, wyznaczają ze swego grona osobę prowadzącą posiedzenie.”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

Barbara Szwałkowska
radaca prawny

Pkt 11

Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2018 r.

Pkt 12

Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 r.

Uchwała nr 8/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie z działalności Spółdzielni w 2018 roku.

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” po rozpatrzeniu sprawozdania Zarządu oraz przy uwzględnieniu oceny sprawozdania dokonanej przez Radę Nadzorczą uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie zatwierdza sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z działalności Spółdzielni w roku 2018.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

Uchwała nr 9/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” po rozpatrzeniu sprawozdania finansowego i przy uwzględnieniu opinii niezależnego biegłego rewidenta oraz oceny sprawozdania dokonanej przez Radę Nadzorczą, uchwala co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r., na które składa się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 96 132 210,49 zł (słownie: dziewięćdziesiąt sześć milionów sto trzydzieści dwa tysiące dwieście dziesięć zł 49/100),
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2018 zamykający się zyskiem netto 1 075 276,12 zł (słownie: jeden milion siedemdziesiąt pięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt sześć zł 12/100),
4. Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2018 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 2 529 773,97 zł (słownie: dwa miliony pięćset dwadzieścia dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt trzy zł 97/100),
5. Rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2018 o kwotę 8 225 563,71 zł (słownie: osiem milionów dwieście dwadzieścia pięć tysięcy pięćset sześćdziesiąt trzy zł 71/100),
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– członków
Przeciw uchwale głosowało	– członków

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

**Uchwała 11/2019
z dnia 11 kwietnia 2019 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za 2018 r.

Na podstawie § 36 ust. 1 pkt 1.2. lit. a) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1

Po zapoznaniu się ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w 2018 r. Rada Nadzorcza

pozytywnie ocenia przedłożone sprawozdanie.

§ 2

W związku z powyższym Rada Nadzorcza przyjmuje sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za 2018 r. i wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Krzysztof Karaśkiewicz

**PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ**


Barbara Witek

**Uchwała 12/2019
z dnia 11 kwietnia 2019 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za 2018 r.

Na podstawie § 36 ust. 1 pkt. 1.2. lit. a) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1

Po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za 2018 r. składającym się z:

- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- b) bilansu, który zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w kwocie 96 132 210,49 zł (słownie: dziewięćdziesiąt sześć milionów sto trzydzieści dwa tysiące dwieście dziesięć złotych czterdzieści dziewięć groszy),
- c) wariantu porównawczego rachunku zysków i strat,
- d) zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym,
- e) rachunku przepływów pieniężnych,
- f) dodatkowej informacji i objaśnień.

Rada Nadzorcza:

pozytywnie ocenia przedłożone sprawozdanie.

§ 2

W związku z powyższym Rada Nadzorcza przyjmuje sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za 2018 r. i wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Krzysztof Karaśkiewicz

**PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ**

Barbara Witek



**Sprawozdanie Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
w Szczecinie
z działalności Spółdzielni
za 2018 r.**

Szczecin, marzec 2019 r.

I. Wstęp.....	3
II. Skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w 2018 r. oraz zakres realizowanych zadań	4
III. Walne Zgromadzenie.....	6
IV. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.....	7
V. Działalność windykacyjna	10
1. Lokale mieszkalne	10
2. Lokale użytkowe.....	13
3. Garaże	14
VI. Sprawy terenowo – prawne	16
VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.....	18
VIII. Lokale użytkowe, parcele, reklamy.....	20
IX. Media.....	22
1. Ogrzewanie	22
2. Ciepła woda.....	23
3. Woda zimna i odprowadzenie ścieków.	24
4. Gospodarka odpadami.....	24
5. Gaz zbiorczy.	25
X. Pielęgnacja zieleni.....	26
XI. Utrzymanie czystości.....	28
XII. Bieżąca konserwacja.....	29
XIII. Eksploatacja.....	31
XIV. Działalność remontowa.....	32
XV. Działania dotyczące poszanowania energii oraz pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych.....	42
1. Działania termomodernizacyjne	42
2. Redukcje mocy zamówionej	43
3. Świadectwa efektywności energetycznej tzw. „białe certyfikaty”	44
4. Montaż paneli fotowoltaicznych	45
XVI. Działalność inwestycyjna	48
XVII. Działalność finansowo - ekonomiczna.....	50
XVIII. Zatrudnienie.....	53
XIX. Kontrole w Spółdzielni realizowane przez organy administracji państwowej.....	54
XX. Bezpieczeństwo mieszkańców.....	55
XXI. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna	56
XXII. Zakończenie	57

I. Wstęp

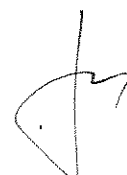
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie działa w szczególności na podstawie przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222), ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 1285) oraz Statutu Spółdzielni.

Statutowym celem spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków spółdzielni oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Spółdzielnia zarządza nieruchomościami będącymi jej własnością, niezależnie od ich rodzaju i przeznaczenia, a także nieruchomościami wyodrębnionymi, których właścicielami są członkowie spółdzielni lub inne osoby.

Działając na podstawie § 43 ust. 2 pkt 2.5. Statutu Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie przedkłada sprawozdanie z działalności spółdzielni w 2018 r. wraz ze sprawozdaniem finansowym, wnosząc o jego zatwierdzenie.

Jednocześnie, przedstawiając niniejsze sprawozdanie, Zarząd składa serdeczne podziękowania wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań, zwłaszcza członkom Rady Nadzorczej, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo - kontrolne i doradcze, Radom Osiedli, pracownikom spółdzielni oraz wszystkim członkom, którzy konstruktywnie współpracowali z organami samorządowymi oraz pracownikami spółdzielni, przy wykonywaniu powierzonych im zadań.



II. Skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w 2018 r. oraz zakres realizowanych zadań

Zgodnie z § 43 Statutu, Zarząd kierował działalnością spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz. Działalność Zarządu wynikała przede wszystkim z obowiązku realizacji zadań opisanych w ustawach, regulujących funkcjonowanie obszaru spółdzielczego oraz opierała się w szczególności na przepisach wewnętrznych spółdzielni tj. Statucie i Regulaminie Zarządu.

W okresie sprawozdawczym, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” działał w następującym składzie:

1. mgr Mirosław Bajzert – Prezes Spółdzielni,
2. mgr inż. Jolanta Tomków – Zastępca Prezesa
ds. techniczno – eksploatacyjnych,
3. mgr Halina Wójcik – Zastępca Prezesa - Główny Księgowy.

Priorytetami w pracy Zarządu, na przestrzeni roku sprawozdawczego, były:

1. realizacja uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie,
2. realizacja prac remontowo – konserwacyjnych zgodnie z przyjętymi planami,
3. realizacja założeń planu gospodarczego spółdzielni, dotyczącego funkcjonowania zasobów mieszkaniowych oraz czynności organizacyjnych i finansowych, których głównym celem było działanie w interesie członków przez:
 - a) realizację zadań mających na celu prawidłowe utrzymanie zasobów mieszkaniowych m.in. przeglądy, modernizacje, remonty oraz podstawową konserwację;
 - b) należyte utrzymanie czystości w zasobach spółdzielni;
 - c) prawidłowość i sprawność w utrzymaniu infrastruktury, poprzez którą następuje zaopatrzenie mieszkańców we wszelkiego rodzaju media;
4. dbałość o terminowość i rzetelność realizacji inwestycji pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie”.



Znaczna część zadań wykonywana była z uwzględnieniem wniosków, opinii i wskazówek formułowanych przez organy statutowe oraz członków spółdzielni.

Podczas 50 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2018 r., Zarząd Spółdzielni podjął 519 uchwał. Wszystkie zostały podjęte jednogłośnie przy udziale dwóch lub trzech członków Zarządu.

Ww. uchwały dotyczyły w szczególności:

1. spraw członkowsko – mieszkaniowych, wśród których wymienić należy przyjęcia w poczet członków spółdzielni (dotyczy mieszkań zakupionych na własność), potwierdzenia członkostwa (dotyczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali), przydziały, zamiany i najmy lokali mieszkalnych, czy też garaży;
2. przygotowania projektów planów gospodarczo – finansowych i remontowych przedkładanych następnie Radzie Nadzorczej w celu zatwierdzenia;
3. zwołania Walnego Zgromadzenia w częściach oraz przygotowania i składania podczas zebrań stosownych sprawozdań z działalności;
4. zwoływania Zebrań Osiedlowych Mieszkańców;
5. prowadzenia gospodarki w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
6. analizowania informacji opracowywanych przez poszczególne komórki organizacyjne spółdzielni, a dotyczących bieżącej działalności i gospodarki spółdzielni;
7. przygotowywania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej spółdzielni;
8. zawierania umów na realizację robót remontowych;
9. współdziałania z organami władzy administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi.



III. Walne Zgromadzenie

W 2018 r. Walne Zgromadzenie odbyło się w dniach 9 maja 2018 r. – 4 czerwca 2018 r. Walne Zgromadzenie podjęło 24 uchwały:

- 1/2018 w sprawie uchwalenia Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
- 2/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie z działalności spółdzielni w 2017 r.
- 3/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
- 4/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
- 5/2018 w sprawie udzielenia absolutorium - p. Mirosław Bajzert
- 6/2018 w sprawie udzielenia absolutorium - p. Jolanta Tomków
- 7/2018 w sprawie udzielenia absolutorium - p. Halina Wójcik
- 8/2018 w sprawie udzielenia absolutorium - p. Marek Czerniawski
- 9/2018 w sprawie udzielenia absolutorium - p. Małgorzata Dąbrowska
- 10/2018 w sprawie udzielenia absolutorium - p. Katarzyna Dziurdzikowska
- 11/2018 w sprawie udzielenia absolutorium - p. Krzysztof Karaśkiewicz
- 12/2018 w sprawie udzielenia absolutorium - p. Anna Kolec
- 13/2018 w sprawie udzielenia absolutorium - p. Jan Kosiło
- 14/2018 w sprawie udzielenia absolutorium - p. Henryk Morawski
- 15/2018 w sprawie udzielenia absolutorium - p. Genowefa Remplakowska
- 16/2018 w sprawie udzielenia absolutorium - p. Halina Siewiorek
- 17/2018 w sprawie udzielenia absolutorium - p. Małgorzata Sitarczyk
- 18/2018 w sprawie udzielenia absolutorium - p. Ryszard Smogur
- 19/2018 w sprawie udzielenia absolutorium - p. Julian Sobierajski
- 20/2018 w sprawie udzielenia absolutorium - p. Nela Stolarczyk
- 21/2018 w sprawie udzielenia absolutorium - p. Teresa Śliwa
- 22/2018 w sprawie udzielenia absolutorium - p. Barbara Witek
- 23/2018 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej za 2017 rok w kwocie 1.180.451,42 zł,
- 24/2018 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć w 2019 r.



IV. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

Na dzień **31.12.2018 r.** Spółdzielnia Mieszkaniowa "Kolejarz" liczyła **7.875** członków, w tym:

1. posiadających tytuł prawny do mieszkania	7.291
2. współmałżonka posiadającego tytuł prawny (do mieszkania lub/i garażu)	504
3. posiadających tytuł prawny do garażu	75
5. z tytułu posiadania prawa do lokalu użytkowego	5

Zarząd Spółdzielni w 2018 r. przyjął w poczet członków 902 osoby.

Przyjęcia w poczet członków związane były:

1. z nabyciem mieszkań na podstawie umów sporządzonych w formie aktów notarialnych np. umowy sprzedaży, darowizny, dożywocia, itp.,
2. z nabyciem praw do mieszkania na mocy postanowienia Sądu o stwierdzeniu nabycia spadku, czy też aktu poświadczenia dziedziczenia,
3. z podziałem majątku po rozwodzie, lub ustanowieniem rozdzielczości majątkowej małżeńskiej,
4. z członkostwem małżonka,
5. z uprawnieniami wynikającymi z § 65 Statutu spółdzielni,
6. z nabyciem garażu na podstawie umów sporządzonych w formie aktu notarialnego tj. umowy sprzedaży, darowizny, dożywocia itp.
7. z nabyciem lokalu w trybie przetargu.

W 2018 r. ustało członkostwo **376 osób** w następstwie:

1. dobrowolnie złożonego wypowiedzenia członkostwa z uwagi na zbycie mieszkań na podstawie umów sporządzonych w formie aktów notarialnych, tj.: sprzedaży, darowizny, zamiany, dożywocia, zniesienia współwłasności itp.,
2. zbycia własnościowego prawa do garażu,
3. zgonu.

Na dzień 31.12.2018 r. w spółdzielni zarejestrowanych było **326 osób** bez członkostwa, posiadających prawo odrębnej własności do lokali mieszkalnych. Osoby te nabyły mieszkania na podstawie umów sporządzonych w formie aktów notarialnych (tj. umowy sprzedaży, darowizny, dożywocia, spadkobrania itp.) i nie złożyły deklaracji członkowskiej.



W 2018 r. dokonano **24 przekształceń** prawa spółdzielczego w prawo odrębnej własności.

Przekształcono:

- 1) 5 spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych,
- 2) 17 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych,
- 3) 2 lokale mieszkalne sprzedano w drodze przetargu, nadając nabywcom prawa własności. Dotyczy to:
 - 1 lokalu, do którego przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 1 lokalu mieszkalnego zajmowanego na podstawie umowy najmu.

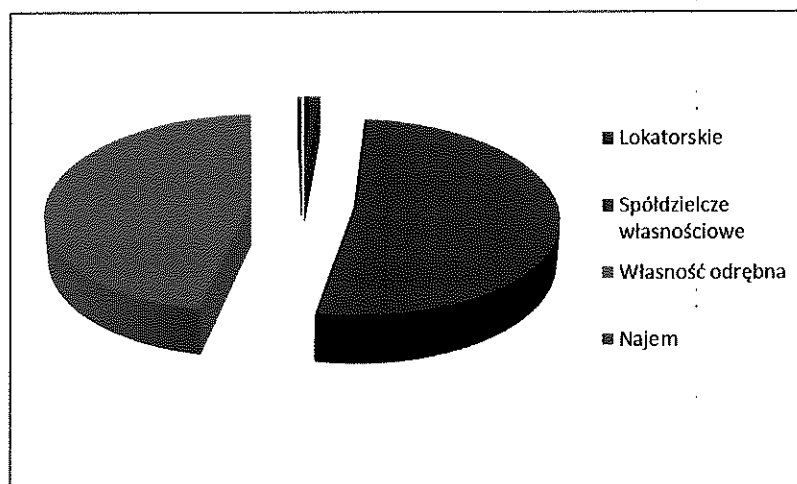
Z uwagi na brak informacji o zmianach właścicieli lokali mieszkalnych posiadających prawo własności, w 2018 r. kontynuowano weryfikację danych znajdujących się w spółdzielni z księgami wieczystymi prowadzonymi przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Szczecin Prawobrzeże i Zachód.

Na dzień 31.12.2018 r. w zasobach spółdzielni znajduje się **6.627** lokali mieszkalnych w tym:

- 3.076 lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności,
- 3.424 lokali mieszkalnych, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 93 lokale mieszkalne, do których przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 27 lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie umowy najmu,
- 7 lokali spełniających kryteria pomieszczeń tymczasowych.

Strukturę własności prezentuje wykres nr 1.

Wykres nr 1. Struktura własności SM „Kolejarz” na 31.12.2018 r.

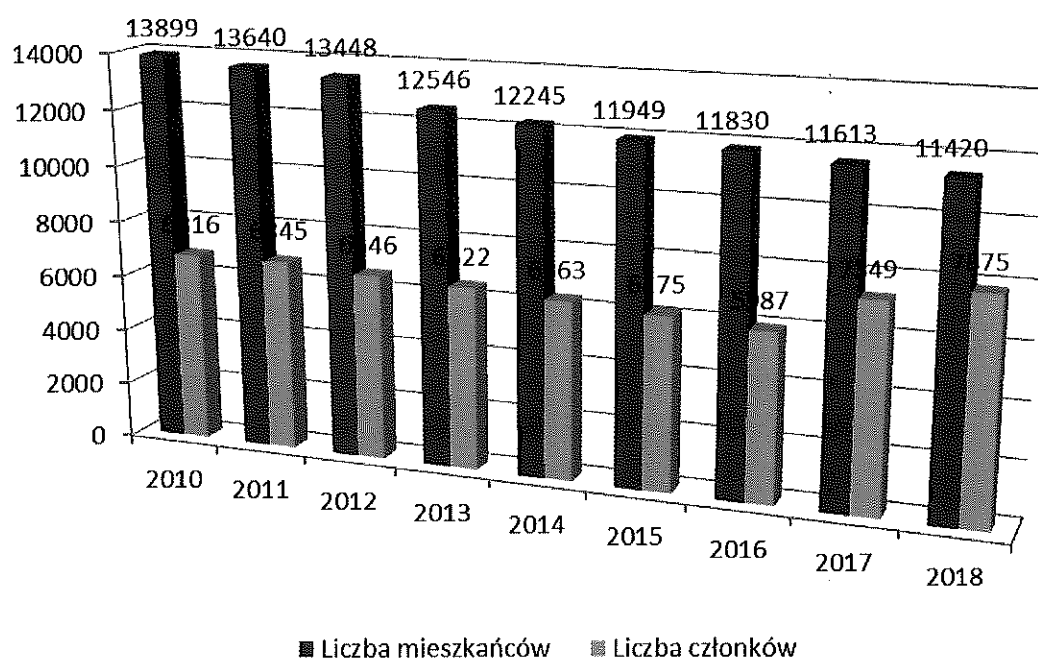


Ilość osób zgłaszanych do zamieszkania systematycznie maleje i na koniec roku obrachunkowego wynosiła 11.420 mieszkańców.

Ilość członków spółdzielni wzrosła, co jest m.in. skutkiem wejścia w życie znowelizowanych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie obligatoryjnego przyjęcia w poczet członków osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Tendencję w zakresie ilości zgłoszonych do zamieszkania osób oraz ilości członków spółdzielni prezentuje wykres nr 2.

Wykres nr 2. Liczba osób zamieszkałych i członkowie spółdzielni w latach 2010-2018



V. Działalność windykacyjna

1. Lokale mieszkalne

Zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2018 r. wyniosły 2.161.175 zł. W porównywalnym okresie, na koniec 2017 r., zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokali wynosiły 2.332.675 zł. Oznacza to, że na przełomie 12 miesięcy zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych zmniejszyły się o 171.500 zł.

Tabela nr 1 przedstawia porównanie zaległości na dzień 31 grudnia 2017 r. do stanu zaległości odnotowanego na dzień 31 grudnia 2018 r. w podziale na poszczególne osiedla.

Tabela nr 1: Stan zadłużenia na 31.12.2018 – lokale mieszkalne

Lp.	Osiedle	Powierzchnia [m ²]	Kwota zadłużenia 31.12.2017 [zł]	Kwota zadłużenia 31.12.2018 [zł]	Różnica [zł]
1.	WH I	56.754	304.097	280.953	-23.144
2.	WH II	49.341	412.980	403.834	-9.146
3.	WH III	45.574	363.088	260.876	-102.212
4.	Cukrowa	8.106	124.523	128.056	3.533
5.	Śródmieście	45.227	447.885	454.055	6.170
6.	Mieszka I	18.279	117.040	107.902	-9.138
7.	Ustronie	55.868	448.484	415.077	-33.407
8.	Smolańska	13.244	114.578	110.422	-4.156
Razem		292.394	2.332.675	2.161.175	-223.497

W zakresie windykacji należności, w 2018 roku spółdzielnia podejmowała następujące działania:

- 1) wobec 2.354 lokatorów wystosowywano ponaglenia o zapłatę zaległych kwot,



2) wysłano 838 wezwań do zapłaty z klauzulą ostrzegającą lokatora o możliwości wniesienia sprawy do sądu (dotyczyło to przypadków, gdy kwota zaległości przekraczała dwukrotność miesięcznych opłat).

3) zawierano porozumienia.

W 2018 r. podpisano 73 porozumienia na ratałną spłatę zaległości. Większość porozumień spłacanych jest na bieżąco i terminowo. Na dzień 28 lutego 2019 r. 42 porozumień jest nadal aktualnych, natomiast 17 nie zostało dotrzymanyh. Pozostałe porozumienia zostały spłacone w całości. W przypadku dłużników, których zaległości są wysokie, porozumienia zawierane są na okres 6 miesięcy z możliwością ich przedłużenia. Umożliwia to kontrolę prawidłowości i rzetelności wywiązywania się lokatora z zawartego porozumienia oraz daje większe możliwości związane z ewentualną jego renegotiacją.

4) sporządzano pozwy o zapłatę zaległych kwot.

Zaległości dłużników, którzy nie dotrzymali zawartych porozumień oraz tych, którzy nie zareagowali na wysyłane wezwania przekazywane były do Kancelarii Radców Prawnych w celu sporządzenia pozwów o zapłatę. W analizowanym okresie Kancelaria Radców Prawnych skierowała do Sądu 117 pozwów o zapłatę. Od chwili skierowania sprawy do Sądu, osoby korzystające z lokalu miały dużo mniejsze możliwości zawarcia ugody ze spółdzielnią. W takiej sytuacji możliwe jest jedynie pisemne zobowiązanie się dłużnika do spłacenia zadłużenia w ratach. Takie zobowiązanie nie wstrzymuje naliczania odsetek, a jedynie umożliwia zawieszenie postępowania sądowego i egzekucyjnego.

5) kierowano sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego.

Po otrzymaniu prawomocnego nakazu zapłaty, sprawa była niezwłocznie kierowana na drogę postępowania egzekucyjnego. Spółdzielnia stale współpracuje z Kancelarią Komornika Sądowego. W okresie sprawozdawczym spółdzielnia złożyła do Kancelarii Komornika 82 wnioski egzekucyjne.

Komornik najczęściej egzekwował zadłużenie ze świadczeń pieniężnych dłużników, jednak w przypadku, gdy nie dawało to rezultatów, egzekucja przeprowadzana była z nieruchomości należącej do dłużnika.

W analizowanym okresie, na wniosek spółdzielni, przeprowadzono 3 licytacje, z których wyegzekwowane świadczenia pokryły znaczną część zaległości względem spółdzielni.

Wskaźniki zadłużeń (stosunek procentowy kwoty zadłużeń do aktualnej kwoty czynszu rocznego) w ostatnich latach na koniec każdego roku przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Wskaźniki zadłużeń

Rok	Lokale mieszkalne [%]	Lokale użytkowe [%]
2010	8,06	27,90
2011	7,73	25,70
2012	7,68	26,80
2013	6,70	27,44
2014	6,66	27,08
2015	6,11	27,46
2016	8,66	24,24
2017	7,73	26,68
2018	7,24	27,68

Podsumowując windykację zaległości dotyczącą opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych w 2018 r. można stwierdzić, że nadal najskuteczniejszą metodą windykacji jest windykacja bezpośrednia podejmowana w pierwszych miesiącach powstawania długów. Wysyłane wezwania i kontakty telefoniczne często pozwalają zahamować wzrost zadłużenia i w miarę szybkość jego spłatę. Zdarza się, że kontakt pracownika z dłużnikiem jest dla niego pierwszą informacją o powstaniu zadłużenia, co ma miejsce najczęściej w przypadku umów najmu lub w sytuacjach, gdy w mieszkaniu zamieszkują dzieci lub rodzice głównego właściciela. Dzięki szybkiej reakcji spółdzielni kwota zadłużenia jest na tyle niewielka, że może zostać spłacona w ciągu kilku miesięcy.



2. Lokale użytkowe

1.1. Struktura zadłużenia lokali użytkowych.

Tabela nr 3. Struktura zadłużenia lokali użytkowych

Lp.	Kod lokalu	Rok 2017		Rok 2018		Zmiana 2017/2018 (kwota w zł)
		Kwota (w zł)	%	Kwota (w zł)	%	
1.	Maszt, Antena	222,81	0,03	0,00	0,00	- 222,81
	- należności krótkoterminowe	222,81	0,03	0,00	0,00	-222,81
	- należności długoterminowe	-	-	-	-	-
2.	Parcela, Parkingi	13.940,90	1,75	14.235,98	1,77	- 295,07
	- należności krótkoterminowe	13.256,31	1,66	14.235,98	1,77	- 979,67
	- należności długoterminowe	684,59	0,09	0,00	0,00	684,59
3.	Lokale użytkowe	171.564,27	21,49	113.094,60	14,07	58.469,67
	- należności krótkoterminowe	107.788,72	13,50	106.357,77	13,23	1.430,95
	- należności długoterminowe	63.775,55	7,99	6.736,83	0,84	57.038,72
4.	Szyld, ekrany	5.159,65	0,65	10.531,31	1,31	- 5.371,66
	- należności krótkoterminowe	4.908,48	0,61	10.531,31	1,31	- 5.622,83
	- należności długoterminowe	251,17	0,03	0,00	0,00	251,17
5.	Miejsca postojowe	1.613,47	0,20	811,44	0,10	802,03
	- należności krótkoterminowe	1.323,47	0,17	811,44	0,10	512,03
	- należności długoterminowe	290,00	0,04	0,00	0,00	290,00
Razem		192.501,10	100,00	138.673,33	100,00	53.827,77

6.	Byłe lokale użytkowe	606.000,42	75,89	665.145,24	82,75	-59.144,82
Razem		798.501,52	100,00	803.818,57	100,00	- 5.317,05

Na dzień 31.12.2018 r. zadłużenie z tytułu działalności gospodarczej spółdzielni związanej z aktualnym najmem lokali użytkowych, parceli, szyldów, ekranów, anten i miejsc postojowych wyniosło **138.673,33 zł**.

Szczegółnej uwagi wymagają zadłużenia wynikające z należności krótkoterminowych, nieprzekraczających czterokrotnego czynszu. W przypadku parceli i parkingów, szyldów i ekranów oraz miejsc postojowych, całą kwotę zadłużenia stanowią zaległości krótkoterminowe. W przypadku lokali użytkowych, zadłużenia krótkoterminowe stanowią 94% ich zadłużenia.

W dalszym ciągu największe zadłużenie spośród aktualnie trwających umów odnotowywane jest na lokalach użytkowych. Wynosi ono **113.094,60 zł**.

W 2018 r., w porównaniu do roku poprzedniego, zadłużenie wzrosło o 5.317,05 zł. W ujęciu całościowym jest to kwota nie mająca wpływu na kondycję finansową

spółdzielni. Spółdzielnia na bieżąco monitoruje terminowość wpłat dokonywanych przez najemców lokali. Każdego miesiąca wysyłane są pisma mające na celu wyegzekwowanie brakujących wpłat.

Od stycznia do grudnia 2018 r. wysłano 139 pism, w tym:

- 43 upomnienia,
- 57 wezwań do zapłaty,
- 39 przedsądowych wezwań do zapłaty.

Największą skuteczność odnoszą „wezwania do zapłaty”, w których spółdzielnia zwraca uwagę na konsekwencje przekazania dalszej windykacji na drogę postępowania sądowego. Obawa dłużników przed wzrostem zadłużenia o koszty sądowe i egzekucyjne przyczynia się często do szybszej spłaty wykazanego zadłużenia.

W 2018 roku podpisano 1 porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia, które jest na bieżąco realizowane.

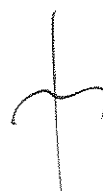
Dłużnicy, którzy w żaden sposób nie reagują na pisma i próby kontaktu otrzymują wypowiedzenie umowy wraz z wezwaniem do opuszczenia lokalu. Tak radykalne działanie jest jedną ze skuteczniejszych form wyegzekwowania od najemcy spłaty zadłużenia.

W ramach działań windykacyjnych przygotowano 9 wniosków do sądu w stosunku do 4 najemców, w tym 7 o zasądzenie należności czynszowych, 1 wniosek o wydanie lokalu oraz 1 wniosek o wydanie terenu. W chwili obecnej 6 pozwów pozostaje bez nakazu zapłaty, 1 pozew oczekuje na klauzulę wykonalności, 1 pozew posiada wyrok zaoczny z rygorem natychmiastowej wykonalności na podstawie którego komornicy doprowadzą do wydania lokalu, 1 wyrok podlega egzekucji komorniczej.

3. Garaże

Na dzień 31.12.2018 r. stan zadłużenia w opłatach za korzystanie z garaży wyniósł 12.467 zł. W stosunku do 31.12.2017 r., gdzie zadłużenie wynosiło 12.230 zł zaległości zwiększyły się o 237 zł.

Zaległości w opłatach za korzystanie z miejsc parkingowych na dzień 31.12.2018 r. wynosiły 811 zł. W porównywalnym okresie, na dzień 31.12.2017 r. zadłużenie wynosiło 1.462 zł., co oznacza zmniejszenie o 651 zł.



W zakresie windykacji należności z tytułu opłat za garaże i miejsca parkingowe w 2018 r. spółdzielnia podejmowała następujące działania:

- wystosowano 6 wezwań do zapłaty należności w opłatach powyżej dwóch miesięcy;
- wysłano 34 ponaglenia do zapłaty należności w opłatach z zadłużeniem powyżej 10 zł;
- wystosowano 1 wniosek na wyegzekwowanie zaległości na drodze sądowej,
- podpisano 1 porozumienie na ratałną spłatę zaległości, które na 31.12.2018 r. zostało w całości spłacone;
- do wszystkich użytkowników garaży i miejsc parkingowych wysłano informację o stanie salda na 31.12.2018 r.



VI. Sprawy terenowo – prawne

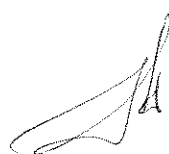
Wg stanu na dzień 31.12.2018 r. spółdzielnia zarządzała ogółem 38,35 ha gruntów. Szczegółowe zestawienie prezentuje tabela nr 4.

Tabela nr 4. Zestawienie powierzchni gruntów.

Lp.	Osiedle	Całkowita powierzchnia gruntu [m ²]	Powierzchnia działek SM [m ²]	Powierzchnia działek – odrębna własność [m ²]	Udział SM [%]
1	Wzgórze Hetmańskie	205.141	127.129	78.012	62
2	Cukrowa	15.803	9.262	6.541	59
3	Ustronie	81.638	41.708	39.930	51
4	Smolańska	25.000	18.663	6.337	75
5	Śródmieście	36.163	22.829	13.334	63
6	Mieszka I	19.722	14.748	4.974	75
Razem		383.467	234.338	149.129	61

W związku z realizacją przez Gminę Miasto Szczecin inwestycji celu publicznego pn. „Przebudowa ulicy 9 Maja w Szczecinie”, przeprowadzonej częściowo na nieruchomościach gruntowych stanowiących współwłasność spółdzielni oraz na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym spółdzielni, decyzją ostateczną Prezydenta Miasta Szczecina z czerwca 2018 r., Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie zostało przyznane odszkodowanie z tytułu:

- 1) wygaszenia prawa użytkowania wieczystego na nieruchomościach oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki gruntu nr 66, 68/3, 68/5, 100/6, 72/6 i 101/4 z obrębu 1056, o łącznym obszarze 997 m², w wysokości 349.171,11 zł,
- 2) utraty prawa własności gruntu nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi (wg posiadanych przez spółdzielnię udziałów) o łącznym obszarze 1.319,30 m², w wysokości 623.364,66 zł.



Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia posiada:

- 1) prawo współwłasności 112 nieruchomości gruntowych, o łącznym obszarze 303.518 m² (budynki mieszkalne). Szczegółowe zestawienie zawarte jest w tabeli nr 5.

Tabela nr 5. Powierzchnia gruntów – prawo współwłasności.

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia ogółem [m ²]	Powierzchnia SM wg udziału [m ²]
1	Wzgórze Hetmańskie	160.696	83.085
2	Cukrowa	13.743	7.202
3	Ustronie	72.803	32.873
4	Smolańska	11.575	5.238
5	Śródmieście	32.109	18.924
6	Mieszka I	12.592	7.823
Razem		303.518	155.144

- 2) prawo użytkowania wieczystego 43 nieruchomości gruntowych, o łącznym obszarze 79.949 m². Szczegółowe dane zawarte są w tabeli nr 6.

Tabela nr 6. Powierzchnia gruntów – prawo użytkowania wieczystego

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia ogółem [m ²]	Powierzchnia SM wg udziału [m ²]
1.	Wzgórze Hetmańskie	44.445	44.044
2.	Cukrowa	2.060	2.060
3.	Ustronie	8.835	8.835
4.	Smolańska	13.425	13.425
5.	Śródmieście	4.054	3.905
6.	Mieszka I	7.130	6.925
Razem		79.949	79.194

- 3) prawo współużytkowania wieczystego 5 nieruchomości gruntowych, o łącznym obszarze 3.207 m² (garaże i pracownie plastyczne).



VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie na dzień 31.12.2018 r. posiadała:

- 112 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 6.627 i powierzchni użytkowej 292.416,20 m², w których zamieszkiwało 11.420 osób;
- 4 pracownie plastyczne o powierzchni użytkowej 218,38 m²;
- 267 garaży o łącznej powierzchni użytkowej 4.342,92 m²;
- 107 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 9.146,75 m².

W ciągu 2018 r. liczba zarejestrowanych mieszkańców zmniejszyła się o 188 osób.

Liczba lokali mieszkalnych zwiększyła się o jedno mieszkanie, a liczba pracowni plastycznych zmniejszyła się o jedną, w związku z przekwalifikowaniem pracowni plastycznej w budynku przy ul. Potulickiej 28, o powierzchni 18,60 m² na lokal mieszkalny.

Ilość lokali użytkowych w 2018 r. w stosunku do 2017 r. nie zmieniła się i wynosi 107. Natomiast uległa zmianie powierzchnia lokali użytkowych i lokali własnych spółdzielni, w związku z dodaniem do lokalu użytkowego w budynku przy ul. 9. Maja 17 powierzchni 4,21 m². Liczba i powierzchnia garaży w ciągu 2018 r. nie uległy zmianie.

Szczegółowe dane przedstawiające stan zasobów SM „Kolejarz” zawierają tabela nr 7 i tabela nr 8.

Tabela nr 7. Liczba budynków, lokali oraz powierzchnia użytkowa.

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2018 r.
Liczba budynków ogółem	128
w tym mieszkalnych	112
Liczba lokali ogółem, w tym:	6.734
1) lokali mieszkalnych	6.627
2) lokali użytkowych wynajmowanych i własnościowych	107
Powierzchnia użytkowa lokali (mieszkalnych, użytkowych wynajmowanych i własnościowych, własnych spółdzielni, garaży, pracowni plastycznych) w tym:	308.116,57 m ²
– mieszkalnych	292.416,20 m ²
– użytkowych wynajmowanych i własnościowych	9.146,75 m ²
– pozostałe (garaże, pracownie plastyczne, lokale własne spółdzielni)	6.553,62 m ²
Liczba garaży	267

Tabela nr 8. Zestawienie ilości budynków, powierzchni oraz liczby mieszkańców S.M. „Kolejarz” w podziale na osiedla na 31.12.2018 r.

Osiedle	Ilość budynków		Ilość mieszkań		Powierzchnia w m ²		Liczba mieszkańców	
	Wysokie	Niskie	Wysokie	Niskie	Wysokie	Niskie	Wysokie	Niskie
Wzgórze Hetmańskie	17	30	1.370	2.095	56.726,15	94.753,38	2.227	3.684
Ustronie	2	24	94	986	4.486,19	51.381,99	164	1.968
Śródmieście	9 *)	11	785	396	26.728,12	18.664,46	1.117	744
Smolańska	3	3	141	112	6.718,81	6.525,68	249	241
Cukrowa	-	3	-	150	-	8.105,55	-	301
Mieszka I	3	7	220	278	6.106,97	12.218,90	271	454
Razem	34	78	2.610	4.017	100.766,24	191.649,96	4.028	7.392
Razem wysokie i niskie	112		6.627		292.416,20		11.420	

*) do budynków wysokich zaliczamy budynki z dźwigami

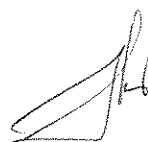
VIII. Lokale użytkowe, parcele, reklamy

Wpływy z lokali użytkowych, szyldów, reklam, parceli oraz miejsc parkingowych wynajmowanych przedstawiają się następująco (podane kwoty stanowią wartość netto tj. bez podatku VAT):

1. Lokale użytkowe (spadek, w stosunku do 2017 r., o 60.061,16 zł, tj. o 4,73 %):
 - w roku 2017 - 1.268.275,18 zł
 - w roku 2018 - 1.208.214,02 zł
2. Szyldy, tablice, ekrany reklamowe (wzrost, w stosunku do 2017 r., o 6.345,96 zł, tj. o 6,70 %)
 - w roku 2017 - 94.701,12 zł
 - w roku 2018 - 101.047,08 zł
3. Parcele – dzierżawa terenu pod działalność handlową (spadek, w stosunku do 2017 r., o 16.117,74 zł, tj. o 6,01 %):
 - w roku 2017 - 268.226,14 zł
 - w roku 2018 - 252.108,40 zł
4. Miejsca parkingowe wynajmowane (spadek, w stosunku do 2017 r., o 4.470,80 zł, tj. o 9,30 %):
 - w roku 2017 - 48.066,40 zł
 - w roku 2018 - 43.595,60 zł

Łącznie wpływy z działalności związanej z wynajmem lokali użytkowych, dzierżawą terenu, umieszczaniem reklam na ścianach budynków i gruntach spółdzielni oraz wynajmem miejsc parkingowych w 2018 r. wyniosły 1.604.965,10 zł, co w stosunku do roku poprzedniego (1.679.268,84 zł) oznacza spadek o 74.303,74 zł, tj. o 4,42 %.

Spółdzielnia nadal obserwuje bardzo trudną sytuację ekonomiczną najemców lokali, najemców fragmentów ścian czy dzierżawców terenów, która niestety nie poprawia się od wielu lat. Rosnąca liczba sklepów sieciowych, hipermarketów oraz coraz częściej spotykane przenoszenie różnego rodzaju działalności do powszechnie dostępnego Internetu sprawiają, że małe firmy nie są w stanie się utrzymać i rezygnują z najmu lokali użytkowych.



W 2018 r. stracił najemcę lokal przy ul. Budziszynskiej 36 o powierzchni 476,95 m². Brak wpływów z najmu tego lokalu pomniejszył w znacznym stopniu (o ok. 30.000 zł) przychody spółdzielni z najmu lokali użytkowych. Niestety sąsiedztwo kilku sklepów sieciowych sprawia, że potencjalni kontrahenci rezygnują z zawarcia umowy najmu tego lokalu.

Indeksacja stawek o wskaźnik inflacji zaktualizowała opłaty o 2%. Jednak, aby utrzymać najemców, w kilku przypadkach Zarząd wyraził zgodę na obniżkę opłat stawki najmu, co pozwoliło utrzymać dotychczasowych kontrahentów w zasobach spółdzielni.

Spółdzielnia regularnie zamieszcza ogłoszenia zawierające oferty wynajmu lokali użytkowych w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej spółdzielni.

Na dzień 31.12.2018 r. pięć lokali użytkowych stanowiło pustostan tj.:

- 1) ul. Budziszynska 36, o pow. 476,95 m² (w tym. pow. 415,35 m² przez cały 2018 r.),
- 2) ul. Mieszka I 105, o pow. 7,62 m² (przez cały 2018 r.),
- 3) ul. 9 Maja 84, o pow. 58,90 m² (przez cały 2018 r.),
- 4) ul. 9 Maja 84, o pow. 127,01 m² (przez cały 2018 r.),
- 5) ul. 9. Maja 84, o pow. 38,70 m² (od 15.09.2018 r.).

Na przestrzeni 2018 r. w przypadku 16 lokali użytkowych miała miejsce zmiana najemcy.



IX. Media

1. Ogrzewanie

Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres 2017/2018 zostało dokonane we współpracy z firmą „Ista Polska” oraz Przedsiębiorstwem Budowlano – Instalacyjnym „Pomiar”.

W wyniku rozliczenia, 83% użytkowników otrzymało zwroty nadpłat na łączną kwotę 3.005.620,48 zł. Dopłaty objęły 17 % użytkowników na łączną kwotę 646.619,55 zł.

Tabela nr 9. Zestawienie kwot dopłat i zwrotów na poszczególnych osiedlach.

OSIEDLE	ZWROTY (+) [zł]	DOPLATY (-) [zł]	SALDO (+) [zł]
Śródmieście	412.571,20	160.938,36	251.632,84
Mieszka I	166.762,36	46.399,73	120.362,63
Wzgórze Hetmańskie I	476.187,42	136.945,33	339.242,09
Wzgórze Hetmańskie II	597.972,63	34.454,65	563.517,98
Wzgórze Hetmańskie III	511.627,50	82.336,21	429.291,29
Ustronie	632.807,94	118.550,85	514.257,09
Cukrowa	74.836,15	21.356,09	53.480,06
Smolańska	128.160,96	45.023,17	83.137,79
RAZEM	3.000.926,16	646.004,39	2.354.921,77
Pracownie plastyczne	738,32	224,19	514,13
Lokale użytkowe opomiarowane (podzieln. i indyw. liczniki ciepła)	3.956,00	390,97	3.565,03
OGÓŁEM	3.005.620,48	646.619,55	2.359.000,93

Koszty centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych rozliczonych za okres 01.09.2017 r. – 31.08.2018 r. (osiedle „Wzgórze Hetmańskie”, bez budynków przy ul. Dunikowskiego 28 i 30) wynoszą 2.919.001,14 zł przy zużyciu ciepła w ilości 35.902,672 GJ. Koszty c.o. pozostałych zasobów rozliczone za okres 01.10.2017 r. – 30.09.2018 r. wynoszą 3.547.089,98 zł, a zużycie ciepła 42.468,304 GJ. W pierwszym przypadku średni miesięczny koszt ogrzewania 1 m² powierzchni

wyniósł 1,70 zł/m², zaś w drugim 2,01 zł/m². W okresie 2016/2017 średni koszt wynosił odpowiednio 1,80 zł/m² oraz 2,21 zł/m².

W okresie rozliczeniowym 2017/2018 została wprowadzona obniżka ceny energii cieplnej przez producenta, Polską Grupę Energetyczną. Z dniem 30.10.2017 r. PGE obniżyła ceny ciepła wytwarzanego w elektrociepłowniach Szczecin i Pomorzany. W wyniku zmiany średnia obniżka ceny w grupie taryfowej A wyniosła 3,7 %. Opłaty za usługi przesyłowe Szczecińskiej Energetyki Ciepłej pozostały bez zmian od 01.12.2016 r.

Sezon grzewczy 2017/2018 w całych zasobach mieszkaniowych rozpoczął się 20.09.2017 r. (przy czym ciepło było dostarczane do budynków sukcesywnie), natomiast zakończenie sezonu grzewczego nastąpiło 07.05.2018 r.

Średnia temperatura zewnętrzna w okresie od października 2017 r. do kwietnia 2018 r. wynosiła 4,869° C (w analogicznym okresie sezonu 2016/2017 wynosiła 4,386°C).

W całych zasobach spółdzielni suma zaliczek wniesionych przez lokatorów w ciągu okresu rozliczeniowego pokryła koszty ogrzewania.

2. Ciepła woda

Koszty podgrzania wody dla lokali mieszkalnych za 2018 r. wynoszą 3.562.750,13 zł, a ilość dostarczonego na ten cel ciepła – 51.227,124 GJ. Średni wskaźnik podgrzania wody wyniósł 0,31435 GJ/m³.

Średni koszt podgrzania 1 m³ wody w 2018 r. wyniósł 16,46 zł (w 2017 r. wynosił 17,28 zł/m³).

Na wysokość stawki jednostkowej opłaty za podgrzanie wody wpływa przede wszystkim wielkość zużycia wody przez mieszkańców danego budynku. Im większe jest zużycie wody w mieszkaniach opomiarowanych, tym niższy koszt jednostkowy jej podgrzania (cena 1 m³).

Od 01.10.2015 r. część kosztów zmiennych podgrzania wody (15%) jest wydzielona jako koszt strat ciepła związanych z cyrkulacją podgrzewanej wody w instalacji, niezależnie od wielkości zużycia ciepłej wody przez mieszkańców danej nieruchomości. Koszty cyrkulacji są rozliczane wg liczby mieszkań w budynku. Dzięki temu, za gotowość wody do użycia w odpowiedniej temperaturze, obciążani są



użytkownicy wszystkich mieszkań, również tych, w których zużycie przygotowanej dla nich wody jest mniejsze niż w innych mieszkaniach, a okresowo nawet zerowe. Przyjęcie powyższego rozwiązania jest wypełnieniem m.in. postanowień art. 45a, ust. 7 pkt. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

3. Woda zimna i odprowadzenie ścieków

Koszty poniesione przez spółdzielnię z tytułu poboru zimnej wody i odprowadzenia ścieków wyniosły 4.708.175 zł i są niższe o 0,3 % od kosztów z 2017 r., wynoszących 4.721.610 zł.

Cena 1 m³ wody (wraz z kosztem odprowadzenia do kanalizacji) od 01.05.2015 r. nie uległa zmianie i wynosi 11,09 zł.

Różnica pomiędzy zużyciem wody wg wodomierzy w mieszkaniach i w lokalach użytkowych, a zużyciem wg faktur ZWiK (woda niezbilansowana) w 2018 r. wynosi 2,20 % (w 2017 r. wynosiła 3,52 %).

W związku z upływem legalizacji, spółdzielnia dokonała w 2018 r. w lokalach mieszkalnych i użytkowych wymiany dotychczasowych wodomierzy na nowe z odczytem radiowym. Wymieniono łącznie 3.349 szt. wodomierzy (w tym 1.177 na osiedlu „Wzgórze Hetmańskie”, 654 na osiedlu „Ustronie”, 88 na osiedlu „Smolańska”, 782 na osiedlu „Śródmieście”, 648 na osiedlu „Mieszka I”).

Koszt wody gospodarczej za 2018 r. wynosi średnio w skali spółdzielni 0,30 zł miesięcznie na 1 lokal mieszkalny.

4. Gospodarka odpadami

Koszty odbioru odpadów komunalnych z zasobów spółdzielni w 2018 r. wyniosły 1.680.726 zł i były niższe o 1,2 % od kosztów za 2017 r., które wyniosły 1.700.922 zł.

Od 01.07.2013 r. za gospodarkę odpadami na terenach Szczecina odpowiada Gmina Miasto Szczecin. Odbioru odpadów z zasobów SM Kolejarz w 2018 r. dokonywały firmy JANTRA i REMONDIS, na podstawie umów zawartych z gminą. Spółdzielnia wnosi do Urzędu Miasta opłaty za wywóz śmieci, a ich wysokość jest wyliczana na podstawie zużycia wody przez poszczególne nieruchomości. Zarząd Spółdzielni, w imieniu mieszkańców, deklaruje segregowanie odpadów, w związku z czym stawka opłaty wynosi 4,00 zł za 1 m³ dostarczonej do nieruchomości wody.



W przypadku stwierdzenia, przez firmę odbierającą odpady, powtarzającego się braku segregacji odpadów przez mieszkańców, opłata dla takiej nieruchomości zostaje podwyższona do 5,00 zł/m³ wody.

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” koszty wywozu odpadów komunalnych rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Koszt wynikający z opłaty wyliczonej na podstawie zużycia wody przez daną nieruchomość jest dzielony przez liczbę zamieszkałych w niej osób. Wnoszona w ciągu roku opłata stanowi zaliczkę, a po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie sumy wniesionych zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów.

Obliczone dla poszczególnych nieruchomości salda na 31.12.2018 r. podzielono przez liczbę osób zamieszkałych w tych nieruchomościach. Większość nieruchomości zanotowała nadpłaty, natomiast w przypadku 40 nieruchomości w wyniku rozliczenia wystąpił niedobór. Średni wynik rozliczenia w skali spółdzielni to nadpłata w wysokości 1,13 zł na osobę. Rozliczenie tych sald z mieszkańcami następuje w formie jednorazowej bonifikaty bądź zwwyżki (do uwzględnienia przy opłacie za korzystanie z lokalu mieszkalnego).

5. Gaz zbiorczy

Spółdzielnia rozlicza lokatorów mieszkań 25 budynków wyposażonych w gazomierze zbiorcze (w budynkach tych nie ma indywidualnych liczników gazu w mieszkaniach). Rozliczenia są dokonywane w okresach półrocznych tj. na koniec czerwca i na koniec grudnia. Za 2018 rok koszty dostarczenia 82.240 m³ gazu (o wartości energetycznej 948.584 kWh) wyniosły 168.878 zł i są wyższe o 3,75 % w stosunku do kosztów poniesionych w 2017 r. (162.768 zł), kiedy to mieszkańcy budynków z licznikami zbiorczymi zużyli 86.507 m³ gazu (999,300 kWh).

Średni miesięczny koszt dostawy gazu na osobę w 2018 r. wyniósł 6,91 zł i był wyższy w stosunku do kosztu z 2017 r., który wyniósł 6,54 zł,

Sprzedawcą gazu dla omawianych budynków jest gdańska firma ENERGA-OBRÓT, z którą spółdzielnia zawarła w 2016 r. umowę kompleksową na sprzedaż i dystrybucję gazu. Cena sprzedaży paliwa gazowego od 01.01.2018 r. wynosi 0,093 zł/kWh (poprzednia 0,0777 zł/kWh), natomiast od 01.01.2019 r. obowiązuje nowa cena – 0,120 zł/kWh. W okresie od 01.03.2018 r. do 31.12.2018 r. obowiązywały obniżone ceny opłaty za dystrybucję paliw gazowych (stała i zmienna).

X. Pielęgnacja zieleni

W 2018 r., w ramach pielęgnacji zieleni, wykonywano koszenie trawników, cięcia techniczno – pielęgnacyjne drzew i krzewów, wycinkę drzew zakwalifikowanych do usunięcia jak również nasadzenia młodych roślin.

Z uwagi na panujące warunki atmosferyczne (długie, upalne i suche lato) stan osiedlowych trawników pozwolił na odstąpienie od czwartego koszenia na osiedlach „Smolańska”, „Cukrowa”, „Śródmieście” i „Mieszka I”. Na osiedlu „Ustronie” czwarte koszenie wykonano na powierzchni 1/3 trawników, a na osiedlu „Wzgórze Hetmańskie” na 1/4. Koszt koszenia w 2018 r. wyniósł łącznie 134.563 zł. Środki zaoszczędzone na czwartym koszeniu zostały wydatkowane na inne prace związane z pielęgnacją zieleni.

Koszt pozostałych prac z zakresu pielęgnacji zieleni (poza koszeniem trawy) wyniósł 135.105 zł i dotyczył:

- cięć technicznych i pielęgnacyjnych 149 szt. drzew,
- cięcia żywopłotów (4.298 mb),
- cięć technicznych i formujących krzewów (1.958 szt.),
- nasadzenia drzew (47 szt.), nasadzenia krzewów (807 szt.) oraz roślin rabatowych,
- oprysków drzew zaatakowanych przez szkodniki,
- usunięcia 55 szt. drzew i krzewów, w tym uprzątnięcie wiatrołomów,
- zakupu ziemi, materiałów i narzędzi związanych z pielęgnacją zieleni.

Ponadto osiedle „Wzgórze Hetmańskie” wzbogaciło się o nowe drzewka (11 szt.) i krzewy ozdobne (1.319 szt.) w ramach realizacji Strefy Seniora przy ul. Ruskiej 15-15c. Miejsce zostało urządzone przede wszystkim z myślą o starszych mieszkańcach osiedla. Wśród istniejącej i nowo posadzonej zieleni zostały zamontowane ławki oraz pergola i stoliki do gier planszowych.

Usuwanie drzew związane jest z częstymi przypadkami ich powalenia przez huraganowe wiatry. Niekiedy spowodowane jest chorobą drzewa, jego usychaniem albo znacznym przechyleniem, co grozi niekontrolowanym wyłamaniem i stanowi zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

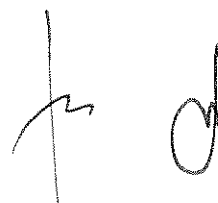
Jednym z powodów usuwania drzew są samowolne nasadzenia, które miały miejsce w przeszłości. W wielu przypadkach drzewa zostały posadzone przez mieszkańców zbyt blisko budynków i w zbyt małej odległości od siebie, co nie zapewnia właściwej przestrzeni do prawidłowego rozwoju roślinności. Aktualnie, po upływie lat, rozrośnięte korony przesłaniają dopływ światła dziennego do mieszkań, a w wyniku konkurencji z sąsiednimi drzewami o przestrzeń, ulegają zniekształceniu. Natomiast uzyskanie zgody na wycinkę drzewa często jest uwarunkowane nasadzeniem młodego drzewka, na które brak odpowiedniego miejsca.



XI. Utrzymanie czystości

Na dzień 31.12.2018 r. 94% powierzchni sprzątanej wewnątrz budynków oraz na zewnątrz obsługiwana jest przez firmy prywatne (w tym 100% nieruchomości na osiedlach „Smolańska”, „Cukrowa” oraz „Wzgórze Hetmańskie”). W 2018 r. koszty utrzymania porządku w budynkach i na terenach zewnętrznych przez prywatne firmy wyniosły 1.554.449 zł i wzrosły o 2,88 % w porównaniu do kosztów 2017 r. wynoszących 1.510.824 zł.

114



XII. Bieżąca konserwacja

Bieżącą konserwacją i usuwaniem większości awarii w budynkach zajmują się administracje osiedlowe.

Koszty konserwacji (materiały, płace z narzutami) w 2018 r. wynoszą ogółem 749.588 zł, w tym:

– „Wzgórze Hetmańskie”	328.965 zł,
– „Cukrowa”	27.246 zł,
– „Ustronie”	178.320 zł,
– „Smolańska”	42.656 zł,
– „Śródmieście”	125.172 zł,
– „Mieszka I”	47.229 zł.

Koszty transportu obsługującego administrację osiedlową w 2018 r. wyniosły łącznie 140.829 zł, w tym:

– „Wzgórze Hetmańskie”	73.332 zł,
– „Cukrowa”	4.138 zł,
– „Ustronie”	26.756 zł,
– „Smolańska”	6.816 zł,
– „Śródmieście”	21.259 zł,
– „Mieszka I”	8.528 zł.

Usuwanie awarii po godzinach pracy oraz w dni wolne zajmuje się Przedsiębiorstwo Budowlano-Remontowe „Pogotowie Lokatorskie” Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie, na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią.

Koszty utrzymania pogotowia lokatorskiego za 2018 r. w zakresie lokali mieszkalnych wynoszą ogółem 80.974 zł. Z tego na poszczególne osiedla przypada:

– „Wzgórze Hetmańskie”	34.451 zł,
– „Cukrowa”	1.279 zł,
– „Ustronie”	8.290 zł,
– „Smolańska”	1.558 zł,
– „Śródmieście”	28.816 zł,
– „Mieszka I”	6.580 zł.

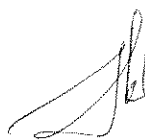


Koszty konserwacji i utrzymania domofonów za 2018 r. wynoszą ogółem 104.936 zł. Z powyższej kwoty na poszczególne osiedla przypada:

– „Wzgórze Hetmańskie”	52.379 zł,
– „Cukrowa”	1.548 zł,
– „Ustronie”	26.379 zł,
– „Smolańska”	3.108 zł,
– „Śródmieście”	15.316 zł,
– „Mieszka I”	6.206 zł.

Koszty konserwacji dźwigów osobowych za 2018 r. wynoszą 165.030 zł. Z tej kwoty na poszczególne osiedla przypada:

– „Wzgórze Hetmańskie”	95.194 zł,
– „Ustronie”	9.279 zł,
– „Smolańska”	17.695 zł,
– „Śródmieście”	35.903 zł,
– „Mieszka I”	6.959 zł.



XIII. Eksploatacja

Wysokość średnich kosztów eksploatacji oraz średniej odpłatności za użytkowanie lokali przedstawione jest w tabeli nr 10.

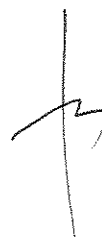
Tabela nr 10. Koszt oraz odpłatność za używanie lokali.

Lp.	Osiedle	Średni koszt eksploatacji [zł/m ²]	Średnia odpłatność mieszkańców za eksploatację [zł/m ²]	Udział odpłatności mieszkańców w koszcie eksploatacji [%]
1	Wzgórze Hetmańskie	2,26	1,95	86,3
2	Cukrowa	2,29	2,06	90,0
3	Ustronie	2,52	2,14	84,9
4	Smolańska	2,66	2,11	79,3
5	Śródmieście	2,44	1,63	66,8
6	Mieszka I	2,24	1,49	66,5
RAZEM		2,40	1,90	79,0

Opłaty za używanie lokali, ustalane odrębnie dla każdej nieruchomości, wynikają bezpośrednio z ich indywidualnych kosztów oraz przewidywanych zmian tych kosztów w następnym roku obrachunkowym.

Kalkulacja kosztów jest podstawą do podjęcia przez Radę Nadzorczą stosownej uchwały.

117



XIV. Działalność remontowa

Utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych spółdzielni wymaga ciągłej konserwacji oraz prowadzenia na bieżąco planowanych remontów, będących następstwem naturalnego zużycia, zdarzeń losowych lub dewastacji mienia.

Stan techniczny budynków określany jest przede wszystkim na podstawie przeglądów technicznych dokonywanych przez firmy zewnętrzne (przeglądy 5-letnie) oraz służby techniczne spółdzielni, przy udziale przedstawicieli Rad Osiedli.

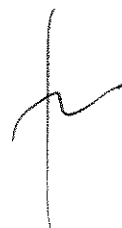
Na podstawie tych przeglądów, w korelacji ze środkami finansowymi funduszu remontowego, ustalany jest zakres niezbędnych prac remontowych. Wyniki dokonywanych przeglądów odnotowywane są w książkach obiektów.

Z uwagi na określoną wysokość dostępnych środków finansowych przeznaczonych na remonty, w pierwszej kolejności wykonywane są takie prace jak:

- budowa hydroforni wraz z przyłączami wodociągowymi,
- wymiany zaworów podpionowych c.o.,
- wymiana wodomierzy,
- remonty instalacji gazowej,
- remonty nieodróżnych instalacji kanalizacyjnych (czyszczenie),
- wymiany i naprawy pokryć dachowych,
- remonty i wymiany dźwigów,
- wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach (partycypacja w kosztach),
- wymiany izolacji przeciwwilgociowej balkonów,
- wykonanie pionów nawodnionych (efekt nakazów instytucji państwowych).

Pozostałe prace, takie jak m.in. malowanie klatek schodowych, remont posadzek, wymiana drzwi do pomieszczeń ogólnego użytku, realizowane były w miarę potrzeb oraz w miarę pozostających do dyspozycji środków finansowych.

W dużym zakresie spółdzielnia kontynuowała także roboty związane z zewnętrzną infrastrukturą techniczną - roboty brukarskie tj. drogi, chodniki, parkingi.



W planie remontów na roboty remontowe w 2018 r. spółdzielnia zaplanowała łącznie kwotę 6.282.671 zł. Plan robót remontowych na 2018 r. zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą uchwałami:

- nr 31/2017 z dnia 11.12.2017 r.,
- nr 7/2018 z dnia 23.04.2018 r.,
- nr 16/2018 z dnia 14.06.2018 r.,
- nr 26/2018 z dnia 13.09.2018 r.
- nr 29/2018 z dnia 8.11.2018 r.

Należne przychody z odpisów na fundusz remontowy wyniosły 4.643.505,00 zł.

Oprócz należności wnoszonych w ramach opłat za użytkowanie lokali wpłynęły dodatkowo środki finansowe:

- w kwocie 430.000,00 zł, z podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej za rok 2017 r., zgodnie z uchwałą nr 23/2018 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach od 9 maja 2018 r. do 4 czerwca 2018 r.,
- w kwocie 45.028,03 zł, z podziału środków na docieplenia budynków zgodnie z uchwałą 8/2010 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach od 14 czerwca 2010 r. do 7 lipca 2010 r.
- w kwocie 241.257,00 zł, z odpisu na wymianę dźwigów.

Stan funduszu remontowego ogółem na koniec 2018 r. wynosi **1.732.043,79 zł** w tym:

- | | | |
|---------------------------|-----|------------------|
| – fundusz remontowy | (–) | 971.603,74 zł, |
| – fundusz wymiany dźwigów | (+) | 2.653.306,33 zł, |
| – fundusz na docieplenia | (+) | 50.341,20 zł, |

i uległ zwiększeniu w stosunku do 2017 r. o kwotę 45.268,13 zł.

Koszt prac naprawczych 65 szt. dźwigów, w które wyposażone są budynki spółdzielni, wynikających z konieczności usunięcia skutków bieżących uszkodzeń i w dużej mierze dewastacji tych dźwigów, zmaleł i wyniósł 84.245 zł.

Wartość wykonanych „prac awaryjnych” w zasobach spółdzielni w roku sprawozdawczym wynosiła **148.259 zł**. Wykaz robót awaryjnych z podziałem na



poszczególne osiedla zawarty jest w sprawozdaniu dotyczącym realizacji planu remontów za 2018 r.

Wymiana dźwigów została zrealizowana w 100 % zgodnie z planem, a wartość prac wyniosła **254.269** zł i dotyczyła wymiany 2 dźwigów w budynkach przy ul. Potulickiej 27 i ul. Potulickiej 28 w Szczecinie.

Wymiana stolarki okiennej, o łącznej powierzchni 210,30 m², została dokonana w 33 mieszkaniach, przy czym partycypacja spółdzielni w kosztach wymiany wyniosła **48.117** zł. Wymianę stolarki okiennej na poszczególnych osiedlach przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11. Wymiana stolarki okiennej.

Lp.	Osiedle mieszkaniowe	Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia wymienionej stolarki [m ²]	Kwota partycypacji [zł]
1	Wzgórze Hetmańskie	13	100,71	22.343
2	Cukrowa	-	-	-
3	Śródmieście	9	55,18	13.348
4	Mieszka I	5	26,92	5.993
5	Ustronie	5	17,01	3.980
6	Smolańska	1	10,48	2.453
Razem		33	210,30	48.117

Wysokość partycypacji w koscie 1 m² wymiany stolarki okiennej drewnianej i PCV w 2018 r. wynosiła 215 zł, a w koscie montażu 1 szt. nawiewnika podciśnieniowego lub higrosterowanego – 50 zł.

Wymiana stolarki okiennej realizowana jest na bieżąco w miarę wpływu wniosków użytkowników lokali mieszkalnych.

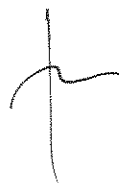
Zakres rzeczowy prac na poszczególnych osiedlach został zrealizowany następująco:

- Osiedle „Wzgórze Hetmańskie” – zrealizowano za wyjątkiem:
 - remontu drogi dojazdowej do budynku przy 9 Maja 11-11B,
- Osiedle „Cukrowa” – zrealizowano w całości.
- Osiedle „Ustronie” – zrealizowano za wyjątkiem:

- prac dotyczących remontu budynku przy ul. Boryny 54 obejmujących malowanie klatki schodowej, naprawę posadzki i wymianę drzwi do pomieszczeń wspólnych (prace są w trakcie realizacji),
- remontu przybudówek wraz z przebudową daszków w budynkach przy ul. Włociańskiej 4-12,
- Osiedle „Smolańska” – zrealizowano za wyjątkiem:
 - prac dotyczących remontu budynku przy ul. Klemensiewicza 17 obejmujących malowanie klatki schodowej, naprawę posadzki i wymianę drzwi do pomieszczeń wspólnych,
- Osiedle „Śródmieście” – zrealizowano za wyjątkiem:
 - modernizacji hydroforni w budynkach przy ul. Potulickiej 9 i 40 wraz z przyłączami wodociągowymi do tych budynków. Rozpoczęta w 2018 r. realizacja tych prac została zakończona w marcu 2019 r.
 - robót brukarskich przy ul. Potulickiej 25, 26, 27 i 28 – ze względu na problemy terenowo – prawne, dotyczące własności gruntów drogi dojazdowej. Spółdzielnia oczekuje na wydanie pozwolenia na budowę i rozpoczęcie prac przez wybranego w drodze przetargu wykonawcę,
 - remontu instalacji gazowej w budynku przy ul. Kaszubskiej 27-27b – roboty rozpoczęte w 2018 roku (w trakcie realizacji),
 - wymiany odcinka kanalizacji sanitarnej w budynku przy ul. Potulickiej 40 – roboty rozpoczęte w 2018 (w trakcie realizacji).
- Osiedle „Mieszka I” – zrealizowano za wyjątkiem:
 - remontu budynku przy ul. Mieszka I 102 tj. robót posadzkarskich i malarskich, ze względu na konieczność zwiększenia prac o remont instalacji elektrycznej WLZ wraz z obwodami administracyjnymi. Obecnie prace remontowe budynku są realizowane.

Szeroki zakres prac konserwacyjno - remontowych spółdzielnia zrealizowała własnymi środkami obrotowymi, bez zaciągania pożyczek bankowych. Świadczy to o dobrej kondycji finansowej spółdzielni w sytuacji występujących zaległości czynszowych.

Powszechnie w spółdzielni stosowano procedury przetargowe na usługi zewnętrzne w zakresie konserwacji, remontów i inwestycji. Wybór wykonawców prac


realizowany był w oparciu o „Regulamin udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2015 z dnia 14.05.2015 r.

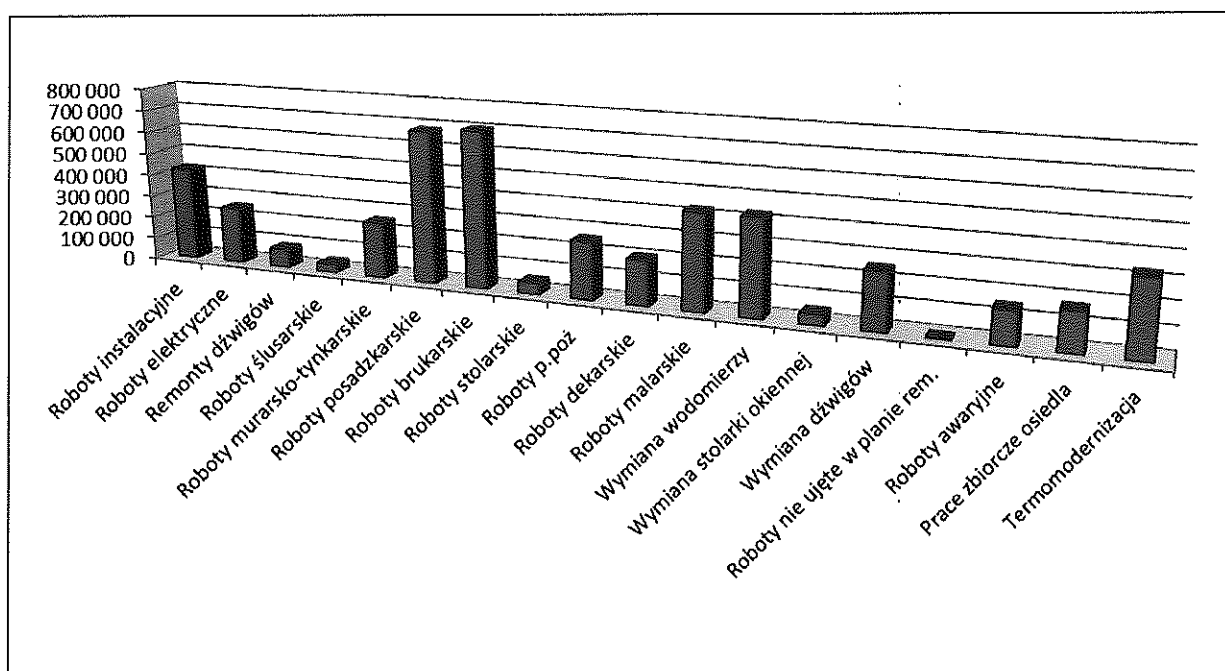
W 2018 r. spółdzielnia przeprowadziła 75 przetargów (przetargi nieograniczone, przetargi ograniczone lub zapytania ofertowe) na wybór wykonawców robót. W wyniku przeprowadzonych przetargów wybierano oferentów, którzy złożyli najkorzystniejszą dla spółdzielni ofertę. Wybór wykonawców w drodze przetargów i zapytań o cenę pozwolił spółdzielni na uzyskanie korzystnych cen na realizację prac objętych planem remontów.

Wszystkie firmy wybrane na wykonawców robót spełniały warunki określone w Specyfikacjach Istotnych Warunków Zamówienia.

We wszystkich przetargach uczestniczyli przedstawiciele Rady Nadzorczej, przedstawiciele poszczególnych Rad Osiedli oraz kierownicy poszczególnych administracji osiedli.

Realizację planu remontów w 2018 r. w podziale na branże prezentuje wykres nr 3.

Wykres nr 3. Wartość zrealizowanych robót w podziale na branże.

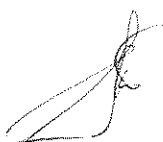


Spośród wykonanych robót remontowych na poszczególnych osiedlach na szczególną uwagę zasługują:

– na osiedlu „Wzgórze Hetmańskie”:

- naprawa elewacji wraz z uzupełnieniem ocieplenia ściany szczytowej budynku przy ul. 9 Maja 9-9g za kwotę 156 tys. zł,
- montaż pionów nawodnionych w budynkach przy ul. 9 Maja 5, 7, 8 i 10 za łączną kwotę 212 tys. zł,
- roboty brukarskie w tym: wykonanie parkingu przy ul. 9 Maja 6, drogi p.poż. przy al. Powst. Wlkp. 52, 53 i 54, remont chodników przy ul. Legnickiej 17-20, ul. 9 Maja 11-11B i 15-15F, remont schodów przy ul. 9 Maja 9H-9I za łączną kwotę 516 tys. zł,
- wymiana drzwi do budynku przy ul. Ruskiej 22-23A za łączną kwotę 28 tys. zł,
- wymiana osprzętu elektrycznego w budynku przy ul. Dunikowskiego 28, ul. 9 Maja 2, 6, 8 i 10, ul. Legnickiej 17-20 za łączną kwotę 125 tys. zł,
- remont posadzek w budynkach przy ul. Dunikowskiego 28 i 30 oraz przy ul. Legnickiej 17-20 za łączną kwotę 259 tys. zł,
- naprawa dachów budynków przy ul. Legnickiej 1, 2 i 3 za łączną kwotę 43 tys. zł,
- remonty instalacji sanitarnej (czyszczenie) w budynkach przy ul. 9 Maja 2, 6 i 8, ul. Legnickiej 1, 2 i 3, za łączną kwotę 52 tys. zł,
- malowanie klatek schodowych budynku przy ul. Dunikowskiego 28 i 30, ul. Legnickiej 17-20, ul. Ruskiej 20-23 A za łączną kwotę 250 tys. zł,
- partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej w kwocie 22 tys. zł,
- wymiana wodomierzy za łączną kwotę 142 tys. zł,
- wykonanie „Strefy Seniora” oraz renowacja placu asfaltowego za kwotę 171 tys. zł.

Ogółem na osiedlu „Wzgórze Hetmańskie” zrealizowano prace remontowe za kwotę 2.173.199 zł.



125



– na osiedlu „Cukrowa”:

- malowanie klatki schodowej wraz z remontem posadzki, wymiana osprzętu elektrycznego budynku przy ul. Cukrowej 33-43 za kwotę 196 tys. zł,
- remont dachu budynku przy ul. Cukrowej 33-43 za kwotę 26 tys. zł,
- wymiana tablic elektrycznych w budynku przy ul. Cukrowej 25-31 za 19 tys. zł.

Na osiedlu „Cukrowa” w 2018 r. spółdzielnia zrealizowała prace remontowe za kwotę 275.536 zł.

– na osiedlu „Ustronie”:

- docieplenie budynku przy ul. Budziszynskiej 38-40 za kwotę 904 tys. zł (częściowo sfinansowane kredytem bankowym),
- roboty brukarskie w zakresie remontu drogi - ul. Kaliskiej za kwotę 153 tys. zł,
- remonty balkonów budynków przy ul. Boryny 25-37, ul. Boryny 45-51 za łączną kwotę 307 tys. zł,
- remont przybudówek oraz przebudowa daszków nad wiatrolapami w budynkach przy ul. Boryny 4-10 i ul. Boryny 12-24 za łączną kwotę 135 tys. zł,
- wymiana zaworów podpionowych c.o. w budynku przy ul. Dobrzyńskiej 1-1B za kwotę 70 tys. zł,
- wymiana osprzętu elektrycznego w budynku przy ul. Boryny 54 za kwotę 19 tys. zł,
- partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej w kwocie 4 tys. zł,
- wymiana wodomierzy za łączną kwotę 74 tys. zł.

Ogółem na osiedlu „Ustronie” zrealizowano prace za kwotę 1.130.370 zł.

– na osiedlu „Smolańska”:

- budowa hydroforni w budynku przy ul. Klemensiewicza 18 za kwotę 107 tys. zł,
- wymiana wodomierzy w budynkach przy ul. Klemensiewicza 4-10, ul. Klemensiewicza 15 i 17 za kwotę 13 tys. zł,
- remont przybudówek w 2 budynkach, tj. przy ul. Klemensiewicza 15 i 17 za łączną kwotę 15 tys. zł,
- przebudowa daszków nad wiatrolapami budynków przy ul. Klemensiewicza 4-10, ul. Klemensiewicza 15, 17 i 18 za łączną kwotę 70 tys. zł.

Prace remontowe na osiedlu „Smolańska” zrealizowane zostały za kwotę 208.981 zł.

– na osiedlu „Śródmieście”:

- wymiana dźwigu w budynku przy ul. Potulickiej 27 i ul. Potulickiej 28 za łączną kwotę 254 tys. zł.
- wymiana tablic elektrycznych w budynkach przy pl. Zwycięstwa 4, pl. Zwycięstwa 5-5A, ul. Kaszubskiej 27-27B za łączną kwotę 39 tys. zł,
- wykonanie przyłącza energetycznego do budynków przy ul. Kaszubskiej 27-27B i ul. Kaszubskiej 27C-27D za łączną kwotę 18 tys. zł,
- wymiana wodomierzy za łączną kwotę 101 tys. zł,
- prace projektowe w zakresie remontu instalacji gazowej w 6 budynkach oraz wymiany zaworów podpionowych w 2 budynkach za łączną kwotę 45 tys. zł,
- wymiana odcinka kan. sanitarnej w budynku przy ul. Potulickiej 40 za kwotę 17 tys. zł,
- partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej w kwocie 13 tys. zł.

Ogółem na osiedlu „Śródmieście” zrealizowano prace za kwotę 602.014 zł.

– na osiedlu „Mieszka I”

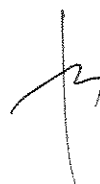
- budowa hydroforni wraz z przyłączami wodociągowymi w budynkach przy ul. Mieszka I 104 i 106 za łączną kwotę 203 tys. zł.
- wymiana osprzętu elektrycznego w budynku przy ul. Mieszka I 102 za łączną kwotę 17 tys. zł.,
- remont budynku przy ul. Mieszka I 104 w zakresie robót posadzkarskich i malarskich za łączną kwotę 51 tys. zł,
- partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej w kwocie 6 tys. zł,
- wymiana wodomierzy za łączną kwotę 68 tys. zł.

Ogółem prace na osiedlu „Mieszka I” zostały zrealizowane za kwotę 365.687 zł.

Uwaga:

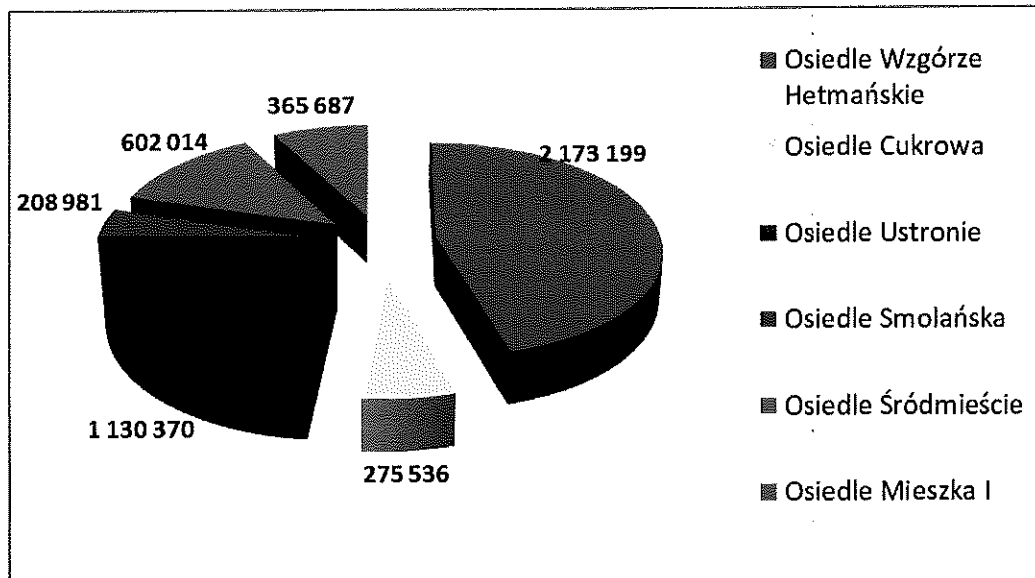
Wartość poszczególnych robót remontowych podano w zaokrągleniu do 1 tys. zł.

Realizacja robót remontowych w spółdzielni z podziałem na poszczególne osiedla i budynki zawarta jest w załączniku do niniejszego sprawozdania.



Wartościowe zaangażowanie środków finansowych (realizacja) na poszczególne osiedla prezentuje wykres nr 4.

Wykres nr 4. Wartościowe wykonanie planu remontów z podziałem na osiedla.



Ponadto w 2018 r. na roboty remontowe w lokalach użytkowych stanowiących mienie spółdzielni wydatkowano kwotę **270.503 zł**. Szczegółowa informacja dotycząca wykonanych prac remontowych w poszczególnych lokalach użytkowych zawarta jest w „Wykonaniu planu remontów za 2018 r.”

Zgodnie z art. 62 Ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, spółdzielnia przeprowadza okresowe obowiązkowe przeglądy stanu technicznego budynków:

- przeglądy pięcioletnie sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego,
- roczne przeglądy stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne,
- przeglądy instalacji gazowej w budynkach oraz przeglądy instalacji i aparatów gazowych w lokalach,
- przeglądy przewodów kominowych,
- pomiary skuteczności ochrony przeciwporażeniowej, rezystencji izolacji i oporności uziemień ochronnych (w cyklu pięcioletnim).

Dla wszystkich budynków mieszkalnych prowadzone są księgi obiektów budowlanych zgodnie z obowiązkiem wynikającym z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. nr 120 poz. 1134).

Spółdzielnia przeprowadza, zgodnie z PN-EN 1176-7, roczne i bieżące kontrole stanu technicznego placów zabaw oraz prowadzi dzienniki placów zabaw.



XV. Działania dotyczące poszanowania energii oraz pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych

W 2018 r. spółdzielnia prowadziła n.w. działania w zakresie poszanowania energii i pozyskiwania środków finansowych:

1. Działania termomodernizacyjne

1.1. budynek przy ul. Budziszynskiej 38 - 40

Na podstawie opracowanego audytu energetycznego i projektu budowlanego, spółdzielnia zrealizowała zadanie polegające na termomodernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Budziszynskiej 38 - 40. Zakres prac obejmował docieplenie ścian budynku, docieplenie stropu nad piwnicami, wymianę stolarki okiennej piwnic i pomieszczeń wspólnego użytku, remont loggii, zmianę sposobu zadaszenia wejść do budynku, docieplenie stropodachu, remont pokrycia dachowego oraz montaż zaworów podpionowych c.o.

Łączna wartość prac remontowych zrealizowanych w 2018 r. – 903.803 zł w tym sfinansowane kredytem – 698.949 zł.

Założone finansowanie inwestycji:

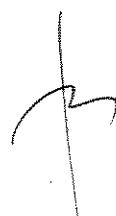
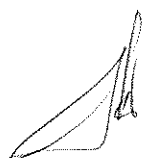
- kredyt z Banku PKO BP – 700.000 zł
- bieżący odpis na fundusz remontowy.

Odpis na fundusz remontowy dla tej nieruchomości ustalony został w wysokości 2,50 zł/m² i obowiązuje od 01.10.2017 r. do czasu całkowitej spłaty nakładów poniesionych na realizację zadania.

Umowa kredytowa zawarta z Bankiem PKO BP przewiduje uzyskanie, przy końcowym rozliczeniu kredytu, premii termomodernizacyjnej w wysokości około 77.500 zł. Spłata kredytu została rozpoczęta w 2018 r. i wyniosła wraz z odsetkami 14.069,78 zł.

1.2. budynek przy ul. Dobrzyńskiej 1 – 1B

W 2018 r. spółdzielnia kontynuowała termomodernizację budynku przy ul. Dobrzyńskiej 1 – 1B w zakresie montażu zaworów podpionowych c.o. za kwotę 69.900 zł. W oparciu o umowę kredytową zawartą z Bankiem PKO BP,



spółdzielnia uzyskała, w związku z końcowym rozliczeniem kredytu, premię termomodernizacyjną w wysokości ok. 87.315,54 zł.

Splata kredytu w 2018 r. wraz z odsetkami wyniosła 36.837,98 zł.

1.3. budynek 9 Maja 17

Kolejnym budynkiem podlegającym termomodernizacji jest budynek spółdzielni przy ul. 9 Maja 17. W roku sprawozdawczym został wykonany remont dachu za kwotę 160.000 zł.

2. Redukcje mocy zamówionej

Zrealizowane w latach poprzednich przedsięwzięcia służące poprawie efektywności energetycznej pozwoliły na redukcję od 2013 r. mocy zamówionej w SEC o **2,96402 MW**.

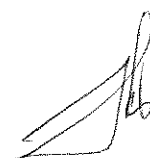
Efekty ekonomiczne wprowadzenia korekty mocy zamówionej o 2,96402 MW w latach 2013 - 2018 prezentuje tabela nr 12.

Tabela nr 12. Efekt ekonomiczny związany z optymalizacją mocy zamówionej.

Lp.	Rok	Efekt ekonomiczny [zł]
1	2013	240.414,82
2	2014	320.195,32
3	2015	394.669,97
4	2016	398.698,94
5	2017	385.086,53
6.	2018	386.051,12

W 2018 r. spółdzielnia dokonała także redukcji mocy zamówionej w SEC dla niżej wymienionych budynków:

- ul. Dobrzyńska 1-1B – w związku z przeprowadzaną termomodernizacją budynku; redukcja mocy o 27,74 kW z datą obowiązywania od 01.01.2018 r.
- ul. Budziszynska 38-40 - w związku z przeprowadzaną termomodernizacją budynku; redukcja mocy o 28,79 kW z datą obowiązywania od 01.01.2019 r.



Łącznie obniżono moc o **0,0575 MW**, co dało oszczędność za 2018 r. w wysokości **7.908,06 zł**.

3. Świadectwa efektywności energetycznej, tzw. „białe certyfikaty”

W związku z wdrożeniem przez spółdzielnię, w okresie od 01.01.2011 r. do 30.09.2016 r., rozwiązań w zakresie efektywności energetycznej w oparciu o przepisy Ustawy o efektywności energetycznej z dnia 15 kwietnia 2011 r. (Dz.U. z 2011 poz. 551 nr 94) oraz Ustawy o efektywności energetycznej z dnia 20 maja 2016 r. (Dz.U. z 2016 poz. 831) polegających na:

- termomodernizacji 31 budynków w zakresie wymiany stolarki okiennej w pomieszczeniach wspólnego użytku,
- dociepleniu dachu budynku przy ul. Kaszubskiej 27-27b,
- wymianie stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych (partycypacja spółdzielni),
- wymiana opraw oświetleniowych porcelanowych żarowych na oprawy plafonierzy ledowe w 9 budynkach mieszkalnych,

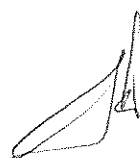
spółdzielnia przystąpiła do przetargu organizowanego przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki i uzyskała świadectwa efektywności energetycznej.

Łączna wartość uzyskanych przez spółdzielnię świadectw efektywności energetycznej, tzw. „białych certyfikatów”, wynosiła 558 tóe.

Świadectwa efektywności energetycznej zostały zgłoszone do zbycia na Towarowej Giełdzie Energetyki, na podstawie umowy zawartej z Polskim Domem Maklerskim S.A.

W związku z decyzją administracyjną Komisji Nadzoru Finansowego, Polski Dom Maklerski S.A. („PDM”), z dniem 8 listopada 2018 r. utracił zezwolenie do prowadzenia działalności maklerskiej, a tym samym przestał być domem maklerskim, tj. firmą inwestycyjną w rozumieniu postanowień z art. 3 pkt 33 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1768, ze zm.).

Konsekwencją powyższej decyzji administracyjnej była utrata uprawnień PDM do dokonywania czynności maklerskich.



Mając powyższe na uwadze, Zarząd Spółdzielni, w dniu 6.12.2018 r. dokonał ponownego wyboru biura maklerskiego - PGE Dom Maklerski S.A., w celu zbycia białych certyfikatów posiadanych przez spółdzielnię i podpisał stosowną umowę.

Białe certyfikaty zostały zbyte w lutym 2019 r.

4. Montaż paneli fotowoltaicznych

4.1. w ramach programu PROSUMENT

W 2016 r. Spółdzielnia przystąpiła do realizacji instalacji zestawów paneli fotowoltaicznych przeznaczonych do wytwarzania energii elektrycznej na potrzeby zasilania części wspólnych nieruchomości. Wybranych zostało 29 nieruchomości, które charakteryzowały się stosunkowo wysokim zużyciem energii elektrycznej (posiadają np. windy, hydrofornie, węzły ciepłne). Inicjatywa wsparta jest środkami uzyskanymi z programu PROSUMENT Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska (40% dotacja, 60% pożyczka z oprocentowaniem 1% w skali roku).

Łączna moc zainstalowanych urządzeń fotowoltaicznych wynosi 324.741 kW.

W 2018 r. produkcja energii elektrycznej z ww. instalacji zarejestrowana na inwerterach 29 budynków wyniosła **299.017 kWh** (w roku 2017 – 143.099 kWh).

Od 01.01.2018 r., dla 24 budynków i od momentu zamontowania liczników dwukierunkowych w 5 pozostałych budynkach, do 31.12.2018 r. zarejestrowano:

- energię elektryczną oddaną do sieci w ilości 293.877 kWh
- energię pobraną z sieci w ilości 250.597 kWh.

Energia odnawialna zużywana na bieżąco w czasie pobierania energii ze słońca wyniosła 78.166 kWh, a jej wartość to ok. 42.000 zł.

Zestawienie ilości energii elektrycznej zakupionej na obsługę administracyjną 29 budynków i koszty energii dla 2016 r. (bez mikro instalacji) i 2018 r. (z mikro instalacją), prezentuje tabela nr 13.

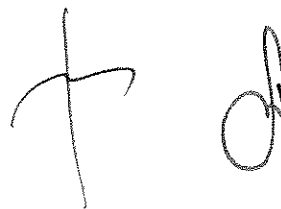
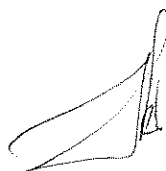


Tabela nr 13. Ilość i koszty energii w latach 2016 i 2018 dla nieruchomości objętych programem PROSUMENT

Rok	2016	2018
Ilość zakupionej energii elektrycznej	283.913 kWh	49.296 kWh
Całkowite koszty energii	155.660 zł	33.719 zł

Zasady rozliczenia kosztów instalacji fotowoltaicznych, obsługujących więcej niż jedną nieruchomość, zostały uregulowane w uchwale nr 20/2018 Rady Nadzorczej z dnia 20 lipca 2018 r.

Energia odnawialna, uzyskana z instalacji fotowoltaicznych zamontowanych w ramach programu PROSUMENT, trafia do części wspólnych ponad 2.000 osób.

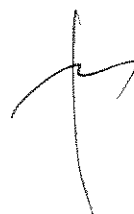
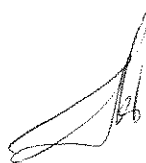
Pozyskana energia elektryczna ze słońca poprzez mikro instalacje odnawialnych źródeł jest energią całkowicie czystą. Efekt ekologiczny jest to rezultat realizacji przedsięwzięć spółdzielni wpływający na ochronę atmosfery i zapobiegający zmianom klimatu, i określa wielkość zredukowanej lub unikniętej emisji gazów cieplarnianych, wyrażonej w ekwiwalencie CO₂.

Dzięki zainstalowanej w spółdzielni instalacji fotowoltaicznej do atmosfery trafiło w 2018 r. mniej o 242,8018 Mg CO₂ (w 2017 r. – mniej o 116,1964 Mg CO₂).

4.2. W ramach RPO

W 2018 r. spółdzielnia przystąpiła do konkursu o pozyskanie środków finansowych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020 – oś priorytetowa II Gospodarka niskoemisyjna Działania 2.10 Zwiększenie wykorzystania źródeł odnawialnych.

W konkursie uczestniczyło łącznie 247 podmiotów gospodarczych z Województwa Zachodniopomorskiego z czego dofinansowanie na



podstawie złożonych wniosków uzyskało 127 podmiotów, w tym tylko 3 spółdzielnie mieszkaniowe.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w 2018 r. zawarła z Województwem Zachodniopomorskim reprezentowanym przez Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego, pełniącym rolę Instytucji Zarządzającej Regionalnym Programem Operacyjnym Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020, umowę o dofinansowanie projektu pn. „Montaż instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy 200 kW na potrzeby Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”.

Łączna wartość projektu wynosi 1.155.304,00 zł, natomiast łączna wartość wydatków kwalifikowanych wynosi 1.140.000,00 zł. Przyznane przez Instytucję Zarządzającą dofinansowanie, to kwota 513.180,00 zł, co stanowi 45% kosztów kwalifikowanych. Wkład własny spółdzielni stanowi 55% kosztów kwalifikowanych i wynosi 627.220,00 zł. Wkład własny stanowią będą środki własne spółdzielni do chwili uzyskania pożyczki z WFOŚiGW. Projekt dotyczy 15 budynków mieszkalnych. Zadanie będzie realizowane przez firmę SCN-ENERGY Polska Sp. z o.o. wybraną w drodze przetargu nieograniczonego ogłoszonego w Bazie Konkurencyjności, zgodnie z wymaganiami programu.



XVI. Działalność inwestycyjna

W 2018 r. spółdzielnia rozpoczęła realizację przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie” w oparciu o opracowany przez biuro projektowe MMM Architekci Marta Miller w Szczecinie projekt budowlany, dla którego w dniu 18.07.2017 r. Prezydent Miasta Szczecina wydał pozwolenie na budowę nr 879/17.

Przewidywany efekt rzeczowy:

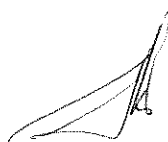
– powierzchnia zabudowy	– 1.085 m ²
– powierzchnia całkowita	– 4.035 m ²
– powierzchnia użytkowa	– 2.506 m ²
– ilość lokali	– 62 szt., w tym:
– lokale mieszkalne	– 61 szt.
– lokale użytkowe	– 1 szt.
– miejsca postojowe w garażu podziemnym	– 53 szt.
– miejsca postojowe naziemne	– 10 szt.
– komórki lokatorskie	– 30 szt.

Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane było do 04.01.2019 r. przez wykonawcę firmę COSTES sp. z o.o. w Szczecinie, wybranego w drodze przetargu. Obecnie zadanie realizowane jest przez spółdzielnię jako generalnego wykonawcę. Na dzień 31.12.2018 r. poniesiono nakłady na inwestycje w wysokości 3.031.191 zł.

Zadanie finansowane jest z wpłat wnoszonych w systemie ratałnym przez przyszłych właścicieli lokali.

Wg stanu na 31.12.2018 r. spółdzielnia zawarła 60 umów rezerwacyjnych na nabycie lokali mieszkalnych w nowobudowanym budynku przy ul. Ruskiej.

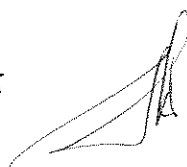
Na podstawie umów rezerwacyjnych zawarto 60 umów przyrzeczonych, sporządzonych w formie aktu notarialnego. Ostatni lokal mieszkalny został zbyty w styczniu 2019 r.



Spółdzielnia zbyła także 41 szt. miejsc postojowych. Lokal usługowy i jedno miejsce zachowano jako własność spółdzielni. Zawarto również umowy na zbycie wszystkich komórek lokatorskich.

Na dzień 31.12.2018 r., w związku z prowadzonym przedsięwzięciem deweloperskim pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędna infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie”, zaksięgowane rozliczenia finansowe kształtują się następująco:

- | | |
|---|------------------|
| a) poniesione koszty | 3.031.191,59 zł, |
| b) łączne wpływy przyszłych właścicieli na otwarty rachunek powierniczy oraz na konto spółdzielni (dot. inwestycji) | 8.825.294,82 zł, |
| c) refundacja poniesionych kosztów z rachunku otwartego | 3.031.191,59 zł, |
| d) środki do dyspozycji na otwartym rachunku powierniczym i rachunku spółdzielni (dot. inwestycji) | 5.794.103,23 zł. |



XVII.Działalność finansowo - ekonomiczna

Analiza realizacji planu finansowego za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. oraz wartość podstawowych wskaźników ekonomicznych pozwala stwierdzić, że spółdzielnia znajduje się w dobrej kondycji finansowej.

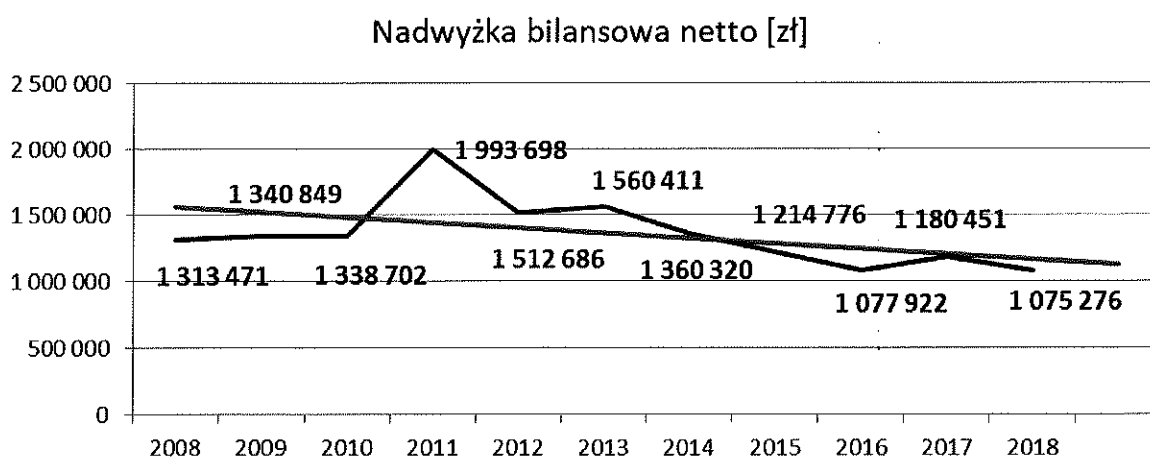
Spółdzielnia na działalności gospodarczej uzyskała dodatni wynik w wysokości brutto 1.490.986,12 zł.

Na ogólny wynik składają się:

- wynik na działalności gospodarczej:	(+)	162.710,88 zł
- wynik na działalności operacyjnej:	(+)	1.055.170,40 zł
- wynik na działalności finansowej:	(+)	273.104,84 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych wyniósł		415.710,00 zł
Zysk netto (nadwyżka bilansowa) wynosi		1.075.276,12 zł

Wynik z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości (Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi - GZM) w 2018 r. stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami i wyniósł 111.096,43 zł. W stosunku do 2017 r. zmniejszył się o kwotę 224.101,07 zł. Tendencję w zakresie wypracowywania nadwyżki bilansowej obrazuje wykres nr 5.

Wykres nr 5. Kształtowanie się nadwyżki bilansowej w latach 2008-2018



Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2018 r. wynosi 1.732.043,79 zł i składa się z:

- funduszu na docieplenie jednego budynku (+) 50.341,20 zł
- funduszu na wymianę dźwigów (+) 2.653.306,33 zł
- funduszu remontowego (-) 971.603,74 zł

Wskaźniki ekonomiczno-finansowe, charakteryzujące działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w 2018 r. przedstawia tabela nr 14.

Tabela nr 14. Wskaźniki charakteryzujące działalność jednostki.

	Nazwa wskaźnika	Lp.	J.m.	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1.	Wskaźnik płynności bieżącej I	<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe+ rozliczenia międzyokresowe		1,7	1,8	1,5
2.	Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań II	<u>aktywa obrotowe – zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe+ rozliczenia międzyokresowe		1,7	1,8	1,5
3.	Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi III	<u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe		1,4	1,5	1,2
4.	Szybkość obrotu należnościami w dniach	należności z tytułu <u>dostaw i usług x 365 dni</u> przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów	dni	23,4	19,05	15,11
5.	Stopień spłaty zobowiązań w dniach	zobowiązania z tyt. dostaw i usług <u>x 365 dni</u> wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produkt.	dni	87,6	62,8	62,13
7.	Ogólny poziom zadłużenia	<u>Zobowiązania krótko-i długoterminowe</u> majątek ogółem (aktywa)	%	16,8	13,7	25,03
8.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	<u>kapitały własne + rezerwy</u> aktywa trwałe	%	115,4	114,2	115,0
9.	Trwałość struktury finansowania	Kapitały własne+ rezerwy <u>+zobowiązania długoterminowe</u> suma aktywów	%	83,9	84,9	77,2
10.	Wskaźniki zaległości - lokale mieszkalne	<u>zaległości czynszowe</u> wymiar roczny	%	8,66	7,73	7,24
	- lokale użytkowe		%	24,24	26,68	27,68

Wielkości zaprezentowane w tej tabeli potwierdzają, że spółdzielnia utrzymuje od wielu lat bardzo dobrą kondycję finansową.

Środki pieniężne, pozostające do dyspozycji spółdzielni na 31.12.2018 r., stanowią kwotę 26.842.487,16 zł na którą składają się:

– środki na rachunku wkładów mieszkaniowych na kwotę	2.655.526,59 zł
– środki pieniężne w kasie na kwotę	40.926,37 zł
– środki pieniężne na rachunku podstawowym na kwotę	4.417.374,85 zł
– środki pieniężne rachunku ZFŚS na kwotę	1.168,75 zł
– środki na rachunku powierniczym	5.700.773,82 zł
– środki na rachunku wirtualnym w PKO	115.050,04 zł
– środki pieniężne na lokatach na kwotę	13.911.666,74 zł

w tym:

- z rachunku podstawowego 7.000.000,00 zł
- z rachunku „Korzyść” PKO 6.911.666,74 zł

Spółdzielnia przeważającą część środków pieniężnych ulokowała na krótkoterminowych lokatach bankowych na wynegocjowanych warunkach.

Badanie sprawozdania finansowego spółdzielni za 2018 rok zostało zlecone firmie KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, wpisanej na listę firm audytorskich, prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3640.

Wyboru podmiotu do badania dokonała Rada Nadzorcza uchwałą nr 33/2018 z dnia 19 listopada 2018 r. i uchwałą nr 35/2018 z dnia 19 grudnia 2018 r. na podstawie § 36 pkt. 1, ppkt. 1.32 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.



XVIII. Zatrudnienie

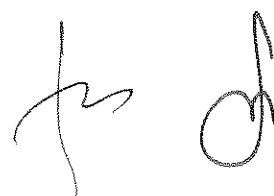
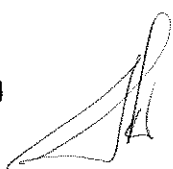
Uchwałami Rady Nadzorczej nr 31/2013 z dnia 26 września 2013 r. oraz nr 17/2014 z dnia 24 kwietnia 2014 r. została zatwierdzona struktura organizacyjna SM „Kolejarz”.

Kształtowanie przez Zarząd polityki kadrowej w strukturze organizacyjnej Spółdzielni polega przede wszystkim na prowadzeniu racjonalnej polityki zatrudnienia zgodnie z potrzebami spółdzielni. Należy podkreślić, że znaczne ilości spraw i prac, które ulegają ciągłemu zwiększeniu są realizowane w spółdzielni przy niezmiennym stanie zatrudnienia.

Przeciętne zatrudnienie za 2018 r. wg grup pracowników przedstawia tabela nr 15.

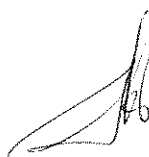
Tabela nr 15. Struktura zatrudnienia [etaty]

ADM/Zarząd	Gospodarze domów	Konserwatorzy	ADM	Kierowcy	Zarząd	Razem
ADM Wzgórze Hetmańskie	0,00	7,87	6,01			13,88
ADM Śródmieście	2,88	3,73	3,00			9,61
ADM Ustronie	1,00	5,00	3,16			9,16
Transport				2,00		2,00
Zarząd			22,16		2,99	25,15
Razem:	3,88	16,60	34,33	2,00	2,99	59,80



XIX. Kontrole w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”, realizowane przez organy administracji państwowej

W okresie sprawozdawczym nie były realizowane kontrole wykonywane przez organy zewnętrzne.



XX. Bezpieczeństwo mieszkańców

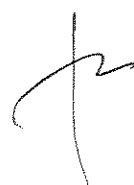
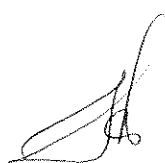
Bezpieczeństwo mieszkańców stanowi priorytet w obszarze zarządzania nieruchomościami spółdzielni. Realizując go, Zarząd Spółdzielni dokonuje systematycznej oceny stanu technicznego poszczególnych nieruchomości. Działania powyższe prowadzone są poprzez wewnętrzne kontrole, w ramach bieżących przeglądów technicznych oraz poprzez wykonywanie zadań wynikających bezpośrednio z obowiązującego prawa budowlanego.

Do ww. czynności należą m.in. przeglądy instalacji gazowych, instalacji elektrycznych, przeglądy kominowe oraz pięcioletnie przeglądy budynków.

Ponadto Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie co roku zawiera umowy ubezpieczenia nieruchomości, którymi zarządza. Obecnie wszystkie zasoby spółdzielni ubezpieczone są w Towarzystwie Ubezpieczeniowym „Ergo Hestia”.

Istnieje także możliwość ubezpieczenia lokali mieszkalnych w Towarzystwie Ubezpieczeniowym „Unia” za pośrednictwem spółdzielni. Po wypełnieniu stosownego wniosku jest on przekazywany do firmy ubezpieczeniowej, a lokatorzy płacą składkę w ramach opłat eksploatacyjnych. Zadeklarowana składka w całości przekazywana jest do firmy ubezpieczeniowej.

Wybór firmy ubezpieczeniowej odbywa się w oparciu o rekomendację brokera ubezpieczeniowego współpracującego ze spółdzielnią.



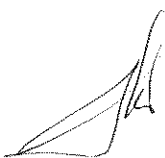
XXI. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie nie posiada w swojej strukturze jednostki do prowadzenia systematycznej działalności społecznej oraz kulturalno-oświatowej. Wychodząc jednak naprzeciw oczekiwaniom swoich członków realizuje doraźne zadania mające ww. charakter. Są to m.in., wspierane przez Zarząd Spółdzielni, następujące przedsięwzięcia:

1. Bal Andrzejkowy dla seniorów – organizowany przez Radę Osiedla „Wzgórze Hetmańskie”,
2. Wigilia dla osób samotnych – organizowana przez Radę Nadzorczą spółdzielni,
3. Dofinansowanie do półkolonii dla dzieci z upośledzeniem umysłowym i z kalectwem sprzężonym organizowane przez Akcję Katolicką z terenu parafii pw. Matki Bożej Jasnogórskiej,

Ponadto na terenie budynku stanowiącego siedzibę Zarządu Spółdzielni działa „Galeria pod semaforem”. W 2018 r. prezentowane były zdjęcia, których tematyką były obchody 100-lecia odzyskania przez Polskę niepodległości.

Obecnie prezentowane są dokumenty związane z początkami istnienia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”. Wystawa jest elementem obchodów 60-lecia istnienia spółdzielni.



XXII. Zakończenie

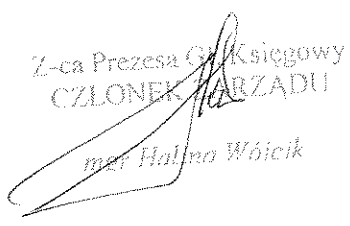
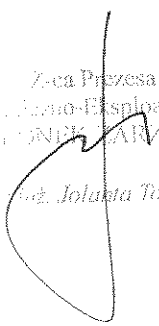
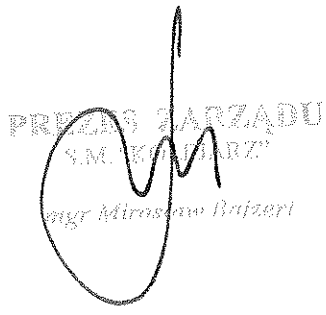
Podsumowując działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w roku sprawozdawczym należy stwierdzić, że w ocenie Zarządu, spółdzielnia zrealizowała swoje zadania w sposób właściwy z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa oraz w interesie jej członków.

Prace remontowe prowadzone były pod odpowiednim nadzorem przy współdziale organów statutowych.

Sytuacja finansowa spółdzielni jest prawidłowa, co pokazują zaprezentowane wskaźniki ekonomiczne.

W celu pozyskania dodatkowych środków finansowych spółdzielnia podjęła się realizacji nowej inwestycji polegającej na budowie nieruchomości wielorodzinnej. Ponadto Zarząd Spółdzielni pozyskał środki finansowe poprzez zarejestrowanie i zbycie tzw. „białych certyfikatów” związanych z realizacją przez spółdzielnię w przeszłości zadań o charakterze proekologicznym.

W celu ograniczenia kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości oraz realizując, przy okazji, zadania związane z ochroną środowiska podjęto kolejne działania zmierzające do pozyskania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii.

 Z-ca Prezesa Głównego Księgowy CZŁONEK ZARZĄDU mgr Halina Wólcik	 Z-ca Prezesa ds. Zmian Eksploatacyjnych CZŁONEK ZARZĄDU mgr Jolanta Tomków	 PREZES ZARZĄDU S.M. „KOLEJARZ” mgr Mirosław Bajzer
---	---	---

Realizacja planu finansowego za okres 01.01 - 31.12.2018 r.

upływ czasu: 100,0 %

Lp.	Wyszczególnienie	Plan po korekcie na rok 2018		Wykonanie IV kw. 2018 r.		Różnica (6-5)	Wskaźniki	
		Koszty	Przychody	Koszty	Przychody		5:3	6:4
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Eksplotacja podstawowa							
1	Przychód z tyt. stawki		6 880 000,00		6 878 365,96			100,0
2	Przychód z tyt. lokali użytk.		1 290 000,00		1 254 234,65			97,2
3	Przychód pozostały		850 000,00		895 110,33			105,3
4	Place z narzutami ogółem	3 730 000,00		3 375 378,19			90,5	
5	Materiały Zarządu	95 000,00		74 750,53			78,7	
6	Usługi bankowe	55 000,00		47 419,57			86,2	
7	Place Rady Nadzorczej	123 000,00		121 992,60			99,2	
8	Place Rad Osiedlowych	176 000,00		153 510,00			87,2	
9	Usługi telekom. i pocztowe – Zarząd	62 000,00		65 733,91			106,0	
10	Usługi informatyczne	75 000,00		64 182,95			85,6	
11	Ogłoszenia prasowe	10 000,00		12 938,08			129,4	
12	Obsługa prawna	102 000,00		86 838,00			85,1	
13	Zastępstwa procesowe i windykacja	65 000,00		62 726,78			96,5	
14	Odpis na fundusz socj. i PFRON	168 000,00		161 991,77			96,4	
15	Amortyzacja – Zarząd	10 000,00		26 465,65			264,7	
16	Portierzy – usługa	130 000,00		129 297,60			99,5	
17	centralne ogrz., c.w. Z.w. – Zarząd	50 000,00		42 329,78			84,7	
18	Pozostałe koszty Zarządzania	360 000,00		309 179,12			85,9	
	koszty Zarządzania	5 211 000,00		4 734 734,53			90,9	
19	Zużycie materiałów	300 000,00		273 233,84			91,1	
20	Konserwacje	250 000,00		355 139,90			142,1	
21	Ubezpieczenia rzeczowe	255 000,00		214 711,42			84,2	
22	Sprzątanie na zlecenie	1 530 000,00		1 554 448,92			101,6	
23	Utrzymanie zieleni	270 000,00		269 665,68			99,9	
24	C.o., c.w. i z.w. lokale własne	65 000,00		55 324,63			85,1	
25	Energia elektryczna	330 000,00		269 644,26			81,7	
26	Pogotowie lokatorskie	60 000,00		80 974,06			135,0	
27	Pogotowie lokatorskie – dla lok. uż.	2 000,00		97,20			4,9	
28	Amortyzacja – Osiedla mieszkaniowe	123 000,00		122 160,78			99,3	
29	Dezynsekcja, deratyzacja	30 000,00		34 194,91			114,0	
30	Usługi kominiarskie i ppoż.	65 000,00		38 829,14			59,7	
31	Szkolenia, bad. okresowe, delegacje	70 000,00		57 818,70			82,6	
32	Ekwiwalent za odzież, pranie	23 000,00		19 008,80			82,6	
33	Przegląd instalacji gazowych	53 000,00		5 600,00			10,6	
34	Usługi telekom. i pocztowe – Osiedla	25 000,00		24 660,91			98,6	
35	Pomiary elektryczne	18 000,00		13 860,00			77,0	
36	Remonty w lokalach użytk.	300 000,00		279 188,64			93,1	
37	Amortyzacja lokali użytkowych	100 000,00		88 007,76			88,0	
38	Pozostałe koszty	290 000,00		366 489,42			126,4	
	Razem	9 370 000,00	9 020 000,00	8 857 793,50	9 027 710,94	169 917,44	100,1	100,1
39	Odpis na fundusz remontowy	4 600 000,00	4 600 000,00	4 643 505,43	4 643 505,43	0,00	100,9	100,9
40	Odpis na docieplenia	44 000,00	44 000,00	51 010,99	51 010,99	0,00	115,9	115,9
41	Fundusz wymiany dźwigów	240 000,00	240 000,00	241 257,00	241 257,00	0,00	100,5	100,5
42	Domofony	130 000,00	130 000,00	104 936,41	133 739,90	28 803,49	80,7	102,9
43	Dźwigi	360 000,00	360 000,00	262 458,03	330 484,29	68 026,26	72,9	91,8
44	Podatki	670 000,00	670 000,00	629 302,10	622 137,01	-7 165,09	93,9	92,9
45	Centralne ogrzewanie	7 250 000,00	7 250 000,00	6 859 149,29	6 859 149,29	0,00	94,6	93,2
46	Ciepła woda	3 850 000,00	3 850 000,00	3 586 483,12	3 586 483,12	0,00	93,2	93,2
47	Ryczałt za gaz	220 000,00	220 000,00	168 877,78	169 422,85	545,07	76,8	77,0
48	Woda i kanalizacja	4 950 000,00	4 950 000,00	4 709 250,57	4 605 241,69	-104 008,88	95,1	93,0
49	Wywóz śmieci	1 800 000,00	1 800 000,00	1 680 725,75	1 654 154,71	-26 571,04	93,4	91,9
50	premia temomodernizacyjna Dobrzyńska 1-1B				87 315,54	87 315,54		
	Razem	24 114 000,00	24 114 000,00	22 936 956,47	22 983 901,82	46 945,35	95,1	95,3
	Przychody finansowe		330 000,00		304 881,67			92,4
51	Pozostałe przychody operacyjne		370 000,00		1 274 606,58			344,5
	Pozostałe koszty operacyjne	320 000,00		297 368,98			92,9	
52	Koszty finansowe	50 000,00		31 776,83				
	Razem	370 000,00	700 000,00	329 145,81	1 579 488,25	1 250 342,44	89,0	225,6
	Ogółem	33 854 000,00	33 834 000,00	32 123 895,78	33 591 101,01	1 467 205,23	94,9	99,3

Szczecin, 2019-02-21

ZARZĄD

dodatkowa informacja:

poz. 51- pozostałe przychody operacyjne wzrost o kwotę 972.535,77 zł z tytułu odzkodowania za grunty przyjęte przez Gmina -Miasto Szczecin na cele publiczne

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Joanna Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "PO. BALZ"

mgr Mirosław Rązert

Ocena sytuacji finansowo- ekonomicznej na dzień 31-12-2018
Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Szczecinie

I. Wynik finansowy

zysk na dzień 31-12-2018 wynosi [zł]	1 467 205,23
z tego:	
nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji podstawowej	169 917,44
nadwyżka przychodów nad kosztami na innych przychodach	46 945,35
dodatknie saldo z pozostałych przychodów operacyjnych i kosztów operacyjnych oraz przychodów finansowych i kosztów finansowych	1 250 342,44

Dodatkowa informacja dotycząca realizacji planu finansowego na dzień 31-12-2018

Pozostałe koszty Zarządzania wykonanie na kwotę [zł]	309 179,12
z tego:	
wydawnictwo i prasa	14 804,54
koszty transportu	620,10
usługi konwojowania	6 392,93
koszty zebrań mieszkańców	4 830,10
sprzątanie pomieszczeń biurowych	36 033,40
usługowe prowadzenie kadr i płac (przez firmę zewnętrzną)	51 600,00
pozostałe koszty (w tym: badanie bilansu za 2017 rok)	18 640,89
remont- biuro 9 Maja 17 (w tym: m.in.dach na budynku)	163 744,20
konserwacja urządzeń biurowych (kserokopiarki)	12 512,96

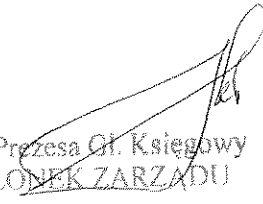
Pozostałe koszty eksploatacji wykonanie na kwotę [zł]	366 489,42
z tego:	
koszty transportu	5 511,70
obsługa BHP (firma zewnętrzna)	13 726,80
monitoring	13 095,19
pozostałe koszty(koszty leasing samochodu Fiat Ducato; udrażnianie kanalizacji, wynajem podnośnika, szklenie ram,wymiana żarówek ulicznych, itp.,)	257 017,95
energia elektryczna lokale wynajmowane	3 601,50
eksploatacja węzły ciepłne	51 359,60
eksploatacja węzły ciepłne-lokale użytkowe	2 241,71
koszty związane z utrzymaniem hydrofornii	9 403,35
odczyty wodomierzy	7 106,18
opis nieruchomości	1 339,24
koszty komputeryzacji	2 086,20

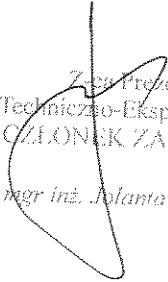
Pozostałe przychody wykonanie na kwotę [zł]	895 110,33
z tego:	
teren pomocniczy parcele	13 015,41
zabudowa korytarzy	52 927,62
szyldy,ekrany,reklamy	101 047,08
boksy mieszkania	110 026,84
dzierżawa terenu (parcele)	225 598,51
dzierżawa maszyn	231,78
brydż	799,50
miejsca parkingowe- parcele	1 104,51
pozostałe przychody (energia, sprzedaż złomu, SIWZ do przetargów)	282 612,80
ochrona mienia	52 297,97
opłata za najem mieszkań	729,27
opłata za służebność parcele	1 507,68
pojemniki na odzież używaną	4 122,87
opłata za najem pożytek nieruch. l.uż.wynajm.	4 108,38
czynsz najmu dachu (Mieszka I 102)	42 052,47
antena nadawczo-odb. (parcele+ lokale uż. wynajmowane)	2 927,64

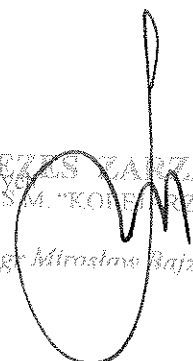
II. Środki pieniężne stan na dzień 31-12-2018	26 842 487,16
w tym:	
stan środków w kasie	40 926,37
lokaty na rachunkach bankowych	13 911 666,74
rachunek powierniczy	5 700 773,82
pozostałe środki pieniężne na rachunkach bankowych	7 189 120,23
III. Kredyty bankowe stan na 31-12-2018	2 059 114,96
w tym:	
kredyt WFOŚiGW - na urządzenia fotowoltaiczne	1 006 730,88
kredyt w PKOBP - na docieplenie Dobrzyńska 1-1B	362 443,22
kredyt w PKOBP - na docieplenie Budziszyska 38-40	689 940,86
IV. Spłata kredytu stan na 31-12-2018	232 377,71
-spłata kredytu do WFOŚiGW - urządzenia fotowoltaiczne	85 402,79
-spłata kredytu do PKOBP na docieplenie Dobrzyńska 1-1B (z premią termomodernizacyjną)	107 966,78
-spłata kredytu do PKOBP na docieplenie Budziszyska 38-40	39 008,14

Szczecin, dnia 2019-02-21

ZARZĄD


Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wólcik


Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomkowiak


PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Mirosław Bajzert

Przychód z tytułu lokali użytkowych na dzień 31-12-2018 r.

lp.	nazwa konta	numer konta	MA kwota w zł
1	lokale użytkowe własne	724-23	13 065,15
2	najem lokali użytkowych-piwnice	725-34	27 323,01
3	najem zaplecza l.użytkowe	725-35	100 883,31
4	opłata lokale už. wynajmown.	725-39	1 075 899,32
5	miejsca parkingowe-wynajmowane	723-69	37 063,86
	ogółem	X	1 254 234,65

Przychód pozostały na dzień 31-12-2018 r.

lp.	nazwa konta	numer konta	MA kwota w zł
1	boks mieszkania	701-04	110 026,84
2	dz.gospod. LM	701-17	0,00
3	energia elektryczna	701-25;702-25;721-24;721-25 722-24;722-25;725-24;725-25	18 210,17
4	ochrona mienia	701-37	52 297,97
5	opłata za najem mieszk.	701-39	729,27
6	zabudowa korytarza	701-53	52 927,62
8	dzierżawa maszyn parcele	721-18	231,78
9	dzierżawa terenu(parcele)	721-20	225 598,51
10	opłata za służebność parcele	721-40	1 507,68
11	pojemniki na odzież używ.	721-44	4 122,87
12	teren pomocniczy parcele	721-49	13 015,41
13	prawo przejazdu	721-64	0,00
14	szylidy,reklamy	722(minus konto 722-24;722-25)	101 047,08
15	brydz	727	799,50
16	pozostała sprzedaż	765; (-)765-11;(-)765-02	264 402,63
17	miejsca parkingowe-parcele	721-32	1 104,51
18	opłata najem pożytek nieruch.l.u.wyn.	725-67	4 108,38
19	czynsz najmu dachu	765-02	42 052,47
20	antena parcele	721-02;	2 927,64
	ogółem	X	895 110,33

sporządził: Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
Halina Wójcik

Szczecin, dnia 21-02-2019

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mer Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
SM. "KOTLARZ"
mgr Mirosław Rajzer

Pozostałe koszty Zarządzania do wykonania finansowego na dzień 31-12-2018 r.

lp.	nazwa konta	numer konta	WN konta 555 w zł
1	wydawnictwa i prasa	555-24-38	14 804,54
2	koszty transportu	555-24-39	620,10
3	usługi konwojowania	555-24-42	6 392,93
4	pozostałe	555-24-49	18 640,89
5	koszty zebrań mieszkańców	555-24-60	4 830,10
6	konserwacja urządzeń biurowych	555-24-68	12 512,96
7	usługi prowadz. kadr i płac	555-24-76	51 600,00
8	sprzątanie pomieszczeń biurowych	555-24-53	36 033,40
9	remont- Biuro 9 Maja 17	555-24-36	163 744,20
	ogółem	X	309 179,12

Pozostałe koszty do wykonania finansowego na dzień 31-12-2018 r.

lp.	nazwa konta	numer konta	WN konta 501 w zł
1	dozór techniczny	501-01-37	0,00
2	koszty transportu	501-01-39	5 511,70
3	monitoring	501-01-42	13 095,19
4	koszty komputeryzacji	501-01-45	2 086,20
5	opis nieruchomości	501-01-47	1 339,24
6	pozostałe koszty	501-01-49	257 017,95
7	obsługa BHP	501-01-50	13 726,80
8	energia elektryczna lok. wynajm.	501-01-57	3 601,50
9	regresy	501-01-33	0,00
10	hydrofornia	501-01-15	9 403,35
11	odczyty wodomierzy	501-01-54	7 106,18
12	eksploatacja węzły ciepłne	501-01-88	51 359,60
13	eksploatacja węzły ciepłne l.użytk.	501-01-89	2 241,71
14	ogłoszenia w prasie	501-01-22	0,00
	ogółem	X	366 489,42

sporządził:
Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

Szczecin , dnia 21-02-2019

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa

ds. Techniczny Eksploatacyjny

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Rajzer

Wykonanie planu remontów za 2018 r.

Lp.	Rodzaj robót	Osiedle Wzgórze Hetmańskie		Osiedle Cukrowa		Osiedle Ustronie		Osiedle Smolańska		Osiedle Śródmieście		Osiedle Mieszka I		Razem	
		Plan [zł]	Wykonanie [zł]	Plan [zł]	Wykonanie [zł]	Plan [zł]	Wykonanie [zł]	Plan [zł]	Wykonanie [zł]	Plan [zł]	Wykonanie [zł]	Plan [zł]	Wykonanie [zł]	Plan [zł]	Wykonanie [zł]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1.	Roboty instalacyjne	74 550	52 038	0	0	0	0	100 000	107 000	251 600	61 565	190 000	203 000	616 150	423 603
2.	Roboty elektryczne	120 000	125 746	30 000	28 263	30 000	18 856	5 000	2 070	52 000	57 587	23 901	22 424	260 901	254 947
3.	Remonty dźwigów	50 500	68 410	0	0	6 000	2 322	6 000	731	35 500	11 103	4 500	1 679	102 500	84 245
4.	Roboty ślusarskie	41 000	38 863	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41 000	38 863
5.	Roboty murarsko-tynkarskie	195 000	156 413	0	0	82 000	72 951	16 000	14 578	5 000	8 340	0	0	298 000	252 282
6.	Roboty posadzkarskie	266 000	258 896	90 000	99 200	375 000	306 800	67 000	0	0	0	53 000	16 500	851 000	681 396
7.	Roboty brukarskie	517 800	516 210	0	0	200 000	184 110	0	0	561 999	0	24 000	0	1 303 799	700 320
8.	Roboty stolarskie	32 000	38 384	0	0	15 000	0	17 000	0	11 000	12 640	0	0	75 000	51 024
9.	Roboty p.poż	212 000	212 000	0	0	0	0	0	0	320 000	46 440	0	0	532 000	258 440
10.	Roboty dekarские	51 000	43 200	35 000	26 200	78 000	62 484	71 000	69 508	0	0	0	0	235 000	201 392
11.	Roboty malarskie	300 800	252 416	85 000	87 400	120 000	53 382	130 000	0	0	0	123 000	34 668	758 800	427 866
12.	Wymiana wodomierzy	160 265	142 157	30 820	30 984	71 830	74 037	13 300	12 641	115 680	100 861	82 625	68 463	474 520	429 142
13.	Wymiana stolarki okiennej	0	22 343	0	0	0	3 980	0	2 453	0	13 348	0	5 993	0	48 117
14.	Wymiana dźwigów	0	0	0	0	0	0	0	0	250 000	254 269	0	0	250 000	254 269
15.	Roboty nie ujęte w planie rem.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.	Roboty awaryjne	45 000	74 420	5 000	3 490	10 000	26 427	10 000	0	20 000	30 962	5 000	12 960	95 000	148 259
17.	Prace zbiorcze osiedla	159 000	171 704	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	159 000	171 704
18.	Termomodernizacja	0	0	0	0	432 000	325 020	0	0	10 000	4 900	0	0	442 000	329 920
19.	Prace remontowe spółdzielni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ogółem roboty remontowe		2 224 915	2 173 199	275 820	275 536	1 419 830	1 130 370	435 300	208 981	1 632 779	602 014	506 026	365 687	6 494 670	4 755 787

847

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Woźniak

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomkiewicz

PREZES ZARZĄDU
SA "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

ROBOTY AWARYJNE W 2018 ROKU

050

Lp.	Adres	Kwota robót awaryjnych [zł]	Uwagi
1.	2.	3.	4.
Osiedle Wzgórze Hetmańskie			
1.	9 Maja 5	6 248	Usunięcie awarii – czyszczenie instalacji kanalizacji sanitarnej.
2.	9 Maja 36-42	5 781	Wymiana uszkodzonych wymienników ciepłej wody użytkowej oraz zaworu bezpieczeństwa z.w. w węźle cieplnym.
3.	Ruska 22-23a	6 995	Wymiana uszkodzonych wymienników ciepłej wody użytkowej oraz zaworu bezpieczeństwa z.w. w węźle cieplnym.
4.	9 Maja 14	5 628	Wymiana regulatora pogodowego
5.	Frysztacka 5-8	7 952	Wymiana zaworu bezpieczeństwa, zaworu zwrotnego zw. i wymiennika ciepłej wody użytkowej w węźle cieplnym
6.	Powstańców Wlkp. 49-51c	13 279	Naprawa sieci kanalizacyjnej
7.	9 Maja 5 i 10	11 910	Wymiana uszkodzonych wymienników ciepłej wody użytkowej oraz zaworu bezpieczeństwa z.w. w węźle cieplnym.
8.	Ruska 22-23A	5 796	Wymiana regulatora pogodowego
9.	Ruska 22-23A	6 300	Wymiana obróbek blacharskich – kl. 22
10.	9 Maja 10	2 349	Remont odcinka pionu c.o.
11.	Dunikowskiego 28	2 182	Remont odcinka pionu c.o.
Razem WH		74 420	
Osiedle Cukrowa			
1.	Cukrowa 39	3 490	Wymiana licznika ciepła w węźle cieplnym
Razem oś. Cukrowa		3 490	
Osiedle Ustronie			
1.	Boryny 31	2.835	Wymiana licznika ciepła w węźle cieplnym.

2.	Budziszyńska 38-40	2.475	Projekt regulacji inst. c.o.
3.	Inowrocławska 9-9a	12.300	Likwidacja mostków termicznych
4.	Osiedle Ustronie	2.535	Wykopy pod urządzenia zabawowe
5.	Budziszyńska 38-40	1.998	Usunięcie bluszczu
6.	Budziszyńska 38-40	2.484	Zaślepienie otworów wentylacyjnych
7.	Budziszyńska 35-36	400	Wykonanie projekt ustawienia rusztowań i projektu na budki łęgowe
8.	Budziszyńska 38-40	1.400	Wykonanie projektu miejsc postojowych
Razem oś. Ustronie		26.427	
Osiedle Śródmieście			
1.	Potulicka 25	486	Naprawa instalacji odgromowej.
2.	Potulicka 27	2.835	Wymiana licznika ciepła w węźle cieplnym.
3.	Potulicka 29	1.754	Usunięcie awarii c.o.
4.	Potulicka 9	2.214	Remont opaski
5.	Potulicka 10-12	11.673	Remont opaski
6.	Potulicka 14-17A	6 000	Modernizacja sieci ciepłowniczej
7.	Potulicka 29	6 000	Projekt rozbiórki elem. wsporczych
Razem Ś		30 962	
Osiedle Mieszka I			
1.	Powst. Wlkp. 6a	1 620	Uszczelnienie balkonu
2.	Mieszka I 104 i 106	4 752	Montaż reduktorów ciśnienia w węźle cieplnym
3.	Powst. Wlkp. 9- 9A	6.588	Remont balkonu 9A/13...
Razem M I		12 960	
ŁĄCZNIE SPÓŁDZIELNIA		148.259 zł.	

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno- Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"
mgr Mirosław Bajzer

Plan remontów lokali użytkowych - wykonanie w 2018 roku

Lp.	Adres robót	Rodzaj robót	Jedn. Miary	Ilość	Plan	Wykonanie	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	9 Maja 9 i	Remont pomieszczeń lokalu	kpl.	1	175 200 zł	175 220 zł	
2.	Klemensiewicza 4	Wymiana drzwi	kpl.	1	11 000 zł	10 800 zł	
3.	Mieszka I 103	Remont elewacji i wejścia do piwnic	kpl.	1	15 000 zł	18 300 zł	Z planu 2017
4.	Mieszka I 103	Naprawa daszków nad wejściami do lokali użytkowych	kpl.	1	8 000 zł	9 000 zł	— II —
5.	Mieszka I 103	Wymian wodomierzy	szt.	6	800 zł	818 zł	
6.	Mieszka I 105	Wymian wodomierzy	szt.	8	1 000 zł	585 zł	
7.	9 Maja 42-42 D	Wymiana stolarki okiennej	kpl.	1	12 460 zł	12 460 zł	
8.	Potulicka 40	Remont wentylacji w DPS	kpl.	1	32 000 zł	0 zł	
9.	Pl. Zwycięstwa 4	Wymiana stolarki okiennej	kpl.	1	15 400 zł	15 320 zł	
10.	9 Maja 86	Remont dachu	kpl.	1	30 000 zł	28 000 zł	
11.	Pozostałe koszty					8 686 zł	
RAZEM					300 860 zł	279 189 zł	

AS2

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"
mgr Mirosław Bajbert

Prace inwestycyjne - wykonanie w 2018 roku

Lp.	Adres robót	Nr działki, obręb	Rodzaj robót	Jedn. Miary	Ilość	Szacunkowa wartość robót [zł]	Wartość robót w roku 2018 [zł]	Wykonanie [zł]
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1	ul. Ruska	114/4 1056	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym	szt.	1	12 000 000	8 000 000	3 031 191
RAZEM						12 000 000	8 000 000	3 031 191

153

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "GOSPODARZ"
mgr Mirosław Bajzer

Planowane prace obciążające koszty eksploatacji nieruchomości w roku 2018 - wykonanie za IV kwartały

Lp.	Osiedle	Adres robót	Rodzaj robót	Jedn. Miary	Ilość	Plan	Wykonanie	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	10.
1	WH	9 Maja 20-26	Remont kwietnika	szt.	1	4 100 zł	4 100 zł	Koszty nieruch.
2	WH	9 Maja 28-34	Remont kwietnika	szt.	1	4 100 zł	4 100 zł	Koszty nieruch.
3	WH	9 Maja 36-42	Remont kwietnika	szt.	1	4 100 zł	4 100 zł	Koszty nieruch.
4	WH	9 Maja 42A-42D	Remont kwietnika	szt.	1	4 100 zł	4 100 zł	Koszty nieruch.
5	WH	9 Maja 52-58	Remont kwietnika	szt.	1	4 100 zł	4 100 zł	Koszty nieruch.
6	WH	Powst. Wlkp. 54	Renowacja placu zabaw	kpl.	1	40 000 zł	38 900 zł	Koszty osiedla
7	Ś	Potulicka 33-33 b	Ogrodzenie terenu	kpl.	1	16 800 zł	19 232 zł	Koszty nieruch.
8	Ś	Pl. Zwycięstwa 5-5A	Ogrodzenie terenu	kpl.	1	8 776 zł		Koszty nieruch.
9	Ś	Pl. Zwycięstwa 4	Ogrodzenie terenu	kpl.	1	4 384 zł		Koszty nieruch.
10	Ś	Kaszubska 27C-27D	Ogrodzenie terenu, domofon	kpl.	1	6 612 zł	5 629 zł	Koszty nieruch.
11	Ś	Kaszubska 27-27B	Ogrodzenie terenu, domofon	kpl.	1	18 228 zł	15 371 zł	Koszty nieruch.
12	WH	Powst. Wlkp. 52, 53, 54	Remont drogi (część wspólna)	kpl.	1	82 436 zł	82 436 zł	Koszty SM
13	WH	Powst. Wlkp. 52, 53, 54	Szlaban	kpl.	1	0 zł		
14	WH	9 Maja 76-82	Remont kwietnika			4 100 zł	4 100 zł	Koszty nieruch.
RAZEM						201 836 zł	186 168 zł	

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Kłóćnik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.A. KOLEJARZ

mgr Mirosław Szajer

Planowane prace termomodernizacyjne - wykonanie w 2018 roku

Lp.	Lokalizacja	Zakres prac	Planowane nakłady w roku 2018	Wykonanie	Planowane nakłady w roku 2019
1.	2.	3.	4.	5.	5.
1.	Dobrzyńska 1-1B	Splata kredytu bankowego [zł/rok]	62 000 zł	36 196 zł	
		Montaż zaworów podpionowych c.o.	70 000 zł	69 900 zł	
		Razem	132 000 zł	106 096 zł	- zł
2.	Budziszyńska 38-40	Docieplenie ścian metodą lekko-mokra	400 000 zł	436 977 zł	
		Remont logii (renowacja posadzek, wymiana izolacji,	180 000 zł	155 000 zł	
		Docieplenie stropodachu	50 000 zł	50 000 zł	
		Docieplenie stropu nad piwnicami	40 000 zł	40 000 zł	
		Wymiana stolarki okiennej na klat. schod.	30 000 zł	24 000 zł	
		Wymiana stolarki okiennej w piwnicy	20 000 zł	6 000 zł	
		Zmiana sposobu zadaszenia wiatrołapów	30 000 zł	25 000 zł	
		Naprawa dachu	80 000 zł	85 000 zł	
		Zawory podpionowe	75 000 zł	78 150 zł	
		Pełny audyt energetyczny	5 000 zł	3 676 zł	
		Razem	910 000 zł	903 803 zł	
3.	9 Maja 17	Docieplenie ścian metodą lekko-mokra			570 000 zł
		Slusarka			10 000 zł
		Docieplenie stropodachu	20 000 zł		70 000 zł
		Docieplenie stropu nad piwnicami			20 000 zł
		Zmiana sposobu zadaszenia wiatrołapów			40 000 zł
		Naprawa dachu	160 000 zł	160 000 zł	
		Zawory podpionowe			35 000 zł
		Pełny audyt energetyczny	5 000 zł		5 000 zł
		Razem	185 000 zł	160 000 zł	750 000 zł
4.	Potulicka 23-23B	Docieplenie budynku - projekt	10 000 zł	4 900 zł	
	ŁĄCZNIE		1 237 000 zł	1 174 799 zł	

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Kłóćnik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczne i Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLBIARZ"

mgr Mirosław Bajzer

OSIEDLE "WZGÓRZE HETMAŃSKIE"

Lp.	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	PLAN			WYKONANIE	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
			Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]		
1	2	3	10	11	12	13	10	11
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE								
1	9 MAJA 2	Remont instalacji sanitarnej	kpl.	1	7 000	6 248	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	9 MAJA 6	Remont instalacji sanitarnej	kpl.	1	14 550	14 550	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	9 MAJA 8	Remont instalacji sanitarnej	kpl.	1	7 000	6 248	II-III	Prace zak. odbiorem.
4	9 MAJA 10	Remont instalacji sanitarnej	kpl.	1	7 000	6 248	II-III	Prace zak. odbiorem.
5	LEGNICKA 1	Remont instalacji sanitarnej	kpl.	1	7 000	6 248	II-III	Prace zak. odbiorem.
6	LEGNICKA 2	Remont instalacji sanitarnej	kpl.	1	7 000	6 248	II-III	Prace zak. odbiorem.
7	LEGNICKA 3	Remont instalacji sanitarnej	kpl.	1	7 000	6 248	II-III	Prace zak. odbiorem.
8	LEGNICKA 3	Modernizacja pionów łazienkowych	szt.	7	18 000	0	II-III	Wykonane przez A.O.
Razem					74 550	52 038		
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE								
1	DUNIKOWSKIEGO 28	Wymiana osprzętu elektrycznego.	kpl.	1	22 000	26 744	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	9 MAJA 2	Wymiana osprzętu elektrycznego.	kpl.	1	22 000	22 400	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	9 MAJA 6	Wymiana osprzętu elektrycznego.	kpl.	1	22 000	22 164	II-III	Prace zak. odbiorem.
4	9 MAJA 8	Wymiana osprzętu elektrycznego.	kpl.	1	22 000	22 121	II-III	Prace zak. odbiorem.
5	9 MAJA 10	Wymiana osprzętu elektrycznego.	kpl.	1	22 000	22 731	II-III	Prace zak. odbiorem.
6	LEGNICKA 17-20	Wymiana osprzętu elektrycznego.	kpl.	1	10 000	9 586	II-III	Prace zak. odbiorem.
Razem					120 000	125 746		
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW								
1	OSIEDLE "WH I"	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	50 500	68 410	I-IV	
POZ. 4 - ROBOTY ŚLUSARSKIE								
1	RUSKA 22-23A	Wymiana drzwi wejściowych wew.	szt.	4	30 000	28 063	I-IV	Prace zak. odbiorem.
2	LEGNICKA 2	Wymiana drzwi wejściowych do budynku.	szt.	1	7 000	6 858	I-II	Prace zak. odbiorem.
	RUSKA 33d-33G	Wymiana drzwi wejściowych do budynku.	szt.		4 000	3 942	III-IV	Prace zak. odbiorem.
Razem					41 000	38 863		
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE								
1	9 MAJA 9H-9I	Naprawa elewacji.	kpl.	1	50 000	51 332	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	9 MAJA 9-9G	Naprawa elewacji.	kpl.	1	110 000	78 037	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	9 MAJA 9H-9I	Ocieplenie ściany szczytowej	m ²	200	35 000	27 043	II-III	Prace zak. odbiorem.
Razem					195 000	156 413		
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE								
1	DUNIKOWSKIEGO 28	Naprawa posadzki.	kpl.	1	20 000	10 000	II-III	Prace zak. odbiorem.
1	POWSTAŃCÓW WLKP.53	Remont balkonów.	szt.	22	150 000	151 274	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	LEGNICKA 17-20	Naprawa posadzki.	kpl.	1	58 000	56 052	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	9 MAJA 9H-9I	Remont balkonów.	szt.	4	30 000	28 600	II-III	Prace zak. odbiorem.
4	DUNIKOWSKIEGO 30	Naprawa posadzki.	kpl.	1	10 000	12 960	II-IV	Prace zak. odbiorem.
Razem					266 000	258 896		
POZ. 7 - ROBOTY BRUKARSKIE								
1	9 MAJA 11-11B	Remont chodnika.	m ²	180	31 000	28 000	II-IV	Prace zak. odbiorem.
2	9 MAJA 9H-9I	Remont schodów.	m ²	35	25 000	25 800	II-IV	Prace zak. odbiorem.
3	9 MAJA 15-15F	Remont chodnika.	m ²	130	30 000	29 750	II-IV	Prace zak. odbiorem.
4	LEGNICKA 13-16	Remont chodnika.	m ²	144	25 000	27 500	II-IV	Prace zak. odbiorem.
5	LEGNICKA 17-20	Remont chodnika.	m ²	80	14 000	13 681	II-IV	Prace zak. odbiorem.
6	9 MAJA 11-11B	Remont drogi dojazdowej	m ²	440	52 800	15 000	II-IV	
7	9 MAJA 6	Wykonanie parkingu.	m ²	830	120 000	111 669	II-IV	Prace zak. odbiorem.
8	POWSTAŃCÓW WLKP.52	Wykonanie drogi p.poż.	m ²	800	190 000	234 809	II	Prace zak. odbiorem.
9	POWSTAŃCÓW WLKP.53	Wykonanie drogi p.poż.	m ²	800	15 000	15 000	II	Prace zak. odbiorem.
10	POWSTAŃCÓW WLKP.54	Wykonanie drogi p.poż.	m ²	800	15 000	15 000	II	Prace zak. odbiorem.
Razem					517 800	516 210		
POZ. 8 - ROBOTY STOLARSKIE								
1	9 MAJA 1	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	2 000	2 900	III	Prace zak. odbiorem.
2	9 MAJA 2	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	2 000	2 900	III	Prace zak. odbiorem.
3	9 MAJA 3	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	2 000	2 900	III	Prace zak. odbiorem.
4	9 MAJA 5	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	2 000	2 900	III	Prace zak. odbiorem.
5	9 MAJA 6	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	2 000	2 900	III	Prace zak. odbiorem.
6	9 MAJA 7	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	2 000	2 900	III	Prace zak. odbiorem.
7	9 MAJA 8	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	2 000	2 900	III	Prace zak. odbiorem.
8	9 MAJA 10	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	2 000	2 900	III	Prace zak. odbiorem.
9	DUNIKOWSKIEGO 30	Zabudowa pionów ciepłej wody	szt.	6	10 000	9 827	II-IV	Prace zak. odbiorem.
10	LEGNICKA 17-20	Wymiana drzwi do piwnic.	szt.	4	6 000	5 357	III-IV	Prace zak. odbiorem.
Razem					32 000	38 384		
POZ. 9 - ROBOTY P.POŻ.								
1	9 MAJA 5	Wykonanie pionu nawodnionego.	kpl.	1	53 000	53 000	III-IV	Prace zak. odbiorem.
2	9 MAJA 7	Wykonanie pionu nawodnionego.	kpl.	1	53 000	53 000	III-IV	Prace zak. odbiorem.
3	9 MAJA 8	Wykonanie pionu nawodnionego.	kpl.	1	53 000	53 000	III-IV	Prace zak. odbiorem.
4	9 MAJA 10	Wykonanie pionu nawodnionego.	kpl.	1	53 000	53 000	III-IV	Prace zak. odbiorem.
Razem					212 000	212 000		
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE								
1	LEGNICKA 1	Naprawa dachu.	m ²	384	17 000	14 400	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	LEGNICKA 2	Naprawa dachu.	m ²	384	17 000	14 400	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	LEGNICKA 3	Naprawa dachu.	m ²	384	17 000	14 400	II-III	Prace zak. odbiorem.
Razem					51 000	43 200		
POZ. 11 - ROBOTY MALARSKIE								
1	DUNIKOWSKIEGO 28	Malowanie klatki schodowej.	szt.	1	110 000	60 936	I-II	Prace zak. odbiorem.
2	9 MAJA 10	Malowanie ściany szczytowej	m ²	740	2 800	2 800	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	FRYSZTACKA 5-8	Malowanie ściany szczytowej			0	0	II-III	
4	LEGNICKA 17-20	Malowanie klatki schodowej.	szt.	4	67 000	67 288	I-III	Prace zak. odbiorem.
5	RUSKA 22-23A	Malowanie klatki schodowej.	szt.	4	44 000	43 740	I-IV	Prace zak. odbiorem.
6	DUNIKOWSKIEGO 30	Malowanie klatki schodowej.	szt.	1	77 000	77 652	I-IV	Prace zak. odbiorem.
Razem					300 800	252 416		

POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY								
1	DUNIKOWSKIEGO 30	Wymiana wodomierzy	szt.	277	30 500	29 844	III-IV	Prace zak. odbiorem
2	9 MAJA 2	Wymiana wodomierzy	szt.	239	27 500	24 333	III-IV	Prace zak. odbiorem
3	9 MAJA 10	Wymiana wodomierzy	szt.	233	26 000	24 544	III-IV	Prace zak. odbiorem
4	9 MAJA 12-18	Wymiana wodomierzy	szt.	154	17 000	18 956	III-IV	Prace zak. odbiorem
5	LEGNICKA 9-12	Wymiana wodomierzy	szt.	154	17 000	15 587	III-IV	Prace zak. odbiorem
6	RUSKA 13-14A	Wymiana wodomierzy	szt.	43	4 800	4 106	III-IV	Prace zak. odbiorem
7	RUSKA 18-21	Wymiana wodomierzy	szt.	152	17 000	15 641	III-IV	Prace zak. odbiorem
8	POWSTAŃCÓW WLKP.52	Wymiana wodomierzy	szt.	5	1 235	231	III-IV	Prace zak. odbiorem
9	POWSTAŃCÓW WLKP.53	Wymiana wodomierzy	szt.	3	600	0	III-IV	
10	POWSTAŃCÓW WLKP.54	Wymiana wodomierzy	szt.	3	600	0	III-IV	
11	9 MAJA 7	Wymiana wodomierzy	szt.	4	780	387	III-IV	Prace zak. odbiorem
12	9 MAJA 19-25	Wymiana wodomierzy	szt.	20	4 400	2 297	III-IV	Prace zak. odbiorem
13	9 MAJA 52-58	Wymiana wodomierzy	szt.	17	2 850	1 155	III-IV	Prace zak. odbiorem
14	LEGNICKA 1	Wymiana wodomierzy	szt.	2	300	102	III-IV	Prace zak. odbiorem
15	LEGNICKA 2	Wymiana wodomierzy	szt.	16	2 400	1 591	III-IV	Prace zak. odbiorem
16	LEGNICKA 3	Wymiana wodomierzy	szt.	10	2 000	951	III-IV	Prace zak. odbiorem
17	LEGNICKA 4-7	Wymiana wodomierzy	szt.	22	3 300	1 590	III-IV	Prace zak. odbiorem
18	LEGNICKA 13-16	Wymiana wodomierzy	szt.	16	2 000	841	III-IV	Prace zak. odbiorem
Razem						160 265	142 157	
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ								
1	OSIEDLE "WH"	wg zgłoszeń				22 343	I-IV	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE								
1	OSIEDLE "WH"	wg potrzeb			45 000	74 420	I-IV	
POZ. 17 - PRACE ZBIORCZE OSIEDLA WZGÓRZE HETMAŃSKIE								
Lp.	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
1	9 MAJA 27-33	Renowacja placu asfaltowego	szt.	1	36 000	35 793	I-II	Prace zak. odbiorem.
2	RUSKA 15-15C	Strefa "Seniora"	kpl.	1	120 000	134 911	II-IV	Prace zak. odbiorem.
3	POWSTAŃCÓW WLKP. 49-51C	Strefa "Ćwiczeń" - projekt	kpl.	1	3 000	1 000	I-IV	Prace zak. odbiorem.
Razem				0	159 000	171 704		

PLAN WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "Wzgórze Hetmańskie" - planowana wartość robót

2 224 915 zł 2 173 199 zł

CUKROWA

Lp.	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	PLAN			WYKONANIE	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
			Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]		
1	4	5	12	13	14	15	12	13
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE								
1	CUKROWA 33-43	Wymiana osprzętu elektrycznego.	kpl.	1	10 000	9 276	II	Prace zak. odbiorem.
2	CUKROWA 25-31	Wymiana tablic elektrycznych	szt.	2	20 000	18 987	III-IV	Prace zak. odbiorem.
Razem					30 000	28 263		
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE								
1	CUKROWA 33-43	Naprawa posadzki.	kpl.	1	90 000	99 200	II-III	Prace zak. odbiorem.
Razem					90 000	99 200		
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE								
1	CUKROWA 33-43	Naprawa dachu.	m ²	860	35 000	26 200	II-III	Prace zak. odbiorem
Razem					35 000	26 200		
POZ. 11 - ROBOTY MALARSKIE								
1	CUKROWA 33-43	Malowanie klatek schodowych.	szt.	6	85 000	87 400	II-III	Prace zak. odbiorem.
Razem					85 000	87 400		
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY								
1	CUKROWA 15-23	Wymiana wodomierzy	szt.	105	10 270	10 263		wymienione w 2014
2	CUKROWA 25-31	Wymiana wodomierzy	szt.	85	8 130	8 308		wymienione w 2014
3	CUKROWA 33-43	Wymiana wodomierzy	szt.	127	12 420	12 413		wymienione w 2014
Razem					30 820	30 984		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ								
1	OSIEDLE "CUKROWA"	wg zgłoszeń			0	0	I-IV	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE								
1	OSIEDLE "CUKROWA"	wg potrzeb			5 000	3 490		

PLAN WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "CUKROWA" - planowana wartość robót

275 820 zł 275 536 zł

Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

154

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
mgr Mariusz Szwed

OSIEDLE "USTRONIE"

Lp.	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	PLAN			WYKONANIE	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
			Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]		
1	4	5	12	13	14	15	17	18
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE								
1	BORYNY 54	Wymiana osprzętu elektrycznego.	kpl.	1	30 000	18 856	I	Prace zak. odbiorem.
	Razem				30 000	18 856		
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW								
1	BORYNY 54, 56	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	6 000	2 322	I-IV	
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE								
1	WŁOŚCIAŃSKA 4-12	Remont przybudówek	szt.	5	15 000	0	II-III	
2	BORYNY 12-24	Remont przybudówek	szt.	7	47 000	51 415	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	BORYNY 4-10	Remont przybudówek	szt.	4	20 000	21 536	II-III	Prace zak. odbiorem.
	Razem				82 000	72 951		
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE								
1	BORYNY 54	Naprawa posadzki.	kpl.	1	60 000	0	IV	Prace w trakcie realizacji.
2	BORYNY 39-51	Remont balkonów.	szt.	40	190 000	178 700	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	BORYNY 25-37	Remont balkonów.	szt.	30	125 000	128 100	II-III	Prace zak. odbiorem.
	Razem				375 000	306 800		
POZ. 7 - ROBOTY BRUKARSKIE								
1	INOWROCŁAWSKA 11-11B	Remont chodnika na podbudowie wzmocnionej.	m ²	300	50 000	34 376	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	INOWROCŁAWSKA 11-11B	Remont drogi dojazdowej	m ²	600	150 000	149 735	II-III	Prace zak. odbiorem.
	Razem				200 000	184 110		
POZ. 8 - ROBOTY STOLARSKIE								
1	BORYNY 54	Wymiana drzwi do pomieszczeń wspólnych	szt.	17	15 000	0	III-IV	Prace w trakcie realizacji.
	Razem		szt.	17	15 000	0		
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE								
1	WŁOŚCIAŃSKA 4-12	Przebudowa daszków nad wiatrolapami	szt.	5	15 000	0	II-IV	
2	BORYNY 4-10	Przebudowa daszków nad wiatrolapami	szt.	4	20 000	21 536	II-IV	Prace zak. odbiorem.
3	BORYNY 12-24	Przebudowa daszków nad wiatrolapami	szt.	7	43 000	40 948	II-IV	Prace zak. odbiorem.
	Razem		szt.	16	78 000	62 484		
POZ. 11 - ROBOTY MALARSKIE								
1	BORYNY 54	Malowanie klatki schodowej.	szt.	1	120 000	53 382	IV	Prace w trakcie realizacji.
	Razem		szt.	1	120 000	53 382		
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY								
1	WŁOŚCIAŃSKA 34-42	Wymiana wodomierzy	szt.	126	12 600	13 988	III-IV	Prace zak. odbiorem
2	WŁOŚCIAŃSKA 24-32	Wymiana wodomierzy	szt.	125	12 500	12 853	III-IV	Prace zak. odbiorem
3	BORYNY 40-52	Wymiana wodomierzy	szt.	188	18 800	19 931	III-IV	Prace zak. odbiorem
4	INOWROCŁAWSKA 8-8B	Wymiana wodomierzy	szt.	124	12 400	12 280	III-IV	Prace zak. odbiorem
5	BUDZISZYŃSKA 38-40	Wymiana wodomierzy	szt.	125	12 500	12 048	III-IV	Prace zak. odbiorem
6	BUDZISZYŃSKA 35-36	Wymiana wodomierzy	szt.	4	410	407	III-IV	
7	INOWROCŁAWSKA 9-9B	Wymiana wodomierzy	szt.	4	410	407	III-IV	
8	BORYNY 4-10	Wymiana wodomierzy	szt.	6	1 000	923	III-IV	
9	BORYNY 12-24	Wymiana wodomierzy	szt.	2	210	203	III-IV	
10	WŁOŚCIAŃSKA 14-22	Wymiana wodomierzy	szt.	8	1 000	997	III-IV	
	Razem				71 830	74 037		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ								
1	OSIEDLE "USTRONIE"	wg zgłoszeń				3 980	I-IV	
POZ. 15 - ROBOTY NIE UJĘTE W PLANIE REMONTÓW								
1	OSIEDLE "USTRONIE"	wg potrzeb			0	0		
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE								
1	OSIEDLE "USTRONIE"	wg potrzeb			10 000	26 427	I-IV	
POZ. 18 - PRACE REMONTOWE ZWIĄZANE Z TERMOMODERNIZACJĄ								
Lp.	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
1	BUDZISZYŃSKA 38-40	Prace dociepleniowe	kpl.	1	300 000	204 854	II-IV	Prace zakończone odbiorem
2	DOBRZYŃSKA 1-1B	Prace dociepleniowe - koszty kredytu	kpl.	1	62 000	36 196	I-IV	
3	DOBRZYŃSKA 1-1B	Wymiana zaworów podpiwnych c.o.	kpl.	1	70 000	69 900	II	Prace zakończone odbiorem
3	BUDZISZYŃSKA 38-40	Prace dociepleniowe - koszty kredytu	kpl.	1	0	14 070		
	Razem				432 000	325 020		

PLAN WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "USTRONIE" - planowana wartość robót

1 419 830 zł 1 130 370 zł

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

158

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

05.03.2019

OSIEDLE "SMOLAŃSKA"

Lp.	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	PLAN			WYKONANIE	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
			Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]		
1	4	5	12	13	14	15	12	13
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE								
1	KLEMENSIEWICZA 18	Budowa hydroforni wraz z przyłączem wod.	kpl.	1	100 000	107 000	III-IV	Prace zak. odbiorem.
		Razem			100 000	107 000		
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE								
1	KLEMENSIEWICZA 17	Wykonanie instalacji elektrycznej w piwnicy.	kpl.	1	5 000	2 070	I	Prace zak. odbiorem.
		Razem			5 000	2 070		
POZ. 3 - REMONTY DZWIĞÓW								
1	KLEMENSIEWICZA 15, 17, 18	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	6 000	731	I-IV	
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE								
1	KLEMENSIEWICZA 17	Remont przybudówki	szt.	1	8 000	7 289	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	KLEMENSIEWICZA 15	Remont przybudówki	szt.	1	8 000	7 289	II-III	Prace zak. odbiorem.
		Razem			16 000	14 578		
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE								
1	KLEMENSIEWICZA 17	Naprawa posadzki.	kpl.	1	67 000	0	III-IV	
		Razem			67 000	0		
POZ. 8 - ROBOTY STOLARSKIE								
1	KLEMENSIEWICZA 17	Wymiana drzwi do pomieszczeń wspólnych	szt.	17	17 000	0	III-IV	Przetarg zatwierdzony
		Razem			17 000	0		
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE								
1	KLEMENSIEWICZA 17	Przebudowa daszku nad wiatrolapem	szt.	1	3 000	2 696	II	Prace zak. odbiorem
2	KLEMENSIEWICZA 15	Przebudowa daszku nad wiatrolapem	szt.	1	3 000	2 696	II	Prace zak. odbiorem
3	KLEMENSIEWICZA 18	Przebudowa daszku nad wiatrolapem	szt.	1	5 000	4 996	II	Prace zak. odbiorem
4	KLEMENSIEWICZA 4-10	Przebudowa daszków nad wiatrolapami	szt.	4	60 000	59 120	II-III	Prace zak. odbiorem
		Razem			71 000	69 508		
POZ. 11 - ROBOTY MALARSKIE								
1	KLEMENSIEWICZA 17	Malowanie klatki schodowej.	szt.	1	130 000	0	III-IV	Ustalona data przetargu na realizację
		Razem			130 000	0		
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY								
1	KLEMENSIEWICZA 4-10	Wymiana wodomierzy	szt.	88	8 800	8 249	III-IV	Prace zak. odbiorem
2	KLEMENSIEWICZA 15	Wymiana wodomierzy	szt.	20	3 000	2 898	III-IV	Prace zak. odbiorem
3	KLEMENSIEWICZA 17	Wymiana wodomierzy	szt.	8	1 500	1 494	III-IV	Prace zak. odbiorem
		Razem			13 300	12 641		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ								
1	OSIEDLE "SMOLAŃSKA"	wg zgłoszeń				2 453	I-IV	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE								
1	OSIEDLE "SMOLAŃSKA"	wg potrzeb			10 000	0	I-IV	

PLAN WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "SMOLAŃSKA" - planowana wartość robót

435 300 zł 208 981 zł

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wólcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Juliana Tomków

PREZES ZARZĄDU
SA "KOLEJARZ"
mgr inż. Stanisław Bajzer

OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"

Lp.	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	PLAN			WYKONANIE	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
			Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]		
1	4	5	12	13	14	15	12	13
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE								
1	KASZUBSKA 27-27B	Remont instalacji gazowej	kpl.	1	106 000	0	III-IV	Prace w trakcie realizacji.
2	POTULICKA 9	Wymiana zaworów podpiłonowych c.o. (projekt)	kpl.	1	7 000	4 304	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	POTULICKA 29	Wymiana zaworów podpiłonowych c.o. (projekt)	kpl.	1	5 000	4 304	II-III	Prace zak. odbiorem.
4	POTULICKA 40	Wymiana odcinka kanalizacji w piwnicy.	mb.	60	17 000	16 795	II-III	Prace zak. odbiorem.
5	3 MAJA 24-24A	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	6 100	6 027	II-III	Prace zak. odbiorem.
6	KASZUBSKA 27-27B	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	6 100	6 027	II-III	Prace zak. odbiorem.
7	KASZUBSKA 27C-27D	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	6 100	6 027	II-III	Prace zak. odbiorem.
8	PLAC ZWYCIĘSTWA 4	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	6 100	6 027	II-III	Prace zak. odbiorem.
9	PLAC ZWYCIĘSTWA 5-5A	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	6 100	6 027	II-III	Prace zak. odbiorem.
10	DRZYMAŁY 16	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	6 100	6 027	II-III	Prace zak. odbiorem.
11	POTULICKA 40	Wymiana odcinka kanalizacji w piwnicy.	mb.	120	80 000	0	III-IV	Prace w trakcie realizacji.
Razem					251 600	61 555		
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE								
1	PLAC ZWYCIĘSTWA 5-5A	Wymiana tablic elektrycznych	szt.	1	4 000	3 880	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	PLAC ZWYCIĘSTWA 4	Wymiana tablic elektrycznych	szt.	1	8 000	7 767	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	KASZUBSKA 27-27B	Wymiana tablic elektrycznych	szt.	1	10 000	15 536	II-III	Prace zak. odbiorem.
4	KASZUBSKA 27C-27D	Wymiana tablic elektrycznych	szt.	1	10 000	11 750	II-III	Prace zak. odbiorem.
5	KASZUBSKA 27-27B	Wykonanie przyłącza energetycznego	kpl.	1	10 000	6 890	III-IV	Prace zak. odbiorem.
6	KASZUBSKA 27C-27D	Wykonanie przyłącza energetycznego	kpl.	1	10 000	11 763	III-IV	Prace zak. odbiorem.
Razem					52 000	57 587		
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW								
1	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	35 500	11 103	I-IV	
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE								
1	3 MAJA 24-24A	Remont wejścia do boksu	kpl.	1	5 000	8 340	III	Prace zak. odbiorem.
Razem					5 000	8 340		
POZ. 7 - ROBOTY BRUKARSKIE								
1	POTULICKA 23-23B	Wykonanie drogi p.poż.	m ²	115	32 000	0	II-III	Przetarg zatwierdzony
2	POTULICKA 24-24B	Wykonanie drogi p.poż.	m ²	115	32 000	0	II-III	Przetarg zatwierdzony
3	POTULICKA 25	Wykonanie drogi p.poż.	m ²	378	127 505	0	II-III	Przetarg zatwierdzony
4	POTULICKA 26	Wykonanie drogi p.poż.	m ²	355	119 747	0	II-III	Przetarg zatwierdzony
5	POTULICKA 27	Wykonanie drogi p.poż.	m ²	435	146 732	0	II-III	Przetarg zatwierdzony
6	POTULICKA 28	Wykonanie drogi p.poż.	m ²	255	86 015	0	II-III	Przetarg zatwierdzony
7	POTULICKA 23-23B	Wykonanie drogi p.poż. - projekt	kpl.	1	3 000	0	I-II	Projekt wykonany
8	POTULICKA 24-24B	Wykonanie drogi p.poż. - projekt	kpl.	1	3 000	0	I-II	Projekt wykonany
9	POTULICKA 25	Wykonanie drogi p.poż. - projekt	kpl.	1	3 000	0	I-II	Projekt wykonany
10	POTULICKA 26	Wykonanie drogi p.poż. - projekt	kpl.	1	3 000	0	I-II	Projekt wykonany
11	POTULICKA 27	Wykonanie drogi p.poż. - projekt	kpl.	1	3 000	0	I-II	Projekt wykonany
12	POTULICKA 28	Wykonanie drogi p.poż. - projekt	kpl.	1	3 000	0	I-II	Projekt wykonany
Razem			m ²	1 659	561 999	0		
POZ. 8 - ROBOTY STOLARSKIE								
1	3 MAJA 24-24A	Wymiana drzwi do piwnic.	szt.	2	3 000	3 000	III	Prace zak. odbiorem.
2	POTULICKA 26	Wymiana wyłazu dachowego.	szt.	1	2 500	3 300	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	POTULICKA 28	Wymiana wyłazu dachowego.	szt.	1	2 500	3 300	II-III	Prace zak. odbiorem.
4	POTULICKA 14-17A	Montaż drzwi do piwnic.	szt.	2	3 000	3 040	II-III	
Razem					11 000	12 640		
POZ. 9 - ROBOTY P.POŻ.								
1	POTULICKA 9	Wykonanie oddymiania klatek schodowych			0	0	III-IV	
2	POTULICKA 25	Wykonanie oddymiania klatek schodowych			0	0	III-IV	
3	POTULICKA 26	Wykonanie oddymiania klatek schodowych			0	0	III-IV	
4	POTULICKA 27	Wykonanie oddymiania klatek schodowych			0	0	III-IV	
5	POTULICKA 28	Wykonanie oddymiania klatek schodowych			0	0	III-IV	
6	POTULICKA 29	Wykonanie oddymiania klatek schodowych			0	0	III-IV	
1	POTULICKA 29	Wykonanie pionu nawodnionego.	kpl.	1	50 000	46 440	I	Prace zak. odbiorem.
2	POTULICKA 9	Modernizacja hydroforni	kpl.	1	96 000	0	III	Prace w trakcie realizacji.
3	POTULICKA 9	Modernizacja przyłącza wodociągowego	kpl.	1	32 000	0	III	Prace w trakcie realizacji.
4	POTULICKA 40	Modernizacja hydroforni	kpl.	1	112 000	0	III	Prace w trakcie realizacji.
5	POTULICKA 40	Modernizacja przyłącza wodociągowego	kpl.	1	30 000	0	III	Prace w trakcie realizacji.
Razem					320 000	46 440		

POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY

1	DRZYMAŁY 16	Wymiana wodomierzy	szt.	36	4 300	3 225	III-IV	Prace zak. odbiorem
2	3 MAJA 24-24A	Wymiana wodomierzy	szt.	57	6 800	5 495	III-IV	Prace zak. odbiorem
3	ŁOKIETKA 19-19B	Wymiana wodomierzy	szt.	137	16 400	14 252	III-IV	Prace zak. odbiorem
4	POTULICKA 23-23B	Wymiana wodomierzy	szt.	80	9 600	8 336	III-IV	Prace zak. odbiorem
5	POTULICKA 24-24B	Wymiana wodomierzy	szt.	82	9 800	8 444	III-IV	Prace zak. odbiorem
6	POTULICKA 25	Wymiana wodomierzy	szt.	153	18 300	14 977	III-IV	Prace zak. odbiorem
7	POTULICKA 26	Wymiana wodomierzy	szt.	152	18 300	14 669	III-IV	Prace zak. odbiorem
8	POTULICKA 31A-31C	Wymiana wodomierzy	szt.	123	14 700	13 075	III-IV	Prace zak. odbiorem
9	POTULICKA 9	Wymiana wodomierzy	szt.	34	4 000	4 365	III-IV	Z planu roku 2017
10	POTULICKA 10-12A	Wymiana wodomierzy	szt.	22	3 000	2 971	III-IV	Z planu roku 2017
11	POTULICKA 14-17A	Wymiana wodomierzy	szt.	8	850	1 224	III-IV	Z planu roku 2017
12	POTULICKA 29	Wymiana wodomierzy	szt.	22	2 650	3 425	III-IV	Z planu roku 2017
13	POTULICKA 33-33B	Wymiana wodomierzy	szt.	4	780	774	III-IV	Z planu roku 2017
14	POTULICKA 40	Wymiana wodomierzy	szt.	62	6 200	5 629	III-IV	Z planu roku 2017
Razem					115 680	100 861		

POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ

1	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	wg zgłoszeń				13 348	I-IV	
---	-----------------------	-------------	--	--	--	--------	------	--

POZ. 14 - WYMIANA DŹWIGÓW

1	POTULICKA 27	Wymiana dźwigu.	szt.	1	125 000	127 134	I-II	Prace zak. odbiorem
2	POTULICKA 28	Wymiana dźwigu.	szt.	1	125 000	127 134	I-II	Prace zak. odbiorem
Razem					250 000	254 269		

POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE

1	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	wg potrzeb			20 000	30 962	I-IV	
---	-----------------------	------------	--	--	--------	--------	------	--

POZ. 18 - PRACE REMONTOWE ZWIĄZANE Z TERMOMODERNIZACJĄ

Lp.	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
1	POTULICKA 23-23B	Docieplenie budynku - projekt			10 000	4 900	II-III	
Razem					10 000	4 900		

PLAN WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE" - planowana wartość robót

1 632 779 zł 602 014 zł

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wólcik

Z-ca Prezesa
ds. Technicznej-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomkowiak

PREZES Zarządu
M.M. "KOSZARZ"
mgr Miraslaw Baran

OSIEDLE "MIESZKA I"

Lp.	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	PLAN			WYKONANIE	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
			Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]		
1	4	5	12	13	14	15	12	13
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE								
1	MIESZKA I 104	Budowa hydroforni wraz z przyłączem wod.	kpl.	1	95 000	115 000	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	MIESZKA I 106	Budowa hydroforni wraz z przyłączem wod.	kpl.	1	95 000	88 000	II-III	Prace zak. odbiorem.
		Razem			190 000	203 000		
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE								
1	POWSTAŃCÓW WLKP. 4-4B	Remont tablic elektrycznych	szt.	1	351	351	I-II	Prace zak. odbiorem.
2	MIESZKA I 106	Koszty remontu tab. elektr. - fotowoltaika	szt.	1	1 824	1 823	I-II	Prace zak. odbiorem.
3	POWSTAŃCÓW WLKP. 5-5B	Remont tablic elektrycznych	szt.	1	590	590	I-II	Prace zak. odbiorem.
4	MIESZKA I 104	Koszty remontu tab. elektr. - fotowoltaika	szt.	1	1 930	1 929	I-II	Prace zak. odbiorem.
5	POWSTAŃCÓW WLKP. 6-6B	Remont tablic elektrycznych	szt.	1	472	472	I-II	Prace zak. odbiorem.
6	MIESZKA I 102	Koszty remontu tab. elektr. - fotowoltaika	szt.	1	734	734	I-II	Prace zak. odbiorem.
7	MIESZKA I 102	Wymiana osprzętu elektrycznego.	kpl.	1	18 000	16 525	III-IV	Prace zak. odbiorem.
		Razem	kpl.	7	23 901	22 424		
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW								
1	MIESZKA I 102, 104, 106	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	4 500	1 679	I-IV	
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE								
1	MIESZKA I 104	Naprawa posadzki na parterze	kpl.	1	25 000	16 500	II	Prace zak. odbiorem.
2	MIESZKA I 102	Naprawa posadzki na parterze	kpl.	1	28 000	0	III-IV	Umowa podpisana
		Razem	szt.	2	53 000	16 500		
POZ. 7 - ROBOTY BRUKARSKIE								
1	MIESZKA I 102	Remont drogi osiedlowej - projekt	kpl.	1	2 664	0	III-IV	Prace zak. odbiorem.
2	MIESZKA I 104	Remont drogi osiedlowej - projekt	kpl.	1	2 677	0	III-IV	Prace zak. odbiorem.
3	MIESZKA I 106	Remont drogi osiedlowej - projekt	kpl.	1	2 677	0	III-IV	Prace zak. odbiorem.
4	POWSTAŃCÓW WLKP. 4-4B	Remont drogi osiedlowej - projekt	kpl.	1	2 592	0	III-IV	Prace zak. odbiorem.
5	POWSTAŃCÓW WLKP. 5-5B	Remont drogi osiedlowej - projekt	kpl.	1	2 592	0	III-IV	Prace zak. odbiorem.
6	POWSTAŃCÓW WLKP. 6-6B	Remont drogi osiedlowej - projekt	kpl.	1	2 530	0	III-IV	Prace zak. odbiorem.
7	POWSTAŃCÓW WLKP. 7-7B	Remont drogi osiedlowej - projekt	kpl.	1	2 592	0	III-IV	Prace zak. odbiorem.
8	POWSTAŃCÓW WLKP. 8-8B	Remont drogi osiedlowej - projekt	kpl.	1	2 592	0	III-IV	Prace zak. odbiorem.
9	POWSTAŃCÓW WLKP. 9-9B	Remont drogi osiedlowej - projekt	kpl.	1	2 592	0	III-IV	Prace zak. odbiorem.
10	POWSTAŃCÓW WLKP. 4C/1-8	Remont drogi osiedlowej - projekt	kpl.	1	492	0	III-IV	Prace zak. odbiorem.
		Razem			24 000	0		
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE								
1	MIESZKA I 102	Naprawa dachu.			0	0	III	
		Razem		0	0	0		
POZ. 11 - ROBOTY MALARSKIE								
1	MIESZKA I 104	Malowanie klatki schodowej.	szt.	1	50 000	34 668	I-III	Prace zak. odbiorem.
2	MIESZKA I 102	Malowanie klatki schodowej.	szt.	1	73 000	0	III-IV	Umowa podpisana
		Razem	kpl.	2	123 000	34 668		
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY								
1	MIESZKA I 102	Wymiana wodomierzy	szt.	155	18 600	15 089	III-IV	Prace zak. odbiorem.
2	MIESZKA I 104	Wymiana wodomierzy	szt.	156	18 700	15 524	III-IV	Prace zak. odbiorem.
3	MIESZKA I 106	Wymiana wodomierzy	szt.	154	18 500	16 206	III-IV	Prace zak. odbiorem.
4	POWSTAŃCÓW WLKP. 4-4B	Wymiana wodomierzy	szt.	108	13 000	10 632	III-IV	Prace zak. odbiorem.
5	POWSTAŃCÓW WLKP. 5-5B	Wymiana wodomierzy	szt.	108	13 000	10 190	III-IV	Prace zak. odbiorem.
6	POWSTAŃCÓW WLKP. 6-6B	Wymiana wodomierzy	szt.	5	825	822	III-IV	
		Razem			82 625	68 463		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ								
1	OSIEDLE "MIESZKA I"	wg zgłoszeń				5 993	I-IV	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE								
1	OSIEDLE "MIESZKA I"	wg potrzeb			6 000	12 960	I-IV	

PLAN WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "MIESZKA I" - planowana wartość robót

506 026 zł 365 687 zł

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Helena Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Instalacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES Zarządu
SM "MOSZCZAKÓW"

mgr Mirosław Bajer

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2018 r.

1. Nazwa i siedziba jednostki:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOLEJARZ” w Szczecinie,

ul. 9 Maja 17, kod 70-136

NIP: 852-040-49-14

REGON : 000489544

Podstawowy przedmiot działalności: gospodarka zasobami mieszkalnymi.

Sąd Rejestrowy Spółdzielni: Sąd Rejonowy w Szczecinie , XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego , Nr KRS: 0000066138

2. Czas trwania dalszej działalności Spółdzielni - nieograniczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym – od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

4. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni. W bieżącym roku obrotowym w skład spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego, spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.

5. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu zasady kontynuowania działalności i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń kontynuowania działalności. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

6. Przyjęte zasady rachunkowości:

6.1. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2018

r., poz. 395), stosując reguły wyceny lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności).

W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia , pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Do celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z **załącznika nr 1** do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów. Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 10.000 zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe umarzane są według metody liniowej.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje długoterminowe wycenia się według ceny nabycia albo ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne.

Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny (wartości) rynkowej albo według ceny nabycia, zależnie od tego, która z nich jest niższa, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek, w inny sposób określonej wartości godziwej- na dzień bilansowy; według ceny nabycia lub ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne na dzień ujęcia początkowego.

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z art. 28 ustawy o rachunkowości.

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Środki pieniężne w walucie obcej- nie dotyczy.

Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami i statutem Spółdzielni.

Fundusze własne oraz pozostałe aktywa i pasywa- w wartości nominalnej.

Rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

7. Wyniki z całokształtu działalności obejmują:

- przychody i koszty operacyjne,
- pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- przychody i koszty finansowe.

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Pozostała działalność poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest opodatkowana.

Wynik z działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe zgodnie z art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do rozliczenia w roku następnym.

Wynik na działalności gospodarczej – opodatkowanej po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych jako zysk netto (nadwyżka bilansowa) pozostaje do podziału przez Walne Zgromadzenie.

8. Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- bilans,
- rachunek zysków i strat układ porównawczy,
- informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,
- rachunek przepływów pieniężnych metoda pośrednia,
- zestawienie zmian w kapitale,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Do sprawozdania finansowego dołączono sprawozdanie Zarządu Spółdzielni.

Szczecin, 15 marzec 2019 rok

Sporządził: Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Truskówa

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

ZARZĄD

PREZES ZARZĄDU
SA "KOLIBRA 2"
mgr Mirosław Rajzer

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

ZA ROK 2018

obejmują w szczególności:

1.	
1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia,	Zmiany wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych i ich umorzeń przedstawia załącznik Nr 1
2) Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;	Nie występuje
3) Kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10;	Nie występuje
4) Wartość gruntów użytkowanych wieczystość,	9.339.696,82 zł
5) Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu;	121.521,13 zł
6) Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają;	Nie występuje
7) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;	1. Stan na 01.01.2018 r. - 2.090.970,22 zł 2. Zwiększenie 282.283,00 zł 3. Zmniejszenie 249.685,19 zł 4. Stan na 31.12.2018 r. - 2.123.568,03 zł
8) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych,	Nie występuje
9) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym;	Przedstawia załącznik Nr 2
10) Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy,	Zysk na działalności GZM nie występuje. Zysk na działalności gospodarczej stanowi kwotę 1.075.276,12 zł,

	którą proponuje przeznaczyć na pokrycie wyniku ujemnego na: GZM w kwocie 111.096,43 zł Na fundusz zasobowy 500.000,00 zł Na fundusz remontowy 450.000,00 zł Na działalność społeczno-kulturalno, charytatywną w kwocie 14.179,69 zł
11) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym,	Nie występuje
12) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:	2.121.620,42 zł
a) do 1 roku,	zł
b) powyżej 1 roku do 3 lat,	zł
c) powyżej 3 do 5 lat.	zł
d) powyżej 5 lat,	2.121.620,42 zł
13) Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;	Kaucje – 1.339.804,48 zł Wadia - 212.163,00 zł
14) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie;	Przedstawia załącznik Nr 3
15) W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową;	Przedstawia załącznik Nr 4
16) Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewskazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych;	Nie występuje
17) W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:	
a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte o ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,	Nie występuje

b) b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,	Nie występuje
c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.	Nie występuje
18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w: a) art. 62a ust.1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1876, 2361i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62,106 i 138), b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2065,2486 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62,106 i 138)	Nie występuje
2.	
1) Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług;	Przedstawia zestawienie przychodów i kosztów za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018
2) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:	Dane według rachunku zysków i strat – wariant porównawczy.
a) amortyzacji,	X
b) zużycia materiałów i energii,	X
c) usług obcych,	X
d) podatków i opłat,	X
e) wynagrodzeń,	X
f) ubezpieczeń i innych świadczeń,	X
g) pozostałych kosztów rodzajowych,	X
3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;	Nie występuje
4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość	Nie występuje

zapasów;	
5) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;	Nie występuje
6) Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto;	Zysk brutto: 1.564.580,75 zł Zwiększenie podstawy 623.364,66 zł Podstawa opodatkowania 2.187.945,41 zł
7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;	Nie występuje
8) Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;	Nie występuje
9) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska;	Nie występuje
10) Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.	Nie występuje
3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny.	Nie występuje
4.	
Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.	W porównaniu do roku poprzedniego tj. 2017
5.	
Informacje o: 1) Charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;	Nie dotyczy
2) Transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości	Nie dotyczy

przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;	
3) Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,	Zatrudnienie na podstawie umowy o pracę 59,8 etaty w tym: - na stanowiskach nierobotniczych-38,32 etaty - na stanowiskach robotniczych – 21,48 etaty
4) Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;	Wynagrodzenie Zarządu – 358.396,63 zł + składki ZUS 62.781,45 zł Wynagrodzenie Rady Nadzorczej łącznie ze składkami ZUS – 121.992,60 zł
5) Kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów; terminów spłaty.	Nie występuje
6) Wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:	
a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,	7.800 zł Plus VAT 23%
b) inne usługi poświadczające,	zł

c) usługi doradztwa podatkowego,	zł
d) pozostałe usługi,	zł
6.	
1) Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju;	Nie występuje
2) Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;	Nie występuje
3) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;	W 2018 roku nie dokonano zmian
4) Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.	Sprawozdanie zawiera dane porównywane do sprawozdania za rok ubiegły.
7.	
1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:	Nie dotyczy
a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,	Nie dotyczy
b) procentowym udziale,	Nie dotyczy
c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,	Nie dotyczy
d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych.	Nie dotyczy
e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,	Nie dotyczy
f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,	Nie dotyczy
g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia,	Nie dotyczy
2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi,	Nie dotyczy
3) Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału	Nie dotyczy

własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy;	
4) Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:	Nie dotyczy
a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępnie od konsolidacji,	Nie dotyczy
b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji.	Nie dotyczy
c) podstawowych wskaźników ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:	Nie dotyczy
- przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,	Nie dotyczy
- wynik finansowy netto oraz wartość kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy,	Nie dotyczy
- wartość aktywów trwałych,	Nie dotyczy
- przeciętne roczne zatrudnienie,	Nie dotyczy
d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;	Nie dotyczy
5) Informacje o:	
a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,	Nie dotyczy
b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;	Nie dotyczy
6) Nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.	Nie dotyczy
8.	
W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:	Nie dotyczy
1) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:	Nie dotyczy
a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej	Nie dotyczy

b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,	Nie dotyczy
c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemnej wartości firmy i opis zasad jej amortyzacji,	Nie dotyczy
2) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:	Nie dotyczy
a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,	Nie dotyczy
b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,	Nie dotyczy
c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.	Nie dotyczy
9.	
W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.	Nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności.
10.	
Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.	Wynik na GZM –załącznik nr 5 -nadwyżka przychodów nad kosztami na nieruchomościach na kwotę 1.952.506,36 zł -nadwyżka kosztów nad przychodami na nieruchomościach na kwotę 2.063.602,79 zł Salda na funduszu remontowym-załącznik nr 6 - salda ujemne na nieruchomościach na kwotę 7.968.576,87 zł -salda dodatnie na nieruchomościach na kwotę 9.700.620,66 zł Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni: - wskaźnik płynności I – wynosi 1,5 jest wskaźnikiem dobrym (norma od 1,5 do 2) - wskaźnik płynności III – wynosi 1,2 jest wskaźnikiem dobrym (norma od 1,0)

-wskaźnik ogólny poziom zadłużenia Spółdzielni wynosi 25,03 %; jest wynikiem dobrym, spółdzielnia spłaca swoje zobowiązania w ustalonych terminach według zawartych umów z kontrahentami;
 - wskaźnik zaległości czynszowych wynosi 7,24% i jest niższy o ok. 0,5% w stosunku do roku 2017. W spółdzielniach mieszkaniowych wskaźnik zaległości powinien wynosić do wysokości 9%.
 - wskaźnik zaległości lokali użytkowych wynosi 27,68 % i zwiększył się o 1,0 % w stosunku do 2017 roku.

Z-ca Przewodni. Ch. Księgowy
 CZŁONKOWIE ZARZĄDU
 Sporządził: Halina Wójcik
 mer Halina Wójcik

Szczecin, data: 15 marzec 2019 rok

CZŁONKOWIE ZARZĄDU

Z-ca Przewodni
 ds. Techniczno-eksploatacyjnych
 CZŁONKOWIE ZARZĄDU
 mer inż. Jolanta Tuskiewicz

Z-ca Przewodni Ch. Księgowy
 CZŁONKOWIE ZARZĄDU
 mer Halina Wójcik

Z-ca Przewodni Ch. Księgowy
 CZŁONKOWIE ZARZĄDU
 mer Mirosław Bajzert

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"

ul. 9 Maja 17
70-136 Szczecin
Nr KRS: 0000066138

BILANS

za okres od 01-01-2018 do 31-12-2018
(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2018	Stan na 31-12-2017
AKTYWA		
A. AKTYWA TRWAŁE	62 673 051,64	60 871 162,13
I. Wartości niematerialne i prawne	4 986,11	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	4 986,11	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	62 589 909,68	60 782 681,55
1. Środki trwałe	62 572 399,08	60 780 114,55
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	34 261 652,76	31 083 436,59
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	25 670 005,77	26 866 195,30
c) urządzenia techniczne i maszyny	2 630 803,09	2 815 534,70
d) środki transportu	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	9 937,46	14 947,96
2. Środki trwałe w budowie	17 510,60	2 567,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	78 155,85	88 480,58
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	78 155,85	88 480,58
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00

Pozycja	Stan na 31-12-2018	Stan na 31-12-2017
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	33 457 193,64	22 918 719,24
I. Zapasy	3 031 191,59	159 968,10
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	3 031 191,59	159 968,10
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	1 439 221,39	1 743 131,79
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	1 439 221,39	1 743 131,79
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 322 038,37	1 606 492,89
- do 12 miesięcy	1 320 519,98	1 604 974,50
- powyżej 12 miesięcy	1 518,39	1 518,39
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	290,74
c) inne	79 820,37	71 218,09
d) dochodzone na drodze sądowej	37 362,65	65 130,07
III. Inwestycje krótkoterminowe	26 842 487,16	18 616 923,45
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	26 842 487,16	18 616 923,45
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	13 911 666,74	16 833 609,62
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	13 911 666,74	16 833 609,62
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12 930 820,42	1 783 313,83
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	12 810 820,42	1 713 313,83

Pozycja	Stan na 31-12-2018	Stan na 31-12-2017
- inne środki pieniężne	120 000,00	70 000,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 144 293,50	2 398 695,90
1. nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotyczące GZM	2 063 602,79	2 322 172,03
2. pozostałe	80 690,71	76 523,87
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	1 965,21	1 884,54
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	96 132 210,49	83 791 765,91

PASYWA		
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	72 072 642,63	69 542 868,66
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	48 083 935,42	44 122 355,08
1. fundusz udziałowy	376 050,00	384 150,00
2. fundusz wkładów mieszkaniowych	482 812,81	1 694 041,21
3. fundusz wkładów budowlanych	11 761 742,43	40 575 511,31
4. fundusz na wykup gruntów	974 275,75	981 064,44
5. fundusz wkładów-lokale użytkowe	328 062,66	487 588,12
6. fundusz zasobów mieszkaniowych	34 160 991,77	0,00
II. Kapitał (fundusz) zasobowy, w tym:	22 913 431,09	24 240 062,16
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	1 075 276,12	1 180 451,42
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	24 059 567,86	14 248 897,25
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	2 121 620,42	1 559 591,11
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	2 121 620,42	1 559 591,11
a) kredyty i pożyczki	2 059 114,96	1 499 633,67
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	62 505,46	59 957,44

Pozycja	Stan na 31-12-2018	Stan na 31-12-2017
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	10 403 016,80	9 878 089,50
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	8 624 562,91	8 168 507,39
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) zobowiązania z tytułu za użytkowanie lokali	2 162 868,26	2 086 491,94
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5 941 576,41	5 512 014,35
- do 12 miesięcy	3 249 067,95	3 087 451,67
- powyżej 12 miesięcy	2 692 508,46	2 424 562,68
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	127 502,68	135 961,54
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	392 615,56	434 039,56
4. Fundusze specjalne	1 778 453,89	1 709 582,11
a) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	36 918,75	30 829,63
b) Fundusz remontowy	1 732 043,79	1 668 775,66
c) inne fundusze	9 491,35	9 976,82
IV. Rozliczenia międzyokresowe	11 534 930,64	2 811 216,64
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	11 534 930,64	2 811 216,64
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	11 534 930,64	2 811 216,64
- inne rozliczenia krótkoterminowe	8 825 294,82	0,00
- nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	1 952 506,36	1 986 974,53
-dotacja WFOŚi GW	698 821,33	776 754,13
-przychody przyszłych okresów	58 308,13	47 487,98
PASYWA RAZEM	96 132 210,49	83 791 765,91

Sporządzono dnia: 13-02-2019

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

Z-ca Prezesa Gł. Kierownika
CZŁONEK ZARZĄDUZ-ca Prezesa
mgr inż. Andrzej Kozłowski
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Komkiewicz

Z-ca Prezesa Gł. Kierownika
mgr inż. Andrzej Kozłowski
CZŁONEK ZARZĄDU

178

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Andrzej Kozłowski

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"

ul. 9 Maja 17
70-136 Szczecin
Nr KRS: 0000066138

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od 01-01-2018 do 31-12-2018
wariant porównawczy (w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2018	Stan na 31-12-2017
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	35 066 585,24	32 518 799,89
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	31 924 297,22	32 023 634,29
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
pozostała zmiana produktów	3 031 191,59	159 968,10
nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	111 096,43	335 197,50
nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	34 903 874,36	31 437 685,41
I. Amortyzacja	314 566,99	118 977,24
II. Zużycie materiałów i energii	16 078 424,27	16 599 273,52
III. Usługi obce	8 656 349,92	5 237 421,92
IV. Podatki i opłaty, w tym:	755 598,67	754 511,98
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	2 868 873,50	2 753 659,63
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	589 619,46	575 315,63
– emerytalne	284 921,49	273 592,66
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	5 640 441,55	5 398 525,49
w tym: na odpis na fundusz remontowy	4 643 505,43	4 274 311,74
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	162 710,88	1 081 114,48
D. Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	1 352 539,38	431 338,41
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	77 932,80	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	1 274 606,58	431 338,41
E. Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	297 368,98	370 355,33
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	282 283,00	292 035,83
III. Inne koszty operacyjne	15 085,98	78 319,50
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	1 217 881,28	1 142 097,56
G. Przychody finansowe	304 881,67	330 953,44
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	304 731,67	330 953,44

Pozycja	Stan na 31-12-2018	Stan na 31-12-2017
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	150,00	0,00
H. Koszty finansowe	31 776,83	12 604,58
I. Odsetki, w tym:	31 776,83	12 604,58
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	1 490 986,12	1 460 446,42
J. Podatek dochodowy	415 710,00	279 995,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	1 075 276,12	1 180 451,42

Sporządzono dnia: 13-02-2019

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

Z-ca Prezesa
ds. Zarządzania

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tychler

Z-ca Prezesa ds. Zarządzania
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

PREZES ZARZĄDU
mgr Krzysztof Szejbert

mgr Krzysztof Szejbert

Spółdzielnia Mieszkaniowa

"KOLEJARZ"

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

ul. 9 Maja 17

70-136 Szczecin

Nr KRS: 0000066138

za okres od 01-01-2018 do 31-12-2018

(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2018	Stan na 31-12-2017
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	69 542 868,66	72 448 473,08
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	69 542 868,66	72 448 473,08
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	68 362 417,24	71 370 550,73
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	2 634 949,27	-3 008 133,49
a) zwiększenie (z tytułu)	6 893 369,44	2 591 389,54
– wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	21 750,00
– waloryzacja wkładów mieszkaniowych i budowlanych	663 147,54	873 997,83
– podział zysku za 2017 rok -uchwała WZ nr 23/2018 r.	400 000,00	0,00
– inne zwiększenie funduszu zasobowego	5 830 221,90	1 695 641,71
b) zmniejszenie (z tytułu)	4 258 420,17	5 599 523,03
– umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
– inne zmniejszenia	3 859 796,20	5 094 612,80
– wypłat udziałów członkowskich	8 100,00	8 550,00
– przeszacowania zasobów mieszkaniowych	390 523,97	496 360,23
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	0,00	0,00
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
– podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
– pokrycia straty	0,00	0,00
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	0,00	0,00
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
– zbycia środków trwałych	0,00	0,00
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 180 451,42	1 077 922,35

Pozycja	Stan na 31-12-2018	Stan na 31-12-2017
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 180 451,42	1 077 922,35
a) zwiększenie (z tytułu)	1 180 451,42	1 077 922,35
– podziału zysku z lat ubiegłych	1 180 451,42	1 077 922,35
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6. Wynik netto	1 075 276,12	1 180 451,42
a) zysk netto	1 075 276,12	1 180 451,42
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	72 072 642,63	69 542 868,66
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	72 072 642,63	69 542 868,66

Sporządzono dnia: 13-02-2019

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

Prezesa Głównego
ZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomkiewicz

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomkiewicz

Z-ca Prezesa Głównego
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomkiewicz

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"

ul. 9 Maja 17
70-136 Szczecin
Nr KRS: 0000066138

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 01-01-2018 do 31-12-2018
metoda pośrednia(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2018	Stan na 31-12-2017
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	1 075 276,12	1 180 451,42
II. Korekty razem	10 459 353,62	320 841,15
1. Amortyzacja	314 566,99	118 977,24
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-273 098,55	-318 348,86
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	-799 667,83
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	2 871 223,49	159 968,10
7. Zmiana stanu należności	248 958,84	409 595,92
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-527 474,32	1 753 677,79
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	8 538 247,94	-95 182,31
10. Inne korekty	-713 070,77	-908 178,90
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	11 534 629,74	1 501 292,57
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	119 242,37	330 967,50
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych	31 926,83	330 967,50
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	31 926,83	330 967,50
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
– odsetki	31 776,83	330 867,50
– inne wpływy z aktywów finansowych	150,00	100,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	87 315,54	0,00
II. Wydatki	7 844 837,36	2 303 010,64
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4 973 613,87	2 143 042,54
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	2 871 223,49	159 968,10
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	-7 725 594,99	-1 972 043,14
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	8 692 805,20	1 023 351,40

Pozycja	Stan na 31-12-2018	Stan na 31-12-2017
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	761 859,00	1 023 351,40
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	7 930 946,20	0,00
II. Wydatki	4 276 276,24	1 352 268,66
1. Nabywanie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	232 377,71	76 858,33
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	31 776,83	12 604,58
9. Inne wydatki finansowe	4 012 121,70	1 262 805,75
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	4 416 528,96	-328 917,26
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	8 225 563,71	-799 667,83
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	0,00	0,00
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	18 616 923,45	19 416 591,28
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)	26 842 487,16	18 616 923,45
– o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Sporządzono dnia: 13-02-2019

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

Z-ca Prezesa Zarządu
CZŁONEK ZARZĄDU

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

Z-ca Prezesa Zarządu
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

PREZES Zarządu
SM "OLEJARY"

mgr Michał Jan Kozłowski

Załącznik do informacji dodatkowej :

I. Fundusz wkładów mieszkaniowych

1. Stan funduszu wkładów mieszkaniowych wynikający z ewidencji analitycznej	1 396 703,28 zł
2. Zmniejszenie funduszu wkładów mieszkaniowych z tytułu umorzenia budynków	- 913 890,47 zł
3. Stan funduszu wkładów mieszkaniowych do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	482 812,81 zł

II. Fundusz wkładów budowlanych

1. Stan funduszu wkładów budowlanych wynikający z ewidencji analitycznej	40 287 707,35 zł
2. Zmniejszenie funduszu wkładów budowlanych z tytułu umorzenia budynków	- 28 525 964,92 zł
3. Stan funduszu wkładów budowlanych do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	11 761 742,43 zł

III. Fundusz na wykup gruntów

974 275,75 zł

IV. Fundusz wkładów-lokale użytkowe

1. Stan funduszu wkładów -lokale użytkowe wynikający z ewidencji analitycznej	487 588,12 zł
2. Zmniejszenie funduszu wkładów -lokale użytkowe z tytułu umorzenia budynków	- 159 525,46 zł
3. Stan funduszu wkładów -lokale użytkowe do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	328 062,66 zł

V. Fundusz zasobów mieszkaniowych

1. Stan funduszu zasobów mieszkaniowych wynikający z ewidencji analitycznej (grunty+ dźwigi)	39 219 765,70 zł
2. Zmniejszenie funduszu zasobów mieszkaniowych z tytułu umorzenia budynków	- 5 058 773,93 zł
3. Stan funduszu zasobów mieszkaniowych do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	34 160 991,77 zł

VI. Fundusz udziałowy

376 050,00 zł

razem fundusz podstawowy	48 083 935,42 zł
--------------------------	------------------

Kapitał fundusz zasobowy

1. Stan funduszu zasobowego wynikający z ewidencji analitycznej	26 485 869,91 zł
2. Zmniejszenie funduszu zasobowego z tytułu umorzenia	- 3 572 438,82 zł
3. Stan funduszu zasobowego do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	22 913 431,09 zł

razem

70 997 366,51
1 075 276,12
72 072 642,63
- 72 072 642,63

Szczecin , dnia 19-02-2019

sporządził: Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

Z-ca Prezesa

ds. Techniczno-Exploatacyjnych

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomkowiak

189

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

PREZES ZARZĄDU

mgr Mirosław Bajzer

Spółdzielnia Mieszkaniowa
 "KOLEJARZ"
 ul. 9 Maja 17
 Nr KRS: 0000066138

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 01-01-2018 do 31-12-2018

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Pozycja	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	1 490 986,12	1 460 446,42
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:		
wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
Pozostałe		
wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:		
wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
Pozostałe		
wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:		
wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
Pozostałe		
wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:		
wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
Pozostałe		
wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00

Pozycja	Rok bieżący	Rok poprzedni
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:		
wartość łączna	73 594,63	13 210,20
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	73 594,63	13 210,20
Pozostałe		
wartość łączna	73 594,63	13 210,20
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	73 594,63	13 210,20
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:		
wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
Pozostałe		
wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:		
wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:		
wartość łączna	623 364,66	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	623 364,66	0,00
Pozostałe		
wartość łączna	623 364,66	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	623 364,66	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	2 187 945,00	1 473 657,00
K. Podatek dochodowy	415 710,00	279 995,00

Lista dokumentów (plików) załączonych do sprawozdania finansowego

1. Dodatkowe informacje i objaśnienia

Plik: "Dodatkowe informacje objaśnienia za 2018 rok.pdf" (rozmiar: 218728 bajtów)

2. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2018 rok

Plik: "WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO za 2018rok.pdf" (rozmiar: 149911 bajtów)

3. Zał. Nr 1

Plik: "Załącznik nr 1 bilans 2018- WNIP + aktywa rzeczowe .pdf" (rozmiar: 138090 bajtów)

4. sprawozdanie zarządu

Plik: "sprawozdanie Zarządu - ostateczne.pdf" (rozmiar: 703884 bajtów)

5. Zał. Nr 3

Plik: "zał. Nr 3 do bilansu -rozl. międzyokresowe 2018 rok.pdf" (rozmiar: 116356 bajtów)

6. Załącznik leasing operacyjny

Plik: "zał. bilans 2018-leasing operacyjny.pdf" (rozmiar: 124687 bajtów)

7. Zał. sprawy sądowe

Plik: "zał. do bilansu sprawy sądowe 2018 rok.pdf" (rozmiar: 120418 bajtów)

8. zał. należności i zobowiązania

Plik: "zał. należności2018.pdf" (rozmiar: 124916 bajtów)

9. zał. 6-4

Plik: "zał. nr 6 -4 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2018 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 123985 bajtów)

10. zał.nr 6

Plik: "zał. nr 6 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2018 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 116736 bajtów)

11. zał. 6-1

Plik: "zał. nr 6-1 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2018 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 124287 bajtów)

12. zał. 6-2

Plik: "zał. nr 6-2 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2018 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 119588 bajtów)

13. zał. 6-3

Plik: "zał. nr 6-3 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2018 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 136063 bajtów)

14. za. 6-5

Plik: "zał. nr 6-5 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2018 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 109550 bajtów)

15. zał. 6-6

Plik: "zał. nr 6-6 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2018 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 114931 bajtów)

16. Zał. Nr 2

Plik: "zał. nr 2 zestawienie stanu i zmian w funduszach 2018 rok.pdf" (rozmiar: 223551 bajtów)

17. Zał. Nr 4

Plik: "zał. nr 4 należności i zobowiązania do bilansu 2018.pdf" (rozmiar: 252440 bajtów)

18. Zał. Nr 5

Plik: "zał. nr 5 do bilansu GZM na 31.12.2018.pdf" (rozmiar: 175839 bajtów)

19. Załącznik do inf. dodatkowej

Plik: "załącznik do informacji dodatkowej- prezentacja funduszy na 31.12.2018.pdf" (rozmiar: 127002 bajtów)

Sporządzono dnia: 13-02-2019

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

Z-ca Prezesa Gl. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomkowiak

189
Z-ca Prezesa Gl. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

PREZES ZARZĄDU
mgr Miriam Janajert

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do sprawozdania finansowego za rok 2018 r.

I. Wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe.

Szczegółowy zakres zmian wartości brutto grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji obrazuje poniżej tabela.

zg.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2017r.	Przychody	Rozchody	Stan na 31.12.2018r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.
I	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	237 944,14	16 212,63	25 935,70	228 221,07
1.	Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych	237 944,14	11 226,52	25 935,70	223 234,96
2.	Wartości niematerialne i prawne - netto (poz.1-1)	0,00			4 986,11
II	ŚRODKI TRWAŁE				
1.	Grunty w wieczystym użytkowaniu	4 576 975,82	4 762 721,00	0,00	9 339 696,82
2.	Grunty zabudowane własne	27 614 210,15	0,00	224 352,96	27 389 857,19
	Razem grunty	32 191 185,97	4 762 721,00	224 352,96	36 729 554,01
3.	Budynki, pawilony, garaże, obiekty inżynierii lądowej	58 958 024,42	0,00	552 328,06	58 405 696,36
4.	Urządzenia techniczne i maszyny	5 457 995,41	194 680,24	94 886,09	5 557 789,56
5.	Transport	64 660,00	0,00	0,00	64 660,00
6.	Inne środki trwałe	49 550,55	0,00	4 257,80	45 292,75
7.	Razem (poz. 1-6)	96 721 416,35	4 957 401,24	875 824,91	100 802 992,68
8.	Umorzenia / amortyzacja środków trwałych	35 941 301,80	2 689 252,08	399 960,28	38 230 593,60
9.	Wartość netto środków trwałych (poz.7-8)	60 780 114,55			62 572 399,08
10.	Środki trwałe w budowie	2 567,00	270 196,50	255 252,90	17 510,60
11.	Rozliczenie środków trwałych w budowie	0,00	254 268,90	254 268,90	0,00
11.	Razem rzeczowe aktywa trwałe netto	60 782 681,55			62 594 895,79

Przychody środków trwałych

a) Grunty	
- wzrost wartości wieczystego użytkowania gruntów	4 759 681,52
- wydzielenie działki z nieruchomości Garaże Milczańska:	
- darowizna udziału w działce gruntu wcześniej wyodrębnionej części	3 039,48
	<u>4 762 721,00</u>
b) Maszyny i urządzenia techniczne	
-Dźwigi- wymiana:	181 166,59
Potulicka 27 i 28	
Inne środki trwałe	
-ksero	13 513,65
Razem przychody (a+b)	4 957 401,24

Rozchody środków trwałych

a) Grunty	
- wyodrębnienia praw do gruntów własnych - mieszkania	<u>224 352,96</u>
b) Budynki i obiekty inżynierii lądowej	
- wyodrębnienia praw do mieszkań	<u>552 328,06</u>
c) Maszyny i urządzenia techniczne	
- wartość wyodrębnionych udziałów w dźwigach osobowych	5 706,23
- likwidacja dźwigów osobowych	76 012,22
- likwidacja obrabiarki	5 335,24
- likwidacja laptopa	3 562,40
- likwidacja ksera	4 270,00
- likwidacja kserokopiarki	4 257,80
	<u>99 143,89</u>
Razem rozchody (a+b+c)	875 824,91

ad.1 Przychody wartości niem. i prawnych

a) licencje na programy i antywirus	16 212,63
-------------------------------------	-----------

Rozchody wartości niem. i prawnych

a) Likwidacja programów	25 935,70
-------------------------	-----------

ad.10 Środki trwałe w budowie

- budynek mieszkalno usługowy 9Maja 84	1 583,00
- parking 9 Maja 17	15 927,60
	<u>17 510,60</u>

sporządził: Anna Tryfon
Szczecin, dnia 05.02.2018r.

Z-ca Przewodniczącego
ds. Techniczno-eksploatacyjnych
CZŁONKOWI ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Truskiewicz

Z-ca Przewodniczącego Księgowy
CZŁONKOWI ZARZĄDU PREZERS ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik
mgr Mirosław Dąbner

Załącznik do bilansu na dzień 31.12.2018
Spółdzielnia Mieszkaniowa "KOLEJARZ" w Szczecinie

umowa leasingu operacyjnego nr 11150/Sk z 20.01.2015

zawarta pomiędzy IdeaLeasing
Dostawca : GEZET Sp. z o.o. Spółka Komandytowa
ul. Kasprzaka 1a, 66-400 Gorzów Wielkopolski

Przedmiot umowy leasingu:

samochód ciężarowy Fiat Ducato Ducato Maxi

miesięczna rata leasingowa według harmonogramu (60 rat) wynosi:

1.896,02 zł plus VAT 23%

wysokość czynszu inicjalnego 10% stanowi kwotę 9125,20 plus VAT 23%

wartość ofertowa netto przedmiotu 91.252,00 zł * VAT 23%= 113.761,20 zł

ubezpieczenie pojazdu za okres 5 lat w kwocie 14.933,-zł

razem nakłady wynoszą 139.918,20 zł

[zł]

spłata na dzień 31-12-2017 r

93 727,91

spłata na dzień 31-12-2018 r

27 796,22

ogółem spłacono

121 524,13

Z-ca Prezesa Oł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

sporządził:

Halina Wójcik

mgr Halina Wójcik

Szczecin , dnia 2018-02-09

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tranków

Z-ca Prezesa Oł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

PREZES ZARZĄDU
SM "KOLEJARZ"

mgr Miroslaw Burszewski

Załącznik do bilansu na dzień 31-12-2018 rok

**Należności dochodzone na drodze sądowej -(nie uzyskano nakazu-wyroku)
dla SM "Kolejarz" w Szczecinie**

1	114/18	11-02-	Mieszka I	2 286,90
2	110/18	11-05-	Cukrowa	3 363,71
3	106/18	11-02-	Mieszka I	2 737,09
4	99/18	11-03-	Ruska	2 412,40
5	97/18	11-03-	9 Maja	223,57
6	96/18	11-03-	9 maja	3 256,93
7	95/18	11-03-	Ruska	3 196,86
8	93/18	11-03-	9 Maja	2 980,17
9	91/18	11-03-	Powst. Wlkp.	2 431,04
10	90/18	11-03-	Powst. Wlkp.	2 826,37
11	87/18	11-03-	Ruska	1 764,99
12	86/18	11-03-	9 Maja	1 650,59
13	85/18	11-04-	Włociańska	2 230,12
14	84/18	11-04-	Włociańska	2 167,89
15	83/18	11-04-	Włociańska	1 484,54
16	82/18	11-04-	Sierpowa	2 349,48
		ogółem kwota		37 362,65

sporządził: Małgorzata Bojarun

Szczecin, dnia 2019-02-08

Z-ca Prezesa
ds. Techniczne-Główny
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomkiewicz

Z-ca Prezesa Główny
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wólcik

PREZES
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomkiewicz

ZESTAWIENIE STANÓW I ZMIAN W FUNDUSZACH ZA 2018 ROK

TREŚĆ	KONTO	B.O. 2018	ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	B.Z. 2018
FUNDUSZ UDZIAŁOWY	801	384 150,00	450,00	8 550,00	376 050,00
FUNDUSZ ZASOBOWY	802	36 282 645,39	5 407 623,31	1 781 949,32	39 908 319,38
FUNDUSZ PRZESZACOWANIA ZASOBÓW	804	21 906 268,81	658 102,22	395 572,79	22 168 798,24
FUNDUSZ WKŁADÓW ZALICZKOWYCH	805	0,00	0,00	0,00	0,00
FUNDUSZ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH	806	1 694 041,21	148 838,71	446 176,64	1 396 703,28
FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANÝCH	807	39 996 213,70	2 641 880,11	2 929 684,73	39 708 409,08
FUNDUSZ WKŁADÓW-GARAŻE MUROWANE	808	579 297,61	0,66	0,00	579 298,27
FUNDUSZ WKŁADÓW-LOKALE UŻYTKOWE WŁASNOŚCIOWE	809	487 588,12	0,00	0,00	487 588,12
FUNDUSZ NA WYKUP GRUNTÓW	810	981 064,44	0,00	6 788,69	974 275,75
ZMNIEJSZENIE F. ZASADNICZYCH Z TYT. UMORZENIA ZAS. MIESZK.	818	-33 948 852,04	-989 262,21	-336 038,64	-34 602 075,61
RAZEM		68 362 417,24	7 867 632,80	5 232 683,53	70 997 366,51
NIEPODZIELONY ZYSK NETTO	820	0,00	0,00	0,00	0,00
ZYSK NETTO	860	1 180 451,42	68 596 689,06	68 701 863,36	1 075 276,12
RAZEM + ZYSK		69 542 868,66	76 464 321,86	73 934 546,89	72 072 642,63

Sporządził: Joanna Adamowska

Szczecin, dnia 12.02.2019 r.

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Anna Wójcik

PREZES ZARZĄDU
SM "DOLSKAT"
mgr inż. Andrzej Słupski

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

Załącznik nr 3

Załącznik do bilansu na dzień 31-12-2018 rok Spółdzielnia Mieszkaniowa "Kolejarz" w Szczecinie

<u>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</u>	[zł]
w tym:	
- niedobór przychodów na kosztami GZM	2 063 602,79
- ubezpieczenia majątkowe	72 081,94
- prenumerata czasopism	8 608,77
razem	2 144 293,50

<u>Rozliczenia międzyokresowe</u>	
w tym:	
- nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	1 952 506,36
- dotacja na urządzenia fotowoltaiczne z WFOŚiGW	698 821,33
- przychody przyszłych okresów	58 308,13
- budynek wielorodzinny (ul. Rуска)	8 825 294,82
razem	11 534 930,64

sporządził: Halina Wójcik
Szczecin, dnia 11-02-2019

Z-ca Prezesa Gl. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomko

Z-ca Prezesa Gl. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

PREZES ZARZĄDU

"KOLEJARZ"

mgr Mirosław Supert

ZESTAWIENIE SALD NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZAŃ NA DZIEŃ 31-12-2018

Załącznik Nr 4

konto	nazwa konta	saldo wg syntetyki		saldo wg analityki		rozrach. z tyt. dostaw i usług				należności z tyt. podatków	zobowiąz. z tyt. podatków i ZUS	pozostałe należności i zobowiązania krótkoterminowe		Należności doch.na drodze sądowej	Długoterminowe należności i zobowiązania	
		WN	MA	WN	Ma	Należności		Zobowiązania				Należności	Zobowiązania			
						do 12 m-cy	powyż. 12 m-cy	do 12 m-cy	powyż. 12 m-cy							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
200;201	rozrach.z dostawcami i odbiercami	372 794.34	2 761 516.43	372 794.34	2 761 516.43	372 794.34		2 761 516.43								
204;205;207	rozrachunki z użytk.lokali	1 525 076.27	710 483.91	2 977 460.62	2 162 888.26	2 940 097.97		2 162 888.26						37 362.65		
208	rozrachunki z tyt. Kosztów i spraw sądowych	44 020.37	11 919.72	44 020.37	11 919.72			11 919.72				44 020.37				
209	rozrach. z członkami z tyt.kredyt.	6 254.08		6 254.08											6 254.08	
220	rozrachunki z budżetem		208 322.00		208 322.00			208 322.00								
223	rozlicz.podatku VAT		11 295.00		11 295.00						11 295.00					
230	wykup gruntu	71 901.77		71 901.77											71 901.77	
241	rozrach. z członkami niewniesione wkłady	1 965.21		1 965.21											1 965.21	
242	kaucje na lokale użytkowe		379 323.21		379 323.21								379 323.21			
243	rozrach.z tyt.zaliczek na wkłady		3 030.25		3 030.25								3 030.25			
244	rozrachunki z tyt.wadium		212 163.00		212 163.00			212 163.00								
245	kaucje na lokale mieszkalne		62 505.46		62 505.46											62 505.46
246	pożyczki z ZFŚS dla pracowników	35 800.00		35 800.00								35 800.00				
247	Ubezpieczenia		10 262.10		10 262.10								10 262.10			
248	rozrach.pub-prawne -skł.ZUS		116 206.68		116 206.68						116 206.68					
249	pozostałe rozrachunki	131 195.70	55 147.80	131 195.70	55 147.80	131 195.70		55 147.80								
252	kaucje gwaranc.na zabezp. Robot	1 518.39	1 277 299.02	1 518.39	1 277 299.02		1 518.39		1 277 299.02							
253	rozlicz. Z tyt. Niepodjętych wkładów i udziałów		1 415 209.44		1 415 209.44				1 415 209.44							
290	odpisy aktualizacyjne należności		2 123 568.03		2 123 568.03				2 123 568.03							
razem należności i zobowiązania		2 190 526.13	9 358 252.05	3 642 910.46	10 810 636.40	3 444 068.01	1 518.39	7 535 505.24	2 692 508.46	0.00	127 501.68	79 820.37	392 615.56	37 362.65	80 121.06	62 505.46
200;204;842	nalizowane kary za bezumowne korzystanie z lokali i dotacja - amortyzacja do fotowoltaiki		757 129.46	-2 123 568.03	757 129.46	-2 123 568.03		-2 123 568.03								
									757 129.46							
	razem 842 konto															
845	budynek wielorodzinny-Legnicks.Ruska		8 825 294.82		8 825 294.82			8 825 294.82								
Razem -Należności i Zobowiązania -bilans		2 190 526.13	9 358 252.05	1 519 342.45	16 289 492.65	1 320 519.98	1 518.39	14 237 232.03	3 449 637.92	0.00	127 501.68	79 820.37	392 615.56	37 362.65	80 121.06	62 505.46
		Aktywa		Pasywa		Aktywa		Pasywa		Aktywa		Pasywa		Aktywa		Pasywa
		B II 2a		B III 3d		B III 3f		B III 3b		B III 3i		B II 2d		B II 2e		B II 3c
						2 692 508.46						79 820.37		392 615.56		78 155.85
						B IV 2		B IV 2				B II 2c				
						8 825 294.82		757 129.46								

ZAŁĄCZNIK DO BILANSU na dzień 31.12.2018 r.
konta zespół 2

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Kolejarz"
w Szczecinie

nr konta	Nazwa konta	Saldo Dt w zł 31.12.2018 r	Saldo Ct w zł 31.12.2018 r
200	rozrachunki z dostawcami		2 760 124,58
201	Rozrachunki z odbiorcami	372 794,34	1 391,85
204;205;207;	Rozrachunki z użytkownik.lokali	2 977 460,62	2 162 868,26
208	rozrachunki z tyt. Kosztów spraw sądowych	44 020,37	11 919,72
209	Rozrachunki z członkami z tyt.kredyt.	6 254,08	
220	Rozrachunki z budżetem		208 322,00
223	Rozliczenie podatku VAT		11 295,00
230	Wykup gruntu	71 901,77	
241	Rozrach. Z członkami z tyt.nie wnies.wkł.	1 965,21	
242	kaucje na lokale użytkowe		379 323,21
243	Rozrachunki z tyt. Zaliczek na wkłady		3 030,25
244	Rozrachunki z tyt.wadium		212 163,00
245	Kaucje na lokale mieszkanie		62 505,46
246	Pożyczki z ZFŚS dla pracowników	35 800,00	
247	Ubezpieczenia		10 262,10
248	Rozrachunki publ.prawne -z tyt.składek ZUS		116 206,68
249	Pozostałe rozrachunki	131 195,70	55 147,80
252	Kaucje gwarancyjne na zabezpieczenie robót	1 518,39	1 277 299,02
253	rozliczenia z tyt. niepodjętych wkładów i udział.		1 415 209,44
290	Odpisy aktualizujące należności		2 123 568,03
razem		3 642 910,48	10 810 636,40
		-2 123 568,03	-2 123 568,03
		1 519 342,45	8 687 068,37
s/s			7 167 725,92

sporządził:
Halina Wójcik
Szczecin, dnia 2019-02-07

Przewodnicząca
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

Z-ca Przewodnicząca
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

Z-ca Przewodnicząca
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tunków

Przewodniczący
Z.M. "KOLEJARZ"
mgr Michał Baizer

Załącznik Nr 5

GZM na dzień 31.12.2018 rok SM "Kolejarz" w Szczecinie

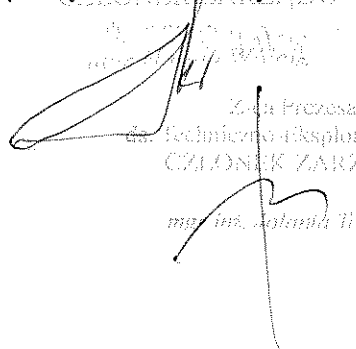
lp.	wg wydruku nieruchomości	nazwa nieruchomości	salda [-] zł	salda [+] zł
1	11-01-001	Drzymały 16		10 691,96
2	11-01-002	3 Maja 24-24A	24 972,73	
3	11-01-003	Łokietka 19-19B		37 475,99
4	11-01-004	Kaszubska 27C-27D	25 596,82	
5	11-01-005	Kaszubska 27-27B	47 219,17	
6	11-01-006	Plac Zwycięstwa 5-5A		20 338,53
7	11-01-007	Potulicka 9	23 018,21	
8	11-01-008	Potulicka 10-12A		47 459,16
9	11-01-009	Potulicka 23-23B		4 514,50
10	11-01-010	Potulicka 24-24B	11 873,12	
11	11-01-011	Potulicka 25		46 652,72
12	11-01-012	Plac Zwycięstwa 4	94 221,42	
13	11-01-013	Potulicka 26		93 633,50
14	11-01-014	Potulicka 27	24 251,71	
15	11-01-016	Potulicka 28		32 899,82
16	11-01-016	Potulicka 29	130 680,01	
17	11-01-017	Potulicka 40	58 035,53	
18	11-01-021	Potulicka 31A-31C		28 806,41
19	11-01-022	Potulicka 33-33B	25 725,18	
20	11-01-023	Potulicka 14-17A		23 308,46
21	11-01-024	Piekary 3A-3B		18 139,65
22	11-02-003	Mieszka I 102	98 330,20	
23	11-02-004	Mieszka I 104		115 370,66
24	11-02-005	Mieszka I 106	23 919,59	
25	11-02-006	Powstańców Wlkp 4-4B	4 023,69	
26	11-02-007	Powstańców Wlkp. 5-5B		15 157,70
27	11-02-008	Powstańców Wlkp 6-6B		21 696,21
28	11-02-009	Powstańców Wlkp. 7-7B		11 082,62
29	11-02-010	Powstańców Wlkp 8-8B		7 490,64
30	11-02-011	Powstańców Wlkp 9-9B		1 360,20
31	11-02-012	Powstańców Wlkp 4C-1-8	24 916,69	
32	11-03-001	Dunikowskiego 28	12 329,63	
33	11-03-002	Dunikowskiego 30	15 113,43	
34	11-03-003	9 Maja 9H-9I	2 306,08	
35	11-03-004	Ruska 33D-33G		11 906,01
36	11-03-005	9 Maja 1		63 752,68
37	11-03-006	9 Maja 2		10 232,49
38	11-03-007	9 Maja 3		27 405,70
39	11-03-008	9 Maja 5		6 984,77
40	11-03-009	9 Maja 6	9 061,41	
41	11-03-010	9 Maja 7		76 244,24
42	11-03-011	9 Maja 8	636,68	
43	11-03-012	9 Maja 9-9G		31 529,76
44	11-03-013	9 Maja 10	43 818,52	
45	11-03-014	9 Maja 11-11B	4 063,70	
46	11-03-016	9 Maja 12-18		14 843,03
47	11-03-016	9 Maja 15-15F		34 220,79
48	11-03-017	9 Maja 19-25		10 111,08

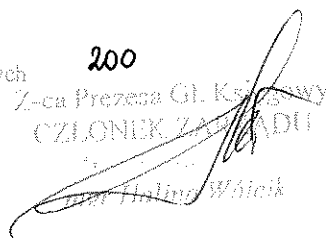
49	11-03-018	9 Maja 20-26	14 102,34	
50	11-03-019	9 Maja 27-33	74 950,08	
51	11-03-020	9 Maja 28-34	15 985,95	
52	11-03-021	9 Maja 35-41	5 825,53	
53	11-03-022	9 Maja 36-42	7 718,83	
54	11-03-023	9 Maja 44-50		14 437,14
55	11-03-024	9 Maja 52-58		6 691,81
56	11-03-025	9 Maja 60-66		23 779,79
57	11-03-026	9 Maja 68-74		29 330,03
58	11-03-027	9 Maja 76-82		15 133,57
59	11-03-028	9 Maja 42A-D		24 351,95
60	11-03-029	Frysztacka 5-8	6 704,14	
61	11-03-030	Milczańska 34-43		16 981,70
62	11-03-031	Częstochowska 2-10	170 356,10	
63	11-03-032	Powstańców Wlkp 49-51C	6 219,65	
64	11-03-033	Powstańców Wlkp 52		3,62
65	11-03-034	Powstańców Wlkp 53	9 684,09	
66	11-03-035	Powstańców Wlkp 54	31 883,06	
67	11-03-036	Legnicka 1		69 740,23
68	11-03-037	Legnicka 2		3 005,87
69	11-03-038	Legnicka 3		76 201,87
70	11-03-039	Legnicka 4-7		12 599,42
71	11-03-040	Legnicka 9-12		3 677,52
72	11-03-041	Legnicka 13-16		16 977,90
74	11-03-042	Legnicka 17-20		14 679,22
75	11-03-043	Ruska 15-15C		46 045,33
76	11-03-044	Ruska 18-21		3 114,05
77	11-03-045	Ruska 33-33C		28 533,75
78	11-03-046	Ruska 34-34C		24 416,25
79	11-03-047	Ruska 35-35C		1 891,63
80	11-03-048	Ruska 13-14A	135 980,56	
81	11-03-050	Ruska 22-23A	38 500,24	
82	11-03-053	Legnicka 21	1 175,13	
83	11-03-054	Milczańska 8		1 600,71
84	11-03-055	9 Maja 84		1 052,77
85	11-04-007	Włociańska 34-42	24 722,18	
86	11-04-008	Włociańska 24-32		2 803,18
87	11-04-009	Włociańska 14-22	923,03	
88	11-04-010	Włociańska 4-12	29 603,37	
89	11-04-011	Boryny 4-10		1 604,11
90	11-04-012	Boryny 12-24	4 128,95	
91	11-04-013			
92	11-04-014	Boryny 26-38	44 258,35	
93	11-04-015			
94	11-04-016	Boryny 40-52	37 550,68	
95	11-04-017			
96	11-04-018	Boryny 54		47 980,52
97	11-04-019	Boryny 56	76 825,00	
98	11-04-020	Boryny 25-37	8 705,78	
99	11-04-021			
100	11-04-022	Boryny 39-51	13 101,95	
101	11-04-023			
102	11-04-024	Sierpowa 8-13	37 230,59	

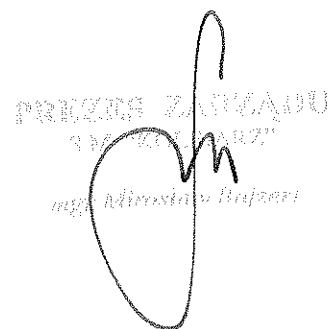
103	11-04-044	Dobrzyńska 1-1B	22 062,86	
104	11-04-045	Budziszyńska 35-36	84 301,24	
105	11-04-046	Inowrocławska 8-8B		63 594,35
106	11-04-047	Inowrocławska 9-9BB	47 130,35	
107	11-04-048	Inowrocławska 10-10B		31 553,91
108	11-04-049	Inowrocławska 12-12B	30 988,64	
109	11-04-050	Inowrocławska 11-11B	50 413,39	
110	11-04-051	Budziszyńska 38-40		21 865,21
111	11-05-001	Cukrowa 15-23		38 157,70
112	11-05-002	Cukrowa 25-31	2 917,52	
113	11-05-003			
114	11-05-004	Cukrowa 33-43		16 316,86
115	11-06-001	Klemensiewicza 20-22		43 550,66
116	11-06-002	Klemensiewicza 12-16	68 988,04	
117	11-06-003	Klemensiewicza 18	72 321,30	
118	11-06-004	Klemensiewicza 17	4 502,86	
119	11-06-005	Klemensiewicza 4-10		22 204,45
120	11-06-006	Klemensiewicza 15	95 363,97	
121	11-06-007	Klemensiewicza 24-28	62 580,61	
122	11-03-057	Ruska(zespół garaży)	782,62	
123	11-03-058	Legnicka(przy zesp. Garaży)	484,34	
124	1103059;1103060;1103064	Ruska/Frysztacka	5 111,65	
125	11-03-228	9Maja 42CD-ter.ziel.	4 001,88	
126	11-03-999	Lokale		56,90
127	11-05-999	Lokale		24 513,58
128	11-06-008	Klemensiewicza 2		590,16
129	11-06-999	lokale	17,00	
130	11-09-001	pracownie plastyczne		25 569,23
131	11-10-001	Garaże Ruska 1-30		57 839,30
132	11-10-002	garaże Ruska 2-13		31 440,27
133	11-10-004	garaże Ruska 31-60		68 281,49
134	11-10-005	garaże-piekary		47 941,69
135	11-10-006	garaże Ruska 61-100		77 493,94
136	11-10-007	Ruska garaże 14-22		14 646,11
137	11-10-013;1103065	legnicka/parkingi		20 846,04
138	11-10-025	Boksy		5 231,01
139	11-10-026	Milczańska-Garaże	3 035,48	
140	11-10-027	Garaże -Inowrocławska		29 459,46
141	11-02-013	Mieszka I 103 I. Użytk.	8 347,38	
142	11-02-014	Mieszka I 105 I.uzýtk.		579,37
143	11-02-999	lokale	2,56	
144	1103051;1103052;1104001	pozostałe		831,45
	razem		2 063 602,79	1 952 506,36
	różnica			-111 096,43

Szczecin, 11-02-2019 r

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
Sporządził: Halina Wójcik


Z-ca Prezesa
dz. Techniczno-eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomkowiak

200

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik


PREZES ZARZĄDU
mgr Mariusz Bujara

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2018 rok

lp.	nazwa (osiedla) nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.dźwig.	fund. na dociep.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA			
1	Śródmieście	2 072 854,93	493 260,63	701 010,60		-878 583,70
2	Mieszka I	1 229 473,94	173 744,71	161 201,11		-894 528,12
3	Wzg.H	3 049 877,08	6 120 049,25	1 495 410,26		4 565 582,43
4	Ustronie	1 752 094,38	936 777,48	118 273,72	50 341,20	-646 701,98
5	Cukrowa	68 719,71	234 540,90			165 821,19
6	Smolańska	833 106,76	79 908,87	177 410,64		-575 787,25
7	pracownie plastycz.		4 742,45			4 742,45
8	garaże	8 501,23				-8 501,23
	ogółem	9 014 628,03	8 043 024,29	2 653 306,33	50 341,20	1 732 043,79
	persaldo	-971 603,74				

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

Z-ca Prezesa Biu. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Winiak

PREZES ZARZĄDU
G.M. "KOTERIA" S.A.
mgr Mirosław Bajer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2018 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem MA(+); WN(-)
		WN	MA		
1	Drzymały 16		20 282,58		20 282,58
2	3 Maja 24-24A	76 711,49			-76 711,49
3	Łokietka 19-19B		207 623,99		207 623,99
4	Kaszubska 27C-27D	182 191,85			-182 191,85
5	Kaszubska 27-27B	189 951,55		83 804,73	-106 146,82
6	Plac zwycięstwa5-5A	39 164,27		42 209,64	3 045,37
7	Potulicka 9	129 952,80		55 647,37	-74 305,43
8	Potulicka 10-12A		28 827,74		28 827,74
9	Potulicka 23-23B		94 117,49		94 117,49
10	Potulicka 24-24B		4 965,91		4 965,91
11	Potulicka 25	72 199,93		52 482,05	-19 717,88
12	Plac Zwycięstwa 4	14 527,38		18 334,80	3 807,42
13	Potulicka 26		55 569,99	52 467,15	108 037,14
14	Potulicka 27	171 082,29		52 539,58	-118 542,71
15	Potulicka 28	115 043,36		51 821,66	-63 221,70
16	Potulicka 29	365 784,66		82 415,52	-283 369,14
17	Potulicka 40	341 333,32		209 288,10	-132 045,22
18	Potulicka 31A-31-c	31 970,24			-31 970,24
19	Potulicka 33-33B		31 364,27		31 364,27
20	Potulicka 14-17A	342 941,79			-342 941,79
21	Piekary 3A-3B		50 508,66		50 508,66
	ogółem O. Śródmieście	2 072 854,93	493 260,63	701 010,60	-878 583,70
	persaldo	-1 579 594,30			

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK RZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

Z-ca Prezesa ds. Księgowy
CZŁONEK RZĄDU

mgr Halina Wójcik

PREZES RZĄDU
mgr Mieczysław Bajzert

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2018 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Mieszka I 102	175 924,39		53 544,37	-122 380,02
2	Mieszka I 104	541 813,69		53 825,82	-487 987,87
3	Mieszka I 106	421 897,70		53 830,92	-368 066,78
4	Powstańców WLKP 4-4B		41 122,36		41 122,36
5	Powstańców Wlkp 5-5B		35 813,45		35 813,45
6	Powstańców Wlkp 6-6B		4 776,46		4 776,46
7	Powstańców Wlkp. 7-7B		22 231,66		22 231,66
8	Powstańców Wlkp 8-8B		45 890,94		45 890,94
9	Powstnców Wlkp 9-9B		23 909,84		23 909,84
10	Powstańców Wlkp 4c/1-8	89 838,16			-89 838,16
	razem O. Mieszka I	1 229 473,94	173 744,71	161 201,11	-894 528,12
	persaldo	-1 055 729,23			

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomkowiak

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Włocik

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Andrzej

mgr inż. Andrzej

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2018 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Dunikowskiego 28	333 123,51		81 137,76	-251 985,75
2	Dunikowskiego 30	178 886,23		80 939,76	-97 946,47
3	9 Maja 9H-9I	94 621,56			-94 621,56
4	Ruska 33D-33G		226 657,98		226 657,98
5	9 Maja 1		140 200,17	79 492,80	219 692,97
6	9 Maja 2	32 418,70		78 785,88	46 367,18
7	9 Maja 3		165 184,01	79 530,02	244 714,03
8	9 Maja 5		85 091,89	79 340,66	164 432,55
9	9 Maja 6	164 160,85		79 007,72	-85 153,13
10	9 Maja 7		81 712,94	78 900,80	160 613,74
11	9 Maja 8		57 183,95	78 048,47	135 232,42
12	9 Maja 9-9G	30 340,47			-30 340,47
13	9 Maja 10	47 317,18		78 564,36	31 247,18
14	9 Maja 11-11B		6 305,96		6 305,96
15	9 Maja 12-18		237 086,47		237 086,47
16	9 Maja 15-15F		279 306,61		279 306,61
17	9 Maja 19-25		219 287,10		219 287,10
18	9 Maja 20-26		278 352,21		278 352,21
19	9 Maja 27-33		118 263,30		118 263,30
20	9 Maja 28-34		234 889,76		234 889,76
21	9 Maja 35-41		225 398,01		225 398,01
22	9 maja 36-42		168 414,24		168 414,24
23	9 Maja 44-50		265 489,77		265 489,77
24	9 Maja 52-58		107 652,67		107 652,67
25	9 Maja 60-66		265 084,61		265 084,61
26	9 Maja 68-74		281 725,49		281 725,49
27	9 Maja 76-82		213 688,22		213 688,22
28	9 Maja 42A-D		167 718,87		167 718,87
29	Frysztacka 5-8		125 634,72		125 634,72
30	Milczańska 34-43		68 028,57		68 028,57
31	Częstochowska 2-10	111 412,42		218 704,29	107 291,87
32	Powstańców Wlkp. 49-51C		622 463,25		622 463,25
33	Powstańców Wlkp 52	565 046,65		81 177,42	-483 869,23
34	Powstańców Wlkp. 53	600 406,07		81 609,00	-518 797,07
35	Powstańców Wlkp. 54	565 786,68		80 845,66	-484 941,02
36	Legnicka 1		55 654,81	79 795,44	135 450,25
37	Legnicka 2		57 462,37	79 438,80	136 901,17
38	Legnicka 3		97 569,00	80 091,42	177 660,42
39	Legnicka 4-7		110 649,43		110 649,43
40	Legnicka 9-12		9 677,40		9 677,40
41	Legnicka 13-16		83 922,56		83 922,56
42	Legnicka 17-20		98 966,93		98 966,93
43	Ruska 15-15C		151 933,37		151 933,37
44	Ruska 18-21		92 662,97		92 662,97
45	Ruska 33-33C		241 278,36		241 278,36
46	Ruska 34-34C		241 135,04		241 135,04
47	Ruska 35-35C		238 316,24		238 316,24

48	Ruska 13-14A	74 245,05			-74 245,05
49	Ruska 22-23A	252 111,71			-252 111,71
	razem O. WZg.H.	3 049 877,08	6 120 049,25	1 495 410,26	4 565 582,43
	persaldo	3 070 172,17			

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych
CZŁONK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomkówa

Z-ca Prezesa H. Księgowy
CZŁONK ZARZĄDU
mgr Halina Wólcik

PREZES ZARZĄDU
RM "KORBIANZ"
mgr Mirosław Rajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2018 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	fund. na dociepl.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA			
1	Włościańska 34-42		141 429,96			141 429,96
2	Włościańska 24-32		133 375,13			133 375,13
3	Włościańska 14-22	65 726,63				-65 726,63
4	Włościańska 4-12	92 749,66				-92 749,66
5	Boryny 4-10		31 110,06			31 110,06
6	Boryny 12-24		197 599,30			197 599,30
7	Boryny 26-38		47 610,63			47 610,63
8	Boryny 40-52		14 396,85			14 396,85
9	Boryny 54	72 177,83		59 045,32		-13 132,51
10	Boryny 56	288 686,69		59 228,40		-229 458,29
11	Boryny 25-29	39 770,88				-39 770,88
12	Boryny 31-37		108 428,35			108 428,35
13	Boryny 39-51	67 986,90				-67 986,90
14	Sierpowa 8-13		56 793,72			56 793,72
15	Dobrzyńska 1-1B	497 223,38				-497 223,38
16	Budziszyńska 35-36		579,94		50 341,20	50 921,14
17	Inowrocławska 8-8B		54 069,66			54 069,66
18	Inowrocławska 9-9B	28 249,25				-28 249,25
19	Inowrocławska 10-10B		107 366,57			107 366,57
20	Inowrocławska 12-12B		44 017,31			44 017,31
21	Inowrocławska 11-11B	2 564,67				-2 564,67
22	Budziszyńska 38-40	596 958,49				-596 958,49
	razem O.Ustronie	1 752 094,38	936 777,48	118 273,72	50 341,20	-646 701,98
	persaldo	-815 316,90				

Z-ca Prezesa
os. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomkiewicz

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

PREZES ZARZĄDU

3 M "POLSKIARZ"

mgr inż. Janusz Kufczak

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2018 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]	
		WN	MA
1	Cukrowa 15-23		143 571,60
2	Cukrowa 25-31		90 969,30
3	Cukrowa 33-43	68 719,71	
	razem O. Cukrowa	68 719,71	234 540,90
	persaldo		165 821,19

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomkowiak

Z-ca Prezesa O. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wólcik

PRZEDSIĘDZIE ZARZĄDU
SM "SCHEIDT"

mgr Mirosław Kozłowski

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2018 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Klemensiewicza 20-22	71 573,65			-71 573,65
2	Klemensiewicza 12-16	27 036,72			-27 036,72
3	Klemensiewicza 18	349 907,71		59 229,72	-290 677,99
4	Klemensiewicza 17	208 331,12		59 229,72	-149 101,40
5	Klemensiewicza 4-10		79 908,87		79 908,87
6	Klemensiewicza 15	155 087,51		58 951,20	-96 136,31
7	Klemensiewicza 24-28	21 170,05			-21 170,05
	razem O. Smolańska	833 106,76	79 908,87	177 410,64	-575 787,25
	persaldo	-753 197,89			

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Planistycznych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Białek

Z-ca Prezesa Gł. Księgi
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Hanna Wólcik

PREZES ZARZĄDU
mgr Mieczysław Krajewski



GRUPA
KPW

siedziba Zarządu

90-350 Łódź, ul. Tymienieckiego 25C/410

www.kpw.pl, e-mail: biuro@kpw.pl

tel./fax 42 611 10 57, 42 611 07 21

42 611 07 36, 42 611 07 82

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku jednostki:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOLEJARZ”

z siedzibą w Szczecinie (70-136), przy ulicy 9 Maja 17

■ **KPW Audytor Sp. z o.o.**
audyt i badanie
sprawozdań
finansowych
NIP 727 276 70 73
KRS 0000363162

■ **KPW Audyt Sp. z o.o.**
przegląd i badanie
sprawozdań
finansowych jzp
NIP 726 281 30 24
KRS 0000658344

■ **KPW Księgowość Sp. z o.o.**
prowadzenie ksiąg
rachunkowych,
kadry, płace
NIP 835 160 33 28
KRS 0000415757

■ **KPW Finanse Sp. z o.o.**
doradztwo biznesowe,
monitoring i windykacja
natężności
NIP 725 206 96 50
KRS 0000472397

oddział Katowice
tel./fax 32 73 50 333;
883 657 333
e-mail: katowice@kpw.pl
oddział Warszawa
tel./fax 22 11 89 811;
790 655 640
e-mail: warszawa@kpw.pl



GRUPA
KPW

siedziba Zarządu

90-350 Łódź, ul. Tymienieckiego 25C/410

www.kpw.pl, e-mail: biuro@kpw.pl

tel./fax 42 611 10 57, 42 611 07 21

42 611 07 36, 42 611 07 82

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO JEDNOSTKI

Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOLEJARZ”

z siedzibą w Szczecinie (70-136), przy ulicy 9 Maja 17

dla Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego jednostki Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” („Spółdzielnia”), które zawiera bilans na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok zakończony w tym dniu oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2018 roku poz. 395 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

■ **KPW Audytor Sp. z o.o.**
audyt i badanie
sprawozdań
finansowych
NIP 727 276 70 73
KRS 0000363162

■ **KPW Audyt Sp. z o.o.**
przegląd i badanie
sprawozdań
finansowych jzp
NIP 728 281 30 24
KRS 0000658344

■ **KPW Księgowość Sp. z o.o.**
prowadzenie ksiąg
rachunkowych,
kadry, płace
NIP 835 160 38 28
KRS 0000415757

■ **KPW Finanse Sp. z o.o.**
doradztwo biznesowe,
monitoring i windykacja
nałożności
NIP 725 206 96 50
KRS 0000472397

oddział Katowice
tel./fax 32 73 50 333;
883 657 333
e-mail: katowice@kpw.pl
oddział Warszawa
tel./fax 22 11 89 811;
790 655 640
e-mail: warszawa@kpw.pl



GRUPA
KPW

siedziba Zarządu

90-350 Łódź, ul. Tymienieckiego 25C/410

www.kpw.pl, e-mail: biuro@kpw.pl

tel./fax 42 611 10 57, 42 611 07 21

42 611 07 36, 42 611 07 82

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2039/37a/2018 z dnia 19 lutego 2018 r. w sprawie krajowych standardów badania (700 (Z), 701, 705 (Z), 706 (Z), 720 (Z), 260 (Z), 570 (Z)) oraz nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz.U. 2017 poz. 1089 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji

■ **KPW Audytor Sp. z o.o.**
audyt i badania
sprawozdań
finansowych
NIP 727 276 70 73
KRS 0000363162

■ **KPW Audyt Sp. z o.o.**
przegląd i badanie
sprawozdań
finansowych jzp
NIP 728 281 30 24
KRS 0000658344

■ **KPW Księgowość Sp. z o.o.**
prowadzenie ksiąg
rachunkowych,
kady, płace
NIP 835 160 33 28
KRS 000415757

■ **KPW Finanse Sp. z o.o.**
doradztwo biznesowe,
monitoring i windykacja
natężności
NIP 725 206 96 50
KRS 0000472397

oddział Katowice
tel./fax 32 73 50 333;
883 657 333
e-mail: katowice@kpw.pl
oddział Warszawa
tel./fax 22 11 89 811;
750 655 640
e-mail: warszawa@kpw.pl



GRUPA
KPW

siedziba Zarządu

90-350 Łódź, ul. Tymienieckiego 25C/410

www.kpw.pl, e-mail: biuro@kpww.pl

tel./fax 42 611 10 57, 42 611 07 21

42 611 07 36, 42 611 07 82

kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;

■ **KPW Audytor Sp. z o.o.**
audyt i badanie
sprawozdań
finansowych
NIP 727 276 70 73
KRS 0000363162

■ **KPW Audyt Sp. z o.o.**
przegląd i badanie
sprawozdań
finansowych jzp
NIP 728 281 30 24
KRS 0000558344

■ **KPW Księgowość Sp. z o.o.**
prowadzenie ksiąg
rachunkowych,
kadry, płace
NIP 835 160 33 28
KRS 0000415757

■ **KPW Finanse Sp. z o.o.**
doradztwo biznesowe,
monitoring i windykacja
nałożności
NIP 726 206 96 50
KRS 0000472397

oddział Katowice
tel./fax 32 73 50 333;
883 657 333
e-mail: katowice@kpww.pl
oddział Warszawa
tel./fax 22 11 89 811;
790 655 640
e-mail: warszawa@kpww.pl



GRUPA
KPW

siedziba Zarządu

90-350 Łódź, ul. Tymienieckiego 25C/410

www.kpw.pl, e-mail: biuro@kpw.pl

tel./fax 42 611 10 57, 42 611 07 21

42 611 07 36, 42 611 07 82

- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, oraz na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym, lub jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

■ **KPW Audytor Sp. z o.o.**
audyt i badanie
sprawozdań
finansowych
NIP 727 276 70 73
KRS 0000363162

■ **KPW Audyt Sp. z o.o.**
przegląd i badanie
sprawozdań
finansowych jzp
NIP 728 281 30 24
KRS 0000658344

■ **KPW Księgowość Sp. z o.o.**
prowadzenie ksiąg
rachunkowych,
kadry, płaca
NIP 835 160 38 28
KRS 0000415757

■ **KPW Finanse Sp. z o.o.**
doradztwo biznesowe,
monitoring i windykacja
nałożności
NIP 726 206 96 50
KRS 0000472397

oddział Katowice
tel./fax 32 73 50 333;
883 657 333
e-mail: katowice@kpw.pl
oddział Warszawa
tel./fax 22 11 89 811;
790 655 640
e-mail: warszawa@kpw.pl



GRUPA
KPW

siedziba Zarządu

90-350 Łódź, ul. Tymienieckiego 25C/410

www.kpw.pl, e-mail: biuro@kpw.pl

tel./fax 42 611 10 57, 42 611 07 21

42 611 07 36, 42 611 07 82

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

■ **KPW Audytor Sp. z o.o.**
audyt i badania
sprawozdań
finansowych
NIP 727 276 70 73
KRS 0000363162

■ **KPW Audyt Sp. z o.o.**
przegląd i badanie
sprawozdań
finansowych jzp
NIP 728 281 30 24
KRS 0000658344

■ **KPW Księgowość Sp. z o.o.**
prowadzenie ksiąg
rachunkowych,
kadry, płace
NIP 835 160 38 28
KRS 0000415757

■ **KPW Finanse Sp. z o.o.**
doradztwo biznesowe,
monitoring i windykacja
natężności
NIP 725 206 96 50
KRS 0000472397

oddział Katowice
tel./fax 32 73 50 333;
883 657 333
e-mail: katowice@kpw.pl
oddział Warszawa
tel./fax 22 11 69 811;
790 655 640
e-mail: warszawa@kpw.pl

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Arkadiusz Zdych.

Działający w imieniu KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (90-350), przy ulicy Tymienieckiego 25C/410 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3640 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

KPW Audytor Sp. z o.o.

ul. Tymienieckiego 25C/410; 90-350 Łódź

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Arkadiusz Zdych
Data: 2019.04.01 13:00:30 CEST

Arkadiusz Zdych

Kluczowy Biegły Rewident nr 13136



*KPW Audytor Sp. z o.o. jest wpisana na listę firm audytorskich
prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów
pod numerem 3640*

Łódź, dnia 01 kwietnia 2019 roku

■ **KPW Audytor Sp. z o.o.**
audyt i badania
sprawozdań
finansowych
NIP 727 276 70 73
KRS 0000363162

■ **KPW Audyt Sp. z o.o.**
przegląd i badania
sprawozdań
finansowych jzp
NIP 726 281 30 24
KRS 0000658344

■ **KPW Księgowość Sp. z o.o.**
prowadzenie ksiąg
rachunkowych,
kadry, płace
NIP 835 160 38 28
KRS 0000415757

■ **KPW Finanse Sp. z o.o.**
doradztwo biznesowe,
monitoring i windykacja
nałożności
NIP 725 206 96 50
KRS 0000472397

oddział Katowice
tel./fax 32 73 50 333;
883 657 333
e-mail: katowice@kpw.pl
oddział Warszawa
tel./fax 22 11 69 811;
790 655 640
e-mail: warszawa@kpw.pl

Pkt 13

Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2018 r.

**Uchwała 17/2019
z dnia 11 kwietnia 2019 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zarekomendowania Walnemu Zgromadzeniu udzielenia absolutorium Zarządowi SM „Kolejarz” za 2018 rok.

Na podstawie § 36 ust. 1 pkt 1.6. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” - Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1

Po wnikliwym i wszechstronnym przeanalizowaniu wyników działalności finansowo-gospodarczej Spółdzielni zawartych w sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu z działalności Spółdzielni SM „Kolejarz” za 2018 r., Rada Nadzorcza wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium następującym członkom Zarządu:

- | | |
|-------------------------------|--|
| 1) mgr Mirosławowi Bajzertowi | - Prezesowi Zarządu
za okres 01.01. – 31.12.2018 r. |
| 2) mgr inż. Jolancie Tomków | - Z-cy Prezesa
ds. techniczno – eksploatacyjnych
za okres 01.01. – 31.12.2018 r. |
| 3) mgr Halinie Wójcik | - Z-cy Prezesa – Gł. Księgowy
za okres 01.01. – 31.12.2018 r. |

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Krzysztof Karaśkiewicz

**PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ**


Barbara Witek

Uchwała nr 10/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Panu Mirosławowi Bajzertowi, Prezesowi Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie, z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Panu **Mirosławowi Bajzertowi**, Prezesowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

Uchwała nr 11/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Jolancie Tomków, członkowi Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie, z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Jolancie Tomków**, członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

Uchwała nr 12/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Halinie Wójcik, członkowi Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie, z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Halinie Wójcik**, członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

Pkt 14

Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia
sprawozdania Rady Nadzorczej za 2018 r.

Uchwała nr 13/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
w Szczecinie za okres od 01.01.2018 r. do 31.12 2018 r.

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie, Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz”, po rozpatrzeniu sprawozdania Rady Nadzorczej uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z działalności w roku 2018.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

**Uchwała 15/2019
z dnia 11 kwietnia 2019 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Po zapoznaniu się z projektem sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. Rada Nadzorcza:

§ 1

Przyjmuje sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

§ 2

Przedkłada Zarządowi SM „Kolejarz” powyższe sprawozdanie z wnioskiem o dołączenie go do materiałów na Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w 2019 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Krzysztof Karaśkiewicz

**PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ**

Barbara Witek



Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie za 2018 roku

Szczecin, kwiecień 2019

Spis treści

1. Uwagi wstępne	3
2. Skład Rady Nadzorczej	3
3. Sposób wykonywania czynności przez Radę Nadzorczą	4
4. Nadzór Rady Nadzorczej nad działalnością Spółdzielni	5
5. Zadania wykonane przez Radę Nadzorczą w okresie sprawozdawczym	5
6. Wybór firmy do zbadania sprawozdania finansowego za 2018 rok	7
7. Ocena sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” za 2017 rok	7
8. Polityka kadrowa i nadzór nad działalnością Zarządu	8
9. Informacja o wykonaniu obowiązków związanych z Walnym Zgromadzeniem SM „Kolejarz” odbytym w dniach 9 maja – 24 maja 2018 roku.	9
10. Wnioski końcowe	9

1. Uwagi wstępne

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” działa na podstawie następujących aktów prawnych:

- ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zmianami)
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222)
- statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
- regulaminu Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” oraz innych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

Z mocy prawa Rada Nadzorcza jest organem sprawującym kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

2. Skład Rady Nadzorczej

W 2018 roku Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. Barbara Witek | – Przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| | – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej |
| 2. Marek Czerniawski | – Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej |
| | – Przewodniczący Komisji Inwestycyjno – Remontowej |
| 3. Krzysztof Karaśkiewicz | – Sekretarz |
| 4. Małgorzata Dąbrowska | – Przewodnicząca Komisji Członkowsko – Regulaminowej |
| 5. p. Katarzyna Dziurdzikowska | – Członek |
| 6. p. Anna Kolec | – Członek |
| 7. p. Halina Siewiorek | – Członek |
| 8. p. Ryszard Smogur | – Członek |
| 9. p. Nela Stolarczyk | – Członek |

Poszczególne Komisje działały następująco:

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 1. Komisja Rewizyjna | |
| Przewodnicząca | – Barbara Witek |
| Z – ca Przewodniczącej | – Katarzyna Dziurdzikowska |
| Sekretarz | – Anna Kolec |
| 2. Komisja Inwestycyjno – Remontowa | |
| Przewodniczący | – Marek Czerniawski |
| Z – ca Przewodniczącego | – Nela Stolarczyk |
| Sekretarz | – Krzysztof Karaśkiewicz |

3. Komisja Członkowsko - Regulaminowa

Przewodnicząca	– Małgorzata Dąbrowska
Z – ca Przewodniczącej	– Ryszard Smogur
Sekretarz	– Halina Siewiorek

Od dnia 22.05.2018 r. do dnia 8.11.2018 r. Komisja Rewizyjna działała w następującym składzie:

Przewodnicząca	– Barbara Witek
Z – ca Przewodniczącej	– Nela Stolarczyk
Sekretarz	– Anna Kolec

W okresie 22.05.2018 - 08.11.2018 r. Komisja Inwestycyjno-Remontowa działała w składzie:

Przewodniczący	– Marek Czerniawski
Z – ca Przewodniczącego	– Katarzyna Dziurdzikowska
Sekretarz	– Krzysztof Karaśkiewicz

Powyższa zmiana nie miała wpływu na ciągłość pracy Rady Nadzorczej i nie wywoływała żadnych zakłóceń w funkcjonowaniu Rady.

3. Sposób wykonywania czynności przez Radę Nadzorczą

Rada Nadzorcza, realizując swoje zadania i obowiązki, kierowała się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami Spółdzielni, interesem całej Spółdzielni oraz opiniami i postanowieniami sądów.

Żaden Członek Rady Nadzorczej nie miał powiązań natury ekonomicznej, rodzinnej lub innej, mogących mieć wpływ na jego stanowisko w sprawie rozstrzyganej przez Radę, szczególnie w kontekście zapisów § 33 Statutu Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca również sytuacje, w których Członkowie Rady, w wyniku konfliktu interesów, musieliby powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji na posiedzeniu Rady Nadzorczej oraz od głosowania nad uchwałami.

Rada Nadzorcza, wykonując swoje obowiązki, odbyła w okresie sprawozdawczym:

- 17 posiedzeń plenarnych (w tym 1 nadzwyczajne),
- 14 posiedzeń Komisji Rewizyjnej,
- 12 posiedzeń Komisji Inwestycyjno-Remontowej,
- 12 posiedzeń Komisji Członkowsko-Regulaminowej.

Rada Nadzorcza podjęła 36 uchwał. Rada zajmowała również stanowisko w sprawach objętych porządkiem obrad, co do których podjęcie uchwały nie było konieczne.

Z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz poszczególnych Komisji zostały sporządzone protokoły, które wraz z pozostałą dokumentacją, przechowywane są w siedzibie Spółdzielni w Szczecinie.

Członkowie Rady Nadzorczej wykonywali swoje obowiązki osobiście przez cały okres objęty sprawozdaniem, a w szczególności na posiedzeniach Rady Nadzorczej, w składzie umożliwiającym podejmowanie uchwał, w tym:

- na 7 posiedzeniach – obecność 100 – procentowa,
- na 5 posiedzeniach – obecność 89 – procentowa (1 osoba nieobecna),
- na 3 posiedzeniach – obecność 78 – procentowa (2 osoby nieobecne),
- na 1 posiedzeniu – obecność 67 – procentowa (3 osoby nieobecne),
- na 1 posiedzeniu – obecność 56 – procentowa (4 osoby nieobecne),

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w obradach Walnego Zgromadzenia i w Zebraniach Osiedlowych Mieszkańców.

4. Nadzór Rady Nadzorczej nad działalnością Spółdzielni

Rada Nadzorcza pracowała według planów pracy poszczególnych komisji. Swoją pracę Rada Nadzorcza opierała także na przepisach wynikających ze Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”. Praca Rady Nadzorczej była zgodna z ramowym, zatwierdzonym planem pracy Rady w roku 2018, poszerzonym o sprawy wynikające z bieżących potrzeb.

Rozpatrywanie każdego tematu, zależnie od jego specyfiki, kończyło się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

5. Zadania wykonane przez Radę Nadzorczą w okresie sprawozdawczym

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza w ramach swoich kompetencji ustawowych i statutowych pełniła funkcję uchwałodawczą, nadzorującą i kontrolną.

- a) W toku swej pracy Rada Nadzorcza podjęła uchwały regulujące różne dziedziny działalności Spółdzielni, w tym:
- uchwały dotyczące gospodarki finansowo-remontowej (uchwalenie planów finansowych i remontowych na 2019 rok, zatwierdzenie korekty planu remontowego na 2018 rok)
 - uchwałę zatwierdzającą plan pracy Rady Nadzorczej
 - uchwałę w sprawie wyboru jednostki do oceny sprawozdania finansowego za 2017 rok
 - uchwały w sprawie przyznania premii poszczególnym członkom Zarządu.
 - uchwały w sprawie powołania komisji:
 - do przeprowadzenia kontroli przez Komisję Rewizyjną,

- do przeprowadzenia kontroli przez Komisję Inwestycyjno–Remontową
 - uchwałę w sprawie upoważnienia Zarządu do działań zmierzających do uzyskania dofinansowania z projektu pn. „Montaż instalacji fotowoltaicznych o łącznej mocy 200 kW na potrzeby Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
 - uchwałę w sprawie zatwierdzenia sposobu rozliczania instalacji fotowoltaicznych obsługujących więcej niż jedną nieruchomość.
 - uchwałę w sprawie ustalenia liczby członków poszczególnych rad osiedli działających w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.
 - uchwały zatwierdzające zmiany w regulaminach:
 - Regulamin określający zasady postępowania w sprawie warunków zabudowy i korzystania z powierzchni korytarzy w budynkach SM „Kolejarz” w Szczecinie
 - Regulamin użytkowania garaży wolnostojących w SM „Kolejarz” w Szczecinie.
- b) Rada Nadzorcza, w okresie sprawozdawczym, wykonywała swoje statutowe obowiązki poprzez:
- analizowanie materiałów i informacji otrzymywanych od Zarządu Spółdzielni dotyczących wykonania planu finansowego i planu remontów za 2017 r. windykcji zaległości za 2017 r.
 - opiniowanie wniosków i uwag otrzymanych od poszczególnych Rad Osiedli,
 - wybór biegłego rewidenta do badania dokumentacji finansowo-księgowej oraz sporządzonego na jej podstawie sprawozdania finansowego Spółdzielni.
 - analizowanie i opiniowanie pism od mieszkańców adresowanych bezpośrednio do Rady Nadzorczej.
- c) W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza przeprowadziła kontrole w zakresie:
- kontroli procedur dotyczących inwestycji polegającej na montażu paneli fotowoltaicznych, przeprowadzonej w dniach 13.09.2017 - 08.02.2018 r. (członkiem komisji był również p. Jan Kosiło).
 - sald funduszu remontowego wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. przeprowadzonej w dniach 9 - 16 lipca 2018 r.
 - windykcji zadłużeń w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży przeprowadzonej w dniach 21 maja – 4 czerwca 2018.
 - kontroli poprawnego zawierania umów oraz dokonywanych odbiorów usług budowlano-remontowych, realizowanych na rzecz SM „Kolejarz” w Szczecinie przeprowadzonej w dniu 23.10.2018 roku
- d) Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w przetargach organizowanych przez Zarząd Spółdzielni na prace remontowe oraz wynajem lokali użytkowych i mieszkalnych.
- e) Przedstawiciele Rady Nadzorczej uczestniczyli w spotkaniach z Radami Osiedli: w dniu 22.01.2018 r. z przedstawicielami Rady Osiedla Wzgórze Hetmańskie w dniu 01.10.2018 r. z przedstawicielami Rady Osiedla Ustronie

Podczas spotkań z przedstawicielami Rad Osiedli oddelegowani członkowie Rady Nadzorczej wysłuchali uwag członków Rad Osiedli oraz przedstawiali sugestie związane z bieżącą działalnością Spółdzielni w ramach kompetencji Rady.

- f) Rada Nadzorcza zorganizowała w dniu 10 grudnia 2018 r. spotkanie wigilijne dla osób samotnych zamieszkujących w zasobach Spółdzielni z udziałem przedstawicieli Zarządu i Parafii Matki Bożej Jasnogórskiej. W spotkaniu uczestniczyły dzieci z Ogólnokształcącej Szkoły Muzycznej I stopnia w Szczecinie, które uświetniły spotkanie koncertem kolęd i pasteralek.
- g) Rada Nadzorcza pozytywnie odniosła się do planów Zarządu Spółdzielni dotyczących zamontowania na niektórych nieruchomościach kolejnych baterii fotowoltaicznych.

6. Wybór firmy do zbadania sprawozdania finansowego za 2018 rok

Rada Nadzorcza SM „Kolejarz”, po zapoznaniu się z przedstawionymi 8 ofertami, uchwałą nr 33/2018 z dnia 19.11.2018 r. dokonała wyboru biegłego rewidenta - firmę KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi - za cenę 7 800 zł + VAT, która w minionych trzech latach przeprowadziła ok. 40 badań sprawozdań dla spółdzielni mieszkaniowych. Proponowane ceny oferentów były zróżnicowane. Przy wyborze biegłego rewidenta Rada Nadzorcza kierowała się nie tylko oferowaną ceną, ale także doświadczeniem w badaniu sprawozdań finansowych dla różnych spółdzielni.

7. Ocena sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” za 2017 rok

Rada Nadzorcza, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym przedłożonym przez Zarząd oraz na podstawie pozytywnej rekomendacji biegłego rewidenta Bożeny Kłós działającej pod firmą Kancelaria Audytorsko Księgowa Bożeny Kłós z siedzibą w Szczecinie, wyrażonej w raporcie z dnia 20 marca 2018 r. stwierdza, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

Zaprezentowane dane finansowe obrazują w sposób rzetelny stan majątku Spółdzielni oraz jej kondycję finansową.

Omówienie raportu biegłego rewidenta zostało przeprowadzone w Jego obecności na wspólnym posiedzeniu Rady Nadzorczej i Zarządu w dniu 23 kwietnia 2018 r.

8. Polityka kadrowa i nadzór nad działalnością Zarządu

Do kompetencji Rady Nadzorczej w ramach polityki kadrowej należy:

- ustalanie liczby członków Zarządu Spółdzielni,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni,
- wybór składu Zarządu Spółdzielni,
- zawieszanie w czynnościach z ważnych powodów wszystkich lub poszczególnych członków Zarządu,
- delegowanie członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu,
- ustalenie dla Zarządu wynagrodzenia z uwzględnieniem jego charakteru motywacyjnego,
- zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.

W 2018 roku Spółdzielnią Mieszkaniową „Kolejarz” kierował Zarząd w następującym, trzyosobowym składzie:

- | | |
|--------------------|--|
| – Mirosław Bajzert | – Prezes Zarządu, |
| – Jolanta Tomków | – Zastępca ds. techniczno-eksploatacyjnych, |
| – Halina Wójcik | – Zastępca Prezesa ds. finansowych, Główny Księgowy. |

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” pracuje w niezmienionym składzie od kwietnia 2012 r.

Uchwałą nr 9/2018 roku Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła przedłożone do zaakceptowania sprawozdanie finansowe Zarządu za 2017 rok.

Wynagrodzenia Członków Zarządu zostały ustalone na podstawie zasad wynikających z przyjętego Uchwałą nr 11/2014 z dnia 28.03.2014 roku Regulaminu wynagradzania członków Zarządu. Wynagrodzenia członków Zarządu powinny odzwierciedlać dbałość o zapewnienie efektywnego zarządzania Spółdzielnią oraz charakter motywacyjny wynagrodzenia.

W 2018 r. wynagrodzenia członków Zarządu zostały podniesione na mocy uchwały 14/2018 Rady nadzorczej z dnia 10 maja 2018 r.

Rada Nadzorcza wraz z Zarządem wypracowała stanowisko w sprawie korekty planu finansowego w zakresie funduszu płac w 2018 roku uznając, że fundusz płac powinien zostać podwyższony.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym wykonywała stały nadzór nad działalnością Zarządu poprzez:

- analizowanie materiałów otrzymywanych od Zarządu,
- uzyskiwanie informacji i szczegółowych wyjaśnień od Członków Zarządu w trakcie posiedzeń poszczególnych Komisji oraz Rady Nadzorczej,

- kontrolę prawidłowości procedur przeprowadzonych przez Zarząd w zakresie m. in. poniesionych wydatków na remonty budynków Spółdzielni, windy kaski należności.

W 2018 r. Rada Nadzorcza w trakcie swojej pracy koncentrowała się na działaniach zmierzających do dalszej poprawy stanu technicznego nieruchomości. Ważnym tematem w pracach Rady Nadzorczej była również inwestycja polegająca na montażu paneli fotowoltaicznych w zasobach SM „Kolejarz” oraz inwestycja przy ul. Ruskiej polegająca na „Budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo usługowym z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie.

Współpraca Rady Nadzorczej i Zarządu pozwoliła na ulepszenie obowiązujących w Spółdzielni regulaminów oraz na uchwalenie dopracowanych i dostosowanych do realnych potrzeb osiedli planów remontów w ramach dostępnych środków finansowych. Istotne były również działania zmierzające do urealnienia wysokości stawki eksploatacyjnej mającej wpływ na stabilność finansów Spółdzielni.

9. Informacja o wykonaniu obowiązków związanych z Walnym Zgromadzeniem SM „Kolejarz” odbytym w dniach 9 maja – 24 maja 2018 roku.

W dniu 23 kwietnia 2018 roku, poprzez przyjęcie odpowiednich uchwał, Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała wnioski zgłoszone na Walne Zgromadzenie w zakresie:

1. Sprawozdania Zarządu z działalności SM „Kolejarz” za 2017 rok,
2. Sprawozdania finansowego za 2017 rok,
3. Udzielenia absolutorium członkom Zarządu za wykonanie obowiązków w 2017 r.

10. Wnioski końcowe

Rada Nadzorcza uważa, że najważniejszymi zadaniami Rady Nadzorczej oraz Zarządu powinny być:

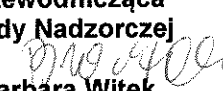
- dalsze prowadzenie racjonalnego gospodarowania majątkiem i funduszami Spółdzielni przy jednoczesnym zachowaniu odpowiedniej dyscypliny finansowej Spółdzielni,
- kontynuowanie systematycznego analizowania i kontrolowania kosztów i wydatków zarówno całej Spółdzielni, jak również poszczególnych nieruchomości, przy jednoczesnym ograniczaniu zadłużeń w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych,
- kontrolowanie prac nad prowadzeniem inwestycji w Spółdzielni mających na celu przyniesienie wymiernych korzyści jej członkom.

Rada Nadzorcza składa podziękowania Zarządowi oraz Radom Osiedli za dotychczasową współpracę i zwraca się do Walnego Zgromadzenia o:

- przyjęcie sprawozdania Zarządu za 2018 rok i udzielenie członkom Zarządu absolutorium
- przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2018 i udzielenie członkom Rady Nadzorczej absolutorium

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

Krzysztof Karaśkiewicz

**Przewodnicząca
Rady Nadzorczej**

Barbara Witek

Pkt 15

Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej za 2018 r.

Uchwała nr 14/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Panu Markowi Czerniawskiemu, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 roku.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Panu **Markowi Czerniawskiemu**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

Uchwała nr 15/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Małgorzacie Dąbrowskiej, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 roku.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Małgorzacie Dąbrowskiej**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

Uchwała nr 16/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Katarzynie Dziurdzikowskiej, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 roku.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Katarzynie Dziurdzikowskiej**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

Uchwała nr 17/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Panu Krzysztofowi Karaśkiewiczowi, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 roku.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Panu **Krzysztofowi Karaśkiewiczowi**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

Uchwała nr 18/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Annie Kolec, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 roku.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Annie Kolec**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

Uchwała nr 19/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Halinie Siewiorek, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 roku.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Halinie Siewiorek**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

Uchwała nr 20/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Panu Ryszardowi Smogurowi, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 roku.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Panu **Ryszardowi Smogurowi**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

Uchwała nr 21/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Neli Stolarczyk, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 roku.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Neli Stolarczyk**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

Uchwała nr 22/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Barbarze Witek, członkowi Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 roku.

Na podstawie § 16 pkt 2 Statutu SM „Kolejarz” w Szczecinie Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie udziela absolutorium Pani **Barbarze Witek**, członkowi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z wykonania obowiązków w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

Pkt 16

Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności Spółdzielni w 2018 r.

Uchwała nr 23/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej za rok 2018
w kwocie 1 075 276,12 zł.

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 4 Ustawy Prawo spółdzielcze, § 16 pkt 4 Statutu SM „Kolejarz”, Walne Zgromadzenie uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie przeznacza nadwyżkę bilansową w kwocie **1 075 276,12 zł** z działalności gospodarczej za rok 2018 na następujące cele:

1. 111 096,43 zł – na niedobór gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2017 r.,
2. 450 000,00 zł – na fundusz remontowy,
3. 500 000,00 zł – na fundusz zasobowy,
4. 14 179,69 zł – na działalność społeczno-kulturalną oraz charytatywną.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				

Pkt 17

Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2020 r.

Uchwała nr 24/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
które odbyło się w dniach 23, 27, 28 maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r.

w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2020 r.

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 7 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 16 pkt 7 Statutu SM „Kolejarz”, Walne Zgromadzenie uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie uchwala kwotę 8.000.000,00 zł (słownie zł: osiem milionów złotych) jako najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2020 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – członków

Przeciw uchwale głosowało – członków

Szczecin, dn. 17 czerwca 2019 r.

Części WZ	Nazwa poszczególnych części WZ	Sekretarze Walnego Zgromadzenia		Przewodniczący Walnego Zgromadzenia	
		Imię i Nazwisko	Podpis	Imię i Nazwisko	Podpis
I	„Śródmieście”				
II	„Ustronie” i „Smolańska”				
III	„Wzgórze Hetmańskie I”				
IV	„Wzgórze Hetmańskie II”				
V	„Wzgórze Hetmańskie III”				
VI	„Mieszka I” i „Cukrowa”				