

**Uchwała nr 7/2021
z dnia 13 maja 2021 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2020 r.

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

§ 1

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się:

- ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w 2020 r.;
- ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za rok obrotowy 2020;
- z opinią i raportem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za rok obrotowy 2020;

stwierdza, iż w ocenie Rady Nadzorczej sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w roku 2020, w sposób wyczerpujący informuje o sytuacji finansowo-gospodarczej Spółdzielni i pozytywnie ocenia przedłożone sprawozdanie.

§ 2

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w roku 2020.

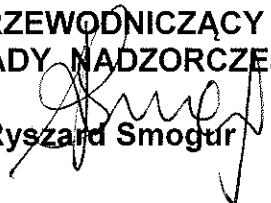
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Krzysztof Karaśkiewicz

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


Ryszard Smogur

**Uchwała nr 8/2021
z dnia 13 maja 2021 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za rok obrotowy 2020.

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

§ 1

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się:

- ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za rok obrotowy 2020 składającym się z:
 - wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
 - bilansu, który zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w kwocie 83.749.118,39 zł,
 - wariantu porównawczego rachunku zysków i strat,
 - zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym,
 - rachunku przepływów pieniężnych,
 - dodatkowej informacji i objaśnień.
 - opinią i raportem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za rok obrotowy 2020;
- stwierdza, iż w ocenie Rady Nadzorczej sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie sporządzone za rok obrotowy 2020, zawiera dane, które w sposób wyczerpujący informują o sytuacji finansowej Spółdzielni i pozytywnie ocenia przedłożone sprawozdanie.

§ 2

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie sporządzonego za rok obrotowy 2020.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Krzysztof Karaśkiewicz

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur



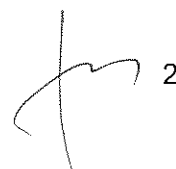
**Sprawozdanie Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
w Szczecinie
z działalności Spółdzielni w 2020 r.**

Szczecin, marzec 2021 r.

Three handwritten signatures in black ink, positioned horizontally at the bottom right of the page.

Spis treści

1. Wstęp	4
2. Skład osobowy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w 2020 r. oraz zakres realizowanych zadań.....	4
3. Walne Zgromadzenie	6
4. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe	7
5. Działalność windykacyjna.....	9
5.1. Lokale mieszkalne.....	9
5.2. Lokale użytkowe	11
5.3. Garaże	13
6. Sprawy terenowo – prawne.....	14
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	15
7.1. Charakterystyka zasobów.....	15
7.2. Stan liczbowy i ilościowy.	16
7.3. Lokale użytkowe, parcele, reklamy.	17
7.4. Centralne ogrzewanie.....	18
7.5. Centralna ciepła woda użytkowa.....	20
7.6. Woda zimna i odprowadzenie ścieków.....	20
7.7. Gospodarka odpadami	21
7.8. Gaz zbiorczy.....	21
7.9. Pielęgnacja zieleni.	22
7.10. Utrzymanie czystości	23
8. Bieżąca konserwacja	23
9. Eksploatacja	25
10. Działalność remontowa	25
11. Działania dotyczące poszanowania energii oraz pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych	33
11.1. Działania termomodernizacyjne.....	33
11.2. Redukcje mocy zamówionej.....	33
11.3. Montaż paneli fotowoltaicznych	34
11.3.1. w ramach programu PROSUMENT.....	34
11.3.2. W ramach RPO	35
12. Działalność inwestycyjna.....	35
13. Działalność finansowo-ekonomiczna.	38

 2

14. Zatrudnienie.....	40
15. Kontrole Spółdzielni.	41
16. Bezpieczeństwo mieszkańców.....	42
17. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.....	43
18. Zakończenie.....	43
19. Wykaz tabel.....	44
20. Wykaz załączników	44
21. Wykaz wykresów.....	44

1. Wstęp

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie działa w oparciu o ustawę Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 275), Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 845 z późniejszymi zmianami) oraz w oparciu o Statut Spółdzielni.

Statutowym celem spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków 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 wraz ze sprawozdaniem finansowym za okres od 1.01.2020 r. do 31.12.2020 r., wnosząc o ich zatwierdzenie.

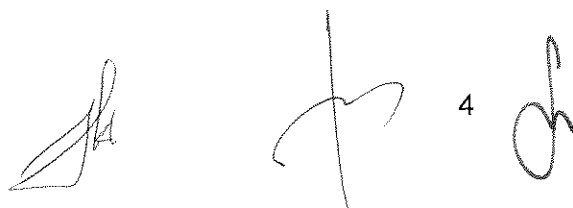
Jednocześnie, przedstawiając niniejsze sprawozdanie, Zarząd składa serdeczne podziękowania wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań, zwłaszcza członkom Rady Nadzorczej, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo - kontrolne i doradcze, Radom Osiedli,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

2. Skład osobowy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w 2020 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 przepisach wewnętrznych Spółdzielni.

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

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



4

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

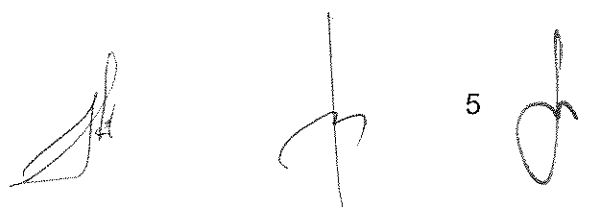
1. realizacja uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie,
2. realizacja prac remontowo – konserwacyjnych zgodnie z przyjętymi planami,
3. realizacja założeń planu gospodarczego dotyczącego funkcjonowania zasobów mieszkaniowych oraz czynności organizacyjnych i finansowych, których głównym celem było działanie w interesie członków przez:
 - a) prawidłowe utrzymanie zasobów mieszkaniowych m.in. przeglądy, modernizacje, remonty oraz podstawową konserwację;
 - b) należyte utrzymanie czystości w całych zasobach spółdzielni;
 - c) prawidłowość i sprawność w utrzymaniu infrastruktury, poprzez którą następuje zaopatrzenie mieszkańców we wszelkiego rodzaju media;
4. zakończenie 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”,
5. utrzymanie prawidłowego funkcjonowania spółdzielni w czasie ogłoszonego stanu epidemii.

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

Podczas 48 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2020 r., Zarząd Spółdzielni podjął 359 uchwał. Wszystkie zostały podjęte jednogłośnie.

Uchwały te 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),
2. zwołania Walnego Zgromadzenia;
3. zwoływania zebrań osiedlowych mieszkańców,
4. zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w trybie głosowania korespondencyjnego,
5. prowadzenia gospodarki w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
6. analizowania informacji opracowywanych przez poszczególne komórki organizacyjne, a dotyczących bieżącej działalności i gospodarki spółdzielni;
7. przygotowywania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej spółdzielni;
8. zawierania umów na realizację robót remontowych.



5

3. Walne Zgromadzenie

Na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie określenia innych terminów wypełniania obowiązków w zakresie ewidencji oraz w zakresie sporządzenia, zatwierdzenia, udostępnienia i przekazania do właściwego rejestru, jednostki lub organu sprawozdań lub informacji – Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie przeprowadził Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w trybie głosowania korespondencyjnego.

Informacje w sprawie przeprowadzenia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w trybie korespondencyjnym zostały przekazane członkom Spółdzielni w dniach 29-31 lipca 2020 r., poprzez dostarczenie listu zawierającego ww. informacje bezpośrednio do indywidualnych skrzynek pocztowych członków Spółdzielni oraz za pośrednictwem Poczty Polskiej.

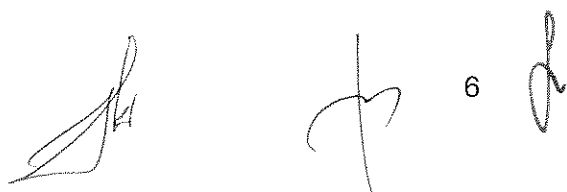
W dniu 3 sierpnia 2020 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” wystąpił do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zatwierdzenie „Regulaminu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w trybie głosowania korespondencyjnego”, który został uchwalony uchwałą nr 21/2020 z dnia 10 sierpnia 2020 r. Zgodnie z ww. regulaminem powołano komisję skrutacyjną, której skład potwierdziła Rada Nadzorcza na posiedzeniu 10 września 2020 r. uchwałą nr 22/2020. W skład komisji skrutacyjnej weszli po jednym członku Rady Osiedla i jeden członek Rady Nadzorczej.

Zgodnie z § 4 „Regulaminu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w trybie głosowania korespondencyjnego” Zarząd wyznaczył pracowników, którzy w dniach 25 i 27 sierpnia 2020 r. dostarczyli każdemu członkowi Spółdzielni pakiet do głosowania poprzez dostarczenie go do indywidualnej skrzynki pocztowej. Pakiet zawierał pismo przewodnie, projekty trzech uchwał oraz informację, w jaki sposób należy dokonać aktu głosowania.

Osoby, które wskazały inny adres do doręczeń otrzymały pakiety do głosowania za pośrednictwem Poczty Polskiej.

W dniu 1 września 2020 r. Komisja Skrutacyjna zaplombowała urny, które zostały umieszczone w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz w każdej Administracji Osiedla. Z czynności została sporządzona dokumentacja fotograficzna. Oddawanie głosów możliwe było od 2 do 18 września 2020 r.

Po upływie terminu wyznaczonego do oddawania głosów, w dniu 18 września 2020 r. Komisja Skrutacyjna w obecności pracownika Spółdzielni zabezpieczyła urny z głosami



6

w sali nr 6 w siedzibie Zarządu do 22 września 2020 r. Wejście do sali zostało zaplombowane, a sala została wyłączona z użytkowania do dnia 22 września 2020 r.

22 września 2020 r. Komisja Skrutacyjna przybyła do siedziby Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w celu przeliczenia ilości oddanych głosów oraz stwierdzenia wyników głosowania nad poszczególnymi uchwałami. Z czynności został sporządzony protokół.

Wyniki głosowania przedstawiały się następująco:

1. Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie z działalności Spółdzielni za 2019 r.;
Za - 1137 głosów Przeciw - 60 głosów
2. Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.;
Za 1180 – głosów Przeciw - 109 głosów
3. Uchwała w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej za 2019 r. w kwocie 1.390.346,42 zł.
Za – 1088 głosów Przeciw – 133 głosów

4. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

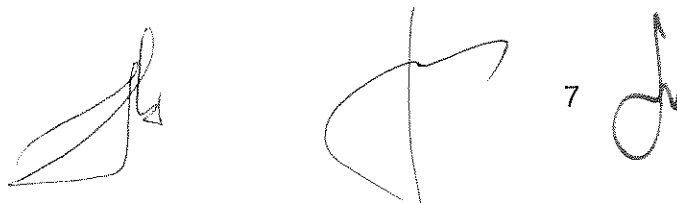
Na dzień **31.12.2020 r.** Spółdzielnia liczyła 11.062 mieszkańców a w tym **7.858** członków, o nw. statusie prawnym:

1. posiadających tytuł prawny do mieszkania	7.346
2. współmałżonka posiadającego tytuł prawny (do mieszkania lub garażu)	422
3. posiadający tytuł prawny do garażu	85
4. z tytułu posiadania prawa do lokalu użytkowego	5

Zarząd spółdzielni w 2020 r. przyjął w poczet członków **305 osób**.

Przyjęcia w poczet członków związane były z:

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



W 2020 r. ustało członkostwo 351 osób z nw. powodów:

1. dobrowolnie złożone wypowiedzenia stosunku członkostwa z uwagi na zbycie mieszkań na podstawie umów sprzedaży, darowizny, zamiany, dożywocia, zniesienia współwłasności, itp., sporządzonych w formie aktów notarialnych,
2. zbycie własnościowego prawa do garażu,
3. zgonów.

Na dzień 31.12.2020 r. spółdzielnia posiadała zarejestrowanych **327** osób bez członkostwa posiadających prawo odrębnej własności do lokali mieszkalnych oraz lokali niemieszkalnych (garaży). Osoby te nabyły mieszkania na podstawie umów sporządzonych w formie aktów notarialnych i nie zdecydowały się na złożenie deklaracji członkowskiej.

W 2020 r. dokonano 30 przekształceń prawa spółdzielczego w prawo odrębnej własności. Przekształcono 5 mieszkań spółdzielczych lokatorskich oraz 24 mieszkania o statusie lokalu własnościowego. Jedno mieszkanie o statusie lokatorskiego prawa do lokalu zbyto w drodze przetargu.

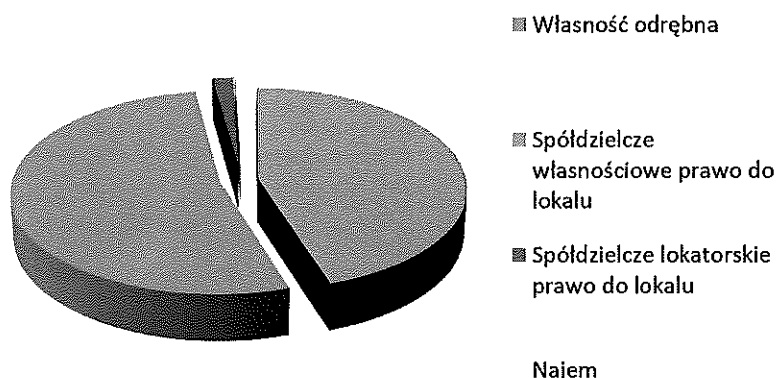
Po zakończeniu inwestycji budowlanej i sprzedaży 60 lokali mieszkalnych do dnia 31.12.2020 r. 6 osób zdecydowało się na wstąpienie w poczet członków Spółdzielni

Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia posiada **6.686** mieszkań w tym:

- **3.207** mieszkania z prawem odrębnej własności,
- **3.367** mieszkań spółdzielczych własnościowych,
- **79** mieszkania spółdzielcze lokatorskie,
- **26** umowy najmu,
- **7** pomieszczeń tymczasowych (ul. Potulicka 40) w tym:
- **5** pomieszczeń zamieszkałych na podstawie umowy najmu,
- **2** pomieszczenia niezamieszkałe.

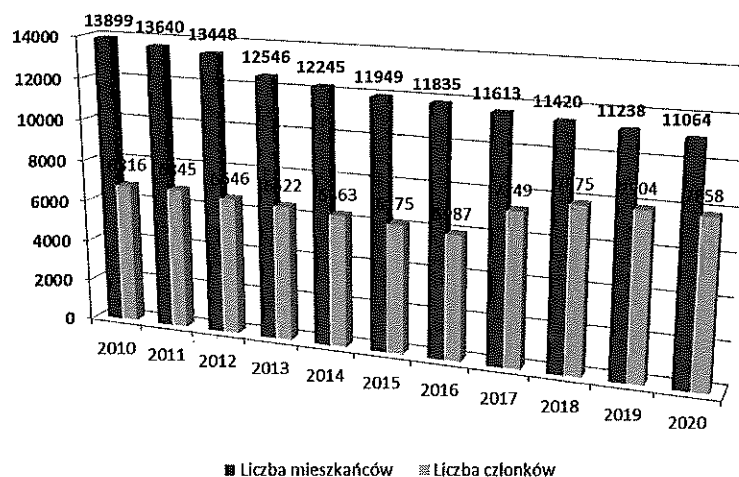
Strukturę odzwierciedlającą posiadane prawo do lokalu przedstawia wykres nr 1.

Wykres nr 1. Struktura własności na dzień 31.12.2021 r.



Zmiany w zakresie ilości mieszkańców zgłoszonych do zamieszkiwania oraz członków spółdzielni w latach 2010 do 2020 przedstawia wykres nr 2.

Wykres nr 2. Zmiany ilości mieszkańców oraz członków w latach 2010-2020



5. Działalność windykacyjna

5.1. Lokale mieszkalne

Zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2020 r. wyniosły 2.032.988 zł. W porównywalnym okresie, na koniec 2019 r. zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokali wyniosły 2.076.216 zł. Oznacza to, że na przełomie 12 miesięcy zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych zmniejszyły się o 43.228 zł.

Tabela nr 1 przedstawia porównanie zaległości na dzień 31 grudnia 2019 r. do stanu zaległości odnotowanego na dzień 31 grudnia 2020 r. w podziale na poszczególne osiedla.

Tabela nr 1. Stan zadłużenia na 31.12.2020 r. – lokale mieszkalne.

Lp.	Osiedle	Powierzchnia [m ²]	Kwota zadłużenia 31.12.2019 [zł]	Kwota zadłużenia 31.12.2020 [zł]	Różnica [zł]
1.	Wzg. Hetm. I	56.754	255.021	252.938	- 2.083
2.	Wzg. Hetm. II	49.341	394.360	354.448	- 39.917
3.	Wzg. Hetm. III	45.574	258.624	240.753	- 17.871
4.	Cukrowa	8.106	121.720	141.807	+20.087
5.	Śródmieście	45.227	416.843	407.443	- 9.400
6.	Mieszka I	18.279	111.175	114.477	+ 3.302
7.	Ustronie	55.868	417.766	386.100	- 31.666
8.	Smolańska	13.244	100.707	135.022	+34.315
Razem		292.394	2.076.216	2.032.988	- 43.228

PDF Eraser Free

W zakresie windykacji należności, w 2020 r. podejmowano następujące działania:

- wystosowywano ponaglenia o zapłatę zaległych kwot.

W analizowanym okresie wysłano do lokatorów 2.596 ponagleń do zapłaty.

- wystosowywano wezwania o zapłatę zaległych kwot.

Dotyczyło to przypadków, gdy kwota zaległości przekraczała dwukrotność miesięcznych opłat. Wysłano 1.033 wezwania do zapłaty z klauzulą ostrzegającą lokatora o możliwości wniesienia sprawy do sądu.

- zawierano porozumienia.

W 2020 r. podpisano 19 porozumień na ratąlną spłatę zaległości. Przeprowadzono 64 rozmowy telefoniczne, podczas których indywidualnie ustalano sposób spłaty zaległości.

- sporządzano pozwy o zapłatę zaległych kwot.

Zaległości dłużników, którzy nie dotrzymani zawartych porozumień oraz tych, którzy nie zareagowali na wysyłane wezwania przekazywane były do współpracującej ze spółdzielnią kancelarii prawnej w celu sporządzenia pozwów o zapłatę. W analizowanym okresie ww. kancelaria skierowała do sądu 77 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.

- kierowano sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego.

Po otrzymaniu prawomocnego nakazu zapłaty, sprawa była niezwłocznie kierowana na drogę postępowania egzekucyjnego. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia złożyła 34 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. Jedna z licytacji odbyła się na wniosek innego wierzyciela niż Spółdzielnia, jednak również pozwoliła na pokrycie zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu.

Wskaźniki zadłużeń (stosunek procentowy kwoty zadłużeń do aktualnego wymiaru opłat za korzystanie z lokalu „tzw. czynszu”, 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
2019	6,80	23,96
2020	6,15	20,30

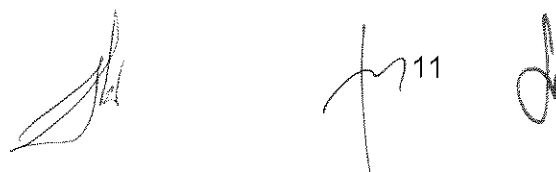
Analiza działalności windykacyjnej dotyczącej zaległości powstałych w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych w 2020 r. pozwala na stwierdzenie, że nadal najskuteczniejszą metodą odzyskiwania należności jest windykacja bezpośrednia podejmowana w pierwszych miesiącach powstawania zadłużenia. Wysyłane wezwania i kontakty telefoniczne często pozwalają zahamować wzrost zadłużenia i stosunkowo szybko jego spłatę. Zdarza się, że bezpośredni kontakt spółdzielni z dłużnikiem jest dla niego pierwszą informacją o powstaniu zadłużenia. Ma to miejsce głównie w przypadku umów najmu lub w sytuacjach, gdy w mieszkaniu zamieszkują dzieci lub rodzice głównego właściciela. Dzięki szybkiej reakcji kwota zadłużenia jest na tyle niewielka, że może zostać spłacona jednorazowo lub w ciągu kilku miesięcy.

5.2. Lokale użytkowe

Strukturę zadłużenia lokali użytkowych obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3. Struktura zadłużenia lokali użytkowych.

Lp.	Źródło należności oraz jej rodzaj	Rok 2019		Rok 2020		Zmiana 2019/2020 [zł]
		Kwota [zł]	%	Kwota [zł]	%	
1	Maszt, Antena	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– należności krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Parcela, Parkingi	31.868,93	4,51	40.731,28	6,54	+ 8.862,35
	– należności krótkoterminowe	12.431,49	1,76	8.974,70	1,44	- 3 456,79
	– należności długoterminowe	19.347,44	2,75	31.756,58	5,10	+ 12.319,14



3	Lokale użytkowe	108.005,10	15,28	86.434,74	13,89	- 21.570,35
	– należności krótkoterminowe	90.703,07	12,83	81.016,99	13,01	- 9.686,08
	– należności długoterminowe	17.302,03	2,45	5.417,76	0,87	- 11.884,27
4	Szyld, ekrany	824,14	0,12	725,45	0,12	- 98,69
	– należności krótkoterminowe	824,14	0,12	725,45	0,12	- 98,69
	– należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Miejsca postojowe	1.583,48	0,22	1.790,35	0,29	+ 206,87
	– należności krótkoterminowe	1.583,48	0,22	1.788,23	0,29	+ 204,75
	– należności długoterminowe	0,00	0,00	2,12	0,00	+ 2,12
Razem		142.281,65	100,00	129.681,83	100,00	- 12.599,82
6	Byłe lokale użytkowe	564.733,53	79,88	492.811,59	79,17	- 71.921,94
Razem		707.015,18	100,00	622.493,42	100,00	- 84.521,76

Na dzień 31.12.2020 r. zadłużenie z tytułu działalności gospodarczej Spółdzielni związanej z aktualnym najmem lokali użytkowych, parceli, szyldów, ekranów, anten i miejsc postojowych wyniosło 129.681,83 zł.

Problemem Spółdzielni są zadłużenia wynikające z należności krótkoterminowych, nie przekraczających czterokrotnego czynszu. Najbardziej widoczne jest to przy analizie należności dotyczących szyldów i ekranów oraz miejsc postojowych, gdzie zaległości krótkoterminowe stanowią niemal 100%. Wynika to z nieopłacenia grudniowego czynszu.

W przypadku lokali użytkowych zadłużenia krótkoterminowe stanowią 93,71 % zadłużenia.

W porównaniu do ubiegłego roku wzrosły zadłużenia długoterminowe na parcelach i parkingach, które na 31.12.2020 r. wynoszą 42.521,63 zł. (w roku 2019 – 33.452,41 zł). Są to zaległości trzech dzierżawców terenu, wobec których prowadzone jest postępowanie sądowe i komornicze.

W dalszym ciągu największe zadłużenie spośród aktualnie trwających umów odnotowywane jest na lokalach użytkowych. Wynosi ono 86.434,74 zł. Wysokość zadłużenia aktualnych najemców w porównaniu do roku poprzedniego wykazuje spadek o 12.599,82 zł. Wielu najemców dokonuje płatności za grudzień z początkiem kolejnego roku. W pierwszych dniach stycznia 2021 r. do kasy Spółdzielni z tytułu grudniowych faktur wpłynęła kwota 25.719,17 zł. Jeśli uwzględnimy ten fakt i dodamy go do kwotowego zestawienia na koniec 2020 r., to odnotujemy spadek zadłużenia w wysokości 38.318,99 zł.

Istotnym problemem w zakresie windykacji zaległości są osoby, które nie posiadają już lokali w zasobach Spółdzielni. Należności z tego tytułu w wysokości 492.811,59 zł stanowią aż 79,17 % całości zadłużenia widniejącego na wszystkich lokalach użytkowych.

W całościowym ujęciu aktualna wysokość zadłużenia w porównaniu do roku poprzedniego spadła o 84.521,76 zł.

Terminowość wpłat dokonywanych przez najemców lokali monitorowana jest na bieżąco. Systematycznie wysyłane były pisma, celem wyegzekwowania brakujących wpłat. Od stycznia do grudnia 2020 r. wysłano 113 pism, z czego 67 stanowią upomnienia, 25 to wezwania do zapłaty, a 21 to przedsądowe wezwania do zapłaty.

Ze względu na panującą pandemię wirusa SARS-CoV-2 rok 2020 był trudnym czasem dla wielu najemców, z których wielu musiało ograniczyć lub nawet zawiesić swoją działalność. W marcu 2020 r. 29 najemców prowadzących działalność gospodarczą wystąpiło do Zarządu z prośbą o anulowanie należności czynszowych. Zarząd Spółdzielni, mając na uwadze panującą sytuację oraz po każdorazowej analizie wniosku, starał się pomóc swoim kontrahentom m.in. poprzez odroczenie o trzy miesiące terminu spłaty należności z tytułu opłaty najmu czy dzierżawy, przy jednoczesnym zaprzestaniu naliczania odsetek. Pozostałe koszty takie jak energia elektryczna, były naliczane w dotychczasowej wysokości z obowiązkiem comiesięcznej płatności. W okresie ochronnym, czyli od kwietnia do czerwca nie wysyłano do najemców wezwań do zapłaty. Przyjęte rozwiązanie pozwoliło kilku najemcom uregulować zaległości. W porównaniu do 2019 r. wysłano 30 pism mniej, co należy uznać za niewielką różnicę przy tak trudnej sytuacji gospodarczej jaka panowała w 2020 roku.

W ramach działań windykacyjnych przed okresem pandemii przygotowano 3 wnioski do sądu w stosunku do 3 dzierżawców terenu. Każdy z wniosków dotyczył odszkodowania za bezumowną dzierżawę terenu z czego:

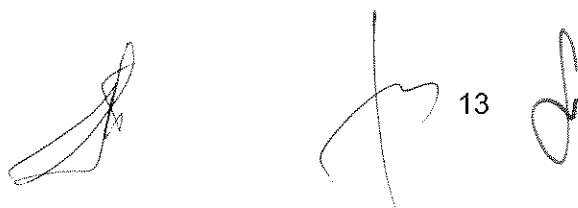
- 2 pozwy – oczekujemy o wydanie nakazu zapłaty;
- 1 pozew – oczekujemy o nadanie klauzuli wykonalności;

5.3. Garaże

Na dzień 31.12.2020 roku stan zadłużenia w opłatach za korzystanie z garaży wyniósł 10.264 zł. W stosunku stanu na dzień 31.12.2019 roku, gdzie zadłużenie wynosiło 14.132 zł zaległości zmniejszyły się o kwotę 3.868 zł.

Zaległości w opłatach za korzystanie z miejsc parkingowych na dzień 31.12.2020 roku wynosiły 1.790 zł. W porównywalnym okresie, na dzień 31.12.2019 r. zadłużenie wynosiło 1.574 zł. Wykazuje to zwiększenie zaległości o 216 zł

W zakresie windykacji należności z tytułu opłat za garaże i miejsca parkingowe w roku 2020 Spółdzielnia wysyłała wezwania i ponaglenia do zapłaty należności. Ponadto do wszystkich użytkowników garaży i miejsc parkingowych wysłano informację o stanie opłat na dzień 31.12.2020 r.



13

6. Sprawy terenowo – prawne

Wg stanu na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia zarządzała 38,20 ha gruntów.

Szczegółowe zestawienie prezentuje tabela nr 4.

Tabela nr 4. Zestawienie powierzchni gruntów.

Lp.	Osiedle	Całkowita pow. gruntu [m ²]	Pow. działek SM [m ²]	Pow. działek wyodrębnionych [m ²]	Udział SM	ilość nieruch. [szt.]	Zmniejszenia w stosunku do roku 2019
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	Wzg. Hetm.	203.698	120.722	82.976	59,27%	76	-1.443
2.	Cukrowa	15.803	9.121	6.682	57,72%	5	0
3.	Ustronie	81.638	41.323	40.315	50,62%	26	0
4.	Smolańska	25.000	18.531	6.469	74,13%	10	0
5.	Śródmieście	36.163	22.416	13.747	62,98%	25	0
6.	Mieszka I	19.722	14.502	5.220	73,53%	13	0
Razem		382.024	226.616	155.408	59,32%	155	-1.443

Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia posiada:

- 1) prawo współwłasności 114 nieruchomości gruntowych, o łącznym obszarze 307.370 m² (budynki mieszkalne). Szczegółowe zestawienie zawarte jest w tabeli nr 5

Tabela nr 5. Powierzchnia gruntów – prawo współwłasności.

Lp.	Osiedle	Całkowita powierzchnia gruntu [m ²]	Pow. działek SM [m ²]	Pow. działek wyodrębnionych [m ²]	Udział SM	ilość nieruch. [szt.]	Zwiększenia w stosunku do roku 2019
1.	Wzg. Hetm.	164 226	81 651	82 575	49,72%	50	+3 530
2.	Cukrowa	13 743	7 061	6 682	51,38%	3	0
3.	Ustronie	72 803	32 488	40 315	44,62%	22	0
4.	Smolańska	11 575	5 106	6 469	44,11%	7	0
5.	Śródmieście	32 109	18 511	13 598	57,65%	22	0
6.	Mieszka I	12 914	7 694	5 220	59,58%	10	+ 322
Razem		307 370	152 512	154 858	49,62%	114	+ 3 852

- 2) prawo użytkowania wieczystego 41 nieruchomości gruntowych, o łącznym obszarze 74.654 m². Szczegółowe dane zawarte są w tabeli nr 6

Tabela nr 6. Powierzchnia gruntów – prawo użytkowania wieczystego.

Lp.	Osiedle	Całkowita powierzchnia gruntu [m ²]	Pow. działek SM [m ²]	Pow. działek wyodrębnionych [m ²]	Udział SM	ilość nieruch. [szt.]	Zmniejszenia w stosunku do roku 2019
1.	Wzg. Hetm.	39.472	39.071	401	98,98%	26	-4.973
2.	Cukrowa	2.060	2.060	0	100,00%	2	0
3.	Ustronie	8.835	8.835	0	100,00%	4	0
4.	Smolańska	13.425	13.425	0	100,00%	3	0
5.	Śródmieście	4.054	3.905	149	96,32%	3	0
6.	Mieszka I	6.808	6.808	0	100,00%	3	-322
Razem		74.654	74.104	550	99,26%	41	-5.295

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

Zmiany w 2020 roku:

- na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu dla dwóch nieruchomości tj. przy al. Powstańców Wlkp. 4C oraz ul. Ruskiej 1 A, 1B i 1C, o łącznej powierzchni 3.852 m².
- powierzchnia gruntów w wieczystym użytkowaniu zmniejszyła się o 1.443 m², w związku z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego i przejęciem na cel publiczny działki 14/34 z obrębu 56, przy Alei Powstańców Wielkopolskich, w związku z realizacją zadania inwestycyjnego Gminy Miasto Szczecin.

7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

7.1. Charakterystyka zasobów

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie na dzień 31.12.2020 r. posiadała:

- 113 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 6.686 i powierzchni użytkowej 294.897,84 m², w których zamieszkiwało 11.062 osób.
- 4 pracownie plastyczne o powierzchni użytkowej 218,38 m².
- 267 garaży o łącznej powierzchni użytkowej 4.345,56 m².
- 106 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 9.161,62 m².

W ramach posiadanych służb spółdzielni, jak również poprzez wyspecjalizowane firmy wykonawcze wyłonione w drodze przetargów, Zarząd Spółdzielni realizował prace bieżące, remontowe, konserwacyjne a w zakresie przeglądów technicznych, zgodnie z założeniami ujętymi w planie gospodarczo – finansowym.

7.2. Stan liczbowy i ilościowy.

W ciągu 2020 r. liczba zarejestrowanych mieszkańców zmniejszyła się o **171 osób**. Ilość lokali użytkowych w roku 2020 nie zmieniła się w stosunku do roku 2019 i wynosi 106. Zmianie natomiast uległa powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych.

W roku 2020 oddano do użytku nowy budynek o powierzchni mieszkalnej 2.500,24 m².

Dwa lokale użytkowe pełniące funkcje pomieszczeń gospodarza domu o łącznej powierzchni 26,70 m² zostały zaliczone do powierzchni wspólnych budynków.

Do powierzchni lokali użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni dodano powierzchnię lokalu - 40,47 m² w nowopowstałym budynku przy ul. Ruskiej 1A-1C.

W związku z powyższym powierzchnia lokali użytkowych zwiększyła się o 13,77 m². Ponadto dokonano podziału lokalu użytkowego przy ul. Budziszyńskiej 36 na dwa odrębne pomieszczenia bez wpływu na ogólną powierzchnię lokali użytkowych.

Wobec powyższego ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, użytkowych, własnych, garaży i pracowni plastycznych wzrosła o 2.514,01 m² w stosunku do powierzchni w roku 2019.

Dane przedstawiające stan zasobów SM „Kolejarz” prezentuje tabela nr 7 i tabela nr 8.

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

Wyszczególnienie	Stan na dzień	
	31.12.2019 r.	31.12.2020 r.
Liczba budynków ogółem	128	129
– w tym mieszkalnych	112	113
Liczba lokali ogółem, w tym:	6.732	6.792
– lokali mieszkalnych	6.626	6.686
– lokali użytkowych wynajmowanych i własnościowych	106	106
Powierzchnia użytkowa lokali (mieszkalnych, użytkowych wynajmowanych i własnościowych, własnych Spółdzielni, garaży, pracowni plastycznych) w tym:	308.101,71 m ²	310.615,72 m ²
– mieszkalnych	292.397,60 m ²	294.897,84 m ²
– użytkowych wynajmowanych i własnościowych	9.147,85 m ²	9.161,62 m ²
– pozostałe (garaże, pracownie plastyczne, lokale własne spółdzielni)	6.556,26 m ²	6.556,26 m ²
Liczba garaży	267	267

Tabela nr 8 Zestawienie ilości budynków, powierzchni oraz liczby mieszkańców SM „Kolejarz” w podziale na osiedla na 31.12.2020 r.

Osiedle	Ilość budynków		Ilość mieszkań		Powierzchnia [m ²]		Liczba mieszkańców	
	Wysokie	Niskie	Wysokie	Niskie	Wysokie	Niskie	Wysokie	Niskie
Wzg. Hetm.	18*)	30	1.430	2.095	59.226,39	94.753,38	2.201	3.539
Ustronie	2	24	94	986	4.486,19	51.381,99	163	1.907
Śródmieście	9*)	11	784	396	26.709,52	18.664,46	1.075	712
Smolańska	3	3	141	112	6.718,81	6.525,68	240	235
Cukrowa	-	3	-	150	-	8.105,55	-	293
Mieszka I	3	7	220	278	6.106,97	12.218,90	267	430
Razem	35	78	2 669	4 017	103 247,88	191 649,96	3 946	7 116
Razem	113		6.686		294.897,84		11.062	

*) do wysokich zaliczamy budynki z dźwigami

7.3. 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):

- Lokale użytkowe (wzrost w stosunku do roku 2019 o 33.714,16 zł, tj. o 2,77 %):
 - w roku 2019 - 1.215.225,76 zł
 - w roku 2020 - 1.248.939,92 zł
- Szyldy, tablice, ekrany reklamowe (spadek w stosunku do roku 2019 o 9.760,96 zł, tj. o 10,43 %):
 - w roku 2019 - 103.339,55 zł
 - w roku 2020 - 93.578,59 zł
- Parcele – dzierżawa terenu pod działalność handlową (spadek w stosunku do roku 2019 o 1.237,87 zł, tj. o 0,52 %):
 - w roku 2019 - 240.768,18 zł
 - w roku 2020 - 239.530,31 zł
- Miejsca parkingowe wynajmowane (wzrost w stosunku do roku 2019 o 26.316,07 zł, tj. o 49,45 %)
 - w roku 2019 - 53.217,53 zł
 - w roku 2020 - 79.533,60 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 roku 2020 wynoszą 1.661.582,42 zł, co w stosunku do roku poprzedniego (1.612 551,02 zł) oznacza wzrost o 49.031,40 zł.

Sytuacja ekonomiczna najemców lokali, fragmentów ścian czy dzierżawców terenów pod pawilony handlowe, jest szczególnie trudna w okresie pandemii. Ograniczenie możliwości dotychczasowego sposobu prowadzenia działalności spowodowało w dużej części przeniesienie jej do Internetu, co stanowi sposób na istotne zminimalizowanie kosztów związanych z prowadzeniem firmy. Indeksacja stawek o wskaźnik inflacji w roku 2020 aktualizowała opłaty najmu oraz dzierżawy tylko o 2,3%.

Pomimo zamieszczania ogłoszeń w prasie oraz na stronie internetowej Spółdzielni, kilka lokali stanowi pustostany.

Na dzień 31.12.2020 r. siedem lokali użytkowych stanowiło pustostan tj.:

- przy ul. Budziszyńskiej 36 o pow. 61,60 m² (przez cały rok 2020)
- przy ul. Mieszka I 105 o pow. 7,62 m² (przez cały rok 2020 r.)
- przy ul. 9 Maja 84 o pow. 58,90 m² (przez cały rok 2020)
- przy ul. 9 Maja 84 o pow. 127,01 m² (przez cały rok 2020)
- przy ul. 9 Maja 84 o pow. 12,80 m² (pustostan od 20.11.2020 r.)
- przy ul. 9 Maja 86 o pow. 20,10 m² (od 01.08.2020 r.)
- przy ul. Ruskiej 1A-1C o pow. 40,47 m² (pustostan od 03.2020 r.).

7.4. Centralne ogrzewanie

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za okres 2019/2020 zostało dokonane we współpracy z firmą Ista Polska oraz Przedsiębiorstwem Budowlano – Instalacyjnym „Pomiar”. W wyniku rozliczenia 84 % użytkowników otrzymało zwroty na łączną kwotę 3.237.386,61 zł. Dopłaty natomiast dotyczyły 16 % użytkowników, a suma dopłat wynosi 606.532,77 zł.

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

OSIEDLE	ZWROTY (+) [zł]	DOPŁATY (-) [zł]	SALDO (+) [zł]
Śródmieście	444.368,05	137.024,57	307.343,48
Mieszka I	169.456,94	37.531,45	131.925,49
Wzgórze Hetmańskie I	555.659,12	122.795,35	432.863,77
Wzgórze Hetmańskie II	657.431,39	30.381,44	627.049,95
Wzgórze Hetmańskie III	566.148,04	68.410,44	497.737,60
Ustronie	623.233,73	127.458,61	495.775,12
Cukrowa	81.089,36	29.536,50	51.552,86
Smolańska	134.408,68	50.897,53	83.511,15
RAZEM	3.231.795,31	604.035,89	2.627.759,42
Pracownie plastyczne	680,95	-	680,95
Lokale użytkowe opomiarowane	4.910,35	2.496,88	2.413,47
OGÓŁEM	3.237.386,61	606.532,77	2.630.853,84

W okresie sprawozdawczym zmniejszyła się ilość reklamacji dotyczących rozliczeń centralnego ogrzewania. Wynika to m.in. z faktu, że wszystkie nieruchomości są wyposażone w podzielniki odczytywane drogą radiową, co niemal zupełnie wyeliminowało rozliczenia ryczałtowe.

Koszty centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych rozliczonych za okres 01.09.2019 r. – 31.08.2020 r. (osiedle „Wzgórze Hetmańskie” poza budynkami przy ul. Dunikowskiego 28 i Dunikowskiego 30) wynoszą 2.756.115,06 zł, przy zużyciu ciepła w ilości 32.517,720 GJ. Koszty c.o. pozostałych zasobów rozliczone za okres 01.10.2019 r. – 30.09.2020 r. wynoszą 3.442.215,96 zł, a zużycie ciepła 40.004,57 GJ.

W pierwszym przypadku w sezonie 2019/2020 średni miesięczny koszt ogrzewania 1 m² powierzchni wyniósł 1,60 zł/m², zaś w drugim 1,95 zł/m². W sezonie 2018/2019 średni koszt wynosił odpowiednio 1,61 zł/m² oraz 1,98 zł/m².

W okresie rozliczeniowym 2019/2020 ceny energii cieplnej zmieniały się trzykrotnie i tak:

- od dnia 01.01.2020 r. ceny energii cieplnej zostały podwyższone średnio o 4,7 %,
- od dnia 02.06.2020 r. ceny energii cieplnej zostały podwyższone średnio 3,4 %,
- od dnia 01.08.2020 r. zostały obniżone średnio o 0,4%,
- od dnia 01.01.2021 r. obowiązują wyższe ceny ciepła – podwyżka średnio o 2,2 %.

Sezon grzewczy 2019/2020 w zasobach mieszkaniowych spółdzielni rozpoczął się w trzech terminach:

- od 20.09.2019 r. w budynkach na osiedlu „Ustronie”, „Cukrowa”, „Wzgórze Hetmańskie” (bez budynku przy Częstochowskiej 8 i 10, oraz przy ul. 9 Maja 17, gdzie montowane były zawory podpionowe c.o.),
- od 24.09.2019 r. w budynkach, w których węzły własne Spółdzielni obsługiwane są przez firmę „Thermocontrol”,
- od 25.09.2019 r. w budynkach na osiedlu „Śródmieście” i „Mieszka I”.

Zakończenie sezonu grzewczego w całym zasobach nastąpiło z dniem 18.05.2020 r.

Okres grzewczy w sezonie 2019/2020 był cieplejszy od poprzedniego. Średnia temperatura zewnętrzna w okresie od października 2019 r. do kwietnia 2020 r. wynosiła 6,55°C (w analogicznym okresie sezonu 2018/2019 wynosiła 5,81°C).

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



7.5. Centralna ciepła woda użytkowa.

Koszty podgrzania wody dla lokali mieszkalnych w 2020 r. wyniosły 3.601.401,81 zł, a ilość dostarczonego na ten cel ciepła - 49.896,715 GJ. Średni wskaźnik podgrzania wody wyniósł 0,30524 GJ/m³.

Średni koszt podgrzania 1 m³ wody w 2020 r. wyniósł 16,37 zł (w 2019 r. wynosił 15,66 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).

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 i w każdym czasie, obciążani są użytkownicy wszystkich mieszkań. Jest to zgodne z wytycznymi zawartymi w ustawie Prawo Energetyczne w zakresie ustalania sposobu tworzenia regulaminu rozliczania kosztów dostarczenia ciepłej wody użytkowej.

7.6. Woda zimna i odprowadzenie ścieków.

Koszty poniesione przez spółdzielnię z tytułu poboru zimnej wody i odprowadzenia ścieków za rok 2020 wyniosły 5.015.316 zł i były wyższe o 3,74 % od kosztów z 2019 r. wynoszących 4.834.467 zł.

Cena 1 m³ wody (wraz z kosztem odprowadzenia do kanalizacji) od 02.07.2019 r. do 01.07.2020 r. wynosiła 11,44 zł. Od dnia 02.07.2020 r. obowiązuje nowa cena - 11,92 zł/m³.

Różnica pomiędzy zużyciem wody wg wodomierzy w mieszkaniach i w lokalach użytkowych, a zużyciem wg faktur ZWiK (woda niebilansowana) w 2020 r. wyniosła 4,17 %. W związku z upływem terminu legalizacji (dotyczy części zasobów) spółdzielnia dokonała w 2020 r. wymiany w lokalach mieszkalnych i użytkowych dotychczasowych wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym. Wymieniono łącznie 3.250 szt. wodomierzy (w tym 2.014 szt. na osiedlu „Wzgórze Hetmańskie”, 468 szt. na osiedlu „Ustronie”, 143 szt. na osiedlu „Smolańska”, 330 szt. na osiedlu „Śródmieście” i 295 szt. na osiedlu „Cukrowa”).

Koszt wody gospodarczej za 2020 rok wyniósł średnio w skali spółdzielni 0,19 zł miesięcznie na 1 lokal mieszkalny (za 2019 rok wynosił 0,23 zł, a za rok 2018 - 0,30 zł).

7.7. Gospodarka odpadami

Koszty odbioru odpadów komunalnych z zasobów spółdzielni w 2020 r. wyniosły 3.134.263,38 zł i były wyższe o 62 % od kosztów za rok 2019, które wyniosły 1.941.292 zł.

Wzrost opłat z tytułu odbioru odpadów komunalnych z zasobów spółdzielni spowodowany jest z następujących przyczyn:

- zmianą stawki opłaty dla odpadów segregowanych

Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Szczecin wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami jest ustalana na podstawie zużycia wody zarejestrowanego przez licznik główny danej nieruchomości.

Stawka opłaty dla odpadów segregowanych od dnia 01.01.2020 r. wynosiła **7,50 zł za 1 m³** dostarczonej do nieruchomości wody (wcześniej do dnia 30.06.2019 r. wynosiła 4,00 zł za 1 m³, a od dnia 01.07.2019 r. wynosiła 5,00 zł za 1 m³).

- zwiększoną ilością zużycia wody na poszczególnych nieruchomościach,
- zmniejszoną liczbą osób zamieszkałych w poszczególnych nieruchomościach.

Ustalony, na podstawie zużycia wody przez daną nieruchomość, koszt wywozu odpadów komunalnych jest następnie dzielony przez liczbę zamieszkałych w niej osób. Tak wyliczona opłata od 01.01.2020 r. wynosiła średnio w skali spółdzielni 23,30 zł miesięcznie od osoby.

Wnoszona w ciągu roku opłata stanowi zaliczkę, a po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie sumy wniesionych zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów. Wyliczone dla poszczególnych nieruchomości salda na 31.12.2020 r. podzielono przez liczbę osób zamieszkałych w tych nieruchomościach. Ze względu na zmniejszającą się systematycznie liczbę osób zgłoszonych do zamieszkiwania, większość nieruchomości posiada w wyniku rozliczenia niedopłatę. W przypadku 30 nieruchomości w wyniku rozliczenia wystąpiła nadpłata. Średni wynik rozliczenia w skali spółdzielni to niedopłata w wysokości 2,99 zł na osobę.

Odbiór odpadów z zasobów SM Kolejarz w 2020 r. realizowały dwie firmy „REMONDIS” Szczecin (na osiedlu „Śródmieście”) oraz „SUEZ JANTRA” Szczecin (na pozostałych osiedlach).

7.8. Gaz zbiorczy

Spółdzielnia rozlicza mieszkańców 25 budynków wyposażonych w gazomierze zbiorcze w okresach półrocznych tj. na koniec czerwca i na koniec grudnia. Za 2020 r. koszty dostarczenia 84.805 m³ gazu, o wartości energetycznej 980.193 kWh wyniosły 201.493,49 zł i są wyższe o 5,15 % w stosunku do kosztów poniesionych w 2019 r. (191.627,55 zł.), kiedy to mieszkańcy budynków z licznikami zbiorczymi zużyli 79.542 m³ o wartości energetycznej

917.153 kWh. Średni miesięczny koszt dostawy gazu w 2020 roku na osobę wyniósł 8,61 zł i jest wyższy w stosunku do kosztu z 2019 r., który wyniósł 7,97 zł.

Dotychczasowym sprzedawcą gazu dla omawianych budynków była gdańska firma ENERGA-OBRÓT, z którą spółdzielnia zawarła na czas określony od 01.08.2016 r. do 31.12.2020 r. umowę kompleksową na sprzedaż i dystrybucję gazu. Cena sprzedaży paliwa gazowego za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wynosiła 0,117 zł/kWh (poprzednia 0,12 zł/kWh).

Od dnia 01.01.2021 r. Spółdzielnia zmieniła sprzedawcę gazu na PGNiG Obrót Detaliczny Sp. z o.o. w Warszawie, a tym samym od 01 stycznia 2021 r. obowiązuje nowa cena wynosząca 0,08753 zł/kWh.

W okresie od 03.04.2020 r. do 31.01.2021 r. obowiązywały wyższe opłaty za dystrybucję paliw gazowych (stała i zmienna) w stosunku do poprzednich cen wprowadzonych od 15.02.2019 r. przez operatora sieci dystrybucyjnej – Polską Spółkę Gazownictwa.

7.9. Pielęgnacja zieleni.

W 2020 r., w ramach pielęgnacji zieleni, wykonywano koszenie trawników, cięcia techniczne – pielęgnacyjne drzew, krzewów i żywopłotów, wycinkę drzew zakwalifikowanych do usunięcia, jak również nasadzenia młodych roślin.

Koszt koszenia trawników wyniósł łącznie 167.330 zł. (wykonano cztery koszenia).

Koszt pozostałych prac z zakresu pielęgnacji zieleni (poza koszeniem trawy) wyniósł 106.151,36 zł i dotyczył następujących prac:

- cięcia techniczne i pielęgnacyjne 116 szt. drzew,
- cięcia żywopłotów (2.756,50 mb),
- cięć technicznych i formujących krzewów (2.093 szt.),
- nasadzenia drzew (42 szt.) oraz roślin rabatowych,
- oprysków drzew zaatakowanych przez szkodniki,
- usunięcia 33 szt. drzew, w tym wiatrolomów,
- zakupów ziemi, materiałów i narzędzi związanych z pielęgnacją zieleni.

Nowe nasadzenia drzew ozdobnych wynikają przede wszystkim z decyzji administracyjnych i są związane z wycinką drzewa uschniętego lub zagrażającego bezpieczeństwu, albo też posadzonego zbyt blisko budynku i przesłaniającego dostęp światła dziennego do mieszkań.

7.10. Utrzymanie czystości

Na dzień 31.12.2020 r. aż 96 % powierzchni sprzątanej wewnątrz budynków oraz zewnątrz obsługiwana była przez firmy zewnętrzne (w tym 100% nieruchomości na osiedlach „Smolańska”, „Cukrowa”, „Mieszka I” oraz „Wzgórze Hetmańskie”). W roku 2020 koszty utrzymania porządku w budynkach i na terenach zewnętrznych przez firmy wyniosły 1.745.282,97 i wzrosły o 7,2 % w porównaniu do kosztów w roku 2019 wynoszących 1.628.041,51 zł. Ponadto w roku 2020 r. w związku z oddaniem do użytkowania nowego budynku przy ul. Ruskiej 1A-1C została zawarta z firmą zewnętrzną nowa umowa o sprzątanie ww. nieruchomości.

Nowa umowa została zawarta również w związku ze zmianą firmy sprzątającej na osiedlu „Cukrowa” oraz na osiedlu „Mieszka I”, gdzie wypowiedzenie umowy złożył etatowy gospodarz domu. Zawarcie nowych umów często łączy się ze wzrostem kosztów sprzątania danej nieruchomości, gdyż firmy składające oferty często dostosowują stawki uwzględniając aktualnie rosnące koszty związane z zatrudnieniem pracowników czy zakupem środków czystości.

Ponadto w związku z ogłoszonym w marcu 2020 r. stanem pandemii spowodowanym wirusem SARS-COV-2 w Polsce, Spółdzielnia poniosła w roku 2020 dodatkowe koszty w wysokości 39.842,88 zł, związane z zakupem środków dezynfekujących, maseczek ochronnych, rękawiczek i kombinezonów służących bezpośrednio do ochrony pracowników. Dla każdej Administracji Osiedla zakupiono urządzenia zamgławiające służące do wykonywania dezynfekcji w budynkach (windy, klatki schodowe, piwnice, suszarnie). Ponadto firmy wykonujące usługi sprzątania w naszych zasobach zostały dodatkowo wyposażone w środki do dezynfekcji powierzchni płaskich, poręczy, klamek, wind.

8. Bieżąca konserwacja

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

Koszty konserwacji (materiały, płace, narzuty na płace) w 2020 r. wyniosły ogółem 853.772,27 zł, w tym:

– „Wzgórze Hetmańskie”	393.951 zł,
– „Cukrowa”	20.981 zł,
– „Ustronie”	191.033 zł,
– „Smolańska”	43.135 zł,
– „Śródmieście”	146.676 zł,
– „Mieszka I”	57.996 zł.

Koszty transportu obsługującego administrację osiedlowe w 2020 r. wyniosły łącznie 140.834 zł, w tym:

– „Wzgórze Hetmańskie”	73.932 zł,
– „Cukrowa”	4.158 zł,
– „Ustronie”	26.313 zł,
– „Smolańska”	6.783 zł,
– „Śródmieście”	21.167 zł,
– „Mieszka I”	8.480 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 2020 r. w zakresie lokali mieszkalnych wynoszą ogółem 97.461 zł, z tego na poszczególne osiedla przypada:

– „Wzgórze Hetmańskie”	57.341 zł,
– „Cukrowa”	1.220 zł,
– „Ustronie”	10.760 zł,
– „Smolańska”	2.041 zł,
– „Śródmieście”	2.194 zł,
– „Mieszka I”	5.905 zł.

Koszty konserwacji i utrzymania domofonów za 2020 r. wynoszą ogółem 100.891 zł. Z powyższej kwoty na poszczególne osiedla przypada:

– „Wzgórze Hetmańskie”	53.203 zł,
– „Cukrowa”	2.004 zł,
– „Ustronie”	16.641 zł,
– „Smolańska”	4.013 zł,
– „Śródmieście”	17.007 zł,
– „Mieszka I”	8.022 zł.

Koszty konserwacji dźwigów osobowych za 2020 r. wynoszą 325.954 zł. Z tej kwoty na poszczególne osiedla przypada:

- „Wzgórze Hetmańskie” 180.480 zł,
- „Ustronie” 16.632 zł,
- „Smolańska” 44.522 zł,
- „Śródmieście” 70.701 zł,
- „Mieszka I” 13.620 zł.

9. Eksploatacja

Wysokość średnich kosztów 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”	2,58	2,33	90,3
2	„Cukrowa”	2,47	2,27	91,9
3	„Ustronie”	2,61	2,58	98,9
4	„Smolańska”	2,62	2,50	95,4
5	„Śródmieście”	2,61	2,10	80,5
6	„Mieszka I”	2,51	1,61	66,9
RAZEM		2,56	2,24	87,5

10. Działalność remontowa

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

Stan techniczny budynków określany jest na podstawie przeglądów technicznych dokonywanych przez firmy zewnętrzne (przeglądy 5-letnie), służby techniczne spółdzielni, przy udziale przedstawicieli rad osiedli a także na podstawie przeglądów UDT.

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.

Podstawą realizacji prac remontowych był „Plan remontów na rok 2020” zatwierdzony uchwałą nr 24/2019 z dnia 14 listopada 2019 r. na kwotę 4.658.900 zł.

Do planu remontów na 2020 r. zostały wprowadzone korekty, które Rada Nadzorcza zatwierdziła stosownymi uchwałami:

- nr 5/2020 z dnia 19.03.2020 r.,
- nr 15/2020 z dnia 17.06.2020 r.,
- nr 18/2020 z dnia 16.07.2020 r.,
- nr 23/2020 z dnia 10.09.2020 r.,
- nr 26/2020 z dnia 15.10.2020 r.

Należne przychody z odpisów na fundusz remontowy wyniosły 5.069.680 zł.

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

- w kwocie 32.408,00 zł z podziału środków na docieplenia budynków, zgodnie z uchwałą 8/2010 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach od 14 czerwca do 7 lipca 2010 r.
- w kwocie 246.188,23 zł z odpisu na wymianę dźwigów.

Stan funduszu remontowego ogółem na koniec 2020 r. wynosi **285.030,49 zł**, w tym:

- fundusz remontowy (-) 2.855.702,71 zł
 - fundusz wymiany dźwigów (+) 3.140.733,30 zł
- i uległ zmniejszeniu w stosunku do 2019 r. o kwotę 703.659,68 zł.

Z uwagi na posiadane środki finansowe przeznaczone na remonty w pierwszej kolejności wykonywane były takie prace jak:

- wymiany zaworów podpionowych c.o., c.w.u., z.w. i cyrkulacji,
- wymiana wodomierzy,
- remonty instalacji gazowej,
- remont osprzętu i tablic elektrycznych,
- remonty balkonów,
- modernizacja instalacji elektrycznych,
- naprawy pokryć dachowych i kominów,
- remonty i wymiany dźwigów,
- wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach,

tj. prace niezbędne do utrzymania zasobów spółdzielni w należyтым stanie technicznym oraz poprawiające bezpieczeństwo mieszkańców.



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

Spółdzielnia kontynuowała także roboty związane z zewnętrzną infrastrukturą techniczną - roboty brukarskie, tj. drogi i chodniki oraz schody zewnętrzne.

W 2020 r. nie zrealizowano niektórych prac ujętych w planie remontów. W związku z panującą pandemią wirusa SARS-CoV-2 nie zrealizowano w całości planu remontów w zakresie wymiany wodomierzy (między innymi brak dostępności do mieszkań). Ponadto prace remontowe takie jak np. modernizacja instalacji elektrycznej po rezygnacji z gazu, wymiana wciągarek dźwigów, których realizację rozpoczęto w 2020 są kontynuowane w nowym roku.

Wartość wykonanych „prac awaryjnych” w zasobach spółdzielni w roku sprawozdawczym wynosiła 371.601 zł. Wykaz robót awaryjnych z podziałem na poszczególne osiedla zawarty jest w sprawozdaniu dotyczącym realizacji planu remontów za 2020 r.

Największy udział w kosztach robót awaryjnych stanowiły prace remontowe instalacji gazowych spowodowane zwiększoną liczbą przypadków rozszczelnienia instalacji gazowych i dotyczyło to przede wszystkim starych instalacji gwintowanych.

Duży koszt to także:

- usunięcie awarii sieci przesyłowych c.o. i c.c.w. z rur stalowych ocynkowanych w podziemnym kanale nieprzelazowym z łupin betonowych na osiedlu Ustronie,
- awaryjne naprawy pokrycia dachowego,
- likwidacja przecieków instalacji wodociągowej
- ograniczenie barier architektonicznych.

Koszt doraźnych prac naprawczych 65 szt. dźwigów, wynikający z konieczności usunięcia skutków bieżących uszkodzeń i w dużej mierze dewastacji tych dźwigów wyniósł 136.389 zł.

Wymiana dźwigów została zrealizowana w 100 % zgodnie z planem. Koszt wymiany dźwigu to 159.840 zł i dotyczy wymiany jednego dźwigu w budynku przy ul. Potulickiej 9.

Wymiana stolarki okiennej o łącznej powierzchni 52,20 m² została dokonana w 7 mieszkaniach. Partycypacja spółdzielni w kosztach wymiany stolarki wyniosła 12.395 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”	6	46,14	10.811
2	„Cukrowa”	-	-	-
3	„Śródmieście”	1	6,06	1.584
4	„Mieszka I”	-	-	-
5	„Ustronie”	-	-	-
6	„Smolańska”	-	-	-
Razem		7	52,20	12.395

Wysokość partycypacji w koszcie 1 m² wymiany stolarki okiennej drewnianej i PCV w 2020 r. wynosiła 220 zł, a w koszcie montażu 1 szt. nawiewnika podciśnieniowego lub higrosterowanego – 55 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:
 - wymiany wciągarki dźwigu w budynku przy ul. 9 Maja 2.
- Osiedle „Cukrowa” – zrealizowano za wyjątkiem:
 - remont instalacji gazowej – projekt (w trakcie realizacji).
- Osiedle „Ustronie” – zrealizowano w całości.
- Osiedle „Smolańska” – zrealizowano w całości.
- Osiedle „Śródmieście” – zrealizowano za wyjątkiem:
 - modernizacji instalacji elektrycznej po rezygnacji z gazu w budynku przy Pl. Zwycięstwa 4 oraz 5-5A (w trakcie realizacji),
 - wymiana wciągarki dźwigu w budynku przy Pl. Zwycięstwa 5-5A i przy ul. Kaszubskiej 27-27B (w trakcie realizacji).
- Osiedle „Mieszka I” – zrealizowano cały zakres prac.

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

Powszechnie 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

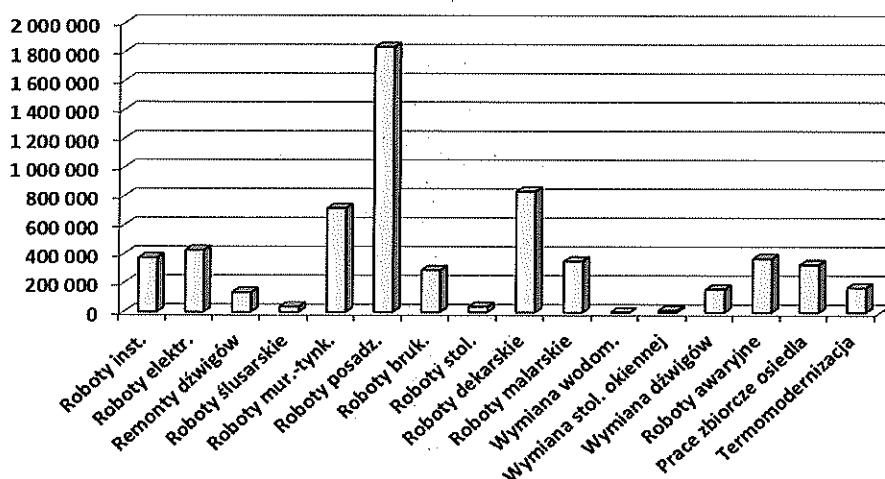
Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” przyjęty uchwałą nr 10/2015 Rady Nadzorczej z dnia 14.05.2015 r. oraz uchwałą nr 4/2020 Rady Nadzorczej z dnia 19.03.2020 r.

W 2020 r. przeprowadzono 40 przetargów (przetargi nieograniczone, przetargi ograniczone lub zapytania ofertowe) na wybór wykonawców robót. W wyniku przeprowadzonych przetargów wybierano oferentów, którzy złożyli najkorzystniejszą ofertę. Wybór wykonawców w drodze przetargów i zapytań o cenę pozwolił na uzyskanie korzystnych cen na realizację prac objętych planem remontów.

Wszystkie firmy wybrane na wykonawców robót spełniały warunki określone w Specyfikacjach Istotnych Warunków Zamówienia. Ze względu na panującą pandemię wirusa SARS-CoV-2 w przetargach nie zawsze uczestniczyli przedstawiciele Rady Nadzorczej oraz przedstawiciele poszczególnych rad osiedli.

Realizację planu remontów w 2020 r. w podziale na branże prezentuje wykres nr 1.

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”

- wymiana drzwi wejściowych do budynków przy ul. Ruskiej 33D-33G i 34-34C za łączną kwotę 36 tys. zł,
- częściowa renowacja elewacji budynków przy ul. 9 Maja 3 i al. Powst. Wlkp. 52, za łączną kwotę 433 tys. zł,
- wymiana wciągarki dźwigu w budynku przy ul. 9 Maja 7 oraz ul. Dunikowskiego 28 i 30 za łączną kwotę 57 tys. zł,
- roboty dekarские polegające na naprawie dachów budynków przy ul. 9 Maja 1-10, al. Powst. Wlkp. 52 i 54 oraz remont konstrukcji dachu i tarasu budynku przy ul. Dunikowskiego 28 za łączną kwotę 302 tys. zł,

29

- roboty brukarskie w tym: remont podestów wejściowych i chodników przy ul. Ruskiej 33-33C, 33D-33G i 34-34C, remont chodników i schodów przy ul. 9 Maja 6, 8 i 10, remont chodnika przy ul. Częstochowskiej 2-10, remont chodników i drogi dojazdowej przy ul. 9 Maja 11-11B, powiększenie parkingu przy al. Powst. Wlkp. 54 za łączną kwotę 365 tys. zł,
- wymiana osprzętu elektrycznego w budynkach przy ul. 9 Maja 27-33, Legnickiej 9-12, 9 Maja 42A-D oraz wymiana tablicy elektrycznej w budynku przy ul. 9 Maja 42A-D, al. Powstańców Wlkp. 49-51C, Milczańskiej 33-43, za łączną kwotę 343 tys. zł,
- malowanie klatek schodowych, naprawa posadzek w budynkach przy ul. 9 Maja 42A-D i Legnickiej 9-12 za łączną kwotę 228 tys. zł,
- remont inst. wodociągowej oraz wymiana zaworów podpionowych c.o. w budynkach przy ul. Milczańskiej 34-43, ul. Częstochowskiej 2-10 oraz remont instalacji gazowej w zakresie wymiany zaworów podpionowych w budynku przy ul. Legnickiej 3 za łączną kwotę 204 tys. zł,
- remont instalacji gazowej w budynkach przy ul. 9 Maja 3, 7, al. Powstańców Wlkp. 52, 53 i 54 oraz przy ul. Legnickiej 1 i 3 za łączną kwotę 85 tys. zł,
- partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej w kwocie 11 tys. zł,

Ogółem na Osiedlu „Wzgórze Hetmańskie” zrealizowano prace remontowe za kwotę **2.287.753 zł.**

— na Osiedlu „Cukrowa”

- malowanie klatek schodowych wraz z remontem posadzek i wymianą osprzętu elektrycznego budynku przy ul. Cukrowej 25-31 za kwotę 188 tys. zł,
- remont balkonów budynków przy ul. Cukrowej 15-23 i 33-43 wraz z częściowym dociepleniem ścian za łączną kwotę 366 tys. zł,
- doposażenie placu zabaw za kwotę 13 tys. zł.

Na Osiedlu „Cukrowa” zrealizowano prace remontowe za kwotę **570.104 zł.**

— na Osiedlu „Ustronie”:

- remont balkonów budynku przy ul. Boryny 25-37 i Inowrocławskiej 9-9B za łączną kwotę 520 tys. zł,
- remont przybudówek w budynkach przy ul. Boryny 25-37 (kontynuacja), ul. Boryny 39-51, ul. Inowrocławskiej 8-8B i 11-11B oraz ul. Dobrzyńskiej 1-1B za łączną kwotę 181 tys. zł,
- wymiana osprzętu elektrycznego budynku przy ul. Inowrocławskiej 8-8B za kwotę 10 tys. zł,



- malowanie klatek schodowych wraz z wymianą drzwi do pomieszczeń wspólnych, naprawą posadzek w budynkach przy ul. Inowrocławskiej 8-8B i 11-11B za łączną kwotę 209 tys. zł,
- remont dachów budynków przy ul. Boryny 54 i Włociańskiej 14-22 za łączną kwotę 118 tys. zł,
- remont drogi osiedlowej przy ul. Budziszynskiej 35-36 za kwotę 284 tys. zł,
- wykonanie połączeń wyrównawczych w budynkach przy ul. Włociańskiej 4-12 i Włociańskiej 14-22 za łączną kwotę 17 tys. zł,
- usunięcie awarii sieci przesyłowych c.o. i c.c.w. w podziemnym kanale nieprzełazowym z łupin betonowych doprowadzającej czynnik grzewczy do budynku Dobrzyńska 1-1b za kwotę 9 tys. zł.

Ogółem na Osiedlu „Ustronie” zrealizowano prace remontowe za kwotę **1.561.022 zł.**

— na Osiedlu „Smolańska”

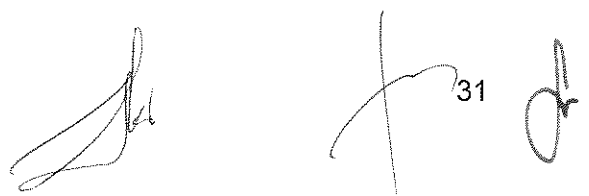
- remont balkonów budynku przy Klemensiewicza 17 za łączną kwotę 294 tys. zł,
- remont balkonów budynku przy Klemensiewicza 18 (zrealizowane w 2019 r. zafakturowane w roku sprawozdawczym) za łączną kwotę 283 tys. zł,
- malowanie klatki schodowej wraz z remontem posadzki i wymianą drzwi do pomieszczeń wspólnych budynku mieszkalnego przy ul. Klemensiewicza 17 (kontynuacja) za kwotę 80 tys. zł,
- miejscowa naprawa dachu wraz z wymianą wyłazu dachowego w budynku przy ul. Klemensiewicza 18 za kwotę 26 tys. zł.

Prace remontowe na osiedlu Smolańska zrealizowane zostały za kwotę **821.736 zł.**

— na Osiedlu „Śródmieście”:

- wymiana zaworów podpionowych w budynkach przy ul. Potulickiej 25 i 26 za łączną kwotę 124 tys. zł,
- remont pomieszczeń piwnicznych – dostosowanie pomieszczeń do indywidualnych węzłów c.o. w budynkach przy ul. Potulickiej 31A-31C, 33-33B i Piekary 3A-3B za łączną kwotę 110 tys. zł,
- docieplenie stropodachu budynków przy ul. Potulickiej 26 i przy ul. Potulickiej 29 za łączną kwotę 290 tys. zł,
- wymiana dźwigu w budynku przy ul. Potulickiej 9 za kwotę 160 tys. zł,
- remont placu asfaltowego przy ul. Drzymały 16 za kwotę 44 tys. zł.

Ogółem na Os. Śródmieście zrealizowano prace remontowe za kwotę **793.708 zł.**



- na Osiedlu „Mieszka I”
 - remont wejścia do budynku przy ul. Mieszka I 106 za kwotę 10 tys. zł,
 - wymiana wciągarki dźwigu w budynku przy ul. Mieszka I 104 za kwotę 19 tys. zł,
 - przebudowa tablicy głównej w budynku przy ul. Mieszka I 106 za kwotę 10 tys. zł,
 - miejscowa naprawa dachu oraz przebudowa tablicy elektr. w budynku ul. Mieszka I 102 za łączną kwotę 10 tys. zł

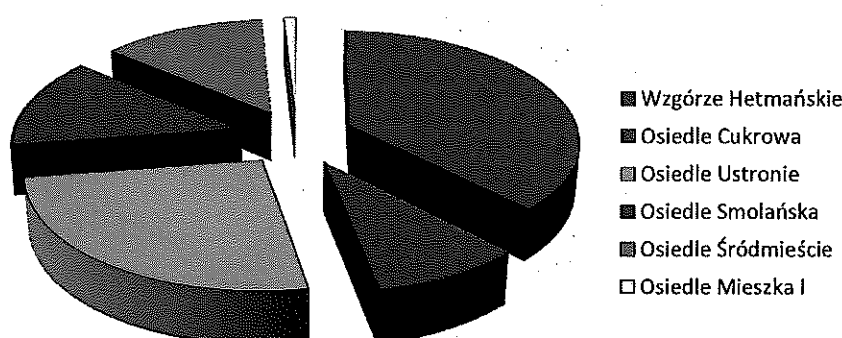
Ogółem prace na Osiedlu „Mieszka I” zostały zrealizowane za kwotę **59.509 zł.**

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 „Wykonaniu planu remontów za rok 2020”.

Wartościowe zaangażowanie środków finansowych (realizacja) na poszczególne osiedla prezentuje wykres nr 2.

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



Ponadto w 2020 r. na roboty remontowe w lokalach użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni wydatkowano kwotę netto **394.565 zł.** Szczegółowa informacja dotycząca wykonanych prac remontowych w poszczególnych lokalach użytkowych zawarta jest w Wykonaniu planu remontów za 2020 r.

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

- 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.

11. Działania dotyczące poszanowania energii oraz pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych

W 2020 r. spółdzielnia prowadziła nw. działania w zakresie poszanowania energii i pozyskiwania środków finansowych:

11.1. Działania termomodernizacyjne

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia kontynuowała prace dociepleniowe lokalu usługowego zlokalizowanego w parterze budynku przy ul. Budziszyskiej 35-36.

11.2. Redukcje mocy zamówionej

Zrealizowane w latach poprzednich przedsięwzięcia służące poprawie efektywności energetycznej pozwoliły na redukcję od 2013 r. mocy zamówionej w SEC o 2,99281 MW.

W związku z likwidacją węzła grupowego zlokalizowanego w budynku przy ul. Potulickiej 33-33C i wykonaniem nowych indywidualnych węzłów w budynkach przy ul. Potulickiej 31A-31C, ul. Potulickiej 33-33C i ul. Piekary 3A- 3B, od dnia 20.07.2020 r. została zwiększona moc zamówiona dla powyższych budynków o 0,003 MW.

Efekty ekonomiczne wprowadzenia korekty mocy zamówionej prezentuje tabela nr 12.

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

Lp.	Rok	Efekt ekonomiczny
1.	2013	240 414,82 zł
2.	2014	320 195,32 zł
3.	2015	394 669,97 zł
4.	2016	398 698,94 zł
5.	2017	385 086,53 zł
6.	2018	386 051,12 zł
7.	2019	408 707,39 zł
8.	2020	444 396,73 zł

11.3. Montaż paneli fotowoltaicznych

11.3.1. w ramach programu PROSUMENT

Dzięki zamontowanym w 2016 r. na 29 nieruchomościach, w ramach programu PROSUMENT Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska, instalacjom fotowoltaicznym pozyskano w 2020 roku 263.316 KWh energii elektrycznej.

W roku sprawozdawczym łącznie w tych budynkach zarejestrowano:

- energię elektryczną oddaną do sieci w ilości 205.930 KWh,
- energię pobraną z sieci w ilości 161.678 KWh.

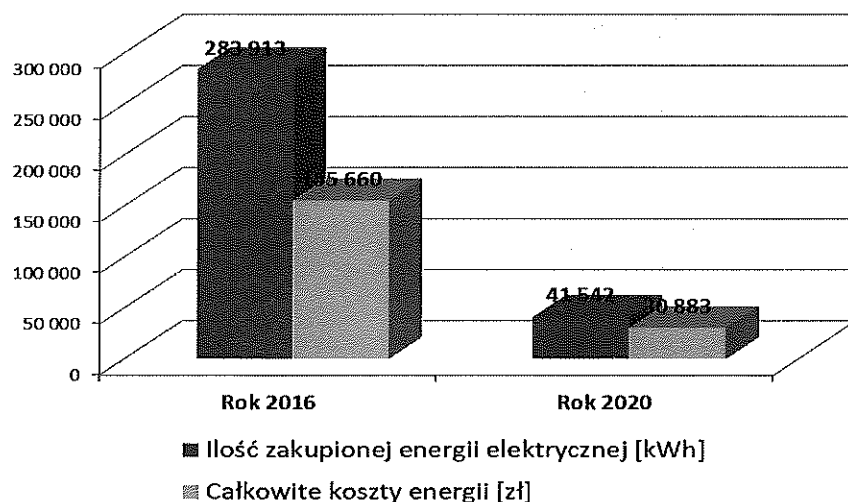
Energia odnawialna zużywana na bieżąco z instalacji fotowoltaicznych wyniosła ok. 61.566 KWh, a jej wartość to ok. 37 tys. zł.

Zestawienie ilości energii elektrycznej zakupionej na obsługę administracyjną 29 budynków i koszty energii dla 2016 r. (bez mikroinstalacji) i 2020 (z mikroinstalacją), prezentuje tabela nr 13 oraz wykres nr 5

Tabela nr 13 Zestawienie ilości energii elektrycznej zakupionej na obsługę administracyjną 29 budynków i koszty energii dla 2016 r. (bez mikroinstalacji), i 2020 r. (z mikroinstalacją).

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2016	Rok 2020
1.	Ilość zakupionej energii elektrycznej [kWh]	283 913	41 542
2.	Całkowite koszty energii [zł]	155 660	30 883

Wykres nr 5. Energia pobrana oraz jej koszt w roku 2016 i 2020.



34

11.3.2. W ramach RPO

W oparciu o zawartą w dniu 19.06.2018 r. umowę nr RPZP.02.10.00-32-B/17-00 z Województwem Zachodniopomorskim, ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020, Spółdzielnia zamontowała panele fotowoltaiczne na kolejnych 15 budynkach. W 2020 roku pozyskano z instalacji fotowoltaicznej zamontowanej na tych budynkach 136 046 kWh energii elektrycznej.

W roku sprawozdawczym łącznie w 15 budynkach zarejestrowano:

- energię elektryczną oddaną do sieci w ilości 99 616 kWh,
- energię pobraną z sieci w ilości 107 987 kWh.

Energia odnawialna zużywana na bieżąco z instalacji fotowoltaicznych wyniosła ok. 36 430 kWh, a jej wartość to ok. 22 tys. zł.

Energia odnawialna uzyskana z instalacji fotowoltaicznych zamontowanych w ramach programu PROSUMENT oraz RPO trafia do części wspólnych nieruchomości, w których zamieszkuje ponad 3.750 osób oraz w znacznej części zabezpieczyła dostawę energii elektrycznej dla potrzeb biura Zarządu oraz administracji osiedli.

Pozyskana energia elektryczna ze źródeł odnawialnych 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 2020 r. mniej o 324,28 Mg CO₂.

12. 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 Szczecin wydał pozwolenie na budowę nr 879/17.

Podstawy prawne realizacji zadania inwestycyjnego:

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
2. Uchwała nr 23/2016 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się dniami 30 i 31 maja 2016 r. oraz 1, 3, 6, 7, 8 i 9 czerwca 2016 r., uchwała nr 23/2016 w sprawie upoważnienia Rady

Nadzorczej oraz Zarządu spółdzielni do podjęcia działań zmierzających do realizacji nowych inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych. Walne Zgromadzenie zarekomendowało, aby przyszłe inwestycje realizowane były na gruncie, których spółdzielnia, na dzień podjęcia niniejszej uchwały, jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym. Uchwała weszła w życie dnia 15 czerwca 2016 r.

3. Uchwała nr 1/2017 z dnia 12 grudnia 2017 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 5, 6 i 7 grudnia 2017 r. w sprawie zatwierdzenia kryteriów organizacyjnych i finansowych dla 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”*.

Uchwała weszła w życie 12 grudnia 2017 r.

4. Uchwała nr 6/2018 r. z dnia 26 marca 2018 r. Rady Nadzorczej w sprawie upoważnienia Zarządu spółdzielni do doraźnego uruchamiania środków finansowych spółdzielni w trakcie bieżących rozliczeń z wykonawcą inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Ruskiej w Szczecinie.

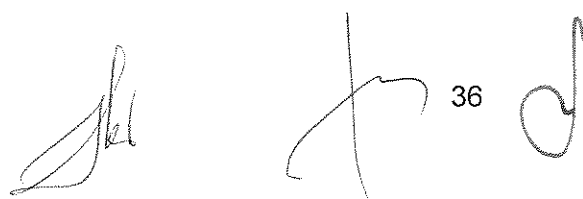
Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.

5. Uchwała nr 17/2018 r. z dnia 14 czerwca 2018 r. Rady Nadzorczej w sprawie wyrażenia zgody na pozostawienie w zasobach spółdzielni lokalu użytkowego oraz jednego miejsca postojowego w nowobudowanym budynku mieszkalno-usługowym przy ul. Ruskiej. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.

6. Uchwała nr 3/2019 z dnia 21 stycznia 2019 r. Rady Nadzorczej w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie przez Zarząd od stosowania „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” w odniesieniu do realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego 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”*.

Realizację uchwały powierzono Zarządowi. Uchwała weszła w życie w dniu podjęcia.

7. Uchwała nr 1/2019 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 23, 27 i 28 maja 2019 r. oraz w dniach 3, 4 i 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 Sz1S/00132516/6 wraz ze zbyciem związanego z odrębną własnością do poszczególnych lokali udziału w nieruchomości wspólnej.



36

Wykonanie uchwały powierzono Zarządowi. Uchwała weszła w życie w dniu 17 czerwca 2019 r.

Przedsięwzięcie deweloperskie do 05.01.2019 r. realizowane było przez wykonawcę, firmę COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie, wybraną w drodze przetargu. W związku z rozwiązaniem umowy z wykonawcą ze względu na opóźnienia w realizacji budynku, zadanie było kontynuowane i zakończone jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Kolejarz” w Szczecinie jako generalnego wykonawcę. Ww. zadanie finansowane było z wpłat wnoszonych w systemie ratalnym przez przyszłych właścicieli lokali na indywidualne rachunki powiernicze - dla wpłat na lokale mieszkalne oraz bezpośrednio na rachunek Spółdzielni, dla wpłat na komórki lokatorskie i miejsca postojowe w garażu podziemnym.

W ramach zadania inwestycyjnego powstał budynek mieszkalny wielorodzinny pięciokondygnacyjny, w tym cztery kondygnacje nadziemne i jedna kondygnacja podziemna, o łącznej powierzchni użytkowej 4.053,42 m² obejmujący:

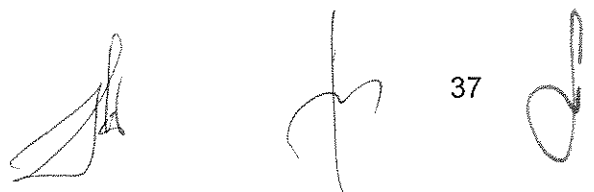
- 60 lokali mieszkalnych o powierzchni 2.500,24 m²,
 - komórki lokatorskie – 30 szt.,
 - 2 lokale niemieszkalne,
- w tym:
- 1 lokal usługowo-handlowy o powierzchni 40,47 m²,
 - 1 podziemna hala garażowa,

mogące być przedmiotem odrębnej własności oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w postaci:

- chodników,
- drogi dojazdowej,
- oświetlenia,
- ogrodzenia podstawowego dla każdego ogródka (dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych na parterze budynku indywidualne),
- osłony śmietnikowej,
- trawników i nasadzeń,
- 10 ogólnodostępnych miejsc parkingowych.

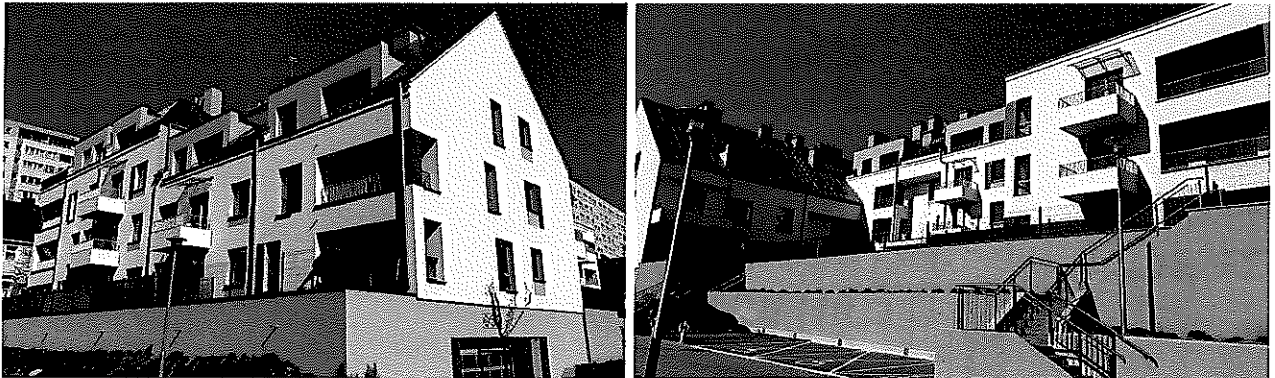
Na kondygnacji podziemnej znajduje się hala garażowej o łącznej powierzchni użytkowej 1.456,76 m² i obejmuje:

- 53 miejsca postojowe,
- 9 pomieszczeń zapleczy garażu,
- 1 pomieszczenie węzła cieplnego,
- 1 pomieszczenie gospodarcze.



Po pozytywnych odbiorach przez Państwową Straż Pożarną w Szczecinie, Urząd Dozoru Technicznego, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie oraz Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Grodzkim Szczecin, Spółdzielnia uzyskała prawomocne pozwolenie na użytkowanie budynku, które umożliwiło przekazanie lokali nabywcom i podpisanie z nimi umów przyrzeczonych w formie aktów notarialnych.

Lokal usługowy zlokalizowany w parterze budynku i jedno miejsce postojowe zachowano jako własność Spółdzielni w celu wynajmu długoterminowego.



13. Działalność finansowo-ekonomiczna.

Analiza realizacji planu finansowego za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. oraz wartość podstawowych wskaźników ekonomicznych pozwala stwierdzić, że spółdzielnia znajduje się w dobrej kondycji finansowej.

Spółdzielnia na działalności gospodarczej uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości brutto 920.839,99 zł

Podatek dochodowy od osób prawnych wyniósł 191.918,00 zł

Zysk netto (nadwyżka bilansowa) wynosi 728.921,99 zł.

Spółdzielnia na sprzedaży mieszkań wybudowanych systemem deweloperskim ze środków finansowych przyszłych właścicieli uzyskała zysk brutto 328.626,67 zł. Zarząd będzie wnioskował do Walnego Zgromadzenia o podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia zysku ze sprzedaży mieszkań na zasilenie GZM w 2021 roku.

Wynik z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM) w 2020 roku stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami i wyniósł 27.056,92 zł. W stosunku do roku 2019 jest korzystniejszy o kwotę 996.696,19 zł.

Na polepszenie wyniku na GZM w 2020 roku miały wpływ następujące działania dotyczące pozostałych przychodów operacyjnych takich jak:

- spisanie niepodjętych udziałów i wkładów (przedawnienie) na kwotę 237.627,13 zł,

- rozwiązanie rezerwy - spłata zadłużenia przez właścicieli mieszkań na kwotę 312.121,01 zł.

Razem **549.748,14 zł.**

Szczegółowe wyniki na poszczególnych nieruchomościach przedstawia załącznik nr 5

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2020 rok wynosi 285.030,59 zł, na który składa się:

- fundusz na wymianę dźwigów 3.140.733,30 zł
- fundusz remontowy - 2.855.702,71 zł

Salda na funduszu remontowym przedstawia załącznik nr 6

Wskaźniki ekonomiczno-finansowe, charakteryzujące działalność Spółdzielni w roku 2020 przedstawia tabela nr 14.

Tabela nr 14 Wskaźniki ekonomiczno-finansowe

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	jm	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
1.	Wskaźnik płynności bieżącej	<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe		1,5	2,3	2,12
2.	Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań	<u>aktywa obrotowe – zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe		1,5	2,3	2,12
3.	Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi	<u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe		1,2	1,65	1,75
4.	Szybkość obrotu należnościami	<u>należn. z tyt. dostaw i usług x 365 dni</u> przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów	dni	15,11	20,18	10,73
5.	Stopień spłaty zobowiązań	<u>Zobow. z tyt. dostaw i usług x 365 dni</u> wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzed. produkt.	dni	62,13	54,85	10,86
6.	Ogólny poziom zadłużenia	<u>zobowiązania krótko- i długoterminowe</u> majątek ogółem (aktywa)	%	25,03	28,76	24,13
7.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	<u>kapitały własne + rezerwy</u> aktywa trwałe	%	115,0	114,4	115,4
8.	Trwałość struktury finansowania	kapitały własne+ rezerwy + <u>zobowiązania długoterminowe</u> suma aktywów	%	77,2	74,94	86,7
9.	Wskaźniki zaległości czynszowych do wymiaru rocznego • lokale mieszkalne	<u>zaległości czynszowe</u> wymiar roczny	%	7,24	6,8	6,15
10.	Wskaźniki zaległości czynszowych do wymiaru rocznego • lokale użytkowe	<u>zaległości czynszowe</u> wymiar roczny	%	27,68	23,96	20,3

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

Środki pieniężne pozostające do dyspozycji Spółdzielni na dzień 31.12.2020 rok stanowią kwotę 19.497.975,92 zł na którą składają się :

– środki na rachunku wkładów mieszkaniowych	2.774.705,02 zł
– środki pieniężne w kasie	44.156,57 zł
– środki pieniężne na rachunku podstawowym	10.283.053,12 zł
– środki pieniężne rachunku ZFŚS	380,06 zł
– środki na rachunku wirtualnym w PKO	75.445,37 zł
– środki na rachunku VAT(Split)	303,59 zł
– na rachunku pomocniczym	813.898,80 zł
– środki pieniężne na lokacie na kwotę	5.506.033,39 zł

Ostatnia lokata środków pieniężnych w kwocie 7 mln zł była zawarta na okres 6 miesięcy do 12.06.2020 roku. Po tym okresie bank nie przyjmował środków na lokaty z uwagi na bardzo niskie oprocentowanie. Nadmieniamy, że Rada Polityki Pieniężnej (RPP) postanowiła utrzymać stopy procentowe NBP na niezmiennym poziomie: stopa referencyjna wynosi 0,10 procent w skali rocznej, stopa lombardowa 0,5 procent w skali rocznej, stopa depozytowa 0,00 procent w skali rocznej.

Badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020 zostało wykonane przez Kancelarię Audytorsko-Księgową Bożena Kłos z siedzibą w Szczecinie, przy ulicy Kolumba 86, wpisaną na listę firm audytorskich uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3288, którą reprezentuje Bożena Kłos - właściciel.

Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 18.12.2020 r. Wyboru podmiotu do badania dokonała Rada Nadzorcza podejmując w dniu 19 listopada 2020 r. uchwałę nr 30/2020.

14. 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 spółdzielni.

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

Przeciętne zatrudnienie za 2020 r. wg grup pracowników przedstawia tabela nr 15.

Tabela nr 15. Struktura zatrudnienia [etaty]

ADM/Zarząd	Gospodarze domów	Konserwatorzy	Administracja	Kierowcy	Zarząd	Razem
ADM „Wzgórze Hetmańskie”	0,00	7,84	5,45			13,29
ADM „Śródmieście”	1,77	3,90	2,58			8,25
ADM „Ustronie”	0,06	4,30	2,75			7,11
Transport				2,00		2,00
Zarząd			23,78		3,00	26,78
Razem:	1,83	16,04	34,56	2,00	3,00	57,43

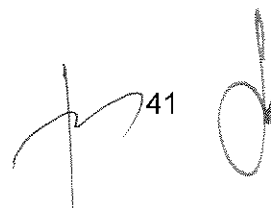
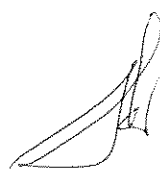
15. Kontrole Spółdzielni.

W związku z prowadzoną działalnością inwestycyjną, stosownie do art. 91 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia była poddana lustracji ustawowej w zakresie działalności inwestycyjnej obejmującej okres od 01.01.2018 r. do 30.09.2020 r.

Badanie lustracyjne zostało przeprowadzone przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w Szczecinie na podstawie umowy zawartej w dniu 19.08.2020 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Realizacja wniosków polustracyjnych w zakresie działalności inwestycyjnej.
2. Podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej Spółdzielni.
3. Potrzeby mieszkaniowe a program inwestycyjny.
4. Sprawy terenowo – prawne.
5. Przygotowanie inwestycji.
6. Realizacja inwestycji.
7. Nadzór inwestorski w trakcie realizacji.
8. Przekazanie budynku do użytkowania.
9. Wykonywanie obowiązków w zakresie usuwania wad i usterek w okresie rękojmi za wady fizyczne oraz w okresie gwarancji.
10. Rozliczenie kosztów inwestycji.
11. Finansowanie inwestycji.
12. Ochrona środków finansowych nabywców lokali.
13. Inwestycje zaniechane.



41

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny zawartej w liście polustracyjnym Lustrator stwierdził, że:

- „pozytywnie ocenia się fakt zrealizowania przez Zarząd Spółdzielni przyjętego uchwałą Walnego Zgromadzenia programu w zakresie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego z infrastrukturą towarzyszącą na warunkach deweloperskich,
- działalność inwestycyjna Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia w zakresie realizacji budownictwa mieszkaniowego w systemie deweloperskim, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego oraz postanowieniami obowiązującego w tym okresie statutu Spółdzielni.”

Wobec powyższego Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie nie sformułował wniosków polustracyjnych.

Protokół z lustracji wraz z listem polustracyjnymi z przeprowadzonej lustracji został przedłożony przez lustratora członkom Rady Nadzorczej i członkom Zarządu.

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 19 listopada 2020 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 28/2020 w sprawie przyjęcia do wiadomości wyników przeprowadzonej lustracji przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie.

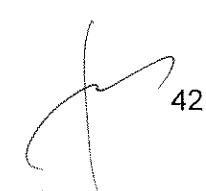
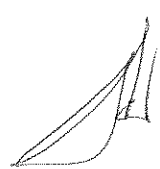
List polustracyjny z lustracji ustawowej Spółdzielni stanowi załącznik nr 3 do niniejszego sprawozdania.

16. Bezpieczeństwo mieszkańców.

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 mieszkańcy płacą składkę w ramach opłat eksploatacyjnych. Zadeklarowana składka w całości przekazywana jest do firmy ubezpieczeniowej.

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



17. 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.

Ze względu na panującą pandemię wirusa SARS-CoV-2 wszelkie działania związane z uczestnictwem większej ilości osób zostały znacznie ograniczone. Jedynie w lutym 2020 r. dofinansowano zabawę karnawałową dla dzieci organizowaną przez Radę Osiedla Wzgórze Hetmańskie, natomiast w kwietniu 2020 r. przekazano darowiznę w wysokości 7 000 zł na rzecz Samodzielnego Publicznego Wojewódzkiego Szpitala Zespólnego w Szczecinie w ramach wsparcia w walce z pandemią.

18. Zakończenie

Podsumowując działalność spółdzielni w roku sprawozdawczym 2020 należy stwierdzić, że spółdzielnia osiągnęła bardzo dobry wynik finansowy i był to kolejny dobry rok w jej działalności pomimo trwającej pandemii. Spółdzielnia prowadziła prace remontowe i modernizacyjne zgodnie z przyjętymi kierunkami tej działalności w celu zapewnienia właściwego stanu technicznego obiektów. Spółdzielnia prowadziła także działania w zakresie poprawy wyglądu i estetyki nieruchomości oraz poprawy jakości obsługi mieszkańców a także kontynuowała zadanie inwestycyjne.

Bez wątpienia obecny stan, w jakim znajduje się spółdzielnia jest wynikiem dobrej współpracy Zarządu z Radą Nadzorczą i Radami Osiedli oraz odpowiedniego gospodarowania posiadanymi środkami.

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. „KOLEJARZ”

mgr Mirosław Bajzert

19. Wykaz tabel

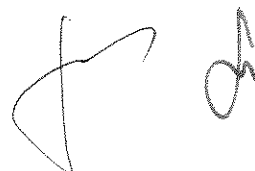
1. Tabela nr 1. Stan zadłużenia na 31.12.2020 r. – lokale mieszkalne.
2. Tabela nr 2. Wskaźniki zadłużeń.
3. Tabela nr 3. Struktura zadłużenia lokali użytkowych.
4. Tabela nr 4. Zestawienie powierzchni gruntów.
5. Tabela nr 5. Powierzchnia gruntów – prawo współwłasności.
6. Tabela nr 6. Powierzchnia gruntów – prawo użytkowania wieczystego.
7. Tabela nr 7. Liczba budynków, lokali oraz powierzchnia użytkowa.
8. Tabela nr 8. Zestawienie ilości budynków, powierzchni oraz liczby mieszkańców SM „Kolejarz” w podziale na osiedla na 31.12.2020 r.
9. Tabela nr 9. Zestawienie kwot dopłat i zwrotów na poszczególnych osiedlach.
10. Tabela nr 10. Koszt oraz odpłatność za używanie lokali.
11. Tabela nr 11. Wymiana stolarki okiennej.
12. Tabela nr 12. Efekt ekonomiczny związany z optymalizacją mocy zamówionej.
13. Tabela nr 13. Zestawienie ilości energii elektrycznej zakupionej na obsługę administracyjną 29 budynków i koszty energii dla 2016 r. (bez mikro instalacji), i 2020 r. (z mikro instalacją).
14. Tabela nr 14. Wskaźniki ekonomiczno-finansowe.
15. Tabela nr 15. Struktura zatrudnienia [etaty].

20. Wykaz załączników

1. Załącznik nr 1 – Realizacja planu finansowego za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.
2. Załącznik nr 2 – Wykonanie planu remontowego w 2020 r.
3. Załącznik nr 3 – List polustracyjny.

21. Wykaz wykresów

1. Wykres nr 1. Struktura własności na dzień 31.12.2021 r.
2. Wykres nr 2. Zmiany ilości mieszkańców oraz członków w latach 2010-2020
3. Wykres nr 3. Wartość zrealizowanych robót w podziale na branże.
4. Wykres nr 4. Wartościowe wykonanie planu remontów z podziałem na osiedla.
5. Wykres nr 5. Energia pobrana oraz jej koszt w roku 2016 i 2020.



Spółdzielnia Mieszkaniowa

"KOLEJARZ"

ul. 9 Maja 17

70-136 Szczecin

Nr KRS: 0000066138

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**za okres od 01-01-2020 do 31-12-2020****Nazwa i siedziba jednostki**

Nazwa jednostki: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Kolejarz" w Szczecinie

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: Szczecin

Gmina: Szczecin

Miejscowość: Szczecin

Adres

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: Szczecin

Gmina: Szczecin

Ulica: 9 Maja

Nr domu: 17

Nr lokalu:

Kod pocztowy: 70-136

Pocztą: Szczecin

Nr NIP: 8520404914

Kody PKD wykonywanej działalności:

6832Z - ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE

Okres objęty sprawozdaniem finansowym: od 01-01-2020 do 31-12-2020

Czas trwania działalności jednostki nie jest ograniczony.

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności.

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez jednostkę.

Sprawozdanie zawiera wyłącznie dane jednostkowe podmiotu sporządzającego.

Metoda wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Obowiązujące zasady wyceny aktywów i pasywów jednostki wycenia się na podstawie zasad określonych w ustawie o rachunkowości, takich jak:

1. środki trwałe zalicza się rzeczowe aktywa trwałe o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż jeden rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby Spółdzielni,
2. wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia, pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
3. umorzenie i amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych : składniki majątkowe Spółdzielni stanowiące zasoby mieszkaniowe sfinansowane funduszem zasobowym oraz wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi podlegają umorzeniom, a pozostałe amortyzacji,
4. wycena środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych wycenia się według cen

nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu utraty trwałej utraty wartości,

5. aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z art. 28 ustawy o rachunkowości,
6. wycenia pozostałych aktywów i pasywów wycenia się w ciągu roku obrotowego i na dzień bilansowy według rzeczywistych cen zakupu,
7. środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej,
8. wycena rozliczeń międzyokresowych przychodów i kosztów , to stan na dzień bilansowy wartości nominalnej przychodów , których realizacja następuje w okresach przyszłych,
9. fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami i statutem Spółdzielni,
10. fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

Metoda ustalenia wyniku finansowego

W Spółdzielni sporządza się rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Na wynik finansowy netto zgodnie z rachunkiem zysków i strat składa się:

- wynik ze sprzedaży,
- wynik z pozostałej działalności,
- wynik z operacji finansowych,
- obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych,

Omówienie ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Spółdzielnia sporządza sprawozdanie finansowe na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych, które zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości składa się z:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilansu,
- rachunku strat i zysku,
- zestawienia zmian w funduszu jednostki,
- informacji dodatkowej , obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i wyjaśnienia,
- sprawozdania z działalności Spółdzielni

Sporządzono dnia: 08-02-2021

Podpis osoby sporządzającej:

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Podpisy kierownictwa jednostki:

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
Techniczno- Eksploatacyjny
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLWARZ"

mgr Miroslaw Bajzer

BILANS

za okres od 01-01-2020 do 31-12-2020

(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
AKTYWA		
A. AKTYWA TRWAŁE	60 038 001,26	62 278 525,94
I. Wartości niematerialne i prawne	1 845,00	2 384,63
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	1 845,00	2 384,63
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	59 845 388,07	62 197 871,19
1. Środki trwałe	59 843 655,07	62 196 288,19
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	32 669 904,91	33 787 857,40
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	24 114 515,49	24 976 110,02
c) urządzenia techniczne i maszyny	3 056 474,89	3 425 972,15
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe	2 759,78	6 348,62
2. Środki trwałe w budowie	1 733,00	1 583,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III. Należności długoterminowe	79 109,65	78 270,12
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek	79 109,65	78 270,12
IV. Inwestycje długoterminowe	111 658,54	0,00
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe		
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
c) w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		

Pozycja	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe	111 658,54	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
B. AKTYWA OBROTOWE	23 684 517,13	37 741 400,02
I. Zapasy	0,00	12 259 850,12
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	12 259 850,12
3. Produkty gotowe		
4. Towary		
5. Zaliczki na dostawy i usługi		
II. Należności krótkoterminowe	1 736 526,98	1 794 474,24
1. Należności od jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Należności od pozostałych jednostek	1 736 526,98	1 794 474,24
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 440 900,64	1 083 153,95
- do 12 miesięcy	1 351 212,04	1 040 209,13
- powyżej 12 miesięcy	89 688,60	42 944,82
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	150 616,00	603 543,00
c) inne	0,00	33 650,00
d) dochodzone na drodze sądowej	145 010,34	74 127,29
III. Inwestycje krótkoterminowe	19 497 975,92	21 085 500,13
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	19 497 975,92	21 085 500,13
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach	5 506 033,39	17 361 737,13
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	5 506 033,39	17 361 737,13
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	13 991 942,53	3 723 763,00
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	13 705 858,93	3 553 763,00

Pozycja	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
- inne środki pieniężne	286 083,60	170 000,00
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 450 014,23	2 601 575,53
2. pozostałe	80 740,38	82 707,10
1. nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotyczące GZM	2 369 273,85	2 518 868,43
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	26 600,00	898,54
D. Udziały (akcje) własne		
AKTYWA RAZEM	83 749 118,39	100 020 824,50

PASYWA		
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	69 280 060,91	71 254 580,15
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	44 711 401,56	46 648 834,83
1. fundusz udziałowy	364 050,00	369 450,00
2. fundusz wkładów mieszkaniowych	493 690,01	414 636,61
3. fundusz wkładów budowlanych	10 194 834,75	10 970 619,06
4. fundusz na wykup gruntów	958 325,79	964 789,60
5. fundusz wkładów - lokale użytkowe	311 948,56	320 005,62
6. fundusz zasobów mieszkaniowych	32 388 552,45	33 609 333,94
II. Kapitał (fundusz) zasobowy, w tym:	23 511 110,69	23 215 398,90
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
- na udziały (akcje) własne		
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VI. Zysk (strata) netto	1 057 548,66	1 390 346,42
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	14 469 057,48	28 766 244,35
I. Rezerwy na zobowiązania		
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
- długoterminowa		
- krótkoterminowa		
3. Pozostałe rezerwy		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
II. Zobowiązania długoterminowe	3 337 261,50	3 698 495,40
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek	3 337 261,50	3 698 495,40
a) kredyty i pożyczki	2 576 060,60	2 692 417,23
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe	761 200,90	1 006 078,17

Pozycja	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
d) zobowiązania wekslowe		
e) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	7 842 207,07	8 481 889,87
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	7 504 979,17	7 458 286,99
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) zobowiązania z tytułu za użytkowanie lokali	2 554 095,92	2 336 365,66
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 803 065,22	4 877 551,62
- do 12 miesięcy	3 136 775,39	3 302 870,98
- powyżej 12 miesięcy	1 666 289,83	1 574 680,64
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	147 818,03	237 499,86
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	1 176,24
i) inne	0,00	5 693,61
4. Fundusze specjalne	337 227,90	1 023 602,88
a) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	43 380,06	34 843,61
b) Fundusz remontowy	285 030,49	988 690,17
c) inne fundusze	8 817,35	69,10
IV. Rozliczenia międzyokresowe	3 289 588,91	16 585 859,08
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	3 289 588,91	16 585 859,08
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	3 289 588,91	16 585 859,08
- inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	14 024 583,06
- nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	2 342 216,93	1 495 115,32
-dotacje	875 719,13	1 004 876,33
-przychody przyszłych okresów	71 652,85	61 284,37
PASYWA RAZEM	83 749 118,39	100 020 824,50

Sporządzono dnia: 08-02-2021

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

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

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

Z-ca Prezesa
ds. Techniczne i Eksploatacyjne
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

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

ul. 9 Maja 17

70-136 Szczecin

Nr NIP: 8520404914

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od 01-01-2020 do 31-12-2020

wariant porównawczy (w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	49 018 767,89	45 742 284,46
– od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	48 991 710,97	32 458 681,23
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	27 056,92	13 283 603,23
- pozostała zmiana produktów	0,00	12 259 850,12
- nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	27 056,92	1 023 753,11
- nadwyżka przychodów nad kosztami GZM		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. Koszty działalności operacyjnej	48 436 886,51	45 471 301,07
I. Amortyzacja	432 742,08	355 111,90
II. Zużycie materiałów i energii	16 303 602,47	15 713 364,28
III. Usługi obce	20 805 136,53	18 980 176,21
IV. Podatki i opłaty, w tym:	876 543,75	805 844,14
– podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	3 234 949,00	3 088 591,15
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	705 171,97	672 033,45
– emerytalne	320 306,26	307 430,45
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	6 078 740,71	5 856 179,94
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	581 881,38	270 983,39
D. Pozostałe przychody operacyjne	843 492,52	1 623 551,37
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje	129 157,20	103 545,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV. Inne przychody operacyjne	714 335,32	1 520 006,37
E. Pozostałe koszty operacyjne	279 032,49	370 395,60
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	106 007,64	273 374,87
III. Inne koszty operacyjne	173 024,85	97 020,73
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	1 146 341,41	1 524 139,16
G. Przychody finansowe	161 031,16	256 836,15
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
a) Od jednostek powiązanych, w tym:		
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) Od jednostek pozostałych, w tym:		
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II. Odsetki, w tym:	161 031,16	256 836,15
– od jednostek powiązanych		

Pozycja	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
– w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		
H. Koszty finansowe	57 905,91	50 946,89
I. Odsetki, w tym:	57 905,91	50 946,89
– dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
– w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne		
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	1 249 466,66	1 730 028,42
J. Podatek dochodowy	191 918,00	339 682,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	1 057 548,66	1 390 346,42

Sporządzono dnia: 08-02-2021

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa

"KOLEJARZ"

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

ul. 9 Maja 17

70-136 Szczecin

Nr NIP: 8520404914

za okres od 01-01-2020 do 31-12-2020

(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	71 254 580,15	72 072 642,63
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	71 254 580,15	72 072 642,63
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	69 864 233,73	70 997 366,51
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-1 641 721,48	-1 133 132,78
a) zwiększenie (z tytułu)	1 662 521,68	1 564 232,64
– wydania udziałów (emisji akcji)		
– waloryzacja wkładów mieszkaniowych i budowlanych	612 293,03	426 773,33
– podział zysku -uchwała WZ	340 000,00	500 000,00
– inne zwiększenie funduszu zasobowego	710 228,65	637 459,31
b) zmniejszenie (z tytułu)	3 304 243,16	2 697 365,42
– umorzenia udziałów (akcji)		
– inne zmniejszenia	2 872 665,48	2 197 473,62
– wypłat udziałów członkowskich	5 550,00	6 300,00
– przeszacowania zasobów mieszkaniowych	426 027,68	493 591,80
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	68 222 512,25	69 864 233,73
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu		
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		
a) zwiększenie (z tytułu)		
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
– podziału zysku (ustawowo)		
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
– pokrycia straty		
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu		
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
– zbycia środków trwałych		
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 390 346,42	1 075 276,12

Pozycja	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 390 346,42	1 075 276,12
a) zwiększenie (z tytułu)	1 390 346,42	1 075 276,12
– podziału zysku z lat ubiegłych	1 390 346,42	1 075 276,12
b) zmniejszenie (z tytułu)		
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
a) zwiększenie (z tytułu)		
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		
6. Wynik netto	1 057 548,66	1 390 346,42
a) zysk netto	1 057 548,66	1 390 346,42
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	69 280 060,91	71 254 580,15
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	69 280 060,91	71 254 580,15

Sporządzono dnia: 08-02-2021

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

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

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych
mgr Halina Wójcik CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLHJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

ul. 9 Maja 17

70-136 Szczecin

Nr NIP: 8520404914

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 01-01-2020 do 31-12-2020

metoda pośrednia(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	1 057 548,66	1 390 346,42
II. Korekty razem	-13 521 356,88	15 485 419,21
1. Amortyzacja	432 742,08	355 111,89
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-102 807,36	-205 889,26
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5. Zmiana stanu rezerw		
6. Zmiana stanu zapasów	-3 031 191,59	9 228 658,53
7. Zmiana stanu należności	508 270,09	-277 724,51
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	885 550,07	977 553,22
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-15 142 034,69	6 422 992,55
10. Inne korekty	2 928 114,52	-1 015 283,21
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-12 463 808,22	16 875 765,64
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	13 534 270,76	50 946,89
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:	57 905,91	50 946,89
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	57 905,91	50 946,89
– zbycie aktywów finansowych		
– dywidendy i udziały w zyskach		
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
– odsetki	57 905,91	50 946,89
– inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne	13 476 364,85	0,00
II. Wydatki	3 603 979,64	12 779 507,87
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	502 593,87	1 715 146,14
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe, w tym:		
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach		
– nabycie aktywów finansowych		
– udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne	3 101 385,77	11 064 361,73
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	9 930 291,12	-12 728 560,98
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	1 003 898,80	7 266 821,76

Pozycja	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki	190 000,00	896 076,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe	813 898,80	6 370 745,76
II. Wydatki	57 905,91	17 171 013,45
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	950 000,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	262 773,73
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki	57 905,91	50 946,89
9. Inne wydatki finansowe	0,00	15 907 292,83
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	945 992,89	-9 904 191,69
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-1 587 524,21	-5 756 987,03
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	21 085 500,13	26 842 487,16
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	19 497 975,92	21 085 500,13
– o ograniczonej możliwości dysponowania		

Sporządzono dnia: 08-02-2021

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

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

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

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

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa

"KOLEJARZ"

ul. 9 Maja 17

Nr NIP: 8520404914

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 01-01-2020 do 31-12-2020

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	1 249 466,66	1 730 028,42
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:		
wartość łączna		
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów		
Pozostałe		
wartość łączna		
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów		
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:		
wartość łączna	328 626,67	0,00
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów	328 626,67	0,00
Pozostałe		
wartość łączna	328 626,67	0,00
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów	328 626,67	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:		
wartość łączna		
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów		
Pozostałe		
wartość łączna		
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów		
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:		
wartość łączna		
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów		
Pozostałe		
wartość łączna		
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów		

Pozycja	Rok bieżący	Rok poprzedni
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:		
wartość łączna	89 253,90	57 769,94
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów	89 253,90	57 769,94
Pozostałe		
wartość łączna	89 253,90	57 769,94
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów	89 253,90	57 769,94
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:		
wartość łączna		
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów		
Pozostałe		
wartość łączna		
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów		
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:		
wartość łączna		
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów		
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:		
wartość łączna		
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów		
Pozostałe		
wartość łączna		
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów		
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	1 010 093,89	1 787 798,36
K. Podatek dochodowy	191 918,00	339 682,00

Lista dokumentów (plików) załączonych do sprawozdania finansowego

- dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu
Plik: "Dodatkowe inf i objaśnienia za 2020 r - wersja ostateczna (2).docm" (rozmiar: 52230 bajtów)
- załącznik nr 1
Plik: "zał. nr 1 środki trwale i WNP do bilansu 2020r Excel.xlsx" (rozmiar: 16421 bajtów)
- załącznik nr 2
Plik: "zał. nr 2 zestawienie w kapitale własnym 2020 rok.xlsx" (rozmiar: 13140 bajtów)
- załącznik nr 3
Plik: "zał. nr 3 do bilansu -rozł. międzyokresowe 2020 rok.xlsx" (rozmiar: 15179 bajtów)

5. załącznik nr 4
Plik: "zał. nr 4 należności i zobowiązania do bilansu 2020.xlsx" (rozmiar: 15519 bajtów)
6. załącznik nr 5
Plik: "zał. nr 5 do bilansu salda 2020 rok GZM.xlsx" (rozmiar: 18999 bajtów)
7. zał. nr 6 salda f.rem zbiorówka na dz. 31.12.2020 rok
Plik: "zał. nr 6 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2020 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 114988 bajtów)
8. załącznik nr 6
Plik: "zał. nr 6 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2020 dla wszystkich nieruchomości.xlsx" (rozmiar: 30433 bajtów)
9. zał. nr 6-3 salda f.rem na dz. 31.12.2020 rok
Plik: "zał. nr 6-3 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2020 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 136135 bajtów)
10. zał. nr 6-5 salda f.rem na dz. 31.12.2020 rok
Plik: "zał. nr 6-5 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2020 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 109133 bajtów)
11. zał. nr 6-6 salda f.rem na dz. 31.12.2020 rok
Plik: "zał. nr 6-6 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2020 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 114580 bajtów)
12. zał. nr 6-1 salda f.rem na 31.12.2020 rok
Plik: "zał. nr 6-1 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2020 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 123889 bajtów)
13. zał. nr 6-2 salda f. rem na dz. 31.12.2020 rok
Plik: "zał. nr 6-2 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2020 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 119201 bajtów)
14. zał. nr 6-4 salda f. rem na dz. 31.12.2020 rok
Plik: "zał. nr 6-4 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2020 dla wszystkich nieruchomości.pdf" (rozmiar: 123570 bajtów)
15. załącznik nr 7
Plik: "zał. nr 7 do bilansu sprawy sądowe 2020 rok.xlsx" (rozmiar: 12969 bajtów)
16. załącznik nr 8
Plik: "zał. nr 8 bilans 2020-leasing operacyjny.xlsx" (rozmiar: 12795 bajtów)
17. załącznik nr 9
Plik: "zał. nr 9 prezentacja funduszy Bilans na 31.12.2020.xlsx" (rozmiar: 18330 bajtów)

Sporządzono dnia: 08-02-2021

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

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

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA ZA ROK 2020

obejmują w szczególności:

PDF Eraser Free

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 dotyczącej 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 wieczysto;	5.746.867,79 zł								
5) Wartość nieamortyzowanych lub nieumorzonych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.	Nie występuje								
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.	<table> <tr> <td>1. Stan na 01.01.2020 r. -</td><td>2.085.280,06 zł</td></tr> <tr> <td>2. Zwiększenie -</td><td>188.936,18 zł</td></tr> <tr> <td>3. Zmniejszenie -</td><td>427.368,09 zł</td></tr> <tr> <td>4. Stan na 31.12.2020 r. -</td><td>1.846.848,15 zł</td></tr> </table>	1. Stan na 01.01.2020 r. -	2.085.280,06 zł	2. Zwiększenie -	188.936,18 zł	3. Zmniejszenie -	427.368,09 zł	4. Stan na 31.12.2020 r. -	1.846.848,15 zł
1. Stan na 01.01.2020 r. -	2.085.280,06 zł								
2. Zwiększenie -	188.936,18 zł								
3. Zmniejszenie -	427.368,09 zł								
4. Stan na 31.12.2020 r. -	1.846.848,15 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 728.921,99 zł. Zysk z tytułu sprzedaży mieszkań (Ruska1A-1C) wybudowanych ze środków właścicieli stanowi kwotę 328.626,67 zł, którą proponujemy przeznaczyć, poprzez Uchwałę Walnego								

c.d. poz. 10)	Zgromadzenia, na: – pokrycie wyniku ujemnego na GZM w kwocie 27.056,92 zł, – kwotę 301.569,75 zł na zasilenie GZM w roku 2021 Zysk z działalności gospodarczej proponujemy przeznaczyć na: – fundusz zasobowy w kwocie 320.000,00 zł, – fundusz remont. w kwocie 400.000,00 zł, – działalność społeczno-kulturalną i charytatywną w kwocie 8.921,99 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:	1.636.920,03 zł
a) do 1 roku,	
b) powyżej 1 roku do 3 lat,	
c) powyżej 3 do 5 lat.	
d) powyżej 5 lat,	1.636.920,03 zł
13) Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.	Kaucje – 1.588.539,34 zł Wadia – 182.343,00 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) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym wartość godziwą wykazaną w bilansie,	Nie występuje

jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,	
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 01.01.2020 do 31.12.2020
2) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:	Dane według rachunku zysków i strat – wariant porównawczy.
1) amortyzacji,	X
2) zużycia materiałów i energii,	X
3) usług obcych,	X
4) podatków i opłat,	X
5) wynagrodzeń,	X
6) ubezpieczeń i innych świadczeń,	X
7) pozostałych kosztów rodzajowych,	X
3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;	Nie występuje
4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;	Nie występuje
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 na działalności gospodarczej 920.839,99 zł Zwiększenie podstawy 89.253,90 zł Podstawa opodatkowania 1.010.093,89 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
11) 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. 2019
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 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;	Nie dotyczy

3) Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,	Zatrudnienie na podstawie umowy o pracę i umowy zlecenia 59,43 etaty w tym: – na stanowiskach nierobotniczych - 40,56 etatów – na stanowiskach robotniczych - 18,87 etatów
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 – 383.626,41 zł + składki ZUS – 67.755,27 zł Wynagrodzenie Rady Nadzorczej łącznie ze składkami ZUS – 138.217,47 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,	7.500 zł + 23% VAT
b) inne usługi poświadczające,	
c) usługi doradztwa podatkowego,	
d) pozostałe usługi,	
6.	
a) 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
b) 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
c) 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	W 2020 roku nie dokonano zmian.

zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny,	
d) 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 własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy;	Nie dotyczy
4) Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:	Nie dotyczy
a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie 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 wskaźnikach 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;	
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
c) 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 **2.369.273,85 zł**,
- nadwyżka kosztów nad przychodami na nieruchomościach na kwotę **2.342.216,93 zł**

Salda na funduszu remontowym - Załącznik nr 6

- salda ujemne na nieruchomościach na kwotę **10.329.484,73 zł**
- salda dodatnie na nieruchomościach na kwotę **10.614.515,22 zł**

Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni:

I. Wskaźnik płynności bieżącej – 2,12

Interpretacja:

Wartość wskaźnika pokazuje na prawidłową zdolność regulowania bieżących (krótkoterminowych) zobowiązań spółdzielni.

W praktyce przyjmuje się, że zadowalająca wartość wskaźnika powinna znajdować się w przedziale 1,5 - 2,0. Wyższa wartość wskaźnika jest związana z charakterem działalności spółdzielni, w której podstawowym zadaniem jest ostrożne dysponowanie majątkiem obrotowym zapewniające bezpieczeństwo funkcjonowania spółdzielni.

II. Wskaźnik płynności szybkiej – 1,75

Interpretacja:

Wartość wskaźnika pokazuje, w jakim zakresie spółdzielnia może natychmiast uregulować swoje zobowiązania z posiadanych zasobów gotówki. Przyjmuje się, że wartość ww. wskaźnika nie powinna spaść poniżej 1,10 co wskazywałoby na zagrożenie dla płynności finansowej podmiotu gospodarczego.

III. Ogólny poziom zadłużenia - 24,13 %

Interpretacja:

Jest to syntetyczny wskaźnik oceny sposobu finansowania działalności, który dostarcza informacji o całkowitym zadłużeniu i znaczeniu zobowiązań ogółem w finansowaniu aktywów. Im wyższa wartość wskaźnika zadłużenia ogólnego, tym wyższe zadłużenie podmiotu. Uzyskana wartość oznacza niskie ryzyko finansowe ponoszone przez spółdzielnię. Wartość wskaźnika nie powinna przekroczyć 50%.

IV. wskaźnik zaległości czynszowych - 6,15%

Interpretacja:

Wskaźnik obrazuje odsetek zaległości w odniesieniu do całego wymiaru opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i jest niższy o ok. 0,65% w stosunku do roku 2019. Obecna wartość wskaźnika wskazuje na terminowe, w zdecydowanej większości, regulowanie opłat i skuteczne działania windykacyjne co pozwala na bezpieczne funkcjonowanie spółdzielni.

V. Wskaźnik zaległości lok. użytk. - 20,3 %

Interpretacja:

Wskaźnik obrazuje odsetek zaległości w odniesieniu do całego wymiaru opłat z tytułu prowadzonej przez spółdzielnię działalności gospodarczej. Wysokość wskaźnika zmniejszyła się o 3,66 % w stosunku do 2019 roku. Oznacza to właściwą tendencję w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej.

Sporządziła: Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

Szczecin, data: 15 marzec 2021 rok

mgr Halina Wójcik

CZŁONKOWIE ZARZĄDU

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczne i Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOTLARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do sprawozdania finansowego za rok 2020 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.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019r.	Przychody	Rozchody	Stan na 31.12.2020r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.
I	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	210 316,47	6 419,37	0,00	216 735,84
1.	Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych	207 931,84	6 959,00	0,00	214 890,84
2.	Wartości niematerialne i prawne - netto (poz.I-1)	2 384,63			1 845,00
II	ŚRODKI TRWAŁE				
1.	Grunty w wieczystym użytkowaniu	9 339 696,82	0,00	1 024 391,44	8 315 305,38
2.	Grunty zabudowane własne	27 103 356,87	33 492,00	213 811,75	26 923 037,12
	Razem grunty	36 443 053,69	33 492,00	1 238 203,19	35 238 342,50
3.	Budynki, pawilony, garaże, obiekty inżynierii lądowej	58 271 588,43	225 614,00	456 543,13	58 040 659,30
4.	Urządzenia techniczne i maszyny	6 696 165,34	110 960,90	79 506,50	6 727 619,74
5.	Transport	64 660,00	126 107,60	0,00	190 767,60
6.	Inne środki trwałe	45 292,75	0,00	0,00	45 292,75
7.	Razem (poz. 1-6)	101 520 760,21	496 174,50	1 774 252,82	100 242 681,89
8.	Umorzenia / amortyzacja środków trwałych	39 324 472,02	1 679 329,46	604 774,66	40 399 026,82
9.	Wartość netto środków trwałych (poz.7-8)	62 196 288,19			59 843 655,07
10.	Środki trwałe w budowie	1 583,00	385 604,00	385 454,00	1 733,00
11.	Rozliczenie środków trwałych w budowie	0,00	159 840,00	159 840,00	0,00
11.	Razem rzeczowe aktywa trwałe netto	62 200 255,82			59 847 233,07

Przychody środków trwałych

a) Grunty

-Przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi we własność
Działki: Ruska 1A,B,C, Powstańców Wlkp. 4C.

33 492,00

b) Budynki i obiekty inżynierii lądowej

-Budynki mieszkalno-usługowy, system deweloperski - Ruska 1A,B,C
lokal użytkowy i miejsca postojowe

225 614,00

c) Maszyny i urządzenia techniczne
-Dźwigi- wymiana:
Potulicka 9 110 960,90

d) Transport
- samochód ciężarowy Fiat Ducato Maxi 126 107,60

Razem przychody (a+b+c+d) 496 174,50

Rozchody środków trwałych

a) Grunty
- wyodrębnienia praw do gruntów własnych 213 811,75
- przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów
zabudowanych budynkami mieszkalnymi we własność
działki: 114/14- Ruska 1A,B,C, 5/24- Powstańców Wlkp. 4C. 780 599,58
- podział działki gruntu 14/29 i przejęcie działki 14/34 na cel publiczny
tj. drogę przy alei Powstańców Wlkpolskich 243 791,86

1 238 203,19

Budynki i obiekty inżynierii lądowej

b) - wyodrębnienia praw do mieszkań 456 543,13

Maszyny i urządzenia techniczne

c) - wartość wyodrębnionych udziałów w dźwigach osobowych 37 074,88
- likwidacja dźwigu osobowego 42 431,62

79 506,50

Razem rozchody (a+b+c) 1 774 252,82

Przychody wartości niem. i prawnych

ad.1 licencje na programy 6 419,37

Środki trwałe w budowie

ad.10 - budynek mieszkalno usługowy Ruska 1a,b,c 225 614,00
- dźwig osobowy 159 990,00

Razem przychody 385 604,00

sporządził: Anna Tryfon
Szczecin, dnia 2021-02-10

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjny
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU

mgr Miroslaw Bajzer

ZESTAWIENIE STANÓW I ZMIAN W FUNDUSZACH ZA 2020 ROK

TRĘŚĆ	KONTO	B.O. 2020	ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	B.Z. 2020
FUNDUSZ UDZIAŁOWY	801	369 450,00	150,00	5 550,00	364 050,00
FUNDUSZ ZASOBOWY	802	39 917 895,77	499 840,00	1 243 005,96	39 174 729,81
FUNDUSZ PRZESZACOWANIA ZASOBÓW	804	22 035 510,48	468 094,29	537 631,18	21 965 973,59
FUNDUSZ WKŁADÓW ZALICZKOWYCH	805	0,00	0,00	0,00	0,00
FUNDUSZ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH	806	1 255 210,42	156 583,21	98 809,30	1 312 984,33
FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH	807	39 434 902,14	135 147,93	397 720,59	39 172 329,48
FUNDUSZ WKŁADÓW-GARAŻE MUROWANE	808	579 298,27	0,00	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	964 789,60	0,00	6 463,81	958 325,79
ZMNIEJSZENIE F. ZASADNICZYCH Z TYT. UMORZENIA ZAS. MIESZK.	818	-35 180 411,07	-954 294,68	-341 938,61	-35 792 767,14
RAZEM		69 864 233,73	305 520,75	1 947 242,23	68 222 512,25
NIEPODZIELONY ZYSK NETTO	820	0,00	0,00	0,00	0,00
ZYSK NETTO	860	1 390 346,42	85 002 813,23	85 664 237,66	728 921,99
ZYSK RUSKA 1A-1C	861	0,00	13 815 448,24	13 486 821,57	328 626,67
RAZEM + ZYSK		71 254 580,15	99 123 782,22	101 098 301,46	69 280 060,91

Sporządził: Joanna Adamowska
Szczecin, dnia 11.02.2021 r.

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

Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOŁEJARZ"
mgr inż. Jolanta Tomków
mgr Mirosław Bajzer

Załącznik nr 3

Załącznik do bilansu na dzień 31-12-2020 rok
Spółdzielnia Mieszkaniowa "Kolejarz" w Szczecinie

<u>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</u>	[zł]
w tym:	
- niedobór przychodów na kosztami GZM	2 390 047,73
- ubezpieczenia majątkowe	73 798,38
- prenumerata czasopism	6 942,00
razem	2 470 788,11

<u>Rozliczenia międzyokresowe</u>	
w tym:	
- nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	2 362 990,81
- dotacja na urządzenia fotowoltaiczne	875 719,13
- przychody przyszłych okresów	71 652,85
razem	3 310 362,79

sporządził: Halina Wójcik
Szczecin, dnia 2021-02-16

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
SM "KOLEJARZ"

mgr Miroslaw Bajzer

Załącznik Nr 4

sporządził:
Halina Wójcik

Szczecin, dnia 2021-02-16

~~Z-ca Prezes Gł. Księgowy
CZŁONEK RZĄDU~~

Halina Wójcik

ZARZAD

~~Z-ca Prezesa CI Piegowy
CZŁONEK ZARZĄDU~~

WILLIAM WILSON

Prezes Zarządu
S.M. "KOLHARZ"

Walter B. Baker

Approved by _____

GZM na dzień 31.12.2020 rok SM "Kolejarz" w Szczecinie

lp.	wg wydruku nieruchomości	nazwa nieruchomości	salda [-] zł	salda [+] zł
1	11-01-001	Drzymaly 16		12 842,00
2	11-01-002	3 Maja 24-24A	20 717,95	
3	11-01-003	Łokietka 19-19B		73 734,13
4	11-01-004	Kaszuńska 27C-27D	32 860,21	
5	11-01-005	Kaszuńska 27-27B	70 910,71	
6	11-01-006	Plac Zwycięstwa 5-5A	26 686,12	
7	11-01-007	Potulicka 9	65 314,94	
8	11-01-008	Potulicka 10-12A		61 269,10
9	11-01-009	Potulicka 23-23B		7 425,53
10	11-01-010	Potulicka 24-24B	14 395,73	
11	11-01-011	Potulicka 25		34 971,95
12	11-01-012	Plac Zwycięstwa 4	79 142,54	
13	11-01-013	Potulicka 26		63 203,85
14	11-01-014	Potulicka 27	5 786,25	
15	11-01-016	Potulicka 28		1 589,98
16	11-01-016	Potulicka 29	177 741,15	
17	11-01-017	Potulicka 40	68 660,63	
18	11-01-021	Potulicka 31A-31C		20 051,44
19	11-01-022	Potulicka 33-33B	7 524,05	
20	11-01-023	Potulicka 14-17A	9 217,83	
21	11-01-024	Piekary 3A-3B		18 971,05
22	11-02-003	Mieszka I 102	111 920,15	
23	11-02-004	Mieszka I 104		64 411,37
24	11-02-005	Mieszka I 106	76 943,97	
25	11-02-006	Powstańców Wlkp 4-4B		11 943,20
26	11-02-007	Powstańców Wlkp. 5-5B		16 338,34
27	11-02-008	Powstańców Wlkp 6-6B		5 004,52
28	11-02-009	Powstańców Wlkp. 7-7B		19 354,70
29	11-02-010	Powstańców Wlkp 8-8B		14 932,87
30	11-02-011	Powstańców Wlkp 9-9B		14 685,44
31	11-02-012	Powstańców Wlkp 4C-1-8	21 560,10	
32	11-03-001	Dunikowskiego 28	76 590,43	
33	11-03-002	Dunikowskiego 30	20 859,88	
34	11-03-003	9 Maja 9H-9I		986,96
35	11-03-004	Ruska 33D-33G		14 533,77
36	11-03-005	9 Maja 1		36 606,97
37	11-03-006	9 Maja 2		21 907,13
38	11-03-007	9 Maja 3		46 483,17
39	11-03-008	9 Maja 5		22 902,03
40	11-03-009	9 Maja 6	2 348,51	
41	11-03-010	9 Maja 7		32 939,78
42	11-03-011	9 Maja 8	1 811,10	
43	11-03-012	9 Maja 9-9G		18 102,57
44	11-03-013	9 Maja 10	44 860,53	
45	11-03-014	9 Maja 11-11B	3 489,50	
46	11-03-016	9 Maja 12-18		14 010,60
47	11-03-016	9 Maja 15-15F	27 318,11	
48	11-03-017	9 Maja 19-25		3 682,70
49	11-03-018	9 Maja 20-26		38 033,14
50	11-03-019	9 Maja 27-33	40 725,94	
51	11-03-020	9 Maja 28-34		17 719,09
52	11-03-021	9 Maja 35-41		31 433,63
53	11-03-022	9 Maja 36-42		155 947,67
54	11-03-023	9 Maja 44-50		12 059,55
55	11-03-024	9 Maja 52-58		18 640,63
56	11-03-025	9 Maja 60-66		16 845,35
57	11-03-026	9 Maja 68-74		23 683,51

58	11-03-027	9 Maja 76-82		31 050,38
59	11-03-028	9 Maja 42A-D		32 814,46
60	11-03-029	Frysztańska 5-8		9 028,25
61	11-03-030	Milczańska 34-43		28 261,31
62	11-03-031	Częstochowska 2-10	164 379,65	
63	11-03-032	Powstańców Wlkp 49-51C		51 917,75
64	11-03-033	Powstańców Wlkp 52	41 141,25	
65	11-03-034	Powstańców Wlkp 53	16 641,79	
66	11-03-035	Powstańców Wlkp 54	40 158,65	
67	11-03-036	Legnicka 1		49 373,25
68	11-03-037	Legnicka 2		16 416,44
69	11-03-038	Legnicka 3		67 413,81
70	11-03-039	Legnicka 4-7		23 863,60
71	11-03-040	Legnicka 9-12		55 903,75
72	11-03-041	Legnicka 13-16		9 252,35
74	11-03-042	Legnicka 17-20		8 915,25
75	11-03-043	Ruska 15-15C		49 070,67
76	11-03-044	Ruska 18-21		29 942,76
77	11-03-045	Ruska 33-33C		6 420,23
78	11-03-046	Ruska 34-34C	1 678,97	
79	11-03-047	Ruska 35-35C		4 918,21
80	11-03-048	Ruska 13-14A	162 366,33	
81	11-03-049	Ruska 1a-1c	12 775,38	
82	11-03-050	Ruska 22-23A	54 835,52	
83	11-03-053	Legnicka 21	1 175,13	
84	11-03-054	Milczańska 8		1 600,71
85	11-03-055	9 Maja 84		1 052,51
86	11-04-007	Włociańska 34-42		18 429,51
87	11-04-008	Włociańska 24-32		17 067,52
88	11-04-009	Włociańska 14-22		13 743,12
89	11-04-010	Włociańska 4-12	36 276,43	
90	11-04-011	Boryny 4-10		12 048,28
91	11-04-012	Boryny 12-24		54 272,85
92	11-04-013			
93	11-04-014	Boryny 26-38		18 506,81
94	11-04-015			
95	11-04-016	Boryny 40-52	7 184,17	
96	11-04-017			
97	11-04-018	Boryny 54		13 871,87
98	11-04-019	Boryny 56	86 156,93	
99	11-04-020	Boryny 25-37		11 271,17
100	11-04-021			
101	11-04-022	Boryny 39-51	27 993,10	
102	11-04-023			
103	11-04-024	Sierpowa 8-13		4 726,71
104	11-04-044	Dobrzyńska 1-1B	36 784,04	
105	11-04-045	Budziszyńska 35-36	131 323,65	
106	11-04-046	Inowrocławska 8-8B		79 849,90
107	11-04-047	Inowrocławska 9-9BB	69 460,45	
108	11-04-048	Inowrocławska 10-10B		32 568,83
109	11-04-049	Inowrocławska 12-12B	37 766,53	
110	11-04-050	Inowrocławska 11-11B	58 386,29	
111	11-04-051	Budziszyńska 38-40	30 202,79	
112	11-05-001	Cukrowa 15-23		21 833,89
113	11-05-002	Cukrowa 25-31		24 388,36
114	11-05-003			
115	11-05-004	Cukrowa 33-43		11 963,11
116	11-06-001	Klemensiewicza 20-22		42 782,65
117	11-06-002	Klemensiewicza 12-16	77 244,19	
118	11-06-003	Klemensiewicza 18	64 142,01	
119	11-06-004	Klemensiewicza 17	24 127,37	
120	11-06-005	Klemensiewicza 4-10		23 441,78

121	11-06-006	Klemensiewicza 15	98 383,19	
122	11-06-007	Klemensiewicza 24-28	59 164,62	
123	11-03-057	Ruska(zespół garaży)	811,63	
124	11-03-058	Legnicka(przy zesp. Garaży)	587,28	
125	1103059;1103060;1103064	Ruska/Frysztacka	6 096,22	
126	11-03-228	9Maja 42CD-ter.ziel.	5 533,14	
127	11-03-999	Lokale		56,90
128	11-05-999	Lokale		24 513,58
129	11-06-008	Klemensiewicza 2		601,52
130	11-06-999	lokale	17,00	
131	11-09-001	pracownie plastyczne		33 728,26
132	11-10-001	Garaże Ruska 1-30		71 079,05
133	11-10-002	garaże Ruska 2-13		36 906,85
134	11-10-004	garaże Ruska 31-60		81 189,41
135	11-10-005	garaże-Piekary		58 651,35
136	11-10-006	garaże Ruska 61-100		97 128,68
137	11-10-007	Ruska garaże 14-22		18 668,41
138	11-10-013;	legnicka/parkingi		26 152,84
139	11-10-025	Boksy		6 358,82
140	11-10-026	Milczańska-Garaże	696,88	
141	11-10-027	Garaże -Inowrocławska		36 584,48
142	11-02-013	Mieszka I 103 I. Użytk.	8 347,38	
143	11-02-014	Mieszka I 105 I. użytk.		579,37
144	11-02-999	lokale	2,56	
145	1103051;1103052;1104001	pozostałe		2 597,73
146	1103065;1103066	Legnicka (parkingi),Pow.WLK.52a		2 189,91
147	1105006	Cukrowa/Płocka	47,00	
148	11-04-001	Boryny 2		
	razem		2 369 273,85	2 342 216,93
	różnica			-27 056,92

Szczecin, 2020-02-16

sporządził: Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
Wsp. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2020 rok

lp.	nazwa (osiedla) nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Śródmieście	2 576 324,12	598 776,52	828 674,59	-1 148 873,01
2	Mieszka I	1 385 874,80	336 536,62	190 514,71	-858 823,47
3	Wzg.H	3 369 959,96	7 001 792,17	1 772 065,22	5 403 897,43
4	Ustronie	3 081 250,98	1 283 608,28	139 811,56	-1 657 831,14
5	Cukrowa	445 369,50			-445 369,50
6	Smolańska	1 347 733,34	129 792,98	209 667,12	-1 008 273,24
7	pracownie plastycz.		8 808,53		8 808,53
8	garaże	8 505,11			-8 505,11
	ogółem	12 215 017,81	9 359 315,10	3 140 733,20	285 030,49
	persaldo	-2 855 702,71			

Z-ca Prezesa Gł. Księgowości
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa ds. Technicznej-Eksploatacyjnej
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomki

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2020 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem MA(+); WN(-)
		WN	MA		
1	Drzymały 16		2 361,04		2 361,04
2	3 Maja 24-24A	34 743,97			-34 743,97
3	Łokietka 19-19B		165 663,39		165 663,39
4	Kaszubska 27C-27D	127 595,97			-127 595,97
5	Kaszubska 27-27B	162 740,10		99 051,93	-63 688,17
6	Plac Zwycięstwa 5-5A		17 353,56	49 550,76	66 904,32
7	Potulicka 9	377 550,51		65 769,13	-311 781,38
8	Potulicka 10-12A		100 596,39		100 596,39
9	Potulicka 23-23B		144 773,79		144 773,79
10	Potulicka 24-24B		60 477,51		60 477,51
11	Potulicka 25	145 195,78		62 026,37	-83 169,41
12	Plac Zwycięstwa 4		9 201,87	22 001,76	31 203,63
13	Potulicka 26	288 237,61		61 999,59	-226 238,02
14	Potulicka 27	230 677,12		62 094,70	-168 582,42
15	Potulicka 28	181 118,91		61 161,26	-119 957,65
16	Potulicka 29	596 614,93		97 400,16	-499 214,77
17	Potulicka 40	290 527,91		247 618,93	-42 908,98
18	Potulicka 31A-31-c		14 394,08		14 394,08
19	Potulicka 33-33B		45 495,41		45 495,41
20	Potulicka 14-17A	141 321,31			-141 321,31
21	Piekary 3A-3B		38 459,48		38 459,48
	ogółem O. Śródmieście	2 576 324,12	598 776,52	828 674,59	-1 148 873,01
	persaldo	-1 977 547,60			

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

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

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

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2020 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Mieszka I 102	397 340,53		63 283,09	-334 057,44
2	Mieszka I 104	513 913,65		63 613,26	-450 300,39
3	Mieszka I 106	392 162,50		63 618,36	-328 544,14
4	Powstańców WLKP 4-4B		58 789,62		58 789,62
5	Powstańców Wlkp 5-5B		74 918,15		74 918,15
6	Powstańców Wlkp 6-6B		49 947,21		49 947,21
7	Powstańców Wlkp. 7-7B		43 199,30		43 199,30
8	Powstańców Wlkp 8-8B		71 358,13		71 358,13
9	Powstnców Wlkp 9-9B		38 324,21		38 324,21
10	Powstańców Wlkp 4c/1-8	82 458,12			-82 458,12
	razem O. Mieszka I	1 385 874,80	336 536,62	190 514,71	-858 823,47
	persaldo	-1 049 338,18			

Z-ca Prezesa Gł. Księg. Pol.
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa

inż. Techniczno-Eksploatacyjny
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tonków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2020 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Dunikowskiego 28	449 207,37		95 890,08	-353 317,29
2	Dunikowskiego 30	127 021,00		95 656,08	-31 364,92
3	9 Maja 9H-9I	56 047,19			-56 047,19
4	Ruska 33D-33G		232 472,62		232 472,62
5	9 Maja 1		128 104,90	93 947,28	222 052,18
6	9 Maja 2		36 413,23	93 114,36	129 527,59
7	9 Maja 3		60 390,25	93 990,98	154 381,23
8	9 Maja 5		115 680,45	93 770,42	209 450,87
9	9 Maja 6	80 139,01		93 377,48	13 238,47
10	9 Maja 7		54 764,70	93 212,96	147 977,66
11	9 Maja 8		85 187,15	92 189,03	177 376,18
12	9 Maja 9-9G		134 588,75		134 588,75
13	9 Maja 10	297 626,48		92 850,84	-204 775,64
14	9 Maja 11-11B	93 557,97			-93 557,97
15	9 Maja 12-18		298 901,44		298 901,44
16	9 Maja 15-15F		299 573,22		299 573,22
17	9 Maja 19-25		283 781,36		283 781,36
18	9 Maja 20-26		340 060,03		340 060,03
19	9 Maja 27-33		149 105,52		149 105,52
20	9 Maja 28-34		294 827,89		294 827,89
21	9 Maja 35-41		42 364,45		42 364,45
22	9 maja 36-42		224 049,02		224 049,02
23	9 Maja 44-50		317 222,35		317 222,35
24	9 Maja 52-58		145 832,92		145 832,92
25	9 Maja 60-66		307 960,34		307 960,34
26	9 Maja 68-74		316 026,31		316 026,31
27	9 Maja 76-82		268 272,94		268 272,94
28	9 Maja 42A-D		12 941,71		12 941,71
29	Frysztacka 5-8	177 210,57			-177 210,57
30	Milczańska 34-43		47 884,66		47 884,66
31	Częstochowska 2-10	28 773,33		258 379,89	229 606,56
32	Powstańców Wlkp. 49-51C		699 542,33		699 542,33
33	Powstańców Wlkp 52	835 406,07		95 947,26	-739 458,81
34	Powstańców Wlkp. 53	521 026,74		96 447,00	-424 579,74
35	Powstańców Wlkp. 54	501 562,79		95 564,86	-405 997,93
36	Legnicka 1		108 897,53	94 303,20	203 200,73
37	Legnicka 2		119 310,53	93 885,12	213 195,65
38	Legnicka 3		144 854,09	94 659,90	239 513,99
39	Legnicka 4-7		184 481,52		184 481,52
40	Legnicka 9-12	62 276,89			-62 276,89
41	Legnicka 13-16		166 604,64		166 604,64
42	Legnicka 17-20		157 083,03		157 083,03
43	Ruska 15-15C		210 391,96		210 391,96
44	Ruska 18-21		182 165,82		182 165,82
45	Ruska 33-33C		287 069,23		287 069,23
46	Ruska 34-34C		228 678,96		228 678,96
47	Ruska 35-35C		287 015,52		287 015,52

48	Ruska 13-14A	12 973,49			-12 973,49
49	Ruska 22-23A	127 131,06			-127 131,06
50	Ruska 1A-C		29 290,80	4 878,48	34 169,28
	razem O. WZg.H.	3 369 959,96	7 001 792,17	1 772 065,22	5 403 897,43
	persaldo	3 631 832,21			

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wojcik

Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Rajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2020 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Włociańska 34-42		188 315,63		188 315,63
2	Włociańska 24-32		181 864,52		181 864,52
3	Włociańska 14-22	65 781,52			-65 781,52
4	Włociańska 4-12	138 043,86			-138 043,86
5	Boryny 4-10		67 693,57		67 693,57
6	Boryny 12-24		256 480,59		256 480,59
7	Boryny 26-38		147 486,30		147 486,30
8	Boryny 40-52		101 311,69		101 311,69
9	Boryny 54	182 272,88		69 814,36	-112 458,52
10	Boryny 56	213 825,72		69 997,20	-143 828,52
11	Boryny 25-29	54 775,35			-54 775,35
12	Boryny 31-37	158 314,74			-158 314,74
13	Boryny 39-51	56 665,48			-56 665,48
14	Sierpowa 8-13		126 328,21		126 328,21
15	Dobrzyńska 1-1B	435 407,62			-435 407,62
16	Budziszyńska 35-36	925 637,30			-925 637,30
17	Inowrocławska 8-8B	53 940,97			-53 940,97
18	Inowrocławska 9-9B	237 809,94			-237 809,94
19	Inowrocławska 10-10B		143 477,27		143 477,27
20	Inowrocławska 12-12B		70 650,50		70 650,50
21	Inowrocławska 11-11B	104 105,71			-104 105,71
22	Budziszyńska 38-40	454 669,89			-454 669,89
	razem O.Ustronie	3 081 250,98	1 283 608,28	139 811,56	-1 657 831,14
	persaldo	-1 797 642,70			

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

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2020 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]	
		WN	MA
1	Cukrowa 15-23	236 678,88	
2	Cukrowa 25-31	102 120,62	
3	Cukrowa 33-43	106 570,00	
	razem O. Cukrowa	445 369,50	0,00
	persaldo		-445 369,50

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

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2020 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Klemensiewicza 20-22	2 290,45			-2 290,45
2	Klemensiewicza 12-16		44 116,36		44 116,36
3	Klemensiewicza 18	601 303,04		69 998,76	-531 304,28
4	Klemensiewicza 17	658 480,76		69 998,76	-588 482,00
5	Klemensiewicza 4-10		40 431,59		40 431,59
6	Klemensiewicza 15	85 659,09		69 669,60	-15 989,49
7	Klemensiewicza 24-28		45 245,03		45 245,03
	razem O. Smolańska	1 347 733,34	129 792,98	209 667,12	-1 008 273,24
	persaldo	-1 217 940,36			

Z-ca Prezesa Gł. Księgowości
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

Załącznik do bilansu na dzień 31-12-2020 rok

Należności dochodzące na drodze sądowej -(nie uzyskano nakazu-wyroku)

dla SM "Kolejarz" w Szczecinie

	Nr repertorium	Indeks	adres		kwota
1	76/20	11-06-	Klemensiewiczza	o zapłatę	6 777,85
2	75/20	11-04-	Boryny	o zapłatę	1 651,30
3	73/20	11-04-	Inowrocławska	o zapłatę	13 213,93
4	72/20	11-06-	Klemensiewiczza	o zapłatę	2 041,66
5	70/20	11-06-	Klemensiewiczza	o zapłatę	6 345,11
6	67/20	11-01-	Potulicka	o zapłatę	2 711,45
7	65/20	11-01-	Potulicka	o zapłatę	3 702,94
8	64/20	11-05-	Cukrowa	o zapłatę	7 958,26
9	63/20	11-03-	9 Maja	o zapłatę	3 011,41
10	62/20	11-03-	9 Maja	o zapłatę	2 440,83
11	61/20	11-06-	Klemensiewiczza	o zapłatę	9 251,74
12	60/20	11-06-	Klemensiewiczza	o zapłatę	1 869,91
13	59/20	11-04-	Sierpowa	o zapłatę	10 285,52
14	58/20	11-04-	Włociańska	o zapłatę	3 562,42
15	57/20	11-04-	Boryny	o zapłatę	9 923,39
16	55/20	11-02-	Powst. Wlkp.	o zapłatę	7 967,05
17	54/20	11-01-	Potulicka	o zapłatę	5 032,33
18	53/20	11-03-	Legnicka	o zapłatę	2 314,64
19	51/20	11-01-	Potulicka	o zapłatę	2 544,13
20	49/20	11-01-	Potulicka	o zapłatę	3 267,43
21	48/20	11-01-	Potulicka	o zapłatę	2 541,67
22	46/20	11-03-	9 Maja	o zapłatę	4 718,04
23	39/20	11-01-	Potulicka	o zapłatę	6 107,37
24	38/20	11-02-	Mieszka I	o zapłatę	3 324,43
25	16/20	11-03-	Ruska	o zapłatę	3 879,26
26	12/20	11-03-	Ruska 3	o zapłatę	2 262,42
27	7/20	11-03-	dzierżawa terenu	o zapłatę	3 512,84
28	5/20	11-04-	dzierżawa terenu	o zapłatę	6 337,24
29	2/20	11-01-	Potulicka	o zapłatę	6 453,77
					145 010,34

sporządziła : Małgorzata Bojarun

Szczecin, dnia 2021-02-10

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDKU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDKU

mgr inż. Jolanta Timków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Załącznik do bilansu na dzień 31.12.2020
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

ostatnia rata leasingowa spłacona 15.01.2020 rok kwota 2.312,71 zł

wykup samochodu 20.01.2020 rok na kwotę 1.122,40 zł

wartość całkowita samochodu wynosi 126.107,60 zł przyjęto do ewidencji

środków trwałych - stanowi własność Spółdzielni.

sporządził:

Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Szczecin , dnia 2021-02-16

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Exploatacyjnych
PREZES ZARZĄDU
CZŁONEK ZARZĄDU S.M. "KOLEJARZ"

mgr inż. Jolanta Turska mgr Mirosław Bajzert

Załącznik do informacji dodatkowej na dzień 31-12-2020 rok

I. Fundusz wkładów mieszkaniowych

1. Stan funduszu wkładów mieszkaniowych wynikający z ewidencji analitycznej	1 312 984,33
2. Zmniejszenie funduszu wkładów mieszkaniowych z tytułu umorzenia budynków	-819 294,32
3. Stan funduszu wkładów mieszkaniowych do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	493 690,01

II. Fundusz wkładów budowlanych

1. Stan funduszu wkładów budowlanych wynikający z ewidencji analitycznej	39 751 627,75
2. Zmniejszenie funduszu wkładów budowlanych z tytułu umorzenia budynków	-29 556 793,00
3. Stan funduszu wkładów budowlanych do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	10 194 834,75

III. Fundusz na wykup gruntów**958 325,79****IV. Fundusz wkładów-lokale użytkowe**

1. Stan funduszu wkładów -lokale użytkowe wynikający z ewidencji analitycznej	487 588,12
2. Zmniejszenie funduszu wkładów -lokale użytkowe z tytułu umorzenia budynków	-175 639,56
3. Stan funduszu wkładów -lokale użytkowe do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	311 948,56

V. Fundusz zasobów mieszkaniowych

1. Stan funduszu zasobów mieszkaniowych wynikający z ewidencji analitycznej (grunty+ dźwigi)	35 175 992,07
2. Zmniejszenie funduszu zasobów mieszkaniowych z tytułu umorzenia budynków	-2 787 439,62
3. Stan funduszu zasobów mieszkaniowych do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	32 388 552,45

VI. Fundusz udziałowy**364 050,00**

razem fundusz podstawowy	44 711 401,56
---------------------------------	----------------------

Kapitał fundusz zasobowy

1. Stan funduszu zasobowego wynikający z ewidencji analitycznej	25 964 711,33
2. Zmniejszenie funduszu zasobowego z tytułu umorzenia	-2 453 600,64
3. Stan funduszu zasobowego do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	23 511 110,69
razem	68 222 512,25
zysk netto na działalności gospodarczej	728 921,99
zysk ze sprzedaży mieszkań (Ruska 1A-1C)	328 626,67
Razem fundusze	69 280 060,91

Szczecin , dnia 16-02-2021

sporządził: Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
Techniczny-Exploatacyjny
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU

S.M. "KOLBIARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Zestawienie zbiorcze - wykonanie planu w 2020 r.

Lp.	Rodzaj robót	Osiedle Wzgórze Hetmańskie		Osiedle Cukrowa		Osiedle Ustronie		Osiedle Smolańska		Osiedle Śródmieście		Osiedle Mieszka I		Razem	
		Plan	Wykon. [zł]	Plan	Wykon. [zł]	Plan	Wykon. [zł]	Plan	Wykon. [zł]	Plan	Wykon. [zł]	Plan	Wykon. [zł]	Plan	Wykon. [zł]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1.	Roboty instalacyjne	190 000	173 282	15 000	0	0	0	15 000	21 908	171 000	179 175	0	0	391 000	374 365
2.	Roboty elektryczne	420 500	366 950	74 000	14 089	30 000	14 622	0	0	325 000	32 086	0	0	849 500	427 748
3.	Remonty dźwigów	89 500	97 264	0	0	6 000	4 383	6 000	3 135	73 500	10 021	24 500	21 586	199 500	136 389
4.	Roboty ślusarskie	48 000	36 288	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48 000	36 288
5.	Roboty murarsko-tynkarskie	432 080	447 835	64 000	67 200	151 500	148 734	0	0	45 000	45 040	8 000	9 426	700 580	718 235
6.	Roboty posadzkarskie	275 943	231 395	385 000	379 800	658 000	619 709	608 880	603 968	0	0	0	0	1 927 823	1 834 872
7.	Roboty brukarskie	253 000	248 159	0	0	0	0	0	0	44 000	43 500	0	0	297 000	291 659
8.	Roboty stolarskie	28 000	19 930	0	0	11 000	10 800	8 170	8 170	0	0	0	0	47 170	38 900
9.	Roboty p.poż	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Roboty dekarские	362 000	302 320	0	0	165 000	150 755	88 000	87 450	440 000	294 600	0	0	1 055 000	835 125
11.	Roboty malarskie	180 000	114 170	84 000	95 459	100 000	98 950	44 870	44 870	0	0	0	0	408 870	353 449
12.	Wymiana wodomierzy	323 200	1 592	42 400	24	71 200	290	22 700	155	57 500	0	3 400	0	520 400	2 062
13.	Wymiana stolarki okiennej	0	10 811	0	0	0	0	0	0	0	1 584	0	0	0	12 395
14.	Wymiana dźwigów	0	0	0	0	0	0	0	0	160 000	159 840	0	0	160 000	159 840
15.	Roboty nie ujęte w planie rem.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.	Roboty awaryjne	282 570	216 970	5 000	432	80 362	55 260	29 000	42 580	35 489	27 862	33 689	28 497	466 110	371 601
17.	Prace zbiorcze osiedla	21 000	20 787	15 000	13 100	285 000	286 419	10 000	9 500	12 000	0	0	0	343 000	329 806
18.	Termomodernizacja	0	0	0	0	171 100	171 100	0	0	0	0	0	0	171 100	171 100
19.	Prace remontowe spółdzielni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ogółem roboty remontowe		2 905 793	2 287 753	684 400	570 104	1 729 162	1 561 022	832 620	821 736	1 363 489	793 708	69 589	59 509	7 585 053	6 093 833

Z-ca Prezesa Głównego
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr inż. Jolanta Turakowa

mgr Mirosław Hajzert

Lp.	Adres robót	Rodzaj robót	Jedn. Miary	Ilość	Plan	Wykonanie netto
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1	Klemensiewiczza 4-10	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej *	kpl.	1	20 000 zł	
2	9 Maja 17	Termomodernizacja (50%) **	kpl.	1	146 000 zł	6 000 zł
3	Mieszka I 105	Remont dachu	m ²	211	200 000 zł	63 700 zł
4	Kaszuńska 27C	Modernizacja lokalu (podział jednego lokalu użytkowego na dwa lokale)	kpl.	1	120 000 zł	70 400 zł
5	Kaszuńska 27C	Remont schodów zewnętrznych	kpl.	1	10 000 zł	
6	Potulicka 28	Modernizacja lokalu w celu zmiany funkcji z lokalu użytkowego na lokal mieszkalny		1	40 000 zł	26 545 zł
7	Budziszyńska 35-36	Modernizacja lokalu (podział jednego lokalu użytkowego na dwa lokale) z wymianą stolarki okiennej	kpl.	1	70 000 zł	150 041 zł
8	Potulicka 29	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w kiosku	kpl.	1	5 000 zł	
9	SM "Kolejarz"	Roboty awaryjne - Potulicka 9 - miejscowe uszczelnienie dachu i naprawa rynien - 6.450,00 zł - 9 Maja 84 - naprawa rynien (kiosk warzywny) - 2.500,00 zł - Potulicka 40 DPS - miejscowa naprawa dachu i wymiana wentylatorów- 25.806,00 zł			25 000 zł	34 756 zł
11	Klemensiewiczza 2	Wymiana rynien	kpl.	1	9 500 zł	7 700 zł
12	Budziszyńska 35-36	Roboty elewacyjne	kpl.	1		31 301 zł
13		Pozostałe (zakup materiałów hydraulicznych i budowlanych), przegląd budynku itp.				4 122 zł
RAZEM					645 500 zł	394 565 zł

* - Przeksięgowano w "konserwację i remonty" (dot. Wózków i drzwi wejściowych do rowerowni)

** - Różnica w wykonaniu poz. 2 jest wynikiem zmiany proporcji podziału całkowitych kosztów termomodernizacji. Kwota 100.000 zł. została wykazana w kosztach Zarządu a pozostała kwota różnicy stanowi wartość odliczonego podatku VAT w części kosztów dotyczących lokali użytkowych.

...ca Prezesa Głównego
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

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

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

PDF Eraser Free

Prace obciążające koszty eksploatacji nieruchomości w roku 2020

Lp.	Osiedle	Adres robót	Rodzaj robót	Jedn. Miary	Ilość	Plan	Wykonanie
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1	SM	9 Maja 17	Remont sieci c.o. podposadzkowej	kpl.	1	60 000 zł	47 749 zł
2	TU	Boryny 2	Remont sanitariatów i pom. socj. pracowników administracji	kpl.	1	25 000 zł	29 521 zł
RAZEM						85 000 zł	77 270 zł

Z-ca Prezesa Komisji
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

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

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"
mgr Miroslaw Bajzert

OSIEDLE "WZGÓRZE HETMAŃSKIE"

Lp.	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Plan			WYKONANIE	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
				Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE									
1	I	MILCZAŃSKA 34-43	Remont instalacji wodnej	kpl.	2	40 000	23 782	III-IV	Prace zak. odbiorem.
2	I	CZĘSTOCHOWSKA 2-10	Wymiana zaworów podpienowych c.o.	kpl.	5	150 000	149 500	I-II	Prace zak. odbiorem.
		Razem				190 000	173 282		
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE									
1	E	9 MAJA 27-33	Wymiana osprzętu elektrycznego.	kpl.	4	14 000	13 654	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	E	9 MAJA 42A-D	Wymiana osprzętu elektrycznego.	kpl.	4	14 000	10 620	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	E	POWSTAŃCÓW WLKP. 49-51C	Wymiana tablic elektrycznych	szt.	4	65 000	65 000	II-III	Prace zak. odbiorem.
4	E	LEGNICKA 9-12	Wymiana osprzętu elektrycznego.	kpl.	4	14 000	12 744	II-III	Prace zak. odbiorem.
5	E	MILCZAŃSKA 34-43	Remont tablic elektrycznych	szt.	10	120 000	120 000	II-III	Prace zak. odbiorem.
6	E	9 MAJA 9H-9I	Modernizacja układu pomiarowego - fotowoltaika	kpl.	1	3 000	2 999	I-II	Prace zak. odbiorem.
7	E	9 MAJA 15-15F	Modernizacja układu pomiarowego - fotowoltaika	kpl.	1	20 000	7 813	I-II	Prace zak. odbiorem.
8	E	9 MAJA 42A-D	Remont instalacji elektrycznej	kpl.	1	140 000	110 390	II-IV	Prace zak. odbiorem.
9	E	9 MAJA 42A-D	Wymiana tablic elektrycznych	kpl.	1	10 000	10 000	II-IV	Prace zak. odbiorem.
10	E	FRYSZTACKA 5-8	Modernizacja układu pomiarowego - fotowoltaika	kpl.	1	9 000	4 106	I-II	Prace zak. odbiorem.
11	E	MILCZAŃSKA 34-43	Modernizacja układu pomiarowego - fotowoltaika	kpl.	1	9 000	5 751	I-II	Prace zak. odbiorem.
12	E	POWSTAŃCÓW WLKP. 49-51C	Modernizacja układu pomiarowego - fotowoltaika	kpl.	1	2 500	3 190	I-II	Prace zak. odbiorem.
		Razem				420 500	365 950		
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW									
1	RD	OSIEDLE "WH I"	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	25 500	59 788	I-IV	
2	RD	DUNIKOWSKIEGO 28	Wymiana wciągarki	kpl.	1	24 000	17 496	I-II	Prace zak. odbiorem.
3	RD	DUNIKOWSKIEGO 30	Wymiana wciągarki	kpl.	1	20 000	19 980	I-II	Prace zak. odbiorem.
4	RD	9 MAJA 2	Wymiana wciągarki	kpl.	1	20 000	0	I-II	
		Razem				89 500	97 264		
POZ. 4 - ROBOTY ŚLUSARSKIE									
1	Ś	RUSKA 33d-33G	Wymiana drzwi wejściowych do budynku.	szt.	4	24 000	18 144	III-IV	Prace zak. odbiorem.
2	Ś	RUSKA 34-34C	Wymiana drzwi wejściowych do budynku.	szt.	4	24 000	18 144	III-IV	Prace zak. odbiorem.
		Razem				48 000	36 288		
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE									
1	T	9 MAJA 1	Remont kominów.	kpl.	1	1 885	1 885	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	T	9 MAJA 2	Remont kominów.	kpl.	1	1 885	1 885	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	T	9 MAJA 3	Remont kominów.	kpl.	1	1 885	1 885	II-III	Prace zak. odbiorem.
4	T	9 MAJA 5	Remont kominów.	kpl.	1	1 885	1 885	II-III	Prace zak. odbiorem.
5	T	9 MAJA 6	Remont kominów.	kpl.	1	1 885	1 885	II-III	Prace zak. odbiorem.
6	T	9 MAJA 7	Remont kominów.	kpl.	1	1 885	1 885	II-III	Prace zak. odbiorem.
7	T	9 MAJA 8	Remont kominów.	kpl.	1	1 885	1 885	II-III	Prace zak. odbiorem.
8	T	9 MAJA 10	Remont kominów.	kpl.	1	1 885	1 885	II-III	Prace zak. odbiorem.
9	T	9 MAJA 3	Częściowa renowacja elewacji.	m ²	330	87 000	86 280	II	Prace zak. odbiorem.
10	T	POWSTAŃCÓW WLKP.52	Częściowa renowacja elewacji.	m ²	1800	330 000	346 475	II-III	Prace zak. odbiorem.
		Razem				432 080	447 835		
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE									
1	P	9 MAJA 42A-D	Naprawa posadzki.	kpl.	1	80 000	36 600	II-III	Prace w trakcie realizacji.
2	P	LEGNICKA 9-12	Naprawa posadzki.	szt.	4	80 000	77 484	II-III	Prace zak. odbiorem.
1	P	RUSKA 33d-33G	Remont podestów wejściowych i chodników	szt.	4	32 000	32 771	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	P	RUSKA 34-34C	Remont podestów wejściowych i chodników	szt.	4	52 000	53 170	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	P	RUSKA 33-33C	Remont podestów wejściowych i chodników	szt.	4	31 943	31 370	II-III	Prace zak. odbiorem.
		Razem				275 943	231 395		
POZ. 7 - ROBOTY BRUKARSKIE									
1	B	9 MAJA 6	Remont chodnika i schodów.	m ²	110	24 000	23 869	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	B	9 MAJA 8	Remont chodnika i schodów.	m ²	110	24 000	23 869	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	B	9 MAJA 10	Remont chodnika i schodów.	m ²	110	24 000	23 869	II-III	Prace zak. odbiorem.
4	B	CZĘSTOCHOWSKA 2-10	Remont chodnika.	m ²	48	10 000	9 900	II-III	Prace zak. odbiorem.
5	B	9 MAJA 11-11B	Remont chodnika.	m ²	215	43 000	42 500	II-III	Prace zak. odbiorem.
5	B	9 MAJA 11-11B	Remont drogi dojazdowej	m ²	440	110 000	106 432	II-III	Prace zak. odbiorem.
6	B	POWSTAŃCÓW WLKP.54	Wykonanie parkingu.	m ²	56	18 000	17 720	II-III	Prace zak. odbiorem.
		Razem				253 000	248 159		
POZ. 8 - ROBOTY STOLARSKIE									
1	S	9 MAJA 42A-D	Wymiana wyłazu dachowego.	szt.	1	4 000	1 830	II	Prace w trakcie realizacji.
2	S	FRYSZTACKA 5-8	Wymiana wyłazu dachowego.	szt.	1	4 000	3 500	II	Prace zak. odbiorem.
1	S	MILCZAŃSKA 34-43	Wymiana wyłazu dachowego.	szt.	2	8 000	6 500	II	Prace zak. odbiorem.
2	S	POWSTAŃCÓW WLKP. 49-51C	Wymiana wyłazu dachowego.	szt.	2	6 000	6 500	II	Prace zak. odbiorem.
3	S	LEGNICKA 9-12	Wymiana wyłazu dachowego.	szt.	1	4 000	1 600	II	Prace zak. odbiorem.
		Razem				28 000	19 930		
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE									
1	D	9 MAJA 1	Naprawa dachu.	m ²	350	25 000	18 851	II-III	Prace zak. odbiorem.
2	D	9 MAJA 2	Naprawa dachu.	m ²	350	25 000	18 851	II-III	Prace zak. odbiorem.
3	D	9 MAJA 3	Naprawa dachu.	m ²	350	25 000	18 851	II-III	Prace zak. odbiorem.
4	D	9 MAJA 5	Naprawa dachu.	m ²	350	25 000	18 851	II-III	Prace zak. odbiorem.
5	D	9 MAJA 6	Naprawa dachu.	m ²	350	25 000	18 851	II-III	Prace zak. odbiorem.
6	D	9 MAJA 7	Naprawa dachu.	m ²	350	25 000	18 851	II-III	Prace zak. odbiorem.
7	D	9 MAJA 8	Naprawa dachu.	m ²	350	25 000	18 851	II-III	Prace zak. odbiorem.
8	D	9 MAJA 10	Naprawa dachu.	m ²	350	25 000	18 851	II-III	Prace zak. odbiorem.
9	D	DUNIKOWSKIEGO 28	Remont konstrukcji dachu	kpl.	1	121 000	110 842	II-III	Prace zak. odbiorem.
10	D	DUNIKOWSKIEGO 28	Remont tarasu.	m ²	58	11 000	9 994	II-III	Prace zak. odbiorem.
11	D	POWSTAŃCÓW WLKP.52	Naprawa dachu.	m ²	290	15 000	15 338	I	Prace zak. odbiorem.
12	D	POWSTAŃCÓW WLKP.54	Naprawa dachu.	m ²	290	15 000	15 338	I	Prace zak. odbiorem.
		Razem				362 000	302 320		
POZ. 11 - ROBOTY MALARSKIE									
1	M	9 MAJA 42A-D	Malowanie klatek schodowych.	szt.	4	90 000	41 170	II-IV	Prace w trakcie realizacji.
2	M	LEGNICKA 9-12	Malowanie klatek schodowych.	szt.	4	90 000	73 000	II-IV	Prace zak. odbiorem.
		Razem				180 000	114 170		

POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY									
1	W	9 MAJA 1	Wymiana wodomierzy	szt.	233	30 300	0	II-IV	Prace w trakcie realizacji.
2	W	9 MAJA 3	Wymiana wodomierzy	szt.	235	30 600	157	II-IV	Prace w trakcie realizacji.
3	W	9 MAJA 5	Wymiana wodomierzy	szt.	238	31 000	269	II-IV	Prace w trakcie realizacji.
4	W	9 MAJA 7	Wymiana wodomierzy	szt.	232	30 200	248	II-IV	Prace w trakcie realizacji.
5	W	CZESTOCHOWSKA 2-10	Wymiana wodomierzy	szt.	280	36 400	276	II-IV	Prace w trakcie realizacji.
6	W	LEGNICKA 1	Wymiana wodomierzy	szt.	228	30 200	214	II-IV	Prace w trakcie realizacji.
7	W	9 MAJA 9H-9I	Wymiana wodomierzy	szt.	94	12 800	0	II-IV	Prace w trakcie realizacji.
8	W	9 MAJA 9-9G	Wymiana wodomierzy	szt.	475	62 000	0	II-IV	Prace w trakcie realizacji.
9	W	9 MAJA 20-26	Wymiana wodomierzy	szt.	153	20 000	141	II-IV	Prace w trakcie realizacji.
10	W	9 MAJA 28-34	Wymiana wodomierzy	szt.	160	20 800	166	II-IV	Prace w trakcie realizacji.
11	W	9 MAJA 36-42	Wymiana wodomierzy	szt.	145	18 900	121	II-IV	Prace w trakcie realizacji.
Razem						323 200	1 592		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ									
1		OSIEDLE "WH"	wg zgłoszeń			0	10 811	I-IV	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE									
1		OSIEDLE "WH"	wg potrzeb			282 570	216 970	I-IV	
POZ. 17 - PRACE ZBIORCZE OSIEDLA WZGÓRZE HETMAŃSKIE									
Lp.	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
1	PZ	RUSKA - FRYSZTACKA	Remont chodnika	m ²	70	21 000	20 787	II-IV	Prace zak. odbiorem
Razem						21 000	20 787		

Plan WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "Wzgórze Hetmańskie" - planowana wartość robót			2 905 793 zł	2 287 753 zł
---	--	--	--------------	--------------

CUKROWA

Lp.	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Plan			WYKONANIE		Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
				Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE										
1	I	CUKROWA 15-23	Remont instalacji gazowej - projekt	kpl.	1	15 000	0	II-III		Prace w trakcie realizacji.
Razem						15 000	0			
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE										
1	E	CUKROWA 15-23	Wymiana tablic elektrycznych	szt.	2	30 000	0	II-III		Prace zak. odbiorem.
2	E	CUKROWA 25-31	Wymiana osprzętu elektrycznego.	kpl.	4	14 000	14 089	II-III		Prace zak. odbiorem.
3	E	CUKROWA 33-43	Wymiana tablic elektrycznych	szt.	2	30 000	0	II-III		Prace zak. odbiorem.
Razem						74 000	14 089			
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE										
1	T	CUKROWA 33-43	Ocieplenie ściany szczytowej	m ²	120	64 000	67 200	II-IV		Prace zak. odbiorem.
Razem						64 000	67 200			
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE										
1	P	CUKROWA 25-31	Naprawa posadzek.	szt.	4	80 000	78 000	II-IV		Prace zak. odbiorem.
2	P	CUKROWA 15-23	Remont balkonów.	szt.	30	260 000	256 800	II-III		Prace zak. odbiorem.
3	P	CUKROWA 33-43	Remont balkonów z docieplaniem.			45 000	45 000	II-III		
Razem						385 000	379 800			
POZ. 11 - ROBOTY MALARSKIE										
1	M	CUKROWA 25-31	Malowanie klatek schodowych.	szt.	4	84 000	95 459	II-IV		Prace zak. odbiorem.
Razem						84 000	95 459			
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY										
1	W	CUKROWA 15-23	Wymiana wodomierzy	szt.	110	14 500	7	III-IV		Prace w trakcie realizacji.
2	W	CUKROWA 25-31	Wymiana wodomierzy	szt.	86	11 200	5	III-IV		Prace w trakcie realizacji.
3	W	CUKROWA 33-43	Wymiana wodomierzy	szt.	128	16 700	12	III-IV		Prace w trakcie realizacji.
Razem						42 400	24			
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ										
1	O	OSIEDLE "CUKROWA"	wg zgłoszeń			0	0	I-IV		
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE										
1		OSIEDLE "CUKROWA"	wg potrzeb			5 000	432	I-IV		
POZ. 17 - PRACE ZBIORCZE OSIEDLA										
1	PZ	CUKROWA 15-43	Urządzenia na plac zabaw	kpl.	1	15 000	13 100	II		Prace zak. odbiorem.
Razem						15 000	13 100			

Plan WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "CUKROWA" - planowana wartość robót			684 400 zł	570 104 zł
--	--	--	------------	------------

Z-ca Prezesa Zarządu
CZŁONKOWI ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Technicznych i Planowania
CZŁONKOWI ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "CUKROWA"

mgr Mirosław Bajzert

OSIEDLE "USTRONIE"

PDF Eraser Free				Plan			WYKONANIE		Termin realizacji /kwartał/		Uwagi	
Lp.	Symbol branży	Adres robót		Zakres i rodzaj robót		Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]			
1	2	3		4		5	6	7	8	9		
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE												
1	E	INOWROCŁAWSKA 8-8B	Wymiana osprzętu elektrycznego.		kpl.	3	10 500	9 578	II	Prace zak. odbiorem.		
2	E	INOWROCŁAWSKA 11-11B	Wymiana osprzętu elektrycznego.		kpl.	3	10 500	0	II	Prace zak. odbiorem.		
3	E	SIERPOWA 8-13	Modernizacja układu pomiarowego - fotowoltaika		kpl.	1	9 000	5 044	I-II	Prace zak. odbiorem.		
Razem							30 000	14 622				
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW												
1	RD	BORYNY 54, 56	Remonty dźwigów			wg. potrzeb	6 000	4 383	I-IV			
Razem							6 000	4 383				
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE												
1	T	BORYNY 39-51	Remont przybudówek		szt.	4	40 000	41 649	II-III	Prace zak. odbiorem.		
2	T	INOWROCŁAWSKA 8-8B	Remont przybudówek		szt.	3	42 000	41 355	II-III	Prace zak. odbiorem.		
3	T	DOBRZYŃSKA 1-1B	Remont przybudówek		szt.	3	15 000	15 000	II-III	Prace zak. odbiorem.		
4	T	BORYNY 25-37	Remont przybudówek		szt.	7	35 000	32 975	II-III	Prace zak. odbiorem.		
5	T	INOWROCŁAWSKA 11-11B	Remont przybudówek		szt.	3	19 500	17 755	II-III	Prace zak. odbiorem.		
Razem							151 500	148 734				
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE												
1	P	BORYNY 25-37	Remont balkonów.		szt.	40	280 000	244 239	II-III	Prace zak. odbiorem.		
2	P	INOWROCŁAWSKA 8-8B	Naprawa posadzek.		kpl.	3	51 000	49 200	II-III	Prace zak. odbiorem.		
3	P	INOWROCŁAWSKA 9-9B	Remont balkonów.		szt.	30	277 000	276 520	II-III	Prace zak. odbiorem.		
4	P	INOWROCŁAWSKA 11-11B	Naprawa posadzek.		kpl.	1	50 000	49 750	II-III	Prace zak. odbiorem.		
Razem							658 000	619 709				
POZ. 8 - ROBOTY STOLARSKIE												
1	S	INOWROCŁAWSKA 8-8B	Wymiana drzwi do pomieszczeń wspólnych		szt.	3	8 000	7 800	II-II	Prace zak. odbiorem.		
2	S	INOWROCŁAWSKA 11-11B	Wymiana drzwi do pomieszczeń wspólnych		szt.	8	3 000	3 000	II-II	Prace zak. odbiorem.		
Razem							szt.	11	11 000	10 800		
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE												
1	D	WŁOŚCIAŃSKA 14-22	Naprawa dachu.		m ²	800	60 000	57 780	II-II	Prace zak. odbiorem.		
2	D	BORYNY 25-37	Naprawa pokrycia dachowego kiosków wejściowych.		szt.	7	35 000	32 975	II-III	Prace zak. odbiorem.		
3	D	BORYNY 54	Naprawa dachu.		m ²	400	70 000	60 000	III-IV	Prace zak. odbiorem.		
Razem							165 000	150 755				
POZ. 11 - ROBOTY MALARSKIE												
1	M	INOWROCŁAWSKA 8-8B	Malowanie klatek schodowych.		szt.	3	50 000	49 200	II-IV	Prace zak. odbiorem.		
2	M	INOWROCŁAWSKA 11-11B	Malowanie klatek schodowych.		szt.	3	50 000	49 750	II-IV	Prace zak. odbiorem.		
Razem							szt.	6	100 000	98 950		
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY												
1	W	BORYNY 26-38	Wymiana wodomierzy		szt.	190	24 800	0	III-IV	Prace w trakcie realizacji.		
2	W	BORYNY 54	Wymiana wodomierzy		szt.	100	13 000	2	III-IV	Prace w trakcie realizacji.		
3	W	BORYNY 56	Wymiana wodomierzy		szt.	99	12 900	101	III-IV	Prace w trakcie realizacji.		
4	W	BORYNY 39-51	Wymiana wodomierzy		szt.	157	20 500	187	III-IV	Prace w trakcie realizacji.		
Razem							71 200	290				
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ												
1		OSIEDLE "USTRONIE"	wg zgłoszeń				0	0	I-IV			
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE												
1		OSIEDLE "USTRONIE"	wg potrzeb				80 362	55 260	I-IV			
POZ. 17 - PRACE ZBIORCZE OSIEDLA												
1	PZ	BUDZISZYŃSKA 35-36	Remont drogi osiedlowej		kpl.	1	285 000	286 419	II-III	Prace zak. odbiorem.		
Razem							285 000	286 419				
POZ. 18 - PRACE REMONTOWE ZWIĄZANE Z TERMOMODERNIZACJĄ												
Lp.	Symbol branży	Adres robót		Zakres i rodzaj robót		Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]	Termin realizacji /kwartał/		
1	D	DOBRZYŃSKA 1-1B	Prace dociepleniowe - koszty kredytu		kpl.	1	33 200	33 200				
2	D	BUDZISZYŃSKA 35-36	Prace dociepleniowe - koszty kredytu		kpl.	2	84 700	84 700				
3	D	BUDZISZYŃSKA 38-40	Prace dociepleniowe - koszty kredytu		kpl.	3	53 200	53 200				
Razem							171 100	171 100				

Plan WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "USTRONIE" - planowana wartość robót			1 729 162 zł	1 561 022 zł
---	--	--	--------------	--------------

Z-ca Prezesa Zarządu
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Technicznych i eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Joanna Tomków

PREZES ZARZĄDU
S M "KOLEJARZ"

mgr Miroslaw Hajzer

OSIEDLE "SMOLAŃSKA"

Lp.	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Plan			WYKONANIE		Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
				Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE										
1	I	KLEMENSIEWICZA 18	Wymiana zaworów podpiłonowych c.w., zw i cyrk.	szt.	12	15 000	21 908	II-III	Prace zak. odbiorem.	
Razem						15 000	21 908			
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW										
1	RD	KLEMENSIEWICZA 15, 17, 18	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	6 000	3 135	I-IV		
Razem						6 000	3 135			
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE										
1	P	KLEMENSIEWICZA 18	Remont balkonów z dociepleniem.	szt.	24	306 000	282 788	II-III	Prace zak. odbiorem.	
2	P	KLEMENSIEWICZA 17	Remont balkonów.	szt.	24	276 000	294 300	II-III	Prace zak. odbiorem.	
3	P	KLEMENSIEWICZA 17	Naprawa posadzki.	kpl.	1	26 880	26 880	I-II	Prace zak. odbiorem.	
Razem						608 880	603 968			
POZ. 8 - ROBOTY STOLARSKIE										
1	S	KLEMENSIEWICZA 17	Wymiana drzwi do pomieszczeń wspólnych	szt.	17	8 170	8 170	I-III	Prace zak. odbiorem.	
Razem						8 170	8 170			
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE										
1	D	KLEMENSIEWICZA 4-10	Naprawa dachu.	m ²	1 000	88 000	87 450	II-III	Prace zak. odbiorem.	
Razem						88 000	87 450			
POZ. 11 - ROBOTY MALARSKIE										
1	M	KLEMENSIEWICZA 17	Malowanie klatki schodowej.	kpl.	1	44 870	44 870	I-II	Prace zak. odbiorem.	
Razem						44 870	44 870			
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY										
1	W	KLEMENSIEWICZA 20-22	Wymiana wodomierzy	szt.	43	6 000	39	III-IV	Prace w trakcie realizacji.	
2	W	KLEMENSIEWICZA 12-16	Wymiana wodomierzy	szt.	63	8 200	54	III-IV	Prace w trakcie realizacji.	
3	W	KLEMENSIEWICZA 24-28	Wymiana wodomierzy	szt.	65	8 500	62	III-IV	Prace w trakcie realizacji.	
Razem						22 700	155			
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ										
1		OSIEDLE "SMOLAŃSKA"	wg zgłoszeń			0	0	I-IV		
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE										
1	A	OSIEDLE "SMOLAŃSKA"	wg potrzeb			29 000	42 580	I-IV		
POZ. 17 - PRACE ZBIORCZE OSIEDLA										
1	PZ	OSIEDLE SMOLAŃSKA	Urządzenia na plac zabaw	kpl.	1	10 000	9 500	II-III	Prace zak. odbiorem.	
Razem						10 000	9 500			

Plan WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "SMOLAŃSKA" - planowana wartość robót			832 620 zł	821 736 zł
--	--	--	------------	------------

Z-ca Prezesa
CZŁONK ZARZĄDU

mgr inż. Hubert Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych
CZŁONK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tarkenton

PREZES ZARZĄDU
SM "KOLEJARZ"

mgr inż. Mirosław Bajzert

OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"

Lp.	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Plan			WYKONANIE		Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
				Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]		Wartość [zł]		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE										
1	I	POTULICKA 25	Wymiana zaworów podpiwnych c.o.	kpl.	15	60 000		62 200	II-IV	Prace zak. odbiorem.
2	I	POTULICKA 26	Wymiana zaworów podpiwnych c.o.	kpl.	15	60 000		62 200	II-IV	Prace zak. odbiorem.
3	I	POTULICKA 33-33B	Dostosowanie instalacji do nowego węzła c.o.	kpl.	1	23 000		17 525	II-IV	Prace zak. odbiorem.
4	I	POTULICKA 31A-31C	Dostosowanie instalacji do nowego węzła c.o.	kpl.	1	15 000		12 154	II-IV	Prace zak. odbiorem.
5	I	PIEKARY 3A-3B	Dostosowanie instalacji do nowego węzła c.o.	kpl.	1	13 000		25 096	II-IV	Prace zak. odbiorem.
		Razem				171 000		179 175		
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE										
1	E	PLAC ZWYCIĘSTWA 5-5A	Modernizacja inst. elektr. po rezygn. z gazu	kpl.	2	170 000		0	II-IV	Prace w trakcie realizacji.
2	E	PLAC ZWYCIĘSTWA 4	Modernizacja inst. elektr. po rezygn. z gazu	kpl.	2	90 000		0	II-IV	Prace w trakcie realizacji.
3	E	POTULICKA 26	Modernizacja układu pomiarowego - fotowoltaika	kpl.	1	3 000		350	II-III	Prace zak. odbiorem.
4	E	POTULICKA 27	Modernizacja układu pomiarowego - fotowoltaika	kpl.	1	3 000		350	II-III	Prace zak. odbiorem.
1	E	POTULICKA 29	Modernizacja układu pomiarowego - fotowoltaika	kpl.	1	9 000		8 375	II-III	Prace w trakcie realizacji.
2	E	POTULICKA 40	Modernizacja inst. elektr. po rezygn. z gazu - projekt	kpl.	1	25 000		857	II-IV	Prace w trakcie realizacji.
3	E	POTULICKA 40	Modernizacja układu pomiarowego - fotowoltaika	kpl.	1	11 500		11 724	II-III	Prace zak. odbiorem.
4	E	POTULICKA 31A-31C	Wykonanie inst. elektr. w pom. nowego węzła c.o.	kpl.	1	4 200		4 166	II-IV	Prace zak. odbiorem.
5	E	PIEKARY 3A-3B	Wykonanie inst. elektr. w pom. nowego węzła c.o.	kpl.	1	4 300		4 266	II-IV	Prace zak. odbiorem.
6	E	POTULICKA 33-33B	Wykonanie inst. elektr. w pom. nowego węzła c.o.	kpl.	1	5 000		1 998	II-IV	Prace zak. odbiorem.
		Razem				325 000		32 086		
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW										
1	RD	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	13 500		10 021	I-IV	
1	RD	KASZUBSKA 27-27B	Wymiana wciągarki	szt.	2	40 000		0	I-II	Prace w trakcie realizacji.
2	RD	PLAC ZWYCIĘSTWA 5-5A	Wymiana wciągarki	szt.	1	20 000		0	I-II	Prace w trakcie realizacji.
		Razem				73 500		10 021		
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE										
1	T	POTULICKA 31A-31C	Dostosowanie pomieszczenia do nowego węzła c.o.	kpl.	1	10 000		10 000	II-IV	Prace zak. odbiorem.
2	T	POTULICKA 33-33B	Dostosowanie pomieszczenia do nowego węzła c.o.	kpl.	1	20 000		21 040	II-IV	Prace zak. odbiorem.
3	T	PIEKARY 3A-3B	Dostosowanie pomieszczenia do nowego węzła c.o.	kpl.	1	15 000		14 000	II-IV	Prace zak. odbiorem.
		Razem				45 000		45 040		
POZ. 7 - ROBOTY BRUKARSKIE										
1	B	DRZYMAŁY 16	Remont placu asfaltowego	m ²	166	44 000		43 500	I-II	Prace zak. odbiorem.
		Razem				44 000		43 500		
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE										
1	D	POTULICKA 9	Docieplenie dachu	szt.	1	150 000		4 600	II-IV	Prace w trakcie realizacji.
2	D	POTULICKA 26	Docieplenie stropodachu	m ²	260	122 000		122 000	II-IV	Prace zak. odbiorem.
3	D	POTULICKA 29	Docieplenie stropodachu	m ²	260	168 000		168 000	II-IV	Prace zak. odbiorem.
		Razem				440 000		294 600		
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY										
1	W	KASZUBSKA 27C-27D	Wymiana wodomierzy	szt.	72	9 400		0	III-IV	Prace w trakcie realizacji.
2	W	KASZUBSKA 27-27B	Wymiana wodomierzy	szt.	241	31 400		0	III-IV	Prace w trakcie realizacji.
3	W	PLAC ZWYCIĘSTWA 5-5A	Wymiana wodomierzy	szt.	89	11 600		0	III-IV	Prace w trakcie realizacji.
4	W	PLAC ZWYCIĘSTWA 4	Wymiana wodomierzy	szt.	39	5 100		0	III-IV	Prace w trakcie realizacji.
		Razem				57 500		0		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ										
1		OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	wg. zgłoszeń			0		1 584	I-IV	
POZ. 14 - WYMIANA DŹWIGÓW										
1	WD	POTULICKA 9	Wymiana dźwigu.	szt.	1	160 000		159 840	II	Prace zak. odbiorem.
		Razem				160 000		159 840		
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE										
1		OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	wg. potrzeb			35 489		27 852	I-IV	
POZ. 17 - PRACE ZBIORCZE OSIEDLA										
1	PZ	KASZUBSKA 27C-27D	Zagospodarowanie terenu zewnętrznego - projekt	kpl.	1	2 088		0	III-IV	Prace w trakcie realizacji.
2	PZ	KASZUBSKA 27-27B	Zagospodarowanie terenu zewnętrznego - projekt	kpl.	1	5 756		0	III-IV	Prace w trakcie realizacji.
3	PZ	PLAC ZWYCIĘSTWA 5-5A	Zagospodarowanie terenu zewnętrznego - projekt	kpl.	1	2 771		0	III-IV	Prace w trakcie realizacji.
4	PZ	PLAC ZWYCIĘSTWA 4	Zagospodarowanie terenu zewnętrznego - projekt	kpl.	1	1 384		0	III-IV	Prace w trakcie realizacji.
		Razem				12 000		0		

Plan WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE" - planowana wartość robót			1 363 489 zł	793 708 zł
--	--	--	--------------	------------

Z-ca Przewodniczącego
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Przewodniczącego
ds. Technicznych i Organizacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomkowiak

PREZES ZARZĄDU
S.M. KOLEJARZY

mgr Mirosław Bajzert

OSIEDLE "MIESZKA I"

Lp.	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Plan			WYKONANIE	Termin realizacji /kwartał/	Uwagi
				Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW									
1	RD	MIESZKA I 102, 104, 106	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	4 500	2 578	I-IV	
2	RD	MIESZKA I 104	Wymiana wciągarki	kpl.	1	20 000	19 008	II	Prace zak. odbiorem.
			Razem			24 500	21 586		
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE									
1	T	MIESZKA I 106	Remont wejścia do budynku	kpl.	1	8 000	9 426		Prace zak. odbiorem.
			Razem			8 000	9 426		
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY									
1	W	POWSTAŃCÓW WLKP. 4C/1-8	Wymiana wodomierzy	szt.	26	3 400	0	III-IV	Prace w trakcie realizacji.
			Razem			3 400	0		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ									
1	O	OSIEDLE "MIESZKA I"	wg. zgłoszeń			0	0	I-IV	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE									
1		OSIEDLE "MIESZKA I"	wg. potrzeb			33 689	28 497	I-IV	

Plan WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "MIESZKA I" - planowana wartość robót			69 589 zł	59 509 zł
--	--	--	-----------	-----------

Ogółem SM "Kolejarz"			7 585 053 zł	6 093 833 zł
----------------------	--	--	--------------	--------------

Z-ca Prezesa
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tonków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

ZESTAWIENIE WYMIANY WODOMIERZY

OSIEDLE WZGÓRZE HETMAŃSKIE

Lp.	Adres budynku	Ilość wymienionych wodomierzy (szt.)
1.	9 Maja 1	171
2.	9 Maja 3	196
3.	9 Maja 5	221
4.	9 Maja 7	208
5.	Częstochowska 2-10	244
6.	Legnicka 1	194
7.	9 Maja 9 H-I	70
8.	9 Maja 9 - 9G	234
9.	9 Maja 20-26	115
10.	9 Maja 28-34	135
11.	9 Maja 36-42	102
		1890

OSIEDLE CUKROWA

Lp.	Adres budynku	Ilość wymienionych wodomierzy (szt.)
1.	Cukrowa 15-23	91
2.	Cukrowa 25-31	80
3.	Cukrowa 33-43	124
		295

OSIEDLE USTRONIE

Lp.	Adres budynku	Ilość wymienionych wodomierzy (szt.)
1.	Boryny 26-38	144
2.	Boryny 54	92
3.	Boryny 56	92
4.	Boryny 39-51	139
		467

OSIEDLE SMOLAŃSKA

Lp.	Adres budynku	Ilość wymienionych wodomierzy (szt.)
1.	Klemensiewicza 20-22	36
2.	Klemensiewicza 12-16	52
3.	Klemensiewicza 24-28	55
		107

OSIEDLE ŚRÓDMIEŚCIE

Lp.	Adres budynku	Ilość wymienionych wodomierzy (szt.)
1.	Kaszubska 27 C-D	44
2.	Kaszubska 27-27B	188
3.	Plac Zwycięstwa 5-5A	57
4.	Plac Zwycięstwa 4	21
		266

OSIEDLE MIESZKA I

Lp.	Adres budynku	Ilość wymienionych wodomierzy (szt.)
1.	Powstańców Wlkp. 4C	18
		18

Z-ca Prezesa Zarządu
Z-ca Prezesa Gł. Kierownika Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU CZŁONEK ZARZĄDU
PREZES ZARZĄDU S.M. "KOLNARZ"
mgr Halina Wójcik mgr Inż. Jolanta Tomkowiak mgr Mirosław Bajzert

PRACE AWARYJNE - WZGÓRZE HETMAŃSKIE I - 2020 ROK

Lp	Adres	Plan [zł]	Zakres prac ¹	Wykonanie ² [zł]	Nr faktury	Data	Uwagi
1.	Dunikowskiego 28	5 200,00	Ekspertyza techniczna dot.konstr. dachu	5 184,00	1/III/2020	12.03.2020	
1a.			Usunięcie awarii inst. gaz. w mieszkaniu	2 000,00	8547/2020	23.11.2020	
2.	Dunikowskiego 30	1 100,00	Usunięcie awarii inst. gaz. w mieszkaniu	2 007,00	8547/2020	23.11.2020	
3.	9 Maja 1	9 000,00	Naprawa systemu zdalnego ster. c.o.	8 425,00	413/2020	15.12.2020	
3a.		3 000,00	Naprawa instalacji gazowej				
4.	9 Maja 2	3 000,00	Naprawa instalacji gazowej				
5.	9 Maja 3	26 000,00	Naprawa instalacji gazowej	26 000,00	55	18.09.2020	
6.	9 Maja 5	5 000,00	Naprawa instalacji gazowej				
7.	9 Maja 6	5 000,00	Naprawa instalacji gazowej				
8.	9 Maja 7	20 000,00	Wymiana wciągarki oraz lin nośnych	19 548,00	8/05/2020	22.05.2020	
8a.		7 500,00	Naprawa instalacji gazowej	7 500,00	84/2020	31.12.2020	
9.	9 Maja 8	3 800,00	Usunięcie awarii systemu oddymiania	3 711,96	25/04/2020	22.04.2020	
10.	9 Maja 10	15 000,00	Naprawa instalacji gazowej				
11.	Częstochowska 2-10	2 900,00					
12.	Powstańców Wlkp.52	5 000,00	Naprawa instalacji gazowej	356,00	35/12/2020	31.12.2020	
13.	Powstańców Wlkp.53	15 500,00	Naprawa instalacji gazowej	16 208,00	82/20	31.12.2020	
13a.			Ekspertyza dot. remontu muru oporowego	6 000,00	8/2020	23.11.2020	
14.	Powstańców Wlkp.54	5 000,00	Naprawa instalacji gazowej	2 732,00	36/12/2020	31.12.2020	
15.	Legnicka 1	26 000,00	Usunięcie awarii inst. gaz.	25 600,00	05/2020;	26.02.2020	
16.	Legnicka 2	8 400,00	Miejscowa naprawa dachu	6 480,00	25/03/2020	23.03.2020	
16a.			Montaż reduktora ciśnienia	1 907,00	25/03/2020	23.03.2020	
16.b			Usunięcie awarii inst. gaz. w mieszkaniu	1 492,00	8548/20	26.11.2020	
17.	Legnicka 3	1 100,00	Doszczelnienie instalacji gazowej	5 832,00	83/20	31.12.2020	
17a.			Wymiana zaworów podpionowych	30 996,00	61/2020	31.12.2020	
		167 500,00		171 978,96			

¹ Zawiera prace zrealizowane.

² Zawiera tylko wartości wynikające z wystawionych faktur w roku 2020.

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Torkowa

PREZES ZARZĄDU
S.M. "ROLNIARZ"

mgr Mirosław Bajzert

Lp	Adres	Plan [zł]	Zakres prac ¹	Wykonanie ² [zł]	Nr faktury	Data	Uwagi
1.	9 Maja 9h-9i	430,00					
2.	9 Maja 9-9G	2 100,00					
3.	9 Maja 11-11B	640,00					
4.	9 Maja 12-18	1 000,00					
5.	9 Maja 15-15F	10 500,00	Naprawa instalacji gazowej				
6.	9 Maja 19-25	1 000,00					
7.	9 Maja 20-26	1 000,00					
8.	9 Maja 27-33	2 400,00	Naprawa inst. gazowej po pożarze	2 395,00	989/2020	29.02.2020	
9.	9 Maja 28-34	1 000,00					
10.	9 Maja 35-41	9 000,00	Naprawa systemu zdalnego ster. c.o.	8 425,00	413/2020	15.12.2020	
11.	9 Maja 36-42	1 000,00					
12.	9 Maja 44-50	1 000,00					
13.	9 Maja 52-58	1 000,00					
14.	9 Maja 60-66	9 000,00	Naprawa systemu zdalnego ster. c.o.	8 435,00	414/2020	15.12.2020	
15.	9 Maja 68-74	1 000,00					
16.	9 Maja 76-82	1 000,00					
17.	9 Maja 42A-D	1 000,00					
18.	Ruska 22-23a	1 000,00	Usunięcie awarii inst. wod.	116,21	36/20	05.05.2020	
		45 070,00		19 371,21			

¹ Zawiera prace zrealizowane.

² Zawiera tylko wartości wynikające z wystawionych faktur w roku 2020.

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

PRACE AWARYJNE - WZGÓRZE HETMAŃSKIE III - 2020 ROK

Lp	Adres	Plan [zł]	Zakres prac ¹	Wykonanie ² [zł]	Nr faktury	Data	Uwagi
1.	Ruska 33d-33g	2 000,00	Naprawa instalacji gazowej w mieszkaniu	1 008,00	8551/20	26.11.2020	
2.	Frysztacka 5-8	9 000,00	Naprawa systemu zdalnego ster. c.o.	8 435,00	414/2020	15.12.2020	
3.	Milczańska 34-43	2 300,00					
4.	Powstańców Wlkp. 49-51C	4 100,00					
5.	Legnicka 4-7	20 000,00	Naprawa instalacji gazowej				
6.	Legnicka 9-12	20 000,00	Naprawa instalacji gazowej				
7.	Legnicka 13-16	1 150,00					
8.	Legnicka 17-20	1 150,00					
9.	Ruska 15-15C	1 150,00	Usunięcia awarii inst. gaz. w mieszkaniu	1 696,00	8549/20	23.11.2020	
10.	Ruska 18-21	1 500,00	Naprawa instalacji gazowej				
11.	Ruska 33-33C	2 500,00	Naprawa instalacji gazowej				
12.	Ruska 34-34C	3 000,00	Naprawa instalacji gazowej				
13.	Ruska 35-35C	1 150,00	Awaryjna wymiana rynien	6 696,00	72/12/2020	09.12.2020	
			Usunięcia awarii inst. gaz. w mieszkaniu	1 696,00	8549/20	23.11.2020	
14.	Ruska 13-14A	900,00	Naprawa drogi	6 089,00	04/11/2020	09.11.2020	
15.	Pracownia plastyczna	100,00					
		70 000,00		25 620,00			

¹ Zawiera prace zrealizowane.² Zawiera tylko wartości wynikające z wystawionych faktur w roku 2020.

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczne i Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Twardowska

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

PRACE AWARYJNE - CUKROWA - 2020 ROK							
Lp	Adres	Plan [zł]	Zakres prac ¹	Wykonanie ² [zł]	Nr faktury	Data	Uwagi
1.	Cukrowa 15-23	1 797,07					
2.	Cukrowa 25-31	1 437,66	Podwyższenie balustrady balkonowej	432,00	FVS/3/04/2020	27.04.2020	
3.	Cukrowa 33-43	1 765,27					
		5 000,00		432,00			

¹ Zawiera prace zrealizowane.

² Zawiera tylko wartości wynikające z wystawionych faktur w roku 2020.

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Janek

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

PRACE AWARYJNE - USTRONIE - 2020 ROK

Lp.	Adres	Plan [zł]	Zakres prac ¹	Wykonanie ² [zł]	Nr faktury	Data	Uwagi
1.	Włociańska 34-42	1 620,53					
2.	Włociańska 24-32	1 620,53					
3.	Włociańska 14-22	8 500,00	Wykonanie połączeń wyrówn.	8 308,00	259/2020	10.03.2020	
4.	Włociańska 4-12	13 800,00	Miejscowa naprawa elewacji; wykonanie połączeń wyrównawczych	5 400,00 8 395,00	3/01/2020; 258/2020	21.01.2020; 10.03.2020	
5.	Boryny 4-10	4 500,00	Wymiana zaworów podpionowych	4 376,00	0089/MS/2020	28.02.2020	
6.	Boryny 12-24	2 479,86					
7.	Boryny 26-30	1 022,94					
8.	Boryny 32-38	1 454,17					
9.	Boryny 40-44	1 022,94					
10.	Boryny 46-52	1 454,17					
11.	Boryny 54	1 405,26					
12.	Boryny 56	1 405,23	Miejscowa naprawa dachu	3 996,00	63/10/2020; 68/10/2020	25.10.2020; 25.10.2020	
13.	Boryny 25-29	1 122,71					
14.	Boryny 31-37	1 471,40					
15.	Boryny 39-43	7 000,00	Usunięcie przecieku dachu Wymiana parapetów zewnętrznych	6 480,00 3 240,00	2/10/2020; 3/10/2020	09.10.2020 09.10.2020	
16.	Boryny 45-51	1 257,96					
17.	Sierpowa 8-13	6 200,00	Miejscowa naprawa dachu	6 150,00	1/07/2020	8.07.2020	
18.	Dobrzyńska 1-18	8 000,00	Wyciek ciepłej wody z inst. zewnątrz.	8 915,00	25/2020	29.09.2020	
19.	Budziszyńska 35-36	660,05					
20.	Inowrocławska 8-8B	1 299,65					
21.	Inowrocławska 9-9B	1 299,65					
22.	Inowrocławska 10-10B	1 232,81					
23.	Inowrocławska 12-12B	8 000,00					
24.	Inowrocławska 11-11B	1 232,81					
25.	Budziszyńska 38-40	1 299,65					
		80 362,33		55 260,00			

¹ Zawiera prace zrealizowane.² Zawiera tylko wartości wynikające z wystawionych faktur w roku 2020.

Został Prezesem Gł. Kolegowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Jolanta Wójcik

Został Prezesem
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Trusków

PREZES ZARZĄDU
SM "KOLEJARZ"
mgr Miroslaw Bajzer

PRACE AWARYJNE - SMOLAŃSKA - 2020 ROK

Lp	Adres	Plan [zł]	Zakres prac ¹	Wykonanie ² [zł]	Nr faktury	Data	Uwagi
1.	Klemensiewicza 20-22	1 319,76					
2.	Klemensiewicza 12-16	1 979,63					
3.	Klemensiewicza 18	2 540,44	Wymiana wyłazu dachowego + rob. dekarские	7 182,00	2/02/2020	03.02.2020	
3a.	Klemensiewicza 18	6 000,00	Usunięcie przecieków dachu	18 860,00	8/10/2020; 4/11/2020	16.10.2020; 04.11.2020	
4.	Klemensiewicza 17	2 540,44					
4a.	Klemensiewicza 17	2 000,00	Usunięcie przecieków dachu	2 550,00	6/10/2020; 9/10/2020	16.10.2020; 19.10.2020	
5.	Klemensiewicza 4-10	2 111,61					
6.	Klemensiewicza 15	2 528,49	wymiana wyłazu dachowego + rob. dekarские	4 644,00	FV5/04/2020	15.04.2020	
6a.	Klemensiewicza 15	6 000,00	Usunięcie przecieków dachu	4 700,00	10/10/2020; 7/10/2020	13.10.2020; 16.10.2020	
7.	Klemensiewicza 24-28	1 979,63	Wymiana wyłazu dachowego + rob. dekarские	4 644,00	1/02/2020	03.02.2020	
		29 000,00		42 580,00			

¹ Zawiera prace zrealizowane.

² Zawiera tylko wartości wynikające z wystawionych faktur w roku 2020.

Z-ca Prezesa Głównego
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Holina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Rajzer

Lp	Adres	Plan [zł]	Zakres prac ¹	Wykonanie ² [zł]	Nr faktury	Data	Uwagi
1.	Drzymale 16	322,08					
2.	3-go Maja 24-24a	370,28					
3.	Łokietka 19-19b	1 006,98					
4.	Kaszubska 27C-27D	509,31					
5.	Kaszubska 27-27B	1 404,06					
6.	Plac Zwycięstwa 5-5A	676,01					
7.	Potulicka 9	932,13					
8.	Potulicka 10-12A	910,16					
9.	Potulicka 23-23B	684,68	Projekt tarasu	600,00	1/2020	29.01.2020	
10.	Potulicka 24-24B	684,68					
11.	Potulicka 25	878,68					
12.	Plac Zwycięstwa 4	337,68					
13.	Potulicka 26	879,66					
14.	Potulicka 27	879,66					
15.	Potulicka 28	868,04					
16.	Potulicka 29	14 000,00	Usunięcie awarii na inst. wody.	13 824,00	20/2020	09.07.2020	
			Naprawa balkonu mieszk. 24	4 644,00	4/11/2020	05.11.2020	
17.	Potulicka 40	3 501,47	Miejscowa naprawa dachu	864,00	71/11/2020	15.11.2020	
18.	Potulicka 31A-31C	1 000,00					
19.	Potulicka 33-33B	3 500,00	Miejscowa naprawa dachu	3 430,00	FV2/05/2020	22.05.2020	
20.	Potulicka 14-17A	1 606,87	Miejscowa naprawa dachu nad wejściem do kl. 17a	4 500,00	2/11/2020	18.11.2020	
21.	Piekary 3A-3B	536,74					
		35 489,16		27 862,00			

¹ Zawiera prace zrealizowane.

² Zawiera tylko wartości wynikające z wystawionych faktur w roku 2020.

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. WOLEJARZ
mgr Mirosław Bajzert

Lp	Adres	Plan [zł]	Zakres prac ¹	Wykonanie ² [zł]	Nr faktury	Data	Uwagi
1.	Mieszka I-go 102	9 600,00	Miejscowa naprawa dachu, przebudowa tablicy gł. elektr.	9 564,91	1/01/2020; 443/2020	17.01.2020; 11.05.2020	
2.	Mieszka I-go 104	3 500,00	Przebudowa tablicy gł.	3 470,88	44/2020	11.05.2020	
3.	Mieszka I-go 106	10 600,00	Przebudowa tablicy gł.	10 566,20	441/2020	11.05.2020	
4.	Powstańców Wlkp. 4-4B	1 619,89	Remont nawierzchni chodnika	819,00	15/02/2020	19.02.2020	
5.	Powstańców Wlkp. 5-5B	1 619,89	Remont nawierzchni chodnika	819,00	15/02/2020	19.02.2020	
6.	Powstańców Wlkp. 6-6B	1 581,48	Remont nawierzchni chodnika	800,00	15/02/2020	19.02.2020	
7.	Powstańców Wlkp. 7-7B	1 619,89	Remont nawierzchni chodnika	819,00	15/02/2020	19.02.2020	
8.	Powstańców Wlkp. 8-8B	1 619,89	Remont nawierzchni chodnika	819,00	15/02/2020	19.02.2020	
9.	Powstańców Wlkp. 9-9B	1 619,89	Remont nawierzchni chodnika	819,00	15/02/2020	19.02.2020	
10.	Powstańców Wlkp. 4c/ 1-8	307,65					
		33 688,56		28 496,99			

¹ Zawiera prace zrealizowane.

² Zawiera tylko wartości wynikające z wystawionych faktur w roku 2020.

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

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

PREZES ZARZĄDU
S.M. "WOLFIARZ"
mgr Mirosław Bajzert

Szczecin, dnia 28.10.2020 r.

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
ul. Żubrów 3, tel. 91 422 57 40
71-617 SZCZECIN
REGON 810603823 NIP 851-10-11-993

Zarząd i Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
"KOLEJARZ"
ul. 9 Maja 17
70-136 SZCZECIN

Na podstawie umowy zawartej w dniu 19.08.2020 roku między Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Szczecinie a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie w dniach od 25.08.2020 r. do 26.10.2020 r. przeprowadzona została lustracja ustawowa w zakresie działalności inwestycyjnej obejmująca okres od 01.01.2018 roku do 30.09.2020 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- Realizacja wniosków poprzedniej lustracji oraz zaleceń wydanych w wyniku kontroli zewnętrznych,
- Podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej,
- Potrzeby mieszkaniowe a program inwestycji,
- Sprawy terenowo-prawne,
- Przygotowanie inwestycji,
- Realizacja inwestycji,
- Nadzór inwestorski w trakcie realizacji,
- Odbiór i przekazywanie budynku do użytkowania,
- Wykonywanie obowiązków w zakresie usuwania wad i usterek w okresie rękojmi za wady fizyczne oraz w okresie gwarancji,
- Rozliczenie kosztów inwestycji,
- Finansowanie inwestycji.
- Ochrona środków finansowych nabywców lokali,
- Inwestycje zaniechane.

Zgodnie z postanowieniami art. 93 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2020, poz. 215) protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego. Protokół podpisany został przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez upoważnionych pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut
- regulaminy,
- dokumentacja rejestru sądowego Spółdzielni,
- dokumentacja organów statutowych (protokoły, uchwały, decyzje),
- akty notarialne dot. nabywców lokali w nowobudowanym budynku,
- akty notarialne dotyczące nieruchomości gruntowych,
- dokumentacja techniczna dotycząca projektowania i realizacji inwestycji,
- ewidencja finansowo-księgowa i sprawozdawczość w tym zakresie.

W związku z realizacją inwestycji mieszkaniowych zgodnie z art. 93 § 1¹ ustawy Prawo spółdzielcze, Spółdzielnia podlega obowiązkowi corocznej lustracji.

Z ustaleń niniejszej lustracji wynika, że poprzednia lustracja obejmująca całokształt działalności Spółdzielni za lata 2016 – 2018 w tym działalność inwestycyjną za okres od 01.01.2016 roku do 31.12.2018 roku, przeprowadzona została przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie.

Ocena polustracyjna nie zawierała wniosków dotyczących działalności inwestycyjnej.

W badanym okresie Spółdzielnia działała w oparciu o statut dostosowany do wymogów ustawy z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, która weszła w życie z dniem 09.09.2017 roku.

W okresie objętym lustracją Zarząd działał w składzie 3-osobowym, a Rada Nadzorcza w składzie 9-osobowym. Imienny skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej został prawidłowo wpisany do Rejestru sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Statut w swoich postanowieniach zawiera regulacje dotyczące kompetencji organów statutowych Spółdzielni.

Podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej oraz zasady jej realizacji zawarte zostały w postanowieniach art. 38 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, statucie Spółdzielni, uchwałach Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. Zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielnia może prowadzić działalność inwestycyjną poprzez budowanie budynków w celu ich wynajmowania bądź sprzedaży znajdujących się w nich lokali.

Działania w zakresie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w badanym okresie polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią garażową oraz infrastrukturą towarzyszącą w celu sprzedaży mieszkań na warunkach deweloperskich oraz zbywaniu lokali na rzecz nabywców na warunkach deweloperskich podejmowane były przez Zarząd w oparciu o uchwały Walnego Zgromadzenia, które upoważniały Zarząd do podejmowania takich działań.

Zgodnie z art. 38 § 1 pkt 1 ustawy Prawo spółdzielcze podejmowanie przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie. W oparciu o postanowienia § 4 ust.4 statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie zatwierdziło kryteria organizacyjno - finansowe dla przedsięwzięcia

deweloperskiego przy ul. Ruska w Szczecinie i upoważniło Radę Nadzorczą do podejmowania działań zmierzających do realizacji inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na gruncie Spółdzielni, których Spółdzielnia jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie nabywała nowych gruntów pod budowę mieszkań. Na dzień 31.12.2019 roku posiadała grunty niezabudowane o powierzchni 47.762 m². Przedsięwzięcie deweloperskie przygotowywane i realizowane było na uregulowanym stanie prawnym gruntu nr 114/14 o obszarze 3.530 m².

Spółdzielnia w roku 2001 i 2003 podejmowała działania w zakresie zagospodarowania wymienionej działki jednakże ze względu na brak realizacji otrzymane Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu kolejno traciły moc. Dopiero w roku 2014 Zarząd Spółdzielni podjął zdecydowane działania w celu zagospodarowania wymienionej wyżej działki.

Mimo, że na realizowaną inwestycję w systemie deweloperskim nie obowiązywały zasady określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, inwestycja prowadzona była stosownie do unormowań i uchwał uprawnionych organów Spółdzielni.

Na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Ruska 1 w Szczecinie, Spółdzielnia uzyskała wymagane Prawem budowlanym stosowne decyzje i pozwolenia.

Wykonawcy dokumentacji projektowej oraz robót wyłonieni zostali w drodze przetargu oraz poza przetargiem, za zgodą Rady Nadzorczej, w wyniku negocjacji ceny, a zawarte z nimi umowy w sposób należyty zabezpieczały ochronę interesów Spółdzielni. W dniu 05.01.2018 roku zawarta została umowa o Generalne Wykonawstwo robót z firmą COSTES Sp. z o. o. w Szczecinie.

Inwestycja zrealizowana została z niewielkim przekroczeniem założonego terminu, co miało związek z wypowiedzeniem przez Spółdzielnię umowy Wykonawcą robót, który nie wywiązywał się z warunków określonych w umowie.

Dla kontynuacji i sprawnego przeprowadzenia procesu realizacji inwestycji Zarząd podjął działania zmierzające do wstąpienia w prawa i obowiązki uprzednio zawartych umów pomiędzy generalnym wykonawcą a podwykonawcami i dostawcami celu zachowania ciągłości realizacji budowy i utrzymania dostaw materiałów, uzyskując na to zgodę Rady Nadzorczej. Termin umowny zakończenia zadania ustalono na dzień 04.02.2020 roku i termin ten został przez Spółdzielnię dotrzymany.

Zarząd Spółdzielni systematycznie przez cały okres realizacji, co miesiąc przedstawiał Radzie Nadzorczej wykaz wykonawców, z którymi Spółdzielnia podpisała umowy na realizację poszczególnych etapów budowy bądź prac specjalistycznych oraz informacje o postępie prowadzonych prac na budowie.

Spółdzielnia nie zaciągała kredytu na realizowaną inwestycję. Przedsięwzięcie inwestycyjne realizowane było ze środków przyszłych właścicieli lokali, z którymi Spółdzielnia zawarła stosowne umowy oraz częściowo, w okresie przejściowym – na etapie projektowania budynku, środkami własnymi Spółdzielni, za zgodą Rady Nadzorczej.

Środki Nabywców lokali wnoszone były w ratach na mieszkaniowy otwarty rachunek powierniczy zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16.09.2011 roku (Dz.U 2017. poz. 1468).

Indywidualne otwarte rachunki powiernicze dla Nabywców lokali prowadzone były przez PKO BP O/Szczecin, a wypłata środków poprzedzana była kontrolą przeprowadzaną przez Bank. Środki finansowe na nabycie udziału w hali garażowej oraz komórek lokatorskich wnoszone były w ustalonych ratach bezpośrednio na konto Spółdzielni.

Nadzór inwestorski w zakresie robót elektrycznych oraz prowadzenia nadzoru autorskiego przy realizacji zadania prowadzony był w ramach zawartych umów, a pozostałe nadzory siłami własnymi Spółdzielni poprzez kadrę Spółdzielni posiadającą odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia w zakresie danej specjalności.

Prawidłowe pełnienie obowiązków nadzoru inwestorskiego potwierdzają :

- wpisy do Dzienników Budowy,
- uczestnictwo w odbiorach robót,
- sprawdzanie zgodności odbiorów częściowych, faktury końcowej oraz przedmiotu i kosztorysów na roboty dodatkowe,
- uczestniczenie w cotygodniowych naradach roboczych z udziałem wykonawców, podwykonawców oraz członków Zarządu Spółdzielni.

Protokół końcowego odbioru zadania przeprowadzonego w dniu 04.02.2020 roku nie wykazał usterek lub niedoróbek, Jakość odebranych robót Komisja ds. odbioru oceniła jako dobrą. Mieszkania przejęte przez właścicieli lokali protokołem zdawczo-odbiorczym również wykazały, że stan wykonanych robót jest zadowalający.

Do protokołu odbioru końcowego dołączono wszystkie niezbędne dokumenty.

W dniu 06.03.2020 roku Spółdzielnia uzyskała zezwolenie na użytkowanie budynku. Wszystkie lokale mieszkalne w omawianej inwestycji na dzień 30.09.2020 roku zostały sprzedane. Akty notarialne - umowy przeniesienia własności lokali zawierane były po przekazaniu Nabywcom lokali protokołem zdawczo-odbiorczym i po wniesieniu pełnego kosztu budowy lokalu.

Nabywcy lokali mieszkalnych otrzymali Świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu. Wybudowane lokale mieszkalne spełniają wymagania samodzielnych lokali w rozumieniu ustawy z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali i są wyodrębniane i zbywane w ramach prowadzonej przez Spółdzielnię jako Dewelopera działalności gospodarczej.

W celu zabezpieczenia właściwego i terminowego usuwania wad i usterek ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi (minimum 60 miesięcy) utworzona została kaucja gwarancyjna w wysokości 5% wartości wynagrodzenia netto. Kaucja ta potrącona została z faktury końcowej Wykonawców i podlega zwrotowi (bez oprocentowania) na rzecz Wykonawców w wysokości 70% pod odbiorze prac, pozostałe 30% po upływie gwarancji i rękojmi, dokonaniu przeglądu pogwarancyjnego i po usunięciu wszystkich ewentualnie ujawnionych wad i usterek.

Zgodnie z warunkami określonymi w zawartych umowach wykonawcy udzielali Spółdzielni od dwóch do pięciu lat gwarancji i rękojmi na wykonany przedmiot umowy licząc od dnia odbioru i przekazania budynku w użytkowanie.

Spółdzielnia udzielała nabywcom lokali gwarancji jakości na przedmiot umowy, która wynosi 5 lat na roboty budowlano-montażowe oraz 2 lata na pozostałe roboty instalacyjne z osprzętem licząc od dnia wydania lokalu mieszkalnego w posiadanie.

Kontrola dokumentacji finansowo-księgowej dla realizowanego zadania inwestycyjnego wykazała, że:

- wypłacane wynagrodzenie wykonawcom robót za wykonane roboty zgodne było z ustaleniami wynikającymi z zawartych umów,
- umowy są oznakowane i podpisane przez strony do tego upoważnione, a w ich treści w sposób należyty zabezpieczono ochronę interesów Spółdzielni jako Dewelopera oraz nabywców lokali.
- rozliczenie następowało fakturami częściowymi za elementy robót ujętych w harmonogramie rzeczowo-finansowym, a ostateczne rozliczenie fakturą końcową.
- do każdej faktury dołączony jest protokół komisyjnego odbioru robót.
- każda faktura została sprawdzona pod względem merytorycznym oraz formalno-rachunkowym przez osoby do tego upoważnione i zatwierdzona do wypłaty,

Na dzień rozpoczęcia zadania inwestycyjnego Spółdzielnia nie posiadała zarejestrowanych osób oczekujących na swoje pierwsze mieszkanie. Mając powyższe na uwadze Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni zdecydowało o realizacji inwestycji na warunkach deweloperskich. Spółdzielnia prowadziła więc różnego rodzaju działania w celu pozyskiwania chętnych na lokale w danej inwestycji.

Z nabywcami lokali lub garaży zawierane były umowy rezerwacyjne a następnie umowy deweloperskie - umowa przedwstępna sprzedaży lokalu wraz z udziałem w nieruchomości. Załącznikiem do umowy był „Prospekt informacyjny” zawierający informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego, tj. technologia wykonania, instalacje wewnętrzne, standard prac wykończeniowych. Wszystkie te działania były zgodne z postanowieniami ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2017r., poz. 1468), a podpisane umowy deweloperskie zawierają wszystkie elementy wymagane art. 22 ustawy z dnia 16 września 2011 roku.

W latach 2019 - 2020 Spółdzielnia nie realizowała inwestycji w oparciu o zasady określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Inwestycja realizowana była systemem deweloperskim i w związku z powyższym nie było obowiązku stosowania przez Spółdzielnię regulaminu rozliczania kosztów inwestycji i ustalania członkowskiego kosztu budowy.

Dokumentem OT przyjęto na stan lokal użytkowy handlowo-usługowy o wartości 206.000,00 zł oraz miejsce postojowe garażowe o wartości 19.000,00 zł. w celu ich wynajmu i zachowania udziałów przez Spółdzielnię w nieruchomości wspólnej.

W dniu 23.09.2020 roku Zarząd zatwierdził rozliczenie nakładów poniesionych na przedsięwzięcie deweloperskie.

Niniejsza lustracja wykazała, że podjęte przez Spółdzielnię działania w zakresie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przyniosły wymierny dodatni wynik finansowy (zysk) dla członków Spółdzielni oraz przyczyniły się do pozytywnego wzmocnienia wizerunku Spółdzielni jako wiarygodnego inwestora.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, że:

- pozytywnie ocenia się fakt zrealizowania przez Zarząd Spółdzielni przyjętego uchwałą Walnego Zgromadzenia programu w zakresie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego z infrastrukturą towarzyszącą na warunkach deweloperskich,
- działalność inwestycyjna Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia w zakresie realizacji budownictwa mieszkaniowego w systemie deweloperskim, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego oraz postanowieniami obowiązującego w tym okresie statutu Spółdzielni.

Wobec powyższego Związek nie formułuje wniosków polustracyjnych.

LUSTRATOR
Janina Boncler-Starecka
uprawn. lustr. nr 138/95

Z-ca Prezesa Zarządu

Eugeniusz Wójcik

PREZES ZARZĄDU

Marek Nielek

PROTOKÓŁ

z lustracji działalności inwestycyjnej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
w Szczecinie

za okres od 01.01.2018 r. do 30.09.2020 r.

Szczecin, październik 2020 r.

PROTOKÓŁ

z lustracji działalności inwestycyjnej
Spółdzielni Mieszkaniowej "KOLEJARZ" w Szczecinie zwanej w dalszej części
protokołu „Spółdzielnią”.

A. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 19.08.2020 r. pomiędzy Zarządem Spółdzielni a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych „KOLEJARZ” w Szczecinie.

Podstawą zawarcia umowy są postanowienia art. 91 § 1¹ ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. z 2016 r. poz.21 – tekst jednolity) oraz Instrukcja w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych stanowiąca załącznik nr 1 do Uchwały nr 9 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 1 lipca 2010 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Realizacja wniosków polustracyjnych w zakresie działalności inwestycyjnej,
 2. Podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej Spółdzielni,
 3. Potrzeby mieszkaniowe a program inwestycyjny,
 4. Sprawy terenowo – prawne,
 5. Przygotowanie inwestycji,
 6. Realizacja inwestycji,
 7. Nadzór inwestorski w trakcie realizacji,
 8. Przekazanie budynku do użytkowania,
 9. Wykonywanie obowiązków w zakresie usuwania wad i usterek w okresie rękojmi za wady fizyczne oraz w okresie gwarancji,
 10. Rozliczenie kosztów inwestycji,
 11. Finansowanie inwestycji,
 12. Ochrona środków finansowych nabywców lokali,
 13. Inwestycje zaniechane.
2. Na podstawie upoważnienia L.dz.43/2020 wydanego w dniu 19.08.2020 roku przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie lustrację przeprowadziła:
 - Janina Boncler–Starecka posiadająca uprawnienia lustracyjne nr 138/95 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w dniu 01.03.1995 r.
 3. **Dane identyfikacyjne Spółdzielni.**
 1. Zgodnie z treścią § 1 statutu nazwa Spółdzielni brzmi:
Spółdzielnia Mieszkaniowa "KOLEJARZ"
 2. Siedzibą Spółdzielni jest **miasto Szczecin**,

3. Spółdzielnia rozpoczęła swoją działalność w roku 1960, a czas jej trwania nie jest ograniczony,
 4. adres Spółdzielni: **70 - 136 Szczecin, ul. 9 Maja 17**
 5. numer telefonu: **91 44 10 801/810**
 6. e-mail: spoldzielnia@smkolejarz.szczecin.pl
 7. strona internetowa: **www.smkolejarz.szczecin.pl**
 8. numer identyfikacji podatkowej **NIP 852 040 49 14**
 9. Regon **000 489 544**
 10. Spółdzielnia wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem **0000066138** w dniu 12.03.2002 r.
4. Lustracja obejmuje okres od dnia 01.01.2019 r. do 30.09.2020 r.
 5. Badanie lustracyjne rozpoczęto w dniu 25.08.2020 r. i wpisano do Książki Kontroli przeprowadzanych w Spółdzielni pod nr 45.
 6. W okresie objętym lustracją członkami Zarządu byli:
 - 1) Mirosław Bajzert - Prezes Zarządu (od dnia 01.11.2010 r.)
 - 2) Jolanta Tomków - Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych (od dnia 12.04.2012 r.)
 - 3) Halina Wójcik - członek Zarządu (od dnia 01.12.2011 r.).

7. Skład Rady Nadzorczej w okresie objętym lustracją:

Lp.	Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Od kiedy
1.	Barbara Witek	Przewodnicząca Rady do 29.04.2019 r. Przew. Komisji Rewizyjnej	I kadencja 17.07.2014 r. II kadencja 19.06.2017 r.
2.	Marek Czerniawski	Z-ca Przewodniczącego Rady Przewodniczący Komisji Inwestycyjno-Remontowej	I kadencja 17.07.2014 r. II kadencja 19.06.2017 r.
3.	Krzysztof Karaśkiewicz	Sekretarz Rady Nadzorczej	I kadencja 17.07.2014 r. II kadencja 19.06.2017 r.
4.	Małgorzata Dąbrowska	Przewodniczący Komisji Członkowsko-Regulaminowej Przewodnicząca Rady od 29.04.2019 r.	19.06.2017 r.
5.	Anna Kolec	Członek Komisji Rewizyjnej	19.06.2017 r.
6.	Halina Siewiorek	Członek Komisji Członkowsko-Regulaminowej	19.06.2017 r.
7.	Katarzyna Dziurdzikowska	Członek Komisji Rewizyjnej	19.06.2017 r.
8.	Ryszard Smogur	Członek Komisji Członkowsko-Regulaminowej	19.06.2017 r.
9.	Nela Stolarczyk	Członek Komisji Remontowo-Inwestycyjnej	19.06.2017 r.

Skład Zarządu oraz skład Rady Nadzorczej został wpisany do Rejestru Sądowego Spółdzielni prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

8. W dniu rozpoczęcia lustracji w spotkaniu z lustratorem uczestniczyli:
- Mirosław Bajzert - Prezes Zarządu,
 - Jolanta Tomków - Z-ca Prezesa Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych,
 - Halina Wójcik - członek Zarządu.

Na spotkaniu tym lustrator przedstawiła tematykę i organizację lustracji.

O rozpoczęciu badania lustracyjnego Przewodnicząca Rady Nadzorczej, ze względu na panującą pandemię, została poinformowana przez Prezesa Zarządu telefonicznie. Do dnia zakończenia badania lustracyjnego Rada Nadzorcza nie zgłosiła dodatkowych spraw do zbadania przez lustratora.

9. Informacji oraz wyjaśnień w trakcie lustracji udzielali:
- Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych,
 - Członek Zarządu (Główny Księgowy),
 - Specjalista ds. podatku od nieruchomości,
 - Kierownik Działu organizacyjno-członkowskiego,
 - Kierownik Działu Technicznego (koordynator ds. inwestycji),
 - Specjalista ds. inwestycji.

10. Lustrację przeprowadzono metodą wrywkową na podstawie wybranych losowo dokumentów, a ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach, które wynikają z przedłożonych lustratorowi dokumentów, informacji i zestawień sporządzonych przez upoważnionych do tego pracowników.

Ustaleniom tym w szczególności służyły między innymi:

- statut,
- regulaminy,
- dokumentacja rejestru sądowego Spółdzielni,
- dokumentacja pracy organów statutowych (protokoły, uchwały),
- akty notarialne dotyczące nieruchomości gruntowych,
- akty notarialne dotyczące nabycia lokali w nowobudowanym budynku,
- dokumentacja techniczna dotycząca projektowania i realizacji inwestycji,
- ewidencja finansowo-księgowa i sprawozdawczość w tym zakresie.

11. W związku ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze, która weszła w życie z dniem 09.09.2017 r. (Dz.U. z 25.08.2017 r., poz. 1598) - **uchwałą nr 1/2018 Walnego Zgromadzenia** przeprowadzonego w dniach: 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24.05.2018 r. oraz **uchwałą nr 3 i 4/2019 Walnego Zgromadzenia**

PDF Eraser Free

przeprowadzonego w dniach 23.05., 03.06., 04.06. i 06.06.2019 r. dokonano zmian w statucie, które postanowieniem Sądu Rejonowego w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisane zostały w Dziale 1 Rubryka 4 "Informacje o statucie".

L U S T R A T O R
Janina Bolińska-Starecka
upr. Just. nr 138/95



B. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

1. Realizacja wniosków poprzedniej lustracji.

Na podstawie art. 91 § 1¹ ustawy Prawo spółdzielcze w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowych Spółdzielnia podlega obowiązkowi corocznej lustracji.

Ostatnia lustracja całokształtu działalności Spółdzielni za lata 2016 - 2018 i obejmująca działalność inwestycyjną od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 r. przeprowadzona została przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie. Wyniki lustracji zawarte w liście polustracyjnym sporządzonym przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie w dniu 2 grudnia 2019 r., zostały przedstawione na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 16.01.2020 r., która podjęła uchwałę 1/2020 w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych.

Zgodnie z postanowieniem art. 93 § 4 Rada Nadzorcza powinna przedstawić wnioski polustracyjne na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

W roku 2020 r. ze względu na obowiązujące przepisy wprowadzone w trakcie trwania zagrożenia epidemicznego Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zostało przeprowadzone w dniach 02 – 18 września 2020 r. w sposób korespondencyjny w ramach Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i dotyczyło podjęcia uchwał w sprawach:

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2019,
- podziału nadwyżki finansowej,
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni.

Powyższe rozwiązanie zostało wprowadzone na podstawie art. 15 pkt. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. (Dz.U. 2020.695) *o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS – CoV- 2.*

W związku z tym wnioski polustracyjne zostaną zaprezentowane na najbliższym „zwykłym” Walnym Zgromadzeniu.

W zakresie działalności inwestycyjnej wniosków polustracyjnych nie wydano.

2. Podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej oraz zasady jej realizacji.

Podstawę prawną działalności inwestycyjnej w Spółdzielni stanowią:

- art. 38 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, który stanowi, że uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej należy do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia,
- statut Spółdzielni,
- uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
- uchwały Rady Nadzorczej,
- uchwały Zarządu.

Statut w treści § 4 ust.3 pkt 3.2. stanowi, że dla realizacji zadań określonych w statucie

Spółdzielnia prowadzi działalność poprzez budowanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali. Kompetencje organów statutowych Spółdzielni w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej w tym inwestycyjnej określa statut Spółdzielni.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia zgodnie z postanowieniami § 16 ust.1 pkt 1 statutu należy między innymi uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej.

Do kompetencji Rady Nadzorczej zgodnie z treścią § 36 ust. 1 należy między innymi:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię zasad gospodarności.

Z analizy przedłożonych protokołów Rady Nadzorczej w okresie objętym badaniem lustracyjnym wynika, że Zarząd systematycznie składał informacje na temat postępu prac prowadzonego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Do kompetencji Zarządu zgodnie z treścią § 43 ust.2 statutu należy między innymi:

- 1) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
- 2) prowadzenie gospodarki w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 3) podejmowanie decyzji w sprawach inwestycji zgodnie z uchwalonym planem gospodarczym,
- 4) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- 6) ustalanie wysokości opłat za lokale zgodnie z zasadami uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
- 7) składanie sprawozdań ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

Zgodnie z art. 38 § 1 pkt 1 ustawy Prawo spółdzielcze podejmowanie przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie, co zostało przez Spółdzielnię zrealizowane.

W oparciu o postanowienia § 4 ust.4 statutu, Walne Zgromadzenie podejmowało następujące uchwały:

- 1) **uchwała nr 23/2016 z dnia 30 i 31.05.2016 r., 1.06., 3.06. i 06. - 09.06.2016 r.** w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej Spółdzielni do podjęcia działań zmierzających do realizacji nowych inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych.

Walne Zgromadzenie rekomendowało, aby przyszłe inwestycje realizowane były na

gruncie Spółdzielni, których Spółdzielnia jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym.

- 2) **uchwała nr 1/2017 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 05.12 - 07.12.2017 r.** w sprawie zatwierdzenia kryteriów organizacyjnych i finansowych dla przedsięwzięcia deweloperskiego p.n. "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 których szczegółowo określono:
 - opis inwestycji,
 - zasady finansowania inwestycji,
 - podział kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego,
 - założony standard obiektu i lokali,
 - wybór Wykonawcy inwestycji i nadzór inwestorski.
- 3) **uchwała nr 1/2019 Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w dniach 23, 27, 28.05.2019 r. oraz 3.06., 04.06. i 09.06.2019 r.,** w sprawie wyrażenia zgody na ustanawianie i odpłatne zbycie praw odrębnej własności lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, w tym miejsc postojowych w garażu podziemnym, w realizowanym budynku przy ul. Ruskiej.

Lustrator stwierdziła, że w w/w uchwały były ujęte w porządku obrad poszczególnych Walnych Zgromadzeń, co wyczerpało postanowienie art. 41 § 1 Prawa Spółdzielczego. Spółdzielnia zachowała 21 dniowy termin określony w art. 8³ ust. 6 UOSM wymagany przy powiadomieniu członków Spółdzielni, o czasie, miejscu i porządku obrad.

Został spełniony także obowiązek wynikający z postanowień § 40 ust. 1 obligujący Spółdzielnię do powiadomienia Krajowej Rady Spółdzielczej o czasie, miejscu i porządku obrad Walnych Zgromadzeń.

Działając na podstawie § 37 ust.1 pkt 3 statutu Rada Nadzorcza uchwałą nr 17/2018 z dnia 14.06.2018 r. wyraziła zgodę na pozostawienie w zasobach Spółdzielni lokalu użytkowego oraz jednego miejsca parkingowego w garażu podziemnym realizowanego budynku.

Zgodnie ze strukturą organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 24.04.2014 r. - uchwała 7/2014, w Spółdzielni funkcjonuje Pion Zastępcy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych, któremu podlega Dział Techniczny, w tym między innymi:

- stanowisko nadzoru robót ogólnobudowlanych - 2 etaty,
- stanowisko nadzoru robót sanitarnych - 1 etat,
- stanowisko nadzoru robót elektrycznych - 1 etat.

3. Potrzeby mieszkaniowe a program inwestycyjny.

Na dzień rozpoczęcia realizacji zadania inwestycyjnego Spółdzielnia nie posiadała zarejestrowanych osób oczekujących na swoje pierwsze mieszkanie. Mając powyższe

na uwadze Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni zdecydowało o realizacji inwestycji na warunkach deweloperskich.

Program realizacji inwestycji na warunkach deweloperskich zakładał wybudowanie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym w poziomie parteru, garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce gruntu nr 114/14 z obrębu 1056, w rejonie ulic Legnicka i Ruska w Szczecinie.

Planowany zakres przedsięwzięcia inwestycyjnego:

- 61 mieszkań o ogólnej pow. mieszkalnej 2.501,34m²,
z tego:
 - klatka A - 24 lokale mieszkalne,
 - klatka B - 20 lokali mieszkalnych,
 - klatka C - 17 lokali mieszkalnych
- jeden lokal użytkowy o pow. użytkowej 40,60 m²
- garaż podziemny o pow. 1.456,76 m² z 53 miejscami postojowymi,
- węzeł cieplny,
- pomieszczenie gospodarcze,
- komórki lokatorskie w ilości 30 szt.

W związku z podjętą uchwałą Walnego Zgromadzenia o realizacji przez Spółdzielnię inwestycji w systemie deweloperskim, przed rozpoczęciem przygotowań do procesu inwestycyjnego Spółdzielnia ogłaszała nabór chętnych na mieszkanie poprzez:

- stronę internetową Spółdzielni,
- ogłoszenia na klatkach schodowych zasobów Spółdzielni,
- na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni,
- ogłoszenie w lokalnej prasie: Kurier Szczeciński, Gazeta Wyborcza,
- udział w 2-dniowych Targach Nieruchomości - w marcu 2018 roku.

Z osobami zgłaszającymi chęć nabycia lokalu mieszkalnego w realizowanej inwestycji Spółdzielnia zawierała **umowy rezerwacyjne** lokalu, zawierające:

- oświadczenie Spółdzielni jako dewelopera dot. realizacji przedsięwzięcia,
- przedmiot rezerwacji,
- cena nabycia lokalu mieszkalnego (brutto) wraz z przysługującym udziałem w nieruchomości, lub miejsca postojowego,
- oświadczenie rezerwującego lokal o przyjęciu warunków realizacji inwestycji,
- oświadczenia stron umowy dotyczące warunków wywiązania się z obowiązku zawartej umowy (uiszczenia opłaty rezerwacyjnej w wysokości 10.000,00 zł, która w przypadku przystąpienia przez Rezerwującego do zawarcia umowy deweloperskiej zaliczona zostaje na poczet ceny nabycia).

Zgodnie z art. 18 i 19 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw Nabywcy lokalu mieszkalnego, załącznikiem do umowy jest Prospekt informacyjny wraz z załącznikami, który zawiera:

- dane identyfikacyjne i kontaktowe dotyczące Dewelopera,
- doświadczenie Dewelopera,
- informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego (technologia wykonania, instalacje wewnętrzne, standard prac wykończeniowych),
- warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej.

Po spełnieniu warunków określonych w umowie rezerwacyjnej z Nabywcą lokalu zawierana była umowa deweloperska i przedwstępna umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego, na podstawie której Spółdzielnia zobowiązywała się do wybudowania, ustanowienia i przeniesienia na Nabywcę prawa odrębnej własności lokalu.

Znajdujące się w budynku lokale, zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2018 roku, poz. 716 ze zm.) stanowią przedmiot odrębnej własności lokali.

Zgodnie z art. 26 ustawy z dnia 24 czerwca 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego (Dz.U. z 2011 r., nr 232, poz. 1377) z nabywcami lokali w budynku przy ul. Ruska 1a-1c, Spółdzielnia zawierała **umowy deweloperskie** w formie aktu notarialnego, w których wyszczególniono:

- określenie stron umowy,
- przedmiot umowy,
- informacje o nieruchomości, na której przeprowadzone ma być przedsięwzięcie deweloperskie,
- informacje dotyczące mieszkaniowego otwartego rachunku powierniczego,
- zobowiązania stron umowy,
- terminy rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych,
- termin zgłaszania indywidualnych zmian architektonicznych w przedmiotowym lokalu,
- cenę nabycia i sposób jej zapłaty,
- określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku (numer lokalu mieszkalnego), jego powierzchnię użytkową oraz ilość izb,
- termin wydania lokalu mieszkalnego w posiadanie i ewentualne jego zmiany (przesunięcie),
- termin zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności,
- oświadczenia Nabywcy lokalu w zakresie spełnienia warunków finansowych,
- tryb odbioru technicznego lokalu mieszkalnego,
- prawo odstąpienia od umowy przez Nabywcę lub Dewelopera,
- kary umowne i odsetki:
 - od nieterminowych wpłat przez Nabywcę,
 - odstąpienia od umowy.

Zgodnie z treścią § 12.2 umowy deweloperskiej strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej przeniesienia prawa własności na Nabywcę lokalu w terminie do 31 grudnia 2019 r.

4. Sprawy terenowo – prawne.

Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia była w posiadaniu gruntów o powierzchni **383.500 m²**, z tego:

- prawo własności - 303.518 m²
- prawo wieczystego użytkowania gruntów - 79.949 m²

Z ogólnej powierzchni gruntów na dzień 31.12.2019 r. stanowią:

- nieruchomości mieszkaniowe - 257.924 m²
- nieruchomości mieszkalno-usługowe - 48.860 m²
- nieruchomości usługowe - 14.439 m²
- nieruchomości związane z działalnością Spółdzielni - 6.039 m²
- nieruchomości garażowe - 8.160 m²
- nieruchomości niezabudowane - 47.762 m²
- drogi - 283 m²

Stan ilościowy gruntów na 20.07.2020 roku oraz ich wartość wykazano w **Tabeli 15** stanowiącej załącznik do protokołu lustracji.

Stan prawny nieruchomości gruntowych będących w wieczystym użytkowaniu oraz stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni jest uregulowany.

Teren przeznaczony pod działania inwestycyjne stanowi działkę gruntu nr 114/14 o numerze ewidencyjnym 1056 obręb Śródmieście.

Spółdzielnia nabyła na podstawie umowy zamiany od Gminy Miasto Szczecin prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 114/14 nr ewidencyjny 1056 obręb Śródmieście 56 o obszarze 3.530 m², na podstawie Aktu Notarialnego Repertorium „A” numer 3855/2001 z dnia 12.09.2001 r., dla której Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00132516/6.

Nieruchomość nie wykazuje obciążeń, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej i położona jest na terenie, dla którego nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego.

Spółdzielnia dwukrotnie podejmowała próbę zagospodarowania przedmiotowej działki w następujących terminach:

- a) w dniu 30 maja 2001 r. znak WUiA.III/ZS/7331/R-20/31625/2001 Urząd Miejski w Szczecinie wydał Decyzję nr III/190/2001 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na „Budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 114/14 z obrębu 56 Śródmieście położonej w Szczecinie w kwartale ulic: Ruska – Orawska – Legnicka – Frysztacka wraz z przyłączami mediów i elementami zagospodarowania terenu”.

Termin ważności decyzji upłynął w dniu 31.12.2002 r.

- b) w dniu 18.06.2003 r. znak WUiAB/III/ER/7331/289/03/R-29, UNP 26724/WUiAB/-XX/03 Urząd Miejski w Szczecinie wydał Decyzję Nr III/289/2003 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na: „Budowie zespołu budynków mieszkalnych w zabudowie

wielorodzinnej oraz budowie garaży wbudowanych w skarpe i miejsc postojowych na terenie drogi dojazdowej oraz wszystkich przyłączy mediów (energetycznych, wodno-kanalizacyjnych, gazowych itp.) na terenie położonym w Szczecinie w rejonie ulic Ruskiej - Orawskiej (dz.114/14 obr. 56 Śródmieście)".

Termin ważności decyzji upłynął w dniu 31.12.2005 r.

W przywołanych powyżej terminach ważności warunków zabudowy i zagospodarowania terenu do realizacji inwestycji nie doszło.

Dopiero w roku 2014 Zarząd Spółdzielni poczynił starania o wykorzystanie posiadanego terenu pod inwestycje mieszkaniowe.

W dniu 20.04.2020 roku (po zrealizowaniu zadania inwestycyjnego) Prezydent Miasta Szczecin Decyzją WZiON-IV.6826/Z/G.009414-2020.AD wydał zaświadczenie nr 000944/2020/GMS, z którego wynika, że z dniem 07.04.2020 roku nastąpiło przekształcenie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 114/14 z obręb 1056 Śródmieście, położoną w Szczecinie przy ul. Ruska 1a-1c, w prawo własności gruntu.

5. Przygotowanie inwestycji.

Na realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym i halą garażową Spółdzielnia otrzymała Decyzję nr 72/2015 z dnia 23.04.2015 r. znak: WUiAB-VI.6730.188.2014.ED (sprostowanej postanowieniem z dnia 06.08.2015 r. w zakresie numeru działki) o ustaleniu warunków zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego 5-kondygnacyjnego (w tym cztery kondygnacje nadziemne i jedna kondygnacja podziemna) na działce nr 114/14, o liczbie mieszkań 61, 1 lokal handlowo-usługowy o pow. 40,60 m² i halą garażową o 53 miejscach postojowych i o łącznej powierzchni użytkowej 1.456,76 m².

W grudniu 2015 r. został ogłoszony przetarg nieograniczony na „Sporządzenie kompleksowej dokumentacji projektowej dla zadania pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z lokalami handlowo-usługowymi w poziomie parteru, garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce gruntu nr 114/14”.

Nie dokonano wyboru wykonawcy z uwagi na niespełnienie warunków specyfikacji przez oferentów.

W marcu 2016 roku ponownie ogłoszono przetarg nieograniczony na opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej. W oparciu o postanowienia § 11 "Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni" na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego została opracowana i zatwierdzona przez Zarząd Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia.

W wyniku przeprowadzonego przetargu uchwałą 216/2016 z dnia 24.08.2016 r. Zarząd zatwierdził wybór na wykonawcę kompleksowej dokumentacji projektowej – biuro projektowe MMA Marta Miller Architekci z siedzibą w Szczecinie.

W dniu 09.09.2016 r. została zawarta umowa nr 45 na kompleksowe opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie umożliwiającym złożenie wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, w oparciu o warunki zabudowy wydane dla zadania inwestycyjnego przy ul. Ruskiej nr 1a-1c w Szczecinie.

W dniu 02.01.2017 r. wprowadzono do umowy Aneks nr 1 w zakresie zmiany terminów wykonania projektów budowlanych oraz projektów wykonawczych wraz z przedmiarem i kosztorysami robót, w związku z koniecznością wprowadzenia zmian w zakresie elewacji.

W umowie o wykonanie prac projektowych zawarto:

- szczegółowy przedmiot objętych umową prac,
- terminy realizacji,
- wysokość wynagrodzenia ryczałtowego,
- wykaz osób upoważnionych do kontaktu w sprawach związanych z realizacją umowy (inspektorzy poszczególnych branż),
- okres udzielonej gwarancji lub rękojmi na przedmiot umowy,
- kary umowne dla stron umowy za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy lub zapłaceniu wynagrodzenia,
- tryb ewentualnego odstąpienia od umowy.

Umowa została oznaczona i podpisana przez umocowanych przedstawicieli stron oraz zaopiniowana przez Radcę Prawnego obsługującego Spółdzielnię.

Załącznikiem do umowy jest szczegółowe zestawienie zawartości kompletnego projektu budowlanego oraz wykonawczego wraz z etapowaniem inwestycji.

Koszt wykonania dokumentacji projektowej dla realizowanej inwestycji mieszkaniowej wyniósł ogółem brutto **147.108,00 zł**.

Na podstawie przedłożonych faktur za wykonanie dokumentacji dla realizowanego budynku stwierdza się, że:

- wypłacone wynagrodzenie było zgodne z ustaleniami wynikającymi z zawartej umowy,
- zakres rzeczowy opracowanej dokumentacji był zgodny z zakresem określonym w umowie.

Projekt budowlany sporządzony został przez projektantów posiadających stosowne uprawnienia branżowe oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 3.11.1998 r. (Dz.U. nr 140, poz. 906 z późn. zm.).

Kompletny projekt budowlany (w 4 egzemplarzach) został przedłożony wraz z branżowymi uzgodnieniami, pozwoleniami i opiniami, w tym:

- uzgodnieniem w zakresie wymagań ochrony przeciwpożarowej z dnia 06.04.2017 r.,
- uzgodnieniem pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych z dnia 04.04.2017 r.,

- analizą nasłonecznienia sąsiednich nieruchomości wykazującej, że projektowany budynek nie spowoduje ograniczenia czasu nasłonecznienia pomieszczeń w zabudowie sąsiedniej,
- analizą przesłaniania,
- oświadczeniem Spółdzielni z dnia 06.04.2017 r. o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i uzupełnione w dniu 22.05.2017 r.,
- Decyzją Prezydenta Miasta Szczecin nr 879/2017 z dnia 23.06.2017 r. w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i uzyskania przez Spółdzielnię pozwolenie na budowę z zachowaniem n/w warunków i zobowiązań:
 - zobowiązano inwestora do przestrzegania przepisów zgodnie z art. 75 ust.1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska oraz przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, wynikających z art. 36 ust.1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust.29 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane,
 - zobowiązano inwestora do ustanowienia inspektora nadzoru budowlanego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, zgodnie z § 2 ust.1 pkt 3 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji wymagane jest ustanowienie Inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U. nr 138, poz.1554).

W okresie objętym badaniem lustracyjnym nie stwierdzono rezygnacji z części zakresu dokumentacji dla realizowanego budynku, na który Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na budowę.

6. Realizacja inwestycji.

Rozpoczęcie inwestycji nastąpiło po uprawomocnieniu się Decyzji Prezydenta Miasta Szczecin nr 879/2017 z dnia 23.06.2017 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej zezwolenia na budowę; decyzja uprawomocniła się w dniu 18.07.2017 r. Na dzień rozpoczęcia inwestycji w Spółdzielni obowiązywał „Regulamin udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni” uchwalony przez Rady Nadzorczej w dniu 14.05.2015 r. – uchwała nr 10/2015; regulamin został zmieniony uchwałą nr 4/2020 w dniu 19.03.2020 r.

W lipcu 2017 r. Spółdzielnia ogłosiła przetarg na kompleksowe wykonanie zadania inwestycyjnego dla którego Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na budowę.

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym ukazało się w dniu 19 lipca 2017 r., w prasie lokalnej - Kurierze Szczecińskim oraz Gazecie Wyborczej. Na powyższy przetarg wpłynęła jedna oferta. Z uwagi na zbyt wysoką cenę za realizację zadania, komisja przetargowa wnioskowała do zarządu o unieważnienie przetargu i ponowne przeprowadzenie przetargu.

Uchwałą nr 226/2017 z dnia 21.09.2017 r. Zarząd unieważnił przetarg.

W związku z powyższym Spółdzielnia przystąpiła do organizacji kolejnego przetargu – przetargu ograniczonego.

Zatwierdzona przez Zarząd w dniu 09.10.2017 r. **Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ)** zawiera:

- tryb i rodzaj zamówienia,
- przedmiot zamówienia oraz warunki wykonania,
- szczegółowy zakres prac,
- podstawę wykonania przedmiotu zamówienia,
- wymagania stawiane oferentom uczestniczącym w przetargu,
- pożądaný termin realizacji,
- warunki składania ofert,
- warunki finansowe,
- wysokość wadium (terminy wpłaty i zwrotu),
- zabezpieczenie należytego wykonania umowy,
- okres związania z ofertą,
- zawartość oferty oraz terminy i miejsce złożenia i otwarcia ofert,
- przebieg pracy Komisji ds. przetargu,
- warunki udziału w postępowaniu,
- warunki pełnienia nadzoru autorskiego (wg odrębnej umowy),
- tryb odwołań,
- procedura zawarcia umowy.

Załącznikiem do SIWZ jest:

- wzór oferty.
- wzór danych wyjściowych do kosztorysowania,
- wzór tabeli elementów scalonych,
- wzór oświadczenia Wykonawcy,
- wzór wykazu robót wykonanych przez Wykonawcę w okresie ostatnich 3 lat,
- wzór umowy z Wykonawcą na wykonanie zadania.

Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia zaopiniowana została przez Radcę Prawnego obsługującego Spółdzielnię.

Zaproszenia do wzięcia udziału w przetargu ograniczonym wystosowano do 8 firm budowlanych realizujących inwestycje mieszkaniowe.

Uchwałą Zarządu nr 254/2017 z dnia 18.10.2017 r. została powołana Komisji ds. przeprowadzenia przetargu ograniczonego na wybór wykonawcy przedsięwzięcia deweloperskiego, co jest zgodne z postanowieniami § 7 „Regulamin udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni” oraz § 2 „Regulamin Komisji Przetargowej” stanowiący załącznik do wyżej wymienionego regulaminu.

Pracę Komisji określa szczegółowo „Regulamin Komisji Przetargowej”.

Członkowie Rady Nadzorczej nie wchodzili w skład Komisji przetargowej lecz pełnili rolę obserwatorów, co jest zgodne z postanowieniami § 3 ust. 5 regulaminu.

Z poszanowaniem postanowień § 10 „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni” w dniu 26.10.2017 r. został przeprowadzony przetarg ograniczony na wybór wykonawcy zadania inwestycyjnego. Na przetarg wpłynęły 3 oferty. Najkorzystniejszą ofertę, tj. ofertę, która uzyskała największą liczbę punktów (wyliczoną wg wagi określonej w SIWZ) złożyła firma COSTES Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie.

Wybór wykonawcy wybranego w przetargu ograniczonym został zatwierdzony przez Zarząd - Decyzja Zarządu nr 276/2017 z dnia 08.11.2017 r.

W dniu 05.01.2018 r. Spółdzielnia (deweloper) zawarła umowa nr 1 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego z Firmą COSTES Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie.

Przedmiotem umowy było kompleksowe wykonanie przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego robót budowlanych dla zadania p.n. "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami mieszkalnymi w ilości 61 szt., lokalem usługowym w poziomie parteru, garażem podziemnym wraz zagospodarowaniem i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce gruntu nr 114/14 obręb 1056 w rejonie ulic Legnicka i Ruska w Szczecinie”.

W umowie określono:

- zakres prac wyszczególniony w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia wraz z dokumentami wymienionymi w SIWZ w pkt 13 oraz ofertą Wykonawcy,
 - terminy realizacji:
 - 18 miesięcy od dnia przekazania Wykonawcy terenu budowy,
 - wynagrodzenie ryczałtowe netto + VAT obejmujące kompleksowe wykonanie robót budowlanych oraz prac towarzyszących, koszt materiałów, koszty transportu, składowania, zagospodarowanie odpadów, ewentualne podatki i opłaty administracyjne.
- Wynagrodzenie płatne raz w miesiącu na podstawie faktur przejściowych za zakończone i odebrane etapy robót określone w harmonogramie rzeczowo-finansowym,
- rozliczenie końcowe - po odbiorze końcowym robót,
 - obowiązki stron Umowy,
 - zasady realizacji prac w ramach podwykonawstwa,
 - warunki odbiorów,
 - warunki określania rękojmi i gwarancji,
 - zabezpieczenie należytego wykonania umowy,
 - zabezpieczanie kaucji gwarancyjnej,
 - kary umowne,
 - tryb odstąpienia od umowy.

Umowa została zaopiniowana przez Radcę Prawnego obsługującego Spółdzielnię.

Załącznikiem do umowy był „Harmonogram postępu prac”, który tak jak umowa został podpisany przez umocowanych przedstawicieli stron.

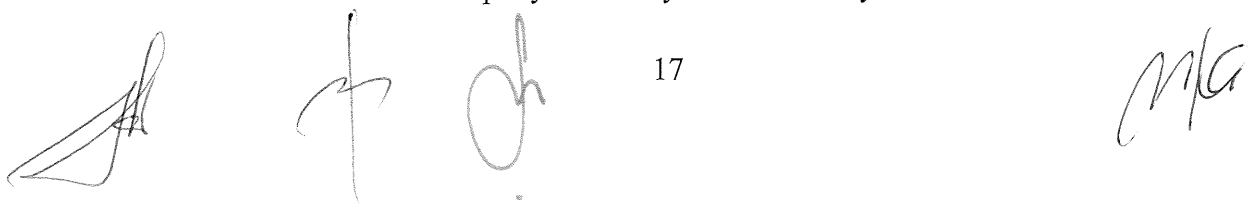
W wyniku odstąpienia przez Spółdzielnię od zawartej ze Spółką COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie umowy, uchwałą Zarządu nr 11/2019 z dnia 04.01.2019 r. powołana została czteroosobowa Komisja, która przy udziale inspektorów nadzoru odpowiednich branż, przeprowadziła inwentaryzację robót budowlano-montażowych wykonanych w okresie od 11.01.2018 r. - 07.01.2019 r. przez wykonawcę zadania - Spółkę COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie.

Sporządzone przez Komisję dokumenty stanowią załączniki do protokołu z przeprowadzonej inwentaryzacji:

- protokół sporządzony w dniu 07.01.2019 r. przy udziale dwóch przedstawicieli Spółki COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie potwierdzających stan zaawansowania robót objętych umową nr 1/2018 z dnia 05.01.2018 r. - stanowiący zestawienie wykonanych robót zgodnie z protokołem odbioru częściowego z dnia 28.12.2018 r.,
- protokół kontroli jakości wykonanych prac,
- protokół odbioru częściowego robót budowlanych z dnia 11.01.2019 r. (robót wykonanych w okresie od 29.12.2018 r. do 07.01.2019 r.),
- zestawienie wierzycieli wobec Spółki COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie z dnia 11.01.2019 r. z sumą zobowiązań nierozliczonych na kwotę 426.398,31 zł,
- protokół przekazania dokumentacji z dnia 08.01.2018 r.,
- protokół inwentaryzacji robót sanitarnych spisany w dniu 07.01.2019 r. przy udziale przedstawiciela Spółki COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie,
- protokół potwierdzenia stanu zaawansowania robót wykonanych w okresie od 11.01.2018 r. do 07.01.2019 r. przy udziale dwóch przedstawicieli Spółki COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie,
- protokół kontroli jakości spisany w dniu 07.01.2019 r. przy udziale przedstawicieli Spółki COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie,
- protokół odbioru części robót sanitarnych z dnia 31.07.2018 r. (prac wykonanych w okresie od 01.07.2018 r. do 31.07.2018 r.) - wartość robót netto 1.162.086,59 zł, wartość robót wykonanych w okresie rozliczeniowym stanowiąca kwotę 60.107,43 zł,
- protokół inwentaryzacji robót elektrycznych spisany w dniu 07.01.2019 r. przy udziale przedstawiciela Spółki COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie,
- protokół potwierdzenia stanu zaawansowania robót wykonanych w okresie od 11.01.2018 r. do 07.01.2019 r.,
- protokół kontroli jakości spisany w dniu 07.01.2019 r. przy udziale przedstawiciela Spółki COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie.

W dniu 10.01.2019 roku (protokół nr 1/2019) na posiedzeniu Rady Nadzorczej Prezes Zarządu Spółdzielni poinformował, że w związku z wypowiedzeniem Umowy dotychczasowemu Wykonawcy, głównym inwestorem realizowanego zadania stała się Spółdzielnia, która będzie kontynuowała realizację przedsięwzięcia i która „przejmuje” poszczególnych podwykonawców.

Poinformował też o tym, że Spółdzielnia wystosowała do Spółki COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie wezwanie do zapłaty naliczonych kar umownych.



W wyniku wypowiedzenia umowy Generalnemu Wykonawcy, dla zapewnienia ciągłości realizacji inwestycji i zachowania terminu oddania budynku do użytkowania określonego w umowach przyrzeczonych, Zarząd podjął działania zmierzające do wstąpienia w prawa i obowiązki uprzednio zawartych umów oraz do podpisania stosownych umów z firmami dotychczas współpracującymi z Generalnym Wykonawcą w zakresie podwykonawstwa i dostaw materiałów.

Mając na uwadze powyższe uchwałą nr 3/2019 z dnia 21.01.2019 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na odstąpienie przez Zarząd od stosowania obowiązujących zasad w Spółdzielni dot. udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi na rzecz Spółdzielni.

Realizując zadanie Spółdzielni w ramach Generalnego Wykonawstwa zawarła 27 umów z wykonawcami robót z tego:

- branża budowlana - 23 firmy,
- branża sanitarna - 3 firmy,
- branża elektryczna - 1 podmiot.

Zarząd Spółdzielni systematycznie przez cały okres realizacji, co miesiąc przedstawiał Radzie Nadzorczej wykaz wykonawców, z którymi Spółdzielnia podpisała umowy na realizację poszczególnych etapów budowy bądź prac specjalistycznych.

Termin umowny zakończenia zadania w systemie gospodarczym przez Spółdzielnię ustalono na dzień 04.02.2020 r.

W dniu 14.02.2019 r. Zarząd złożył obszerną informację Radzie Nadzorczej o podejmowanych dalszych działaniach związanych z realizowaną inwestycją.

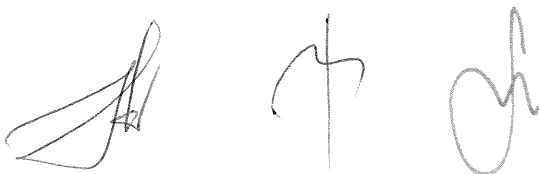
W dniu 12.03.2019 r., w związku z oświadczeniem Spółdzielni z dnia 04.01.2019 r. o odstąpieniu z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy od umowy nr 1 zawartej w dniu 05.01.2018 r., Spółdzielnia pismem znak: TT-NZ/453/2019 przesłała Spółce COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie rozliczenie zadania inwestycyjnego, które dotyczyło robót budowlanych realizowanych przez Spółkę.

Na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej w dniu 16.05.2019 r. (protokół nr 7/2019) powołany został 3-osobowy zespół składający się z członków Rady Nadzorczej do zwizytowania placu budowy. Uwag w tym zakresie na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej nie wniesiono.

Ocena poprawności zawartych umów

Dla oceny poprawności zawartych umów z wykonawcami robót oraz prawidłowości wypłaconego wynagrodzenia Wykonawcom robót poddano wybrane drogą losową 2 umowy:

- 1) Umowa nr 14 zawarta w dniu 07.03.2019 r. z firma Usługi Elektryczne "ENERGO - FOUR" Dariusz Leško.



Firma wybrana w drodze konkursu ofert - zapytanie o cenę z dnia 19.02.2019 r. i zatwierdzona Decyzją Zarządu nr 71/2019 w dniu 20.02.2019 roku.

Szczegółowy zakres rzeczowy robót, technologie, standard, materiały oraz jakościowe ich wykonanie określono w dokumentacji projektowej opracowanej przez MMA Marta Miller Architekci w Szczecinie.

Umowa określa:

- terminy realizacji,
- wynagrodzenie Wykonawcy i warunki płatności,
- obowiązki stron Umowy,
- okres gwarancji,
- tryb wykonywania odbiorów,
- rozstrzyganie sporów,
- warunki zmian postanowień umowy,
- tryb i zasady odstępowania od umowy,
- kary umowne,
- obowiązek dostarczenia Kierownikowi budowy kopii dokumentu poświadczającego szkolenie z zakresu bhp osób realizujących przedmiot umowy.

Załącznikiem do umowy jest protokół przekazania dokumentacji projektowej z dnia 14.03.2019 r.

Do umowy wprowadzono aneks nr 1 z dnia 28.10.2019 roku dotyczący zmiany terminu zakończenia robót na 28.02.2020 r.

Umowa jest oznakowana i podpisana przez strony do tego upoważnione, zaopiniowana przez Radcę Prawnego a w jej treści w sposób należyty zabezpieczono ochronę interesów Spółdzielni i Nabywców lokali.

Zestawienie wypłaconego wynagrodzenia Wykonawcy przedstawiono w poniższej tabeli:

Data wystawienia	Nr faktury	Kwota netto [zł]	VAT [zł]	Data odbioru – nr protokołu
31.05.2019 r.	573/2019	58.333,33	4.666,67	Odbiór częściowy - prot. nr 1/19 z 31.05.2019 r.
28.06.2019 r.	628/2019	60.000,00	4.800, 00	Odbiór częściowy - Prot. nr 2 /19 z 28.06.2019 r.
31.07.2019 r.	784/2019	60.000,00	4.800,00	Odbiór częściowy - Prot. nr 3/19 z 31.07.2019 r.
30.08.2019 r.	855/2019	50.000,00	4.000,00	Odbiór częściowy - prot. nr 4/19 z 30.08.2019 r.
30.09.2019 r.	1047/2019	85.000,00	6.800,00	Odbiór częściowy – prot. nr 5/19 z 28.09.2019 r.
30.10.2019 r.	1101/2019	81.000,00	6.480,00	Odbiór częściowy - prot. nr 6/19 z 30.10.2019 r.
29.11.2019 r.	1225/2019	107.000,00	12.010,00	Odbiór częściowy - prot. nr 7/19 z 29.11.2019 r.
30.12.2019 r.	1400/2019	88.704,41	7.971,04	Odbiór częściowy - prot. nr 8/19 z 23.12.2019 r.
31.01.2020 r.	14/2020	25.000,00	2.750,00	Odbiór częściowy - prot. nr 10/2020 z 29.01.2020
26.02.2020 r.	138/2020	7.000,00	860,00	Odbiór końcowy - prot. nr 11/2020 z 24.02.2020r.

Na podstawie wystawionych faktur przez Wykonawcę robót elektrycznych lustrator stwierdza, że:

- 1) wypłacone wynagrodzenie zgodne było z ustaleniami zawartymi w umowie o wykonawstwo tych robót.
- 2) rozliczenie robót odbywało się fakturami częściowymi za elementy robót ujęte w harmonogramie rzeczowo-finansowym, a ostateczne rozliczenie nastąpiło fakturą końcową.
- 3) faktury częściowe wykonanego elementu robót wystawiane były po wykonaniu i odbiorze przez Inspektora nadzoru robót elektrycznych dla danego etapu robót.
- 4) do każdej faktury dołączony jest protokół odbioru robót podpisany przez Inspektora nadzoru, przedstawiciela Spółdzielni oraz Kierownika budowy.
- 5) tytułem zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy z każdej faktury potrącone zostało 4% wartości robót.

Powyższe potwierdza zgodność postępowania Spółdzielni z postanowieniami umowy.

2) Umowa nr 7 zawarta w dniu 11.02.2019 r. z "Fala" S.C. Stanisław Wleklak, Michał Wleklak, Marzena Adach – Szczecin.

Na podstawie oferty wybranej w dniu 05.02.2019 roku w trybie zapytania o cenę (zgodnie z uchwałą nr 3/2019 Rady Nadzorczej z dnia 21.01.2019 r.) została wybrana na realizację robót sanitarnych firma "Fala" S.C. Stanisław Wleklak, Michał Wleklak, Marzena Adach – Szczecin.

Wybór firmy został zatwierdzony Decyzją Zarządu nr 439/2018 podjętą w dniu 24.10.2018 r.

Szczegółowym przedmiotem umowy jest wykonanie instalacji wewnętrznej zimnej i ciepłej wody, instalacji przeciw pożarowej, kanalizacji deszczowej, sanitarnej, grawitacyjnej i tłocznej oraz instalacji centralnego ogrzewania.

Do umowy wprowadzono 2 aneksy w zakresie zmiany terminu zakończenia prac:

- aneks nr 1 z dnia 29.10.2019 r. - do dnia 30.11.2019 r.
- aneks nr 2 z dnia 29.11.2019 r. - do dnia 31.12.2019 r.

Umowa określa:

- terminy realizacji,
- wysokość wynagrodzenia ryczałtowego netto + VAT,
- dopuszcza wypłatę wynagrodzenia na podstawie faktur częściowych w wysokości 50% przy zawansowaniu prac w wysokości 60% oraz faktury końcowej,
- obowiązki Zamawiającego,
- nadzór na budowie (imiennie wskazane osoby),
- obowiązki Wykonawcy robót,
- okres gwarancji,
- zasady odbioru robót:
 - zanikających i ulegających zakryciu,
 - odbiory częściowe,
 - odbiór końcowy i odbiór ostateczny (na koniec okresu gwarancyjnego).

Umowa jest oznakowana i podpisana przez umocowanych przedstawicieli stron, zaopiniowana przez Radcę Prawnego a w jej treści w sposób należyty zabezpieczono ochronę interesów Spółdzielni i Nabywców lokali.

Zestawienie wypłaconego wynagrodzenia Wykonawcy robót przedstawiono poniżej:

Data wystawienia	Nr faktury	Kwota netto [zł]	VAT [zł]	Data odbioru
25.04.2019 r.	V/ 9/19	68.115,28	5.449,22	24.04.2019 r. częściowy
31.05.2019 r.	V/12/19	19.279,68	1.542,37	30.05.2019 r. częściowy
12.09.2019 r.	V/19/19	150.786,42	12.062,91	11.09.2019 r. częściowy
09.10.2019 r.	V/24/19	126.427,72	10.114,22	08.10.2019 r. częściowy
21.11.2019 r.	V/28/19	319.444,19	25.555,54	20.11.2019 r. częściowy
31.07.2019 r.	V/16/19	167.797,93	13.423,83	31.07.2019 r. częściowy
31.12.2019 r.	V/30/19	212.962,80	17.037,02	31.12.2019 r. końcowy

W oparciu o powyższe stwierdza się, że wysokość wypłaconego wynagrodzenia była zgodna z ustaleniami wynikającymi z zawartej umowy.

Niniejsza lustracja nie wnosi zastrzeżeń do prawidłowości realizacji procesu inwestycji i przyjętych przez Spółdzielnię procedur przy realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego przy ul. Ruska 1 w Szczecinie.

7. Nadzór inwestorski w trakcie realizacji.

Dla sprawnej i terminowej realizacji zadania inwestycyjnego zawarte zostały umowy zlecenia na okres realizacji inwestycji aż do jej zakończenia w następującym zakresie:

- pełnienie funkcji Kierownika budowy,
- pełnienie funkcji koordynatora ,
- pełnienie funkcji inspektora robót sanitarnych,
- przeprowadzanie analizy szczecińskiego rynku pierwotnego nieruchomości pod względem lokalizacji, ocen i projektów,
- przygotowywanie dokumentacji i warunków umów z Nabywcami lokali,
- analiza i ocena wpływających środków finansowych od Nabywców w zakresie kosztów ponoszonych w związku z realizacją inwestycji,
- opracowywanie SIWZ do przetargów,
- przygotowywanie umów z wykonawcami robót,
- prowadzenie sprzedaży lokali,
- rozliczanie faktur za roboty budowlano - montażowe,
- nadzór nad pracownikami,

- dokonywanie obmiarów,
- rozliczanie podwykonawców,
- negocjacje z podwykonawcami,
- potwierdzanie i odbiór materiałów,

Poddano ocenie wybrane losowo umowy pod względem ochrony interesów Spółdzielni (Dewelopera) oraz Nabywców lokali:

- 1) umowa zlecenia nr 2/2019 z dnia 08.03.2019 r.,
- 2) umowa zlecenia nr 4/2018 z dnia 31.12.2018 r.,
- 3) umowa zlecenia nr 4/2019 z dnia 31.10.2019 r.
- 4) umowa zlecenia nr 2/2020 z dnia 31.01.2020 r.

W powyższych umowach określono:

- wysokość wynagrodzenia ryczałtowego płatnego po wykonaniu zlecenia z potwierdzeniem wystawionego rachunku przez upoważnionego pracownika Spółdzielni,
- ilość godzin przeznaczonych na wykonanie przedmiotu umowy i oświadczenie przyjmującego zlecenie i zastosowaniu się do powyższego,
- obowiązki przyjmującego zlecenie,
- oświadczenie o posiadanych kwalifikacjach i uprawnienia dla wykonania zlecenia.

Załącznikiem do umowy są formularze rozliczenia liczby godzin. Umowy zostały podpisane przez strony do tego upoważnione. W ich treści w sposób należyty zabezpieczono interes Spółdzielni (Dewelopera) oraz Nabywców lokali.

Ponadto Spółdzielnia zawarła następujące umowy:

- Z firmą **Elektro-MIK Zakład Instalatorstwa Elektrycznego w Szczecinie** – umowa nr 1/01/2018 zawarta w dniu 03.01.2018 r. na kompleksowe pełnienie nadzoru inwestorskiego robót budowlanych w zakresie instalacji elektrycznych.

W umowie określono:

- terminy realizacji,
- wysokość wynagrodzenia ryczałtowego netto +VAT,
- tryb wypowiedzenia warunków umowy,
- kary umowne.

Do umowy wprowadzone zostały 3 aneksy w zakresie zmiany terminu nadzoru nad inwestycją, ostatnim aneksem nr 3 przedłużono termin pełnienia nadzoru do dnia 31.01.2020 r.

- Z firmą **MMA Marta Miller Architekci w Szczecinie** – w dniu 01.03.2018 r. Spółdzielnia zawarła umowę nr 7/2018 na sprawowanie nadzoru autorskiego przy realizacji zadania.



Umowa zawarta została na okres wykonywania robót budowlanych na podstawie dokumentacji w następującej branży:

- konstrukcyjnej,
- budowlanej,
- sanitarnej,
- elektrycznej.

Umowa określa:

- wysokość wynagrodzenia ryczałtowego za 1 pobyt na budowie i jest ona ostateczna, przysługuje za faktyczne wykonanie czynności nadzoru; ilość pobytów uzależniona jest od potrzeb zgłaszanych pisemnie przez Zamawiającego,
- podstawą zapłaty wynagrodzenia jest faktura wystawiana 1 raz w miesiącu,
- obowiązki projektantów w zakresie pełnienia nadzoru autorskiego,
- wskazane imiennie osoby uprawnione do kontaktu w sprawach związanych z umową ze strony Wykonawcy,
- osoby wskazane imiennie uprawnione do kontaktu w sprawach związanych z umową ze strony Zamawiającego oraz Inspektorów nadzoru (branży budowlanej, sanitarnej i elektrycznej),
- odpowiedzialność oraz kary umowne.

Umowa zawarta została na czas realizacji danej inwestycji.

Umowy są oznakowane i podpisane przez strony do tego upoważnione, a w ich treści w sposób należyty zabezpieczono ochronę interesów Spółdzielni i Nabywców lokali.

Na podstawie dokumentacji technicznej budynku oraz innych dokumentów dotyczących realizacji inwestycji ustalono, iż inspektorzy nadzoru poza bezpośrednim nadzorem nad prowadzonymi pracami branżowymi wykonywali także prace takie jak:

- sprawdzanie kosztorysów,
- dokonywanie zapisów w Dzienniku budowy,
- uczestniczenie w odbiorach robót,
- sprawdzanie i potwierdzanie faktury wystawiane przez wykonawcę,
- weryfikowanie kosztorysów i wyceny na roboty zanikające lub dodatkowe,
- uczestniczenie w cotygodniowych naradach roboczych z udziałem wykonawców, podwykonawców oraz członków Zarządu Spółdzielni.

Koszty nadzoru inwestorskiego dla realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego wynikające z ewidencji księgowej wyniosły ogółem netto **32.650 zł**.

8. Przekazanie budynku do użytkowania.

Zadanie rzeczowe inwestycji przekazanej do użytku, a rozpoczętej 11.01.2018 r. i zakończonej w dniu 04.02.2020 r. przedstawiono w **Tabeli i1** stanowiącej **załącznik nr 2** do niniejszego protokołu z lustracji.

Na podstawie przepisów art. 45 ust.1 ustawy Prawo budowlane z dnia 07 lipca 1994 roku (Dz.U. 2017, poz.1332 ze zm.) dla zadania inwestycyjnego prowadzony był Dziennik budowy o numerze **1406**.

Po zakończeniu budowy Dziennik przekazany został do Działu Technicznego Spółdzielni.

Lustratorowi przedłożono 4 Tomy Dziennika budowy:

- Tom I z dnia 18.12.2017 r.
- Tom II z dnia 09.09.2018 r.
- Tom III z dnia 04.04.2019 r.
- Tom IV z dnia 16.12.2019 r.

W dzienniku budowy rejestrowano wszystkie zdarzenia obejmujące cały proces inwestycyjny, uwagi i nakazy inspektorów nadzoru, roboty podlegające zgłoszeniu do odbioru wg wpisów kierownika budowy oraz potwierdzenia odbiorów elementów robót przez inspektorów nadzoru budowlanego poszczególnych branż.

Z zapisów w dzienniku budowy wynika, że zakres rzeczowy robót wynikający z poszczególnych etapów odbioru robót jest zgodny z zapisami dokonanymi w dzienniku budowy.

Po zakończeniu robót w dniu 31.01.2020 roku wpisem w dzienniku budowy Kierownik budowy zgłosił gotowość do odbioru budynku, wpis ten został potwierdzonym przez Inspektora nadzoru.

Odbioru końcowego zadania inwestycyjnego dokonała Komisja w dniu 04.02.2020 r. w skład której wchodziła:

- Koordynator inwestycji,
- Inspektor nadzoru robót budowlanych,
- Inspektor robót sanitarnych,

Odbioru dokonano przy udziale:

- Kierownika budowy,
- dwóch Inżynierów budowy.

Komisja ds. odbioru stwierdziła, że:

- roboty wykonano zgodnie z zawartymi umowami oraz warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót,
- termin umowny zakończenia robót - w terminie,
- brak zauważonych usterek lub niedoróbek,
- na wykonane roboty wykonawcy udzielili gwarancji zgodnie z zapisami poszczególnych umów,
- nie wniesiono żadnych uwag.

Ksero protokołu końcowego, technicznego odbioru robót przedsięwzięcia deweloperskiego przeprowadzonego w dniu 04.02.2020 r. stanowi **załącznik nr 7** do niniejszego protokołu lustracji.

Zgodnie z zapisami zawartych umów o realizację zadania inwestycyjnego przedmiotem odbioru końcowego jest bezusterkowe wykonanie przedmiotu umowy potwierdzone protokołem.

Dokumentację z odbioru budynku stanowi:

- protokół końcowego, technicznego odbioru robót przedsięwzięcia deweloperskiego,
- powykonawczy projekt techniczny budynku,
- protokoły z przeprowadzonych badań i prób,
- deklaracje zgodności producenta, certyfikaty, aprobaty techniczne,
- karty gwarancyjne,
- dzienniki budowy.

Kompletna dokumentacja z odbioru budynku przechowywana jest w Dziale Technicznym Spółdzielni.

Na podstawie oświadczenia kierownika budowy o wykonaniu robót zgodnie z projektem i warunkami pozwolenia na budowę oraz zgodnie z art. 57 ustawy Prawo budowlane, o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania obiektu, Spółdzielnia (Deweloper) powiadomiła wszystkie organy wymienione w art. 56 Prawa budowlanego.

Organy administracji państwowej nie wniosły żadnych zastrzeżeń do zgłoszenia o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania obiektu, i w oparciu o uzyskane opinie Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Grodzkim Szczecin o wydanie pozwolenia na użytkowanie.

PINB w Powiecie Grodzkim Szczecin Decyzją znak: ROP.5121.27.0884.2020 w dniu 06.03.2020 roku udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Zobowiązano Spółdzielnię (Dewelopera) do wykonania nasadzeń drzew w terminie do 30.10.2020 roku oraz zakończenia prac wykończeniowych w lokalach mieszkalnych (przez ich Nabywców), zgodnie z art. 59 ust.4a ustawy Prawo budowlane

Ogółem w okresie objętym badaniem lustracyjnym przekazano do użytku 1 budynek mieszkalny wielorodzinny 3-klatkowy, 3 i 4-kondygnacyjny (klatka nr A i nr C – 3 kondygnacje, klatka nr B – 4 kondygnacje, w którym zlokalizowano:

- 60 lokali mieszkalnych o powierzchni 2.500,24 m²,
- 1 lokal handlowo-usługowy o pow. 40,47 m² (40,60 m² – projekt budowlany),
- 30 komórek lokatorskich,
- hala podziemna garażowa z 53 miejscami postojowymi o pow. 1.456,76m²,
- 1 pomieszczenie węzła cieplnego,
- 1 pomieszczenie gospodarcze,
- 10 ogólnodostępnych miejsc parkingowych przed budynkiem.

Budynek wykonany został w technologii tradycyjnej. Elewacja wykończona tynkiem mineralnym. Od strony ul. Ruskiej i ul. Orawskiej wykonano, zgodnie z projektem budowlanym, mury oporowe i zewnętrzne schody betonowe. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, pokryty blachą (klatka nr B, nr C oraz częściowo klatka nr A), dach płaski kryty papą termozgrzewalną (klatka nr A w pozostałej części).

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- elektryczną - oświetlenie ledowe z czujką ruchu,
- centralnego ogrzewania - z ciepłowni miejskie SEC, węzeł cieplny w pomieszczeniu technicznym budynku, indywidualne liczniki ciepła i logotermy, grzejniki wyposażone w zawory termostaticzne.
- wodno-kanalizacyjną - opomiarowanie indywidualne dla każdego lokalu ze zdalnym odczytem,
- domofonową,
- RTV,
- internetową - przygotowaną dla operatorów kablowych.

W budynku zamontowano 3 dźwigi osobowe (zakres transportu: poziom -1 (garaż podziemny, poszczególne kondygnacje naziemne). Na klatkach schodowych i komunikacji wewnętrznej ułożono gres. W wiatrołapach zamontowano skrzynki pocztowe oraz tablice informacyjne dla mieszkańców, na których między innymi umieszczono numery alarmowe oraz informacje bieżące dla mieszkańców. Garaż podziemny wyposażony jest w instalację detekcji gazu i wentylację mechaniczną.

Dojście do budynku oraz droga wewnętrzna zostały wykonane z kostki betonowej typu polbruk na podbudowie betonowej. Parking z płyt ekologicznych.

Oświetlenie zewnętrzne przy wejściu do poszczególnych klatek schodowych oraz wzdłuż dojścia do budynku. Budynek oznaczono numerami policyjnymi.

Śmietnik usytuowany na zewnątrz budynku, osłona śmietnikowa stalowa - systemowa.

Indywidualne ogródki przydomowe dla lokali zlokalizowanych na parterze budynku, zostały wydzielone ogrodzeniem systemowym. Posesja została także ogrodzona ogrodzeniem z bramą wjazdową na pilota oraz furtkami.

Uzyskane w wyniku prowadzonej inwestycji środki trwałe wprowadzane zostały do ewidencji księgowej pod datą przekazania ich do użytku.

Dokumentem "OT" nr inwentarzowy 03-01-00049 przyjęto na stan:

- lokal użytkowy o wartości - 206.614,00 zł,
- miejsce postojowe garażowe - 19.000,00 zł.

Wszystkie środki trwałe z chwilą przekazania ich do eksploatacji oznakowane są w sposób trwały, pozwalający na bezsporne stwierdzenie własności Spółdzielni.

Ewidencja syntetyczna i analityczna wszystkich środków trwałych (karty kosztowe, tabele umorzeń i amortyzacji) prowadzone są w Dziale Księgowości.

Zgodnie z treścią § 7 ust. 1 umów deweloperskich zawieranych z Nabywcami, wydanie lokalu mieszkalnego w posiadanie Nabywców przewidziane było na 30.09.2019 roku, jednak nie później niż przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu i nie wcześniej niż po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu.

W treści § 8 ust.1 umowy notarialnej deweloperskiej strony ustaliły, że termin może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od Wykonawcy i wymienionych w pkt a-d umowy. O zmianie terminu wydania lokalu Spółdzielnia (Deweloper) powiadamiała Nabywców pisemnie z podaniem przyczyny przesunięcia terminu i wskazaniem nowego terminu.

Przekazanie lokali mieszkalnych Nabywcom do wykonania prac wykończeniowych protokołem zdawczo-odbiorczym następowało sukcesywnie w dniach od 07.11.2019 r. do dnia 03.08.2020 r., o czym Zarząd na bieżąco informował Radę Nadzorczą .

Nabywcom lokali przekazano:

- instrukcje użytkowania lokalu mieszkalnego,
- instrukcje użytkowania komórki lokatorskiej,
- instrukcje użytkowania hali garażowej,
- świadectwo charakterystyki energetycznej sporządzone w dniu 20.01.2020 r.,
- gwarancje dotyczące urządzeń i elementów budynku udzielone przez producentów bądź sprzedawców.
- wytyczne montażu instalacji sanitarnych zlokalizowanych w budynku i eksploatacji instalacji wodnej zasilającej zawory czerpalne ogrodowe,
- klucze do drzwi wejściowych zewnętrznych oraz garażu,
- pilot do zdalnego otwierania bramy garażowej,
- klucze do skrzynki pocztowej przynależnej do lokalu,
- klucze do mieszkania (odebrane z bezpiecznej koperty).

Przedstawiciele Spółdzielni (Dewelopera) przekazywali komisyjnie lokale Nabywcom protokołem zdawczo-odbiorczym przy udziale:

- kierownika budowy,
- inspektora nadzoru robót budowlanych,
- inspektora nadzoru robót sanitarnych,
- inspektora nadzoru robót elektrycznych,
- specjalisty ds. inwestycji,
- przedstawiciela Administracji osiedla.

Komisja potwierdzała, że lokal mieszkalny został wykonany zgodnie z dokumentacją projektową oraz zmianami lokatorskimi. Nabywcy nie wnosili zastrzeżeń do stanu i jakości wykonanych prac.

Zgodnie z treścią § 7 ust. 6 umowy deweloperskiej Nabywcy lokali zobowiązani są do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją lokali oraz części wspólnych od dnia wydania lokalu w posiadanie, takich jak:

- centralne ogrzewanie,
- zimna i ciepła woda,
- kanalizacja,
- wywóz nieczystości,
- energia elektryczna i woda w częściach wspólnych,
- utrzymanie porządku,
- koszty zarządu nieruchomością w części odpowiadającej udziałowi w nieruchomości wspólnej.

Uchwałą nr 6/2020 z dnia 19.03.2020 r. Rada Nadzorcza uchwaliła wysokość opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych oraz miejsc postojowych. Realizację tej uchwały powierzono Zarządowi Spółdzielni.

Zarząd nieruchomością wspólną zgodnie z zawartymi aktami notarialnymi – umowami przeniesienia własności lokali, powierzony został Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Szczecinie.

Na dzień 30.09.2020 roku wszystkie lokale mieszkalne zostały sprzedane a akty notarialne – umowy ustanowienia odrębnej własności lokali podpisane z wszystkimi Nabywcami.

Przekazany do użytku w roku 2020 budynek przedstawiono w dokumentacji fotograficznej stanowiącej **załącznik nr 3** do niniejszego protokołu.

9. Wykonywanie obowiązków w zakresie usuwania wad i usterek w okresie rękojmi za wady techniczne oraz w okresie gwarancji.

W celu zabezpieczenia właściwego i terminowego usuwania wad i usterek ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi (minimum 60 miesięcy) utworzona została kaucja gwarancyjna w wysokości 5% wartości wynagrodzenia netto. Kaucja ta potrącona została z faktury końcowej Wykonawców i podlega zwrotowi (bez oprocentowania) na rzecz Wykonawców w wysokości 70% pod odbiórem prac, pozostałe 30% po upływie gwarancji i rękojmi, dokonaniu przeglądu pogwarancyjnego i po usunięciu wszystkich ewentualnie ujawnionych wad i usterek.

Zgodnie z warunkami określonymi w zawartych umowach Wykonawcy udzielali Spółdzielni od dwóch do pięciu lat gwarancji i rękojmi na wykonany przedmiot umowy licząc od dnia odbioru i przekazania budynku w użytkowanie.

Spółdzielnia udzielała Nabywcom lokali gwarancji jakości na przedmiot umowy, która wynosi 5 lat na roboty budowlano-montażowe oraz 2 lata na pozostałe roboty

instalacyjne z osprzętem licząc od dnia wydania lokalu mieszkalnego w posiadanie. Umowa zawiera postanowienia dotyczące utraty udzielonej gwarancji.

10. Rozliczenie kosztów inwestycji.

W latach 2018 - 2020 Spółdzielnia nie realizowała inwestycji w oparciu o zasady określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Inwestycja realizowana była systemem deweloperskim i w związku z powyższym nie było obowiązku stosowania przez Spółdzielnię regulaminu rozliczania kosztów inwestycji i ustalania członkowskiego kosztu budowy.

Kosztem budowy są rzeczywiście poniesione nakłady finansowe na realizację zadania.

Na **koszty budowy** składają się:

- koszty pośrednie,
- koszty bezpośrednie.

W skład **kosztów pośrednich** wchodzi:

- dokumentacja,
- koszty pozyskania terenu,
- obsługa inwestycji,
- nadzór inwestorski,
- pozostałe koszty

Koszty bezpośrednie stanowią:

- roboty budowlano-montażowe.

W **tabeli 16** stanowiącej **załącznik nr 4** do niniejszego protokołu lustracji, przedstawiono szczegółowo koszty rodzajowe przekazanego do użytku zadania inwestycyjnego (budynek przy ul. Ruskiej nr 1A, 1B i 1C w Szczecinie), z którego wynika, że koszt całkowity zadania wynosi 13.486.821,57 zł (brutto), z tego:

- | | | |
|--------------------------------|---|------------------|
| - koszty bezpośrednie stanowią | - | 12.726.936,09 zł |
| - koszty pośrednie | - | 759.885,48 zł |

Na całokształt kosztów związanych z realizacją inwestycji przekazanej do użytku w 2020 roku ustalonych w oparciu o analizę wystawionych faktur i ewidencję księgową wynosi **13.486.821,57 zł** brutto, w tym:

- | | | |
|---|---|------------------|
| - Koszty pozyskania terenu | - | 5.176,78 zł |
| - Dokumentacja, obsługa geodezyjna, przygotowanie zaświadczeń o samodzielności lokali | - | 162.178,00 zł |
| - Obsługa inwestycji | - | 356.503,72 zł |
| - Nadzór inwestorski | - | 32.650,00 zł |
| - Roboty budowlano-montażowe | - | 12.726.936,09 zł |
| - Pozostałe koszty | - | 203.376,98 zł |

Ostateczne rozliczenie zadania inwestycyjnego przekazanego do użytku nastąpiło w dniu 23.09.2020 roku i zostało zatwierdzone uchwałą Zarządu nr 296/2020.

Rzeczywisty całkowity koszt budowy budynku (brutto) - **13.486.822,00 zł**
Całkowita powierzchnia użytkowa lokali - **2.546,60 m²**

z tego:

- powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych - 2.506,00 m²
- powierzchnia użytkowa lokalu handlowo-usługowego - 40,60 m²

1) **Koszt budowy lokali mieszkalnych (netto)** - **12.272.885,00 zł**

Ustalenie kosztu budowy (netto) 1 m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego:

12.272.885,00 zł : 2.546,60 m² p.u. = **4.819,32 zł/m²**

2) **Koszt budowy (netto) lokalu handlowo-usługowego:**

(4.819,32 zł/m² x 40,60 m²) = 195.664,00 zł

roboty dodatkowe 10.950,00 zł

Ogółem koszt budowy lokalu usługowo-handlowego wynosi **206.614,00 zł**.

Wyliczenie kosztu budowy 1 m² pow. użytkowej lokalu handlowo-usługowego

(206.614,00 zł : 40,60 m² p.u.) = **5.089,00 zł/m²**

3) **Koszt budowy miejsc postojowych w garażu podziemnym wraz z kosztami robót przynależnych:**

- pow. całkowita nieruchomości - 4.053,42 m²

- pow. miejsc postojowych w podziemiu - 662,50 m²

Udział miejsc postojowych w pow. nieruchomości:

(662,50 m² : 4.053,42 m²) x 100% = **16,34%**

Koszt robót budowlanych części wspólnych (netto) - 2.103.716,00 zł,

Proporcjonalny udział kwotowy budowy w częściach wspólnych:

(2.103.716,00 zł x 16,34%) = 343.747,19 zł

przyjęto po zaokrągleniu **347.747,00 zł netto**.

Koszt robót dodatkowych - 698.192,00 zł,

Proporcjonalny udział kosztów budowy w robotach budowlanych - 663.282,00 zł

Całkowity koszt budowy miejsc postojowych w garażu podziemnym wynosi:

(347.747,00 zł + 663.282,00 zł) = 1.007.029,00 zł

Wyliczenie kosztu jednego miejsca postojowego:

(1.007.029,00 zł : 53 miejsc) = 19.017,53 zł

przyjęto po zaokrągleniu **19.017,00 zł**.

4) **Koszt budowy pomieszczeń przynależnych (komórek lokatorskich):**

- pow. całkowita nieruchomości = 4.053,42 m²,

- pow. komórek lokatorskich w garażu podziemnym = 69,30 m²

Udział komórek lokatorskich w hali garażowej:

$$(69,30 \text{ m}^2 : 4.053,42 \text{ m}^2) \times 100\% = \mathbf{1,71\%}$$

Całkowity koszt budowy komórek wyniósł 2.103.528.00 zł.

Proporcjonalny udział w częściach wspólnych:

$$(2.103.528 \text{ zł} \times 1,7\%) = 35.759,98,00 \text{ zł (po zaokrągleniu } \mathbf{35.760,00 \text{ zł})}$$

Roboty budowlane wspólne podziemia :

– pow. całkowita – 1.456,76 m²

– pow. komórek – 69,30 m²

Udział komórek w pow. całkowitej:

$$(69,30 \text{ m}^2 : 1.456,76 \text{ m}^2) \times 100\% = 4,76\% \text{ (po zaokrągleniu } \mathbf{5,0\%})$$

Koszt robót budowlanych wspólnych:

$$(698.192,00 \text{ zł} \times 5\%) = 34.909,60 \text{ zł (po zaokrągleniu } = \mathbf{34.910,00 \text{ zł})}$$

Roboty wykończeniowe komórek – **43.900,00 zł**

Całkowity koszt budowy komórek lokatorskich w hali garażowej wynosi:

$$(35.760,00 \text{ zł} + 34.910,00 \text{ zł} + 43.900,00 \text{ zł}) = \mathbf{114.500,00 \text{ zł}}$$

Wyliczenie kosztu 1 m² pow. użytkowej komórki lokatorskiej:

$$(114.500,00 \text{ zł} : 69,30 \text{ m}^2) = \mathbf{1.652,38 \text{ zł (netto)}}$$

5) Ogółem koszt budowy dziesięciu miejsc parkingowych na zewnątrz budynków wynosi 75.467,89 zł (netto), w tym:

- koszt budowy siedmiu miejsc parkingowych o pow. 80,5 m² wyniósł 52.946,74 zł netto.

Wyliczenie kosztu budowy jednego miejsca:

$$(52.946,74 \text{ zł} : 7 \text{ szt.}) = 7.563,82 \text{ zł/szt. (po zaokrągleniu } - \mathbf{7.564,00 \text{ zł}).}$$

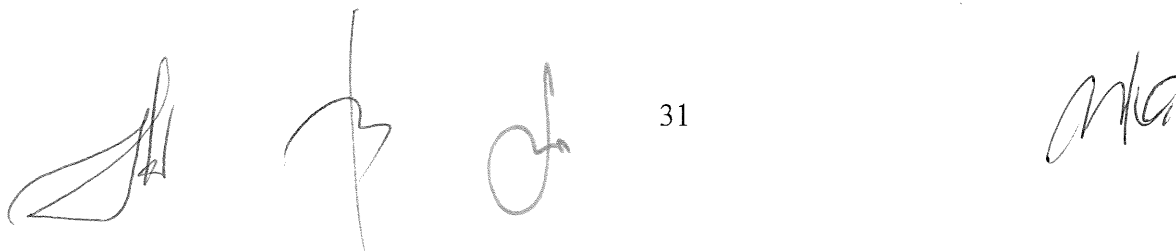
- koszt budowy trzech miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych wyniósł ogółem 22.521,15 zł netto.

Uchwałą Zarządu nr 147/2020 z dnia 23.04.2020 roku ustalona została wysokość kaucji na najem miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz miejsc postojowych przy nieruchomości.

Uchwałą nr 198/2020 z dnia 24.06.2020 roku Zarząd ustalił stawki wywoławcze do przetargu na najem lokalu handlowo-usługowego przy Ruska 1c.

Niniejsza lustracja nie wnosi zastrzeżeń do prawidłowości rozliczenia kosztów przedsięwzięcia inwestycyjnego przy ul. Ruska 1 w Szczecinie.

Lustrujący wskazuje, że podjęte przez Spółdzielnię działania w zakresie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przyniosły wymierny dodatni wynik finansowy (zysk) dla członków Spółdzielni oraz wpłynęły na wzmocnienie wizerunku Spółdzielni.



11. Finansowanie inwestycji.

Inwestycja deweloperska p.n. "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami mieszkalnymi w ilości 61 szt., lokalem usługowym w poziomie parteru, garażem podziemnym wraz zagospodarowaniem i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce gruntu nr 114/14 obręb 1056 w rejonie ulic Legnicka i Ruska w Szczecinie" zgodnie z kryteriami organizacyjno-finansowymi uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie sfinansowana została:

- ze środków własnych przyszłych Nabywców lokali,
- ze środków własnych Spółdzielni w części dotyczącej lokali mieszkalnych, lokalu użytkowego lub miejsc postojowych przeznaczonych na potrzeby własne Spółdzielni.

Uchwałą nr 6/2018 z dnia 26.03.2018 r. Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd do doraźnego uruchamiania środków finansowych Spółdzielni w trakcie bieżących rozliczeń z Wykonawcą realizowanej inwestycji.

Wymagane środki na realizację zadania wnoszone były przez Nabywców lokali w wyprzedzających ratach, których wysokość i terminy uzależnione były od realizacji robót wg etapów określonych w harmonogramie.

Źródła finansowania kosztów zadania deweloperskiego przekazanego do użytku, a realizowanego w latach 2018 - 2020 przedstawiono szczegółowo w **Tabeli nr i9** stanowiącej **załącznik nr 5** do niniejszego protokołu lustracji, z której wynika, że:

- wpłaty Nabywców lokali wnoszone były w 10 etapach i stanowiły ogółem 14.454.352,00 zł,
- środki własne Spółdzielni poniesione na projekt techniczny stanowiły kwotę 147.108,00 zł.

Środki Nabywców lokali wnoszone były w ratach na mieszkaniowy, otwarty rachunek powierniczy zgodnie z *Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* z dnia 16.09.2011 roku (Dz.U 2017. poz. 1468).

Indywidualne otwarte rachunki powiernicze dla Nabywców lokali prowadzone były przez PKO BP 0/Szczecin, natomiast środki finansowe na nabycie udziału w hali garażowej oraz komórek lokatorskich wnoszone były w ustalonych ratach bezpośrednio na konto Spółdzielni.

Harmonogram wnoszenia rat na poczet nabycia prawa do lokalu określony został w umowie przedwstępnej zawartej w formie aktu notarialnego.

Na realizację budynku Spółdzielnia zaangażowała własne środki finansowe w ogólnej kwocie 147.108,00 zł (rozliczone w zadaniu inwestycyjnym).

Zaangażowanie własnych środków w finansowanie inwestycji nastąpiło na podstawie decyzji organu uchwalającego plan rzeczowo-finansowy, tj. Rady Nadzorczej.

Sposób finansowania poszczególnych etapów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przekazanego do użytku w 2020 roku przedstawiono w **Tabeli i9A** stanowiącej **załącznik nr 6** do niniejszego protokołu lustracji.

Sprawozdanie finansowe za 2019 rok wraz z opinią biegłego rewidenta KPW Audytor Sp. z o.o., ul. Tymienieckiego 25C/410; 90-350 Łódź wybranego przez Radę Nadzorczą zgodnie z uchwałą nr 35/2018 w dniu 19.12.2018 r. zostało zatwierdzone uchwałą nr 2/2020 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w systemie korespondencyjnym przeprowadzonym w dniach od 02.09. - 18.09.2020 r. Zarząd Spółdzielni w dniu 06.10.2020 r. złożył, między innymi, sprawozdanie finansowe za 2019 rok wraz z uchwałą nr 2/2020 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia do Krajowego Rejestru Sądowego i w dniu 12.10.2020 r. uzyskał informacje o dokonany wpisie.

12. Ochrona środków finansowych nabywców lokali.

W celu ochrony środków Nabywców lokali, w dniu 18.04.2018 roku Spółdzielnia podpisała z Bankiem Powszechna Kasa Oszczędności z siedzibą w Warszawie BP 0/Szczecin, umowę na prowadzenie otwartego rachunku powierniczego służącego do gromadzenia środków na nabycie lokali w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. Ruskiej w Szczecinie. Rachunek prowadzony był wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych przez Nabywców lokali w celu dokonania zapłaty, w częściach w miarę postępu procesu budowlanego, ceny nabycia prawa własności lokali mieszkalnych przez Nabywców lokali na podstawie zawartych umów deweloperskich.

Bank o/Szczecin ewidencjonował wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. Odsetki od środków zgromadzonych na rachunku naliczane były w okresach miesięcznych od dnia wpłaty do dnia poprzedzającego dzień wypłaty. Wypłata środków zgromadzonych na rachunku następowała pod warunkiem potwierdzenia przez Bank zakończenia danego etapu realizacji określonego w Harmonogramie.

Umowa określała także zasady wypłaty środków pieniężnych po ewentualnym odstąpieniu od umowy deweloperskiej.

Załącznikami do zawartej umowy są między innymi:

- Wykaz Nabywców lokali z wyszczególnieniem numeru zawartej umowy deweloperskiej, o ogólnej wartości mieszkań brutto 13.012.272,00 zł,
- Harmonogram realizacji zadania stanowiący załącznik nr 1 do wniosku o otwarcie otwartego rachunku powierniczego w banku PKO BP/O Szczecin z dnia 29.03.2018 r. wykazuje 10 etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, 9 etapów na łączną kwotę 1.076.822 zł oraz 1 etap na kwotę 1.076.825 zł. Łączna suma brutto wynosi **10.768.223 zł.**

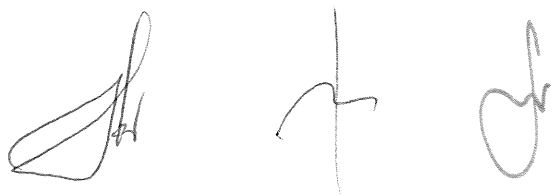
PDF Eraser Free

Kwota wypłaty środków pieniężnych zaewidencjonowanych dla pojedynczego Nabywcy na koncie technicznym za dany zrealizowany etap zadania, stanowi iloczyn udziału procentowego danego etapu zadania w ogólnych kosztach realizacji zadania i ceny nabycia lokalu mieszkalnego.

13. Inwestycje zaniechane.

W latach 2017 - 2020 nie wystąpiły w Spółdzielni inwestycje zaniechane.

L U S T R A T O R
Janina Boncler-Starecka
upr. Austr. nr 138/95



C. USTALENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy Protokół zawiera 35 stron kolejno ponumerowanych i oznaczonych parafą przez lustratora i Zarząd Spółdzielni.
2. Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem po jednym egzemplarzu dla:
 - Zarządu Spółdzielni,
 - Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie
3. Integralną część protokołu stanowią wykazane w protokole załączniki w ilości 7 szt. wg zestawienia.
4. Protokół podpisany został przez lustratora w dniu 22.10.2020 roku, a zakończenie lustracji wpisano do Książki kontroli przeprowadzanych w Spółdzielni w dniu 27.10.2020 roku.
5. Przed podpisaniem protokołu lustrator poinformowała Zarząd o możliwości wniesienia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań lub danych zawartych w protokole lustracji, zgodnie z treścią § 22 Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych z dnia 01 lipca 2010 roku.

Lustrator:

LUSTRATOR
Janina Boncier-Starecka
upr. do lustr. nr 138/95

Szczecin, dnia 22.10.2020 r.

6. Zastrzeżeń odnośnie zgodności stwierdzeń zawartych w niniejszym protokole lustracji ze stanem faktycznym nie wnosimy.

Zarząd:

Z-ca Prezesa Głównego Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

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

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"
mgr Miroslaw Bajzert

Szczecin, dnia 27.10.2020 r.

ZESTAWIENIE ZAŁĄCZNIKÓW

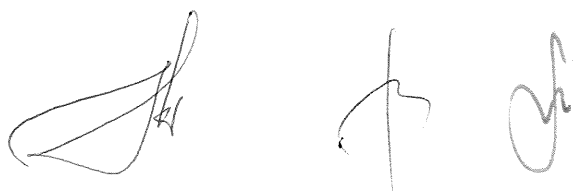
DO PROTOKOŁU LUSTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

za okres 01.01.2018 r. – 30.09.2020 r.

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W SZCZECINIE

Nr załącznika	Nr tabeli	Wyszczególnienie
1	i5	Informacja o terenach budowlanych.
2	i1	Zadania rzeczowe przekazane do użytku przy ul. Ruskiej 1A-C w Szczecinie.
3	x	Zdjęcia budynku przekazanego do użytku przy ul. Ruskiej 1A-C w Szczecinie
4	i6	Koszty rodzajowe zadania przekazanego do użytku przy ul. Ruskiej 1A-C w Szczecinie.
5	i9	Źródła sfinansowania kosztów zadania przekazanego do użytku w 2020 r.
6	i9A	Sposób finansowania poszczególnych etapów realizacji zadania inwestycyjnego przekazanego do użytku w latach 2018-2020.
7	x	Kserokopia protokołu odbioru przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Ruskiej 1A-C w Szczecinie z dnia 04.02.2020 r.

LUSTRATOR
Janina Boncler-Starecka
upr. w. lustr. nr 138/95



Informacja o terenach budowlanych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.07.2020	Koszty nabycia	Nr aktu notarialnego i Nr księgi wieczystej
1	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni ogółem (w ha), w tym:	38,35	57 750 122,18	Wg. załączników
	- zabudowana,	33,54	54 884 578,42	Wg. załączników
	- planowana do zabudowy			
2	Powierzchnia gruntów nabytych przez Spółdzielnię na cele inwestycyjne (w ha).			
3	Forma tytułu prawnego do terenu z pkt.2:			
	- wieczyste użytkowanie (w ha),			
	- własność (w ha),			

Sporządził: nazwisko i imię, stanowisko

Data sporządzenia i podpis

Starszy specjalista

Podpisy Członków Zarządu

01.08.2020

Anna Tryfon

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDUZ-ca Prezesa ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDUPREZES ZARZĄDU
KOLEJARZ**Informacja dodatkowa**

Czy Spółdzielnia posiada tytuł prawny do gruntów, które w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy nie zostały zakwalifikowane (przeznaczone) jako grunty budowlane.

Jeśli tak to należy podać:

- kiedy Spółdzielnia nabyła te grunty,
- jaka jest powierzchnia tych gruntów,
- jakie Spółdzielnia poniosła koszty związane z tym zakupem,
- czy i jakie Spółdzielnia podjęła działania w celu zbycia tych gruntów.

Tabela Nr 11

Zadania rzeczowe inwestycji

przekazane do użytku w okresie: rozpoczęcie inwestycji 11.01.2018 r. \ zakończenie inwestycji 04.02.2020 r.

Lp.	Charakterystyka obiektu	Charakterystyka obiektu	1. ilość mieszkań w szt., pow. w m ²	2. ilość lokali użytkowych w szt., pow. w m ²	3. garaże w szt., pow. w m ²	4. inne	1	2	3	4	5	6	7	8
	Adres nadany po przyjęciu do eksploatacji													
	Charakterystyka obiektu	Charakterystyka obiektu	1. ilość mieszkań w szt., pow. w m ²	2. ilość lokali użytkowych w szt., pow. w m ²	3. garaże w szt., pow. w m ²	4. inne								
	Budynek mieszkalny V-kondygnacyjny (w tym cztery kondygnacje nadziemne i jedna kondygnacja podziemna) o powierzchni użytkowej 4.053,42 m ² , który obejmuje 60 lokali mieszkalnych i 2 lokale niemieszkalne (jeden lokal usługowo-handlowy oraz jeden garaż podziemny) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w postaci: chodników, drogi dojazdowej, oświetlenia, ogrodenia podstawowego dla każdego ogródka (dla mieszkań zlokalizowanych na parterze budynku indywidualne), osłony śmietnikowej, trawników, nasadzeń i 10 ogólnodostępnych miejsc		1. 60 lokali mieszkalnych o powierzchni 2.500,24 m ² , 2. 1 lokal handlowo-usługowy o powierzchni 40,47 m ² , Hala garażowa o powierzchni 1.456,76 m ² , w której zlokalizowane są 53 miejsca postojowe. 4. Komórki lokatorskie w ilości 30 sztuk, w tym: 21 sztuk zlokalizowane na poszczególnych kondygnacjach budynku, 9 sztuk jako zaplecza garażu. 5. Węzeł ciepły SFC, pomieszczenie gospodarcze.											
	Nazwa wykonawcy Sposób zawarcia umowy (przetarg itp.)		Wykonawca generalny Spółka Costes Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie przy ul. Andyjskiej 5-5A, wybrany w drodze przetargu ograniczonego, zatwierdzony Uchwałą Zarządu nr 276/2017 Sp. z o.o. w dniu 08.11.2017 r. Realizacja inwestycji nastąpiła na podstawie umowy nr 1 zawartej w dniu 05.01.2018 r. na kompleksowe wykonanie robót. W dniu 04.01.2019 r. ze względu na znaczne opóźnienie realizacji harmonogramu rzeczowo-finansowego przez Spółkę Costes Sp. z o.o. powysza umowa została przez Spółdzielnię rozwiązana. Wykonane prace zostały											
	Data rozpoczęcia budowy	Nr zezwolenia z dnia	W dn. 11.01.2018 r.	robot Wykonawcy, przekazany front budowę, został wprowadzenia na protokolitu na podstawie umowy z firmą Costes Sp. z o.o.)										
	Termin odbioru	umowny	04.02.2020 r.	(realizacja w systemie gospodarczym przez Spółdzielnię)										
		faktyczny	04.02.2020 r. (zakończenie zgodnie z wpisem w dzienniku budowy)	06.03.2020 r. na (pozwolenie na użytkowanie)										
	Kwota naliczonych kar													

W styczniu 2019 r. została potrącona Spółce Costes Sp. z o.o. kara umowna w kwocie 131.116,00 zł, polegająca na zatrzymaniu i przeksięgowaniu kaucji gwarancyjnej na poczet roszczenia, wynikającego z rozwiązania umowy.

	parkingowych. Adres nadany nieruchomości: ul. Rуска 1A, 1B, 1C.	Ogółem:	zinventaryzowane protokołarnie i realizacji inwestycji podjęta się Spółdzielnia jako generalny wykonawca.				
--	--	---------	--	--	--	--	--

x/ Pod pojęciem zadanie inwestycyjne oddane do użytku należy rozumieć obiekt(y) dla którego podpisany został protokół odbioru końcowego

Sporządził: nazwisko i imię, stanowisko,

Data sporządzenia i podpis

mgr Natalia Zielonka
ds. inwestycji
Specjalista

26.08.2020.

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

7-ca Prezesa
Członko-technicznych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

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

Podpisy Członków Zarządu

PDF Eraser Free

**Zdjęcia budynku przekazanego do użytku
przy ul. Ruskiej 1A-C w Szczecinie**



Koszty rodzajowe przekazanego do użytku zadania inwestycyjnego pn. (nr) Ruska 1a, 1b, 1c w Szczecinie

Lp.	Koszty wg rodzaju	Kwota w zł	z tego (z rubryki 3)	
			Koszty bezpośrednie	Koszty pośrednie
1	2	3	4	5
1	Koszty pozyskania terenu	5.176,78		5.176,78
2	Dokumentacja	162.178,00		162.178,00
3	Obsługa inwestycji	356.503,72		356.503,72
4	Nadzór inwestorski	32.650,00		32.650,00
5	Roboty budowlano-montażowe	12.726.936,09	12.726.936,09	
6	Pozostałe	203.376,98		203.376,98
	Ogółem	13.486.821,57	12.726.936,09	759.885,48

Sporządził: nazwisko i imię, stanowisko
Halina Wójcik

Data sporządzenia i podpis
31.08.2020 r.
Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

Podpisy Członków Zarządu

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik
Z-ca Prezesa
Techniczno-eksploatacyjny
CZŁONEK ZARZĄDU S.M. "KOSZARZ"
mgr inż. Jolanta Tomkowiak
mgr inż. Jolanta Tomkowiak
mgr inż. Jolanta Tomkowiak

Źródła finansowania kosztów zadań rzeczowych inwestycji przekazanych do użytku w okresie2018-2020 roku....\x

Lp.	Nazwa zadania inwestycyjnego	Wartość zadania wg rozliczenia ostatecznego	Wpłaty członków (w zł)	Własne środki finansowe Spółdzielni (w zł)	Kredyt bankowy (w zł)	Środki uzyskane na infrastrukturę (w zł)	Zobowiązania wobec wykonawców (w zł)	Razem nr 5+6+7+8 (w zł)	Uwagi
1		2	3	4	5	6	7	8	9
1	projekt	147.108,00	0	147.108,00				147.108,00	10
2	I etap	1.477.940,36	2.978.828,27	0				0	
3	II etap	825.702,01	5.031.023,97	0				0	
4	III etap	580.441,22	815.442,58	0				0	
5	IV etap	1.314.156,87	2.680.369,96	0				0	
6	V etap	1.242.013,14	2.414.285,32	0				0	
7	VI etap	724.038,49	59.186,40	0				0	
8	VII etap	797.230,39	17.344,48	0				0	
9	VIII etap	2.981.798,30	19.972,00	0				0	
10	IX i X etap	3.396395,80	434.635,10	0				0	
	Ogółem	13.486.821,57	14.454.352,00	147.108,00	0	0	0	147.108,00	

Finansowanie kosztów wykazanych w rubryce 3

Nazwa zadania inwestycyjnego

Wartość zadania wg rozliczenia ostatecznego

Wpłaty członków (w zł)

Własne środki finansowe Spółdzielni (w zł)

Kredyt bankowy (w zł)

Środki uzyskane na infrastrukturę (w zł)

Zobowiązania wobec wykonawców (w zł)

Razem nr 5+6+7+8 (w zł)

Uwagi

Data sporządzenia i podpis

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

Sposób finansowania poszczególnych etapów realizacji zadania inwestycyjnego, które zostało przekazane do użytku w okresie2018-2020.....\x

Lp.	Nazwa zadania inwestycyjnego	Koszty zrealizowanego etapu robót - - - -	Wpłaty członków (w zł)	Własne środki finansowe (w zł)	Kredyt bankowy (w zł)	Środki uzyskane na infrastrukturę (w zł)	Zobowiązania wobec wykonawców (w zł)	Razem nr 5+6+7+8 (w zł)	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Wstępny projekt	A) Etap przygotowania inwestycji 147.108,00 (w zł)	0	147.108,00				147.108,00	
		B) Etap realizacji inwestycji, z podziałem na poszczególne okresy realizacji (np. mieszące kwartały, półrocza, lata): I.....3.031191,59.....zł, - II ... 9.228.658,93.....zł, III.....1.226.971,45.....zł, - stan na dzień przekazania inwestycji do użytku 13.486.821,57.....zł.	8.825.294,82 5.194.422,08 434.635,10					0 0 0	
Finansowanie kosztów wykazanych w rubryce 3									

Sporządził: nazwisko i imię, stanowisko

Halina Wojcik

Data sporządzenia i podpis 31.08.2020

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wojcik

Z-ca Prezesa
CZŁONEK ZARZĄDU
Techniczno-Exploatacyjnych
Przebiegów Zarządu
mgr inż. Jolanta Tomkowicz
mgr inż. Andrzej Bujzek

Podpisy Członków Zarządu

PROTOKÓŁ

końcowego technicznego odbioru robót polegających na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami mieszkalnymi w ilości 61 szt., lokalem usługowym w poziomie parteru, garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce gruntu 114/14 z obrębu 1056 w rejonie ulic Legnicka i Ruska w Szczecinie:

Inwestor: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie ul. 9 Maja 17.**

Nazwa i adres obiektu: **Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Ruskiej 1a-c w Szczecinie.**

Wykaz wykonawców:

I. BRANŻA BUDOWLANA

1. Roman Migus „MIG-BUD” Zakład Ogólnobudowlany, os. Zachód B4H/1, 73-110 Stargard;
2. DOLBUD – PLUS Małgorzata Mazurek, Żelechowo 26b, 74-121 Krzywin;
3. BACKUP Dariusz Matelski, ul. Małkowskiego 15/23, 70-306 Szczecin;
4. IDEA – DACH Zaplaccy Sp. z o.o., ul. Źródlana 5/2, 71-052 Szczecin;
5. BudIREX Sp. z o.o., Sp. kom., ul. Pomorska 95, 74-100 Gryfino;
6. Framex Sp. z o.o., Sp. kom, ul. Szczecińska 2, 73-108 Morzyczyn;
7. Schindler Polska Sp. z o.o., ul. Postępu 12A, 02-676 Szczecin;
8. „MTJ” Sp. z o.o., ul. Szkolna 2, 73-240 Bierzwnik;
9. Usługi Ogólnobudowlane Antoni Piller, ul. A.Abrahama 12C/2, 70-893 Szczecin;
10. „UNIKALEN” Paweł Burdziak, ul. Jana Kazimierza 17/3, 71-620 Szczecin;
11. ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE WYKOŃCZENIOWE Robert Chrostowski, ul. Bobrowa 23, 70-791 Szczecin;
12. HORIZON LAB Sp. z o.o., ul. H. Sienkiewicza 22, 60-818 Poznań;
13. ZAKŁAD METALOWY Mieczysław Pokój, ul. Wojska Polskiego 129A, 72-004 Tanowo;

14. „GREEN SUPPORT” Maciej Hennig, ul. Planty 15/2, 70-730 Szczecin;
15. P.H.U. Andrzej Wiszniewski, ul. Ogrodowa 3, 73-130 Dobrzany;
16. PRO-HAUS S.C. Joanna Słowicka, Robert Naklicki, ul. Bandurskiego 36, 71-685 Szczecin;
17. P.B. „WOJNIAK”, Kłępicz 35, 74-503 Moryń;
18. „STAL – WENT” W. Łukasiewicz S.J. ul. Szczawiowa 68A, 70-010 Szczecin;
19. „FOX-BUD” Mateusz Lis, Grabowo 30C, 73-110 Stargard;
20. „ZBB WENTYLACJA” Tomasz Leśniewski, ul. Swaróżyca 1A/7, 71-601 Szczecin;
21. ZAKŁAD OGÓLNOBUDOWLANY Wiktor Kożuchowski, ul. Szymanowskiego 13/9, 71-416 Szczecin;
22. F.P.H.U. PATRON Krzysztof Gralak, ul. Z. Nałkowskiej 2, 73-110 Stargard;
23. KLUK – DACH Dawid Kluk, ul. Bandurskiego 96/73, 71-685 Szczecin.

II. BRANŻA SANITARNA

1. „FALA” S.C. Stanisław Wleklak & Michał Wleklak & Marzena Adach, ul. Litwinowicza 3, 71-073 Szczecin;
2. F.H.U. „ALTIN” Dariusz Włodarczyk, Al. Wojska Polskiego 121/2, 70-490 Szczecin.
3. „ART – VENT” Katarzyna Dąbrowska – Sondej, Nieduża 22/2, 71-531 Szczecin;

III. BRANŻA ELEKTRYCZNA

1. Usługi elektryczne „ENERGO – FOUR” Leśko Dariusz Michał, Linie 13, 74-202 Bielice.

Komisja odbiorowa w składzie:

- | | |
|--|----------------------|
| 1. Przewodniczący - Koordynator inwestycji | - Leszek Łukaszewicz |
| 2. Inspektor nadzoru robót budowlanych | - Piotr Świderek |
| 3. Inspektor robót sanitarnych | - Konrad Jabłoński |
| 4. Inspektor robót elektrycznych | - Ireneusz Kolano |

Przy udziale:

- | | |
|----------------------|---------------------|
| 1. Kierownika budowy | - Andrzej Natkaniec |
| 2. Inżynier budowy | - Kinga Cieślak |
| 3. Inżynier budowy | - Tomasz Rogalski |

stwierdziła, co następuje:

1. Roboty wykonano zgodnie z zawartymi umowami oraz warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót.
2. Termin umowny zakończenia robót – w terminie.
3. Wykaz zauważonych usterek lub niedoróbek – brak.
4. Na wykonane roboty wykonawcy udzielili gwarancji zgodnie z zapisami poszczególnych umów.
5. Inne uwagi uczestników odbioru – brak.
6. Wykaz przekazanych dokumentów:
 - deklaracje zgodności,
 - atesty higieniczne użytych materiałów,
 - wyniki badań i sprawdzeń itp.

Na tym protokół zakończono i po przeczytaniu podpisano:

Komisja odbiorowa:

1).....
2).....
3).....
4).....

Uczestnicy:

1).....
2).....
3).....

.....