

Materiały -
Nadzwyczajne
Walne
Zgromadzenie
czerwiec 2022

Uchwała nr 1/2022
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
zorganizowanego w trybie głosowania korespondencyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
przeprowadzonego w dniach 25 maja – 9 czerwca 2022 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie
z działalności Spółdzielni w 2021 roku.

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

§ 1

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie zatwierdza sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie z działalności Spółdzielni w 2021 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Komisję Skrutacyjną Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało – ... członków
Przeciw uchwale głosowało – ... członków

Szczecin, dn. 9 czerwca 2022 r.

Lp.	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
1		Przedstawiciel Rady Nadzorczej	
2		Przedstawiciel Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie”	
3		Przedstawiciel Rady Osiedla „Śródmieście”	
4		Przedstawiciel Rady Osiedla „Ustronie”	
5		Przedstawiciel Rady Osiedla „Cukrowa”	
6		Przedstawiciel Rady Osiedla „Mieszka I”	
7		Przedstawiciel Rady Osiedla „Smolańska”	

1 p. Kolejarz Szczecin

Uchwała nr 2/2022
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
zorganizowanego w trybie głosowania korespondencyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
przeprowadzonego w dniach 25 maja - 9 czerwca 2022 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” w Szczecinie
 za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

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

§ 1

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r., na które składają się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2021 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje 82 139 735,18 zł (słownie: osiemdziesiąt dwa miliony sto trzydzieści dziewięć tysięcy siedemset trzydzieści pięć złotych i osiemnaście groszy),
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2021 r., zamykający się zyskiem netto w kwocie 1.185.692,93 (słownie: jeden milion sto osiemdziesiąt pięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt dwa złotych i dziewięćdziesiąt trzy grosze),
4. Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym,
5. Rachunek przepływów pieniężnych,
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Komisję Skrutacyjną Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– ... członków
Przeciw uchwale głosowało	– ... członków

Szczecin, dn. 9 czerwca 2022 r.

[Podpis]

Lp.	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
1		Przedstawiciel Rady Nadzorczej	
2		Przedstawiciel Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie”	
3		Przedstawiciel Rady Osiedla „Śródmieście”	
4		Przedstawiciel Rady Osiedla „Ustronie”	
5		Przedstawiciel Rady Osiedla „Cukrowa”	
6		Przedstawiciel Rady Osiedla „Mieszka I”	
7		Przedstawiciel Rady Osiedla „Smolańska”	

protokółne podpisy

**Uchwała nr 7/2022
z dnia 28 kwietnia 2022 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2021 r.

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 Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w 2021 r.;
- ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za rok obrotowy 2021;
- z opinią i raportem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za rok obrotowy 2021;

stwierdza, iż w ocenie Rady Nadzorczej sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w roku 2021, 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 2021.

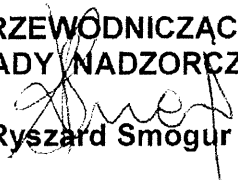
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Krzysztof Karaśkiewicz

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


Ryszard Smogur

**Uchwała nr 8/2022
z dnia 28 kwietnia 2022 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za rok obrotowy 2021.

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 2021 składającym się z:
 - wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
 - bilansu, który zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w kwocie 82 139 735,18 zł (słownie: osiemdziesiąt dwa miliony sto trzydzieści dziewięć tysięcy siedemset trzydzieści pięć złotych 18/100),
 - 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 2021;
- stwierdza, że w ocenie Rady Nadzorczej sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie sporządzone za rok obrotowy 2021, 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 2021.

§ 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 2021 r.**

Szczecin, marzec 2022 r.

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	5
4. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe	7
5. Działalność windykacyjna.....	10
5.1. Lokale mieszkalne.....	10
5.2. Lokale użytkowe	12
5.3. Garaże	13
6. Sprawy terenowo – prawne.....	14
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	15
7.1. Charakterystyka zasobów.....	15
8. Stan liczbowy i ilościowy	16
9. Lokale użytkowe, parcele, reklamy	17
10. Centralne ogrzewanie	18
11. Centralna ciepła woda użytkowa.....	19
11.1. Woda zimna i odprowadzenie ścieków.....	20
11.2. Gospodarka odpadami	20
11.3. Gaz zbiorczy.....	21
11.4. Pielęgnacja zieleni	22
11.5. Utrzymanie czystości	23
12. Bieżąca konserwacja	23
13. Eksploatacja	25
14. Działalność remontowa	26
15. Działania dotyczące poszanowania energii oraz pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych	33
15.1. Redukcje mocy zamówionej.....	33
15.2. Montaż paneli fotowoltaicznych	33
16. Działalność finansowo-ekonomiczna	35
17. Zatrudnienie.....	37
18. Kontrole Spółdzielni	37
19. Bezpieczeństwo mieszkańców	37
20. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.....	38
21. Zakończenie.....	38

 2

22. Wykaz tabel.....	39
23. Wykaz załączników.....	39
24. Wykaz wykresów.....	39

1. Wstęp

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie działa w oparciu o obowiązujące przepisy prawne, w szczególności 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 zaspokajanie 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 1.01.2021 r. do 31.12.2021 r., wnosząc o ich zatwierdzenie.

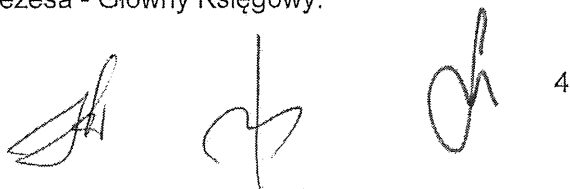
Jednocześnie, przedstawiając niniejsze sprawozdanie, Zarząd składa serdeczne podziękowania wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań, zwłaszcza członkom Rady Nadzorczej, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo - kontrolne i doradcze, Radom Osiedli Spółdzielni, 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 | – Zastępca Prezesa - 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) utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym;
 - b) utrzymanie czystości w całych zasobach Spółdzielni;
 - c) utrzymanie sprawności infrastruktury technicznej, poprzez którą następuje zaopatrzenie mieszkańców we wszelkiego rodzaju media;
4. podjęcie działań przygotowawczych, zmierzających do realizacji inwestycji pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce gruntu nr 64/30 u zbiegu ulic 9 Maja i Ruskiej w Szczecinie”,
5. utrzymanie prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni w czasie trwającego stanu epidemicznego.

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

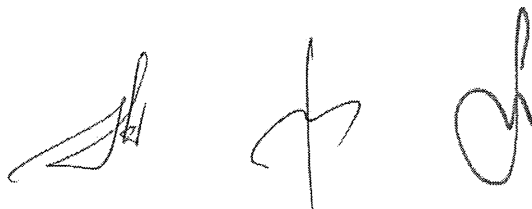
Podczas 48 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2021 r., Zarząd Spółdzielni podjął 330 uchwał.

Przedmiotem posiedzeń Zarządu były w szczególności:

1. sprawy członkowsko – mieszkaniowe;
2. zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w trybie głosowania korespondencyjnego,
3. stan realizacji zadań zawartych w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
4. analiza informacji opracowywanych przez poszczególne komórki organizacyjne, a dotyczących bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni;
5. przygotowywanie informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej Spółdzielni;
6. zawieranie umów na realizację robót remontowych.

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



5

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.

W dniu 4 lutego 2021 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 2/2021 z dnia 11 lutego 2021 r.

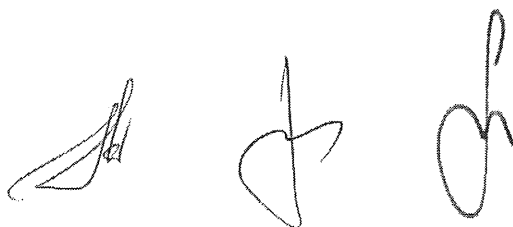
Zgodnie z „Regulaminem Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, Rada Nadzorcza, na posiedzeniu które odbyło się w dniu 10 czerwca 2021 r., uchwałą nr 13/2021 powołała komisję skrutacyjną. W skład komisji skrutacyjnej weszli przedstawiciele Rady Osiedla i Rady Nadzorczej.

Zgodnie z § 4 „Regulaminu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w trybie głosowania korespondencyjnego” Zarząd wyznaczył pracowników, którzy w dniach 31 maja 2021 r. i 1 czerwca 2021 r. dostarczyli każdemu członkowi Spółdzielni, do skrzynki pocztowej, pakiet do głosowania. Pakiet zawierał pismo przewodnie, projekty czterech 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 14 czerwca 2021 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 14 czerwca 2021 r. (godz. 12⁰⁰) do 2 lipca 2021 r. (godz. 12⁰⁰).

Po upływie terminu wyznaczonego do oddawania głosów, w dniu 2 lipca 2021 r., Komisja Skrutacyjna, w obecności pracownika Spółdzielni zabezpieczyła urny z głosami w sali nr 6 w siedzibie Zarządu. Wejście do sali zostało zaplombowane, a sala została wyłączona z użytkowania do dnia 5 lipca 2021 r.

5 lipca 2021 r. o godzinie 9⁰⁰ 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.



6

Wyniki głosowania przedstawiały się następująco:

1. Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie z działalności Spółdzielni w 2020 r.;
za - 673 głosy przeciw - 49 głosów
2. Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” w Szczecinie za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.;
za 669 – głosów przeciw - 54 głosy
3. Uchwała w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej w 2020 r. w kwocie 1.057.548,66 zł.
za – 644 głosy przeciw – 75 głosów
4. Uchwała w sprawie zmiany do Statutu
za – 589 głosów przeciw – 136 głosów

4. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

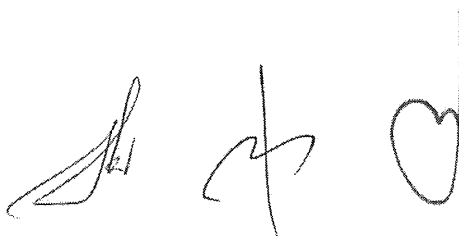
Na dzień **31.12.2021** r. Spółdzielnia liczyła 10.837 mieszkańców a w tym **7.759** członków, o nw. statusie prawnym:

1. posiadających tytuł prawny do mieszkania	-	7.253
2. współmałżonka posiadającego tytuł prawny (do mieszkania lub garażu)	-	414
3. posiadający tytuł prawny do garażu	-	87
4. z tytułu posiadania prawa do lokalu użytkowego	-	5

Zarząd Spółdzielni w 2021 r. przyjął w poczet członków **333 osoby**.

Przyjęcia w poczet członków dotyczyły:

1. nabycia mieszkań na podstawie umów sporządzonych w formie aktów notarialnych np. umowy sprzedaży, darowizny, dożywocia, podziału majątku itp.,
2. nabycia praw do mieszkania na mocy postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku, aktu poświadczenia dziedziczenia, podziału majątku itp.;
3. członkostwa małżonka,
4. nabycia garażu na podstawie umów sporządzonych w formie aktu notarialnego tj. umowy sprzedaży, darowizny, dożywocia, itp.
5. nabycia lokalu w trybie przetargu.



W 2021 r. ustało członkostwo 432 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 31.12.2021 r. Spółdzielnia posiadała zarejestrowanych **308** osób bez członkostwa posiadających prawo odrębnej własności do lokali mieszkalnych oraz lokali niemieszkalnych (garaży).

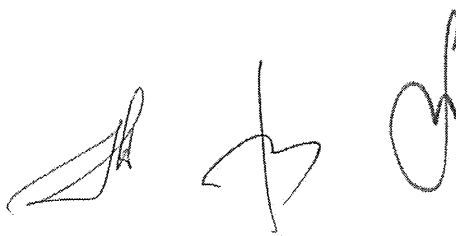
W 2021 r. dokonano 24 przekształceń prawa spółdzielczego w prawo odrębnej własności. Przekształcono 8 mieszkań spółdzielczych lokatorskich oraz 15 mieszkań o statusie lokalu własnościowego. Jedno mieszkanie o statusie lokatorskiego prawa do lokalu zbyto w drodze przetargu.

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia posiada **6.689** mieszkań w tym:

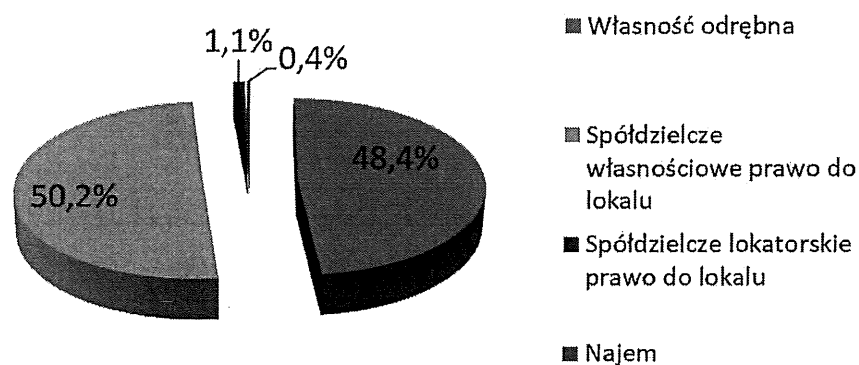
- 3 lokale mieszkalne powstały w wyniku przebudowy lokalu usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na lokale mieszkalne na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 18.08.2020 r.
- 3 231 mieszkania, do których przysługuje prawo odrębnej własności
- 3 352 mieszkania, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 71 mieszkania, do których przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
- 25 mieszkania, które użytkowane są na podstawie umowy najmu
- 7 pomieszczenia tymczasowe (Potulicka 40), w tym:
 - 5 pomieszczenia użytkowane na podstawie umowy najmu
 - 2 pomieszczenia wolne od osób i rzeczy

Strukturę odzwierciedlającą posiadane prawo do lokalu przedstawia wykres nr 1, natomiast trend w zakresie przekształceń lokali przedstawia wykres nr 2.

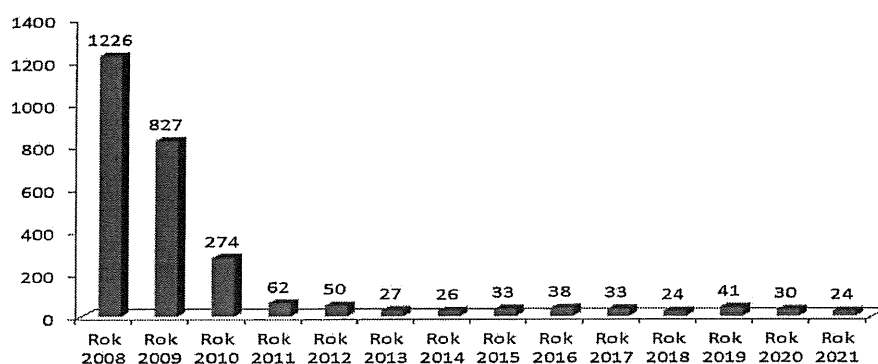
W kolejnych latach ilość osób zgłaszanych do zamieszkiwania systematycznie maleje. Powyższy trend przedstawia wykres nr 3.



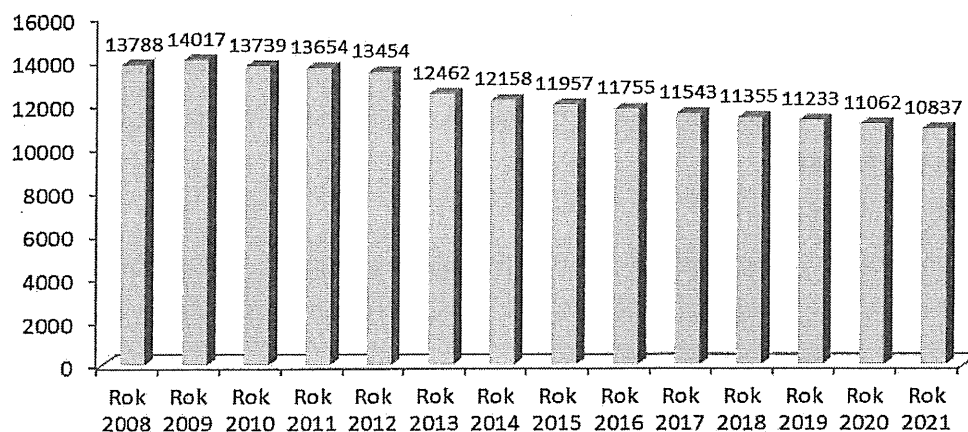
Wykres nr 1. Struktura własności na dzień 31.12.2021 r.



Wykres nr 2. Przekształcenia lokali mieszkalnych w latach 2008 do 2021.



Wykres nr 3. Zmiany ilości mieszkańców w latach od 2008 r. do 2021 r.



[Three handwritten signatures]

5. Działalność windykacyjna

5.1. Lokale mieszkalne

Zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2021 r. wyniosły 2.246.743 zł. W porównywalnym okresie, na koniec 2020 r. zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokali wynosiły 2.032.988 zł. Oznacza to, że na przełomie 12 miesięcy zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych zwiększyły się o 213.755 zł.

Tabela nr 1 przedstawia porównanie zaległości na dzień 31 grudnia 2020 r. do stanu zaległości odnotowanego na dzień 31 grudnia 2021 r. w podziale na poszczególne osiedla.

Tabela nr 1. Stan zadłużenia na 31.12.2021 r. – lokale mieszkalne.

Lp.	Osiedle	Powierzchnia [m ²]	Kwota zadłużenia 31.12.2020 [zł]	Kwota zadłużenia 31.12.2021 [zł]	Różnica [zł]
1.	Wzg. Hetm. I	56.754	252.938	296.469	+ 43.571
2.	Wzg. Hetm. II	49.341	354.448	394.322	+ 39.874
3.	Wzg. Hetm. III	45.574	240.753	274.203	+ 33.450
4.	Cukrowa	8.106	141.807	138.259	- 3.548
5.	Śródmieście	45.227	407.443	421.237	+ 13.794
6.	Mieszka I	18.279	114.477	111.922	- 2.555
7.	Ustronie	55.868	386.100	455.627	+ 69.527
8.	Smolańska	13.244	135.022	154.704	+ 19.682
Razem		292.394	2.032.988	2.246.743	+ 213.755

W zakresie windykacji należności, w 2021 r. podejmowano następujące działania:

- wystosowano ponaglenia o zapłatę zaległych kwot.

W analizowanym okresie wysłano do lokatorów 1467 ponagleń do zapłaty.

- wystosowano wezwania o zapłatę zaległych kwot.

Dotyczyło to przypadków, gdy kwota zaległości przekraczała dwukrotność miesięcznych opłat. Wysłano 1090 wezwań do zapłaty z klauzulą ostrzegającą lokatora o możliwości wniesienia sprawy do sądu.

- zawierano porozumienia.

W 2021 r. podpisano 15 porozumień na ratałną spłatę zaległości. Przeprowadzono 77 rozmów telefonicznych, podczas których indywidualnie ustalano sposób spłaty zaległości.

- sporządzano pozwy o zapłatę zaległych kwot.

Zaległości dłużników, którzy nie dotrzymali 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 94 pozwy 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 47 wniosków egzekucyjnych. 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 1 licytację, z której wyegzekwowane świadczenia pokryły znaczną część zaległości.

Wskaźniki zadłużeń (stosunek procentowy kwoty zadłużeń do aktualnego wymiaru opłat za korzystanie z lokalu, 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
2021	6,27	18,97

Analiza działalności windykacyjnej dotyczącej zaległości powstałych w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych w 2021 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 szybką 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 właściciela lokalu. Dzięki szybkiej reakcji kwota zadłużenia jest na tyle niewielka, że może zostać spłacona jednorazowo lub w ciągu kilku miesięcy.

Wzrost wysokości zadłużenia w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych w 2021 r. wynikał głównie z pojawienia się pandemii oraz związanymi z nią problemami na rynku pracy, zgłaszanymi przez dłużników.

5.2. Lokale użytkowe

Struktura zadłużenia lokali użytkowych w SM „Kolejarz” przedstawia się następująco:

Tabela nr 3. Struktura zadłużenia lokali użytkowych.

Lp.	Kod lokalu	Rok 2020		Rok 2021		Zmiana 20/21 (zł)
		Kwota (w zł)	%	Kwota (w 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	40 731,28	6,54	40 998,54	6,69	+ 267,26
	- należności krótkoterminowe	8 974,70	1,44	11 598,15	1,89	+ 2 623,45
	- należności długoterminowe	31 756,58	5,10	29 400,39	4,79	- 2 356,19
3.	Lokale użytkowe	86 434,74	13,89	75 170,20	12,26	- 11 264,55
	- należności krótkoterminowe	81 016,99	13,01	75 170,20	12,26	- 5 846,79
	- należności długoterminowe	5 417,76	0,87	0,00	0,00	- 5 417,76
4.	Szyld, ekrany	725,45	0,12	3 585,04	0,58	- 2 859,59
	- należności krótkoterminowe	725,45	0,12	3 585,04	0,58	- 2 859,59
	- należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Miejsca postojowe	1 790,35	0,29	2 009,87	0,33	+ 219,52
	- należności krótkoterminowe	1 788,23	0,29	2 009,87	0,33	+ 221,64
	- należności długoterminowe	2,12	0,00	0,00	0,00	- 2,12
Razem		129 681,83	100,00	121 763,65	100,00	- 7 918,18
6.	Byłe lokale użytkowe	492 811,59	79,88	491 422,42	80,14	- 1 389,17
Razem		622 493,42	100,00	613 186,07	100,00	- 9 307,35

Na dzień 31.12.2021 r. zadłużenie z tytułu działalności gospodarczej Spółdzielni dotyczącej najmu lokali użytkowych, parceli, sztyldów, ekranów, anten i miejsc postojowych wyniosło **121.763,65 zł.**

Na powyższą kwotę składają się przede wszystkim zadłużenia wynikające z należności krótkoterminowych, nie przekraczających czterokrotnego czynszu. Widoczne jest to na przykładzie lokali użytkowych, sztyldów i ekranów oraz miejsc postojowych, gdzie zaległości krótkoterminowe stanowią 100%. Na niezmiennym poziomie utrzymuje się zadłużenie na parcelach i parkingach. Należy zaznaczyć, że ponad połowę tej kwoty stanowią zobowiązania 3 najemców w łącznej wysokości 29.434,04 zł, wobec których prowadzimy działania egzekucyjne.

W dalszym ciągu największe zadłużenie spośród aktualnie trwających umów odnotowywane jest na lokalach użytkowych. Wynosi ono 75.170,20 zł. Wysokość zadłużenia aktualnych najemców w porównaniu do roku poprzedniego spadła o 7.918,18 zł. Wielu najemców reguluje czynsz za grudzień w styczniu następnego roku. Taka sytuacja miała miejsce również w 2022 r. W pierwszych dniach stycznia 2022 r. do kasy Spółdzielni z tytułu grudniowych faktur wpłynęła kwota 14.857,64 zł. Jeśli w wyliczeniach zaległości na dzień 31.12.2021 r. powyższą kwotę zostanie uwzględniona to spadek zadłużenia wyniesie 22.775,82 zł.

Istotnym elementem, wpływającym na wysokość zadłużenia lokali użytkowych są zaległości byłych najemców, wynoszące 491.442,42 zł. Stanowią one 80,14 % całości zadłużenia wszystkich lokali użytkowych.

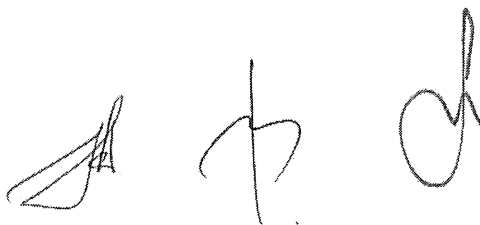
Podsumowując - na dzień 31.12.2021 r. zaległości z tytułu czynszów wnoszonych przez kontrahentów wyniosły 613 186,07 zł i w porównaniu do 2020 r. spadły o 9.307,35 zł.

Terminowość wpłat dokonywanych przez najemców lokali monitorowana jest na bieżąco. Na koniec każdego miesiąca wysyłane były pisma, celem wyegzekwowania brakujących wpłat. Od stycznia do grudnia 2021 r. wysłano 152 pisma, z czego 98 stanowiły upomnienia, 43 to wezwania do zapłaty, a 11 to przedsądowe wezwania do zapłaty.

Ze względu na niewielkie kwoty zadłużeń w 2021 roku nie wystąpiono z żadnym wnioskiem do sądu wobec najemców.

5.3. Garaże

Na dzień 31.12.2021 roku stan zadłużenia w opłatach za korzystanie z garaży wyniósł 11 697 zł. W stosunku do 31.12.2020 roku, gdzie zadłużenie wynosiło 10 264 zł, zaległości zwiększyły się o kwotę 1 433 zł.



Zaległości w opłatach za korzystanie z miejsc parkingowych na dzień 31.12.2021 roku wynosiły 2 010 zł. W porównywalnym okresie, na dzień 31.12.2020 r. zadłużenie wynosiło 1 790 zł. Wykazuje to na zwiększenie zaległości o 220 zł.

W zakresie windykacji należności z tytułu opłat za garaże i miejsca parkingowe w roku 2021 Spółdzielnia podejmowała n.w. działania:

- wystosowano 9 wezwań do zapłaty należności w opłatach powyżej dwóch miesięcy,
- wysłano 59 ponagieł do zapłaty należności w opłatach z zadłużeniem powyżej 10 zł,
- do wszystkich użytkowników garaży i miejsc parkingowych wysłano informację o stanie opłat 31.12.2021 r.

6. Sprawy terenowo – prawne

Wg stanu na dzień 31.12.2021 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.]	Zmiany w stosunku do roku 2020
1.	Wzg. Hetm.	203.698	120.377	83.321	59,10	76	0
2.	Cukrowa	15.803	9.121	6.682	57,72	5	0
3.	Ustronie	81.638	41.048	40.590	50,28	26	0
4.	Smolańska	25.000	18.531	6.469	74,13	10	0
5.	Śródmieście	36.163	22.145	14.018	61,24	25	0
6.	Mieszka I	19.722	14.449	5.273	73,27	13	0
Razem		382.024	225.672	156.352	59,07	155	0

Na dzień 31.12.2021 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

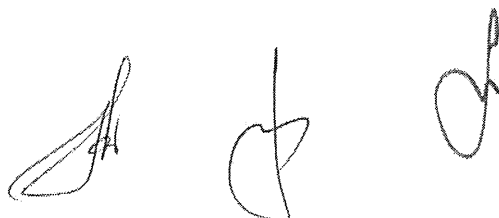


Tabela nr 5. Powierzchnia gruntów – prawo współwłasności.

Lp.	Osiedle	Całkowita powierzchnia. gruntu [m ²]	Pow. działek SM [m ²]	Pow. działek wyodrębnionych [m ²]	Udział SM	ilość nieruch. [szt.]	Zmiany w stosunku do roku 2020
1.	Wzg. Hetm.	164.226	81.306	82.920	49,51%	50	0
2.	Cukrowa	13.743	7.061	6.682	51,38%	3	0
3.	Ustronie	72.803	32.213	40.590	44,25%	22	0
4.	Smolańska	11.575	5.106	6.469	44,11%	7	0
5.	Śródmieście	32.109	18.240	13.869	56,81%	22	0
6.	Mieszka I	12.914	7.641	5.273	59,17%	10	0
Razem		307.370	151.568	155.802	49,31%	114	0

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.]	Zmiany w stosunku do roku 2020
1.	Wzg. Hetm.	39.472	39.071	401	98,98%	26	0
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	0
Razem		74.654	74.104	550	99,26%	41	0

3. prawo współużytkowania wieczystego 4 nieruchomości gruntowych, o łącznym obszarze 2.885 m² (garaże i pracownie plastyczne).

7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

7.1. Charakterystyka zasobów

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie na dzień 31.12.2021 r. posiadała:

- 113 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 6.689 i powierzchni użytkowej 295.048,86 m², w których zamieszkiwało 10.837 osób.
- 4 pracownie plastyczne o powierzchni użytkowej 218,38 m².
- 267 garaży o łącznej powierzchni użytkowej 4.345,56 m².
- 105 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 9.011,62 m².

Zarząd Spółdzielni realizował prace bieżące, remontowe i konserwacyjne w ramach posiadanych służb Spółdzielni, jak również poprzez wyspecjalizowane firmy wykonawcze wyłonione w drodze przetargów.

8. Stan liczbowy i ilościowy.

W ciągu 2021 r. liczba zarejestrowanych mieszkańców zmniejszyła się o 225 osób. Ilość lokali użytkowych w roku 2021 zmieniła się w stosunku do roku 2020 i wynosi 105. Zmianie uległa powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych.

W związku ze zmianą przeznaczenia lokalu użytkowego przy ul. Kaszubskiej 27C-D na cele mieszkaniowe, z ogólnej powierzchni lokali użytkowych zdjęto pow. 150,00 m². Lokal został podzielony na trzy odrębne mieszkania. W wyniku prac remontowych oraz ponownych pomiarów, powierzchnia lokali mieszkalnych wzrosła o 146,50 m².

Ponadto - w zawiązku z adaptacją tarasu - w 2021 r. dokonano ponownych pomiarów mieszkania w nieruchomości przy ul. Częstochowskiej 4, w wyniku których powierzchnia lokalu zwiększyła się o 4,52 m².

Wobec powyższych zmian, ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, użytkowych, własnych, garaży i pracowni plastycznych wzrosła o 1,02 m² w stosunku do powierzchni z roku 2020.

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

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

Wyszczególnienie	Stan na dzień	
	31.12.2020 r.	31.12.2021 r.
Liczba budynków ogółem	129	129
– w tym mieszkalnych	113	113
Liczba lokali ogółem, w tym:	6.792	6.794
– lokali mieszkalnych	6.686	6.689
– lokali użytkowych wynajmowanych i własnościowych	106	105
Powierzchnia użytkowa lokali (mieszkalnych, użytkowych wynajmowanych i własnościowych, własnych Spółdzielni, garaży, pracowni plastycznych)	310.615,72 m ²	310.616,74 m ²
w tym:		
– mieszkalnych	294.897,84 m ²	295.048,86 m ²
– użytkowych wynajmowanych i własnościowych	9.161,62 m ²	9.011,62 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 31.12.2021 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	59.230,91	94.753,38	2.175	3.466
Ustronie	2	24	94	986	4.486,19	51.381,99	158	1.845
Śródmieście	9*)	11	784	399	26.709,52	18.810,96	1.049	700
Smolańska	3	3	141	112	6.718,81	6.525,68	238	234
Cukrowa	-	3	-	150	-	8.105,55		290
Mieszka I	3	7	220	278	6.106,97	12.218,90	266	416
Razem	35	78	2.669	4.020	103.252,40	191.796,46	3.886	6.951
Razem	113		6.689		295.048,86		10.837	

*) do budynków wysokich zaliczamy budynki z dźwigami

9. 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 2020 o 86.397,02 zł, tj. o 6,92 %):
 - w roku 2020 - 1.248.939,92 zł
 - w roku 2021 - 1.335.336,94 zł
- Szyldy, tablice, ekrany reklamowe (spadek w stosunku do roku 2020 o 3.662,00 zł, tj. o 3,91 %):
 - w roku 2020 - 93.578,59 zł
 - w roku 2021 - 89.916,59 zł
- Parcele – dzierżawa terenu pod działalność handlową (wzrost w stosunku do roku 2020 o 984,54 zł, tj. o 0,41 %):
 - w roku 2020 - 239.530,31 zł
 - w roku 2021 - 240.514,85 zł
- Miejsca parkingowe wynajmowane (wzrost w stosunku do roku 2020 o 7.684,25 zł, tj. o 9,66 %)
 - w roku 2020 - 79.533,60 zł
 - w roku 2021 - 87.217,85 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 2021 wynoszą 1.752.986,23 zł, co w stosunku do roku poprzedniego (1.661.582,42 zł) oznacza wzrost o 91.403,81 zł.

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

Na dzień 31.12.2021 r. pięć lokali użytkowych stanowiło pustostan tj.:

- przy ul. Budziszyńskiej 36 o pow. 61,60 m² (przez cały rok 2021 r.)
- przy ul. Mieszka I 105 o pow. 7,62 m² (przez cały rok 2021 r.)
- przy ul. 9 Maja 84 o pow. 58,90 m² (przez cały rok 2021 r.)
- przy ul. 9 Maja 84 o pow. 127,01 m² (przez cały rok 2021 r.)
- przy ul. 9 Maja 84 o pow. 12,80 m² (pustostan od 20.11.2021 r.)

10. Centralne ogrzewanie

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za okres 2020/2021 zostało dokonane we współpracy z firmą Ista Polska oraz Przedsiębiorstwem Budowlano – Instalacyjnym „Pomiar”. W wyniku rozliczenia 75 % użytkowników otrzymało zwroty na łączną kwotę 2.564.128,33 zł. Dopłaty natomiast dotyczyły 25 % użytkowników, a suma dopłat wyniosła 837.337,16 zł. Szczegółowe dane zawiera tabela nr 9.

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

OSIEDLE	ZWROTY (+) [zł]	DOPŁATY (-) [zł]	SALDO (+) [zł]
Osiedle Śródmieście	332.165,59	206.739,89	125.425,70
Osiedle Mieszka I	126.285,42	60.772,35	65.513,07
Osiedle Wzgórze Hetmańskie I	428.996,20	168.021,84	260.974,36
Osiedle Wzgórze Hetmańskie II	569.645,46	43.517,67	526.127,79
Osiedle Wzgórze Hetmańskie III	440.881,17	89.060,52	351.820,65
Osiedle Ustronie	493.117,06	170.579,00	322.538,06
Osiedle Cukrowa	62.422,49	35.163,20	27.259,29
Osiedle Smolańska	104.086,04	61.777,11	42.308,93
RAZEM	2.557.599,43	835.631,58	1.721.967,85
Pracownie plastyczne	621,42	-	621,42
Lokale użytkowe opomiarowane	5.907,48	1.705,58	4.201,90
OGÓŁEM	2.564.128,33	837.337,16	1.726.791,17

Koszty centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych rozliczonych za okres 01.09.2020 r. – 31.08.2021 r. (osiedle „Wzgórze Hetmańskie” poza budynkami przy ul. Dunikowskiego 28 i Dunikowskiego 30) wyniosły 3.155.042,48 zł, przy zużyciu ciepła w ilości 36.057,642 GJ. Koszty c.o. pozostałych zasobów rozliczone za okres 01.10.2020 r. – 30.09.2021 r. wyniosły 3.956.070,29 zł, a zużycie ciepła 44.870,260 GJ.

W pierwszym przypadku w sezonie 2020/2021 średni miesięczny koszt ogrzewania 1 m² powierzchni wyniósł 1,83 zł/m², zaś w drugim 2,24 zł/m². W sezonie 2019/2020 średni koszt wyniósł odpowiednio 1,60 zł/m², zaś w drugim 1,95 zł/m².

W okresie rozliczeniowym 2020/2021 ceny energii cieplnej zmieniały się pięciokrotnie i tak:

- od dnia 01.01.2021 r. zostały podwyższone średnio o 2,2 %,
- od dnia 01.06.2021 r. zostały podwyższone średnio o 4,9 %,
- od dnia 01.07.2021 r. zostały podwyższone średnio o 3,4%,
- od dnia 01.08.2021 r. zostały podwyższone średnio o 0,2 %.
- od dnia 01.10.2021 r. zostały podwyższone średnio o 2,5 %.

Po raz pierwszy w marcu 2021 dokonano rozliczenia kosztów dostarczania energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej budynku przy ul. Ruskiej 1a-1c za okres od dnia przejęcia mieszkań przez właścicieli do dnia 31.12.2020 r. Koszty wg faktur SEC wyniosły 79.641,05 zł. Na 60 rozliczonych mieszkań w 18 przypadkach wystąpiły niewielkie zwroty (od 23,61 zł do 477 zł), a w pozostałych mieszkaniach odnotowano dopłaty (od 39,57 zł do 1.523,73 zł.)

Sezon grzewczy 2020/2021 w całych zasobach mieszkaniowych Spółdzielni rozpoczął się w dniu 25.09.2020 r. a zakończył w dniu 24.05.2021 r.

Okres grzewczy w sezonie 2020/2021 był chłodniejszy od poprzedniego. Średnia temperatura zewnętrzna, w okresie od października 2020 r. do kwietnia 2021 r., wyniosła 4,83°C (w analogicznym okresie sezonu 2019/2020 wynosiła 6,55°C).

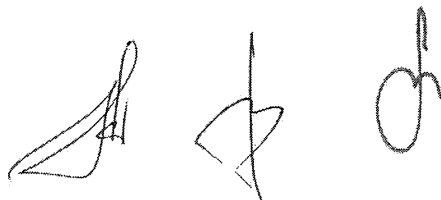
W całych zasobach Spółdzielni suma zaliczek wniesionych przez lokatorów w ciągu okresu rozliczeniowego pokryła koszty ogrzewania.

11. Centralna ciepła woda użytkowa.

Koszty podgrzania wody dla lokali mieszkalnych w 2021 r. wyniosły 3.924.302,67 zł, a ilość dostarczonego na ten cel ciepła - 50.104,158 GJ. Średni wskaźnik podgrzania wody wyniósł 0,3213 GJ/m³.

Średni koszt podgrzania 1 m³ wody w 2021 r. wyniósł 18,86 zł (w 2020 r. wynosił 16,37 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 (Art. 45a, ust. 10) w zakresie ustalania sposobu tworzenia regulaminu rozliczania kosztów dostarczenia ciepłej wody użytkowej.

11.1. Woda zimna i odprowadzenie ścieków.

Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu poboru zimnej wody i odprowadzenia ścieków za rok 2021 wyniosły 4.947.814 zł i były niższe o 1,36 % od kosztów z 2020 r. wynoszących 5.015.316 zł. Cena 1 m³ wody (wraz z kosztem odprowadzenia ścieków do kanalizacji) od 02.07.2020 r. do 25.10.2021 r. wynosiła 11,92 zł/m³. Od dnia 26.10.2021 r. obowiązuje nowa cena wynosząca 12,21 zł/m³.

Różnica pomiędzy zużyciem wody wg wodomierzy w mieszkaniach i w lokalach użytkowych, a zużyciem wg faktur ZWiK (woda niezbilansowana) w 2021 r. wyniosła 4,19 %.

W związku z upływem terminu legalizacji (dotyczy części zasobów) Spółdzielnia dokonała w 2021 r. wymiany w lokalach mieszkalnych i użytkowych dotychczasowych wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym. Wymieniono łącznie 1.774 szt. wodomierzy (w tym 806 szt. na osiedlu „Wzgórze Hetmańskie”, 503 szt. na osiedlu „Ustronie”, 92 szt. na osiedlu „Smolańska” i 373 szt. na osiedlu „Mieszka I”).

Koszt wody gospodarczej za 2021 rok wyniósł średnio w skali Spółdzielni 0,18 zł miesięcznie na 1 lokal mieszkalny (za 2020 rok wynosił 0,19 zł, a za rok 2019 - 0,23 zł).

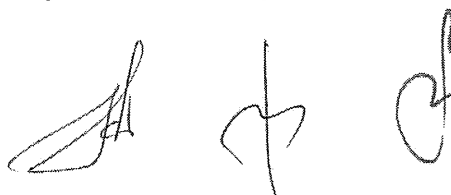
11.2. Gospodarka odpadami

Koszty odbioru odpadów komunalnych z zasobów Spółdzielni w 2021 r. wyniosły 3.700.473,12 zł i były wyższe o 18,1 % od kosztów za rok 2020, które wyniosły 3.134.263,38 zł.

Wzrost opłat z tytułu odbioru odpadów komunalnych z zasobów Spółdzielni nastąpił z następujących przyczyn:

- zmiana stawki opłaty dla odpadów segregowanych

Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2020 r. wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami jest ustalana na podstawie zużycia wody zarejestrowanego przez licznik główny danej nieruchomości i od dnia 01.01.2021 r. wynosiła 8,80 zł/m³ dostarczonej do nieruchomości wody (wcześniej za rok 2020 r. wynosiła 7,50 zł/m³),



- zwiększona ilość zużycia wody na poszczególnych nieruchomościach,
- zmniejszona liczba 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 01.01.2021 r. wynosiła średnio w skali Spółdzielni 27,90 zł miesięcznie od osoby.

Wnoszona w ciągu roku opłata stanowi zaliczkę, a po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wniesionych zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów. Ustalone dla poszczególnych nieruchomości salda na 31.12.2021 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 9 nieruchomości, w wyniku rozliczenia, wystąpiła nadpłata. Średni wynik rozliczenia w skali Spółdzielni to niedopłata w wysokości 7,65 zł na osobę.

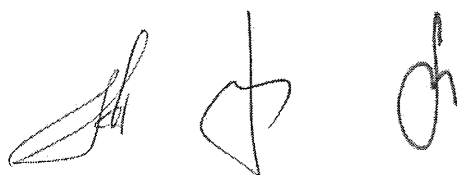
Odbiór odpadów z zasobów Spółdzielni w 2021 r. realizowały dwie firmy:

- „REMONDIS” Szczecin (na osiedlu „Śródmieście”),
- „PRE ZERO JANTRA” Szczecin (na pozostałych osiedlach).

11.3. Gaz zbiorczy

Spółdzielnia rozliczała mieszkańców 25 budynków wyposażonych w gazomierze zbiorcze w okresach półrocznych, tj. na koniec czerwca i na koniec grudnia. Od dnia 01.01.2021 r. Spółdzielnia zmieniła sprzedawcę paliwa gazowego z firmy „Energia - Obrót” z Gdańska na firmę PGNiG Obrót Detaliczny w Warszawie, z którą ma zawartą na czas nieoznaczony umowę kompleksową tj. na sprzedaż i dystrybucję gazu. Nadmienić tu należy, że Spółdzielnia skorzystała z oferty specjalnej, tj. „Wyceny indywidualnej paliwa gazowego BW-1,1 – BW-4” dającej możliwość prowadzenia rozliczeń, w oparciu o indywidualną cenę paliwa gazowego. Nowa niższa cena netto za paliwo gazowe wynosi 0,08753 zł/kWh i obowiązuje na okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2022 r. Tym samym przy obecnych wysokich cenach gazu, gdzie drastyczny wzrost nastąpił w okresie październik – grudzień 2021 r., Spółdzielnia ma gwarancję obowiązywania stałej ceny do końca grudnia 2022 r. Operatorem sieci dystrybucyjnej jest Polska Spółka Gazownictwa w Tychach Oddział w Szczecinie.

Od 01.05.2021 r. Operator sieci dystrybucyjnej dokonał zmiany numeracji punktów poboru gazu, jak również, co jest istotne, zmiany danych dot. „Roku umownego” dla poszczególnych budynków na danym obszarze, czego skutkiem jest zmiana terminu wykonania odczytu końcowego (za okres kolejnych 12 miesięcy).



U dotychczasowego sprzedawcy okres rozliczenia tzw. „Rok umowny” był jednakowy dla wszystkich punktów odbioru paliwa gazowego w budynkach z gazem zbiorczym tj. od stycznia do grudnia, natomiast u obecnego sprzedawcy występują różne okresy rozliczeniowe. I tak np.:

- dla budynków przy ul. Klemensiewicza „Rok umowny” przypada na okres od 01.02.2021 r. do 31.01.2022 r.,
- dla budynków przy ul. Cukrowej, Inowrocławskiej, Sierpowej, Potulickiej od 01.04.2021 r. do 31.03.2022 r. (oprócz budynku przy ul. Potulickiej 40 – nr gazomierza 05641531, który rozliczany jest za zużycie gazu według taryfy BW-4, tj. w okresach miesięcznych, a rok umowny przypada na okres 01.2021 r. - 31.12.2021 r.).
- dla budynków przy ul. Boryny w zasobach Spółdzielni został wyznaczony rok umowny za okres od 01.01.2021 r. – 31.10.2021 r.

W związku z ww. zmianami, jak również z powodu braku faktur rozliczeniowych z PGNiG (ostanie rozliczenie wg odczytów rzeczywistych z 16.11.2021 r. dla 24 punktów z 59 istniejących punktów poboru gazu) do dnia złożenia niniejszego sprawozdania Spółdzielnia nie mogła dokonać końcowego rozliczenia kosztów zużycia gazu za rok 2021 z mieszkańcami.

11.4. Pielęgnacja zieleni.

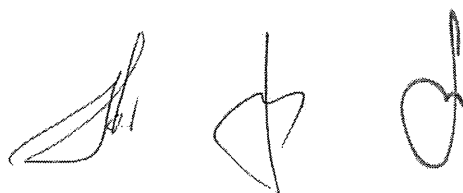
W 2021 r. w ramach pielęgnacji zieleni wykonywano koszenie trawników, cięcia techniczno – pielęgnacyjne drzew, krzewów i żywopłotów, wycinkę drzew zakwalifikowanych do usunięcia, jak również nasadzenia młodych roślin.

Koszt koszenia trawników wyniósł łącznie 167.330,00 zł. (wykonano cztery koszenia).

Koszt pozostałych prac z zakresu pielęgnacji zieleni (poza koszeniem trawy) wyniósł 114.521,18 zł i dotyczył następujących prac:

- cięcia techniczne i pielęgnacyjne 143 szt. drzew,
- cięcia żywopłotów (3.737 mb),
- cięć technicznych i formujących krzewów (4.055 szt.),
- nasadzenia drzew (16 szt.), krzewów (40 szt.) oraz roślin rabatowych,
- oprysków drzew zaatakowanych przez szkodniki,
- usunięcia 21 szt. drzew, w tym wiatrołomów,
- 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.



11.5. Utrzymanie czystości

Na dzień 31.12.2021 r. 96 % powierzchni sprzątanej wewnątrz oraz na zewnątrz budynków obsługiwana była przez firmy zewnętrzne (w tym 100% nieruchomości na osiedlach „Smolańska”, „Cukrowa”, „Mieszka I” oraz „Wzgórze Hetmańskie”). W 2021 roku koszty utrzymania porządku w budynkach i na terenach zewnętrznych przez firmy wyniosły 1.816.189,92 i wzrosły o 4,06 % w porównaniu do kosztów w roku 2020 wynoszących 1.745.282,97 zł.

W roku 2021 kilka firm sprzątających złożyło wypowiedzenia umów. Zawarcie nowych umów łączyło się ze wzrostem kosztów sprzątania danej nieruchomości, gdyż firmy składające oferty dostosowywały stawki, uwzględniając aktualne rosnące koszty związane z zatrudnieniem pracowników oraz wzrostem cen środków czystości.

Ponadto, w związku z trwającym w dalszym ciągu stanem pandemii spowodowanym wirusem SARS-COV-2 w Polsce, Spółdzielnia poniosła w 2021 roku dodatkowe koszty w wysokości 15.162,84 zł, związane z zakupem środków dezynfekujących, maseczek ochronnych, rękawiczek służących bezpośrednio do ochrony pracowników. Ponadto firmy wykonujące usługi sprzątania w naszych zasobach zostały dodatkowo wyposażone w środki do dezynfekcji powierzchni płaskich, poręczy, klamek, wind.

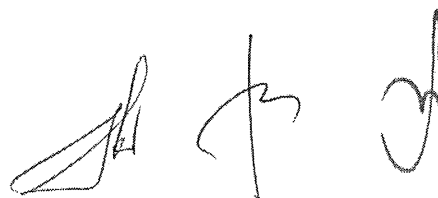
12. Bieżąca konserwacja

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

Koszty konserwacji w 2021 r. wyniosły ogółem 943.452 zł, w tym:

– „Wzgórze Hetmańskie”	–	418.950 zł,
– „Cukrowa”	–	22.298 zł,
– „Ustronie”	–	215.274 zł,
– „Smolańska”	–	48.352 zł,
– „Śródmieście”	–	171.423 zł,
– „Mieszka I”	–	67.155 zł.

Koszty transportu obsługującego administracje osiedlowe w 2021 r. wyniosły łącznie 160.629 zł, w tym:



– „Wzgórze Hetmańskie”	–	83.849 zł,
– „Cukrowa”	–	4.732 zł,
– „Ustronie”	–	30.329 zł,
– „Smolańska”	–	7.837 zł,
– „Śródmieście”	–	24.221 zł,
– „Mieszka I”	–	9661 zł.

Usuwaniem 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.

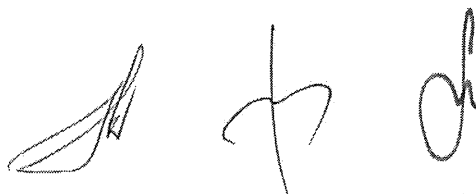
Koszty utrzymania pogotowia lokatorskiego za 2021 r. w zakresie lokali mieszkalnych wynoszą ogółem 80.541 zł, z tego na poszczególne osiedla przypada:

– „Wzgórze Hetmańskie”	–	45.778 zł
– „Cukrowa”	–	1.426 zł,
– „Ustronie”	–	12.193 zł,
– „Smolańska”	–	2.390 zł,
– „Śródmieście”	–	13.183 zł,
– „Mieszka I”	–	5571 zł.

Koszty konserwacji i utrzymania domofonów za 2021 r. wynoszą ogółem 202.760 zł. Z powyższej kwoty na poszczególne osiedla przypada:

– „Wzgórze Hetmańskie”	–	109.274 zł,
– „Cukrowa”	–	2.552 zł,
– „Ustronie”	–	53.181 zł,
– „Smolańska”	–	5.103 zł,
– „Śródmieście”	–	22.444 zł
– „Mieszka I”	–	10.206 zł.

Koszty konserwacji dźwigów osobowych za 2021 r. wynoszą 351.808 zł. Z tej kwoty na poszczególne osiedla przypada:



- „Wzgórze Hetmańskie” – 191.081 zł,
- „Ustronie” – 16.243 zł,
- „Smolańska” – 45.730 zł,
- „Śródmieście” – 83.583 zł,
- „Mieszka I” – 15.171 zł.

13. 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”	2,60	2,48	95,4
2	„Cukrowa”	2,73	2,36	86,4
3	„Ustronie”	2,59	2,81	108,5
4	„Smolańska”	3,15	2,82	89,5
5	„Śródmieście”	2,55	2,19	85,9
6	„Mieszka I”	2,40	1,98	82,5
RAZEM		2,64	2,44	91,4

Kalkulacje stawek opłat eksploatacyjnych przyjęto na bazie, którą określają poniesione koszty styczeń – wrzesień oraz prognozy na październik – grudzień i pożytki z części wspólnych nieruchomości. Na podstawie art. 2 i 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowień § 95 Statutu SM „Kolejarz”, dla potrzeb kalkulacji stawek na nieruchomościach przyjęto wszystkie typy lokali bez względu na ich tytuł prawny, które w równym stopniu, wg powierzchni użytkowych, partycypują w kosztach.

Zgodnie z zapisem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla wszystkich nieruchomości pomniejszono koszty o pożytki z części wspólnych na nich występujące.

14. 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 Urzędu Dozoru Technicznego, przeglądów technicznych dokonywanych przez firmy zewnętrzne (przeglądy 5-letnie) oraz służby techniczne Spółdzielni. Wyniki dokonywanych przeglądów odnotowywane są w książkach obiektów.

Na podstawie tych przeglądów, w korelacji ze środkami finansowymi funduszu remontowego, ustalany jest zakres niezbędnych prac remontowych.

Podstawą realizacji prac remontowych był „Plan remontów na rok 2021” zatwierdzony uchwałą Rady nadzorczej nr 27/2020 z dnia 19 listopada 2020 r., na kwotę 5.373.650 zł.

Do planu remontów na 2021 r. zostały wprowadzone korekty, które Rada Nadzorcza zatwierdziła stosownymi uchwałami:

- nr 4/2021 z dnia 22.04.2021 r.,
- nr 19/2021 z dnia 19.08.2021 r.,

Należne przychody z odpisów na fundusz remontowy wyniosły 5.264.041 zł.

Poza należnościami wnoszonymi w ramach opłat za użytkowanie lokali wpłynęły dodatkowo następujące środki finansowe:

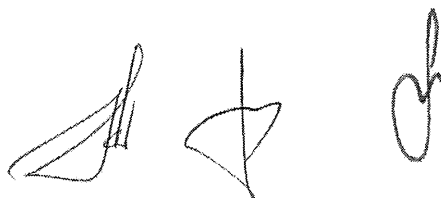
- w kwocie 32.585,00 zł z podziału środków na docieplenia budynków, zgodnie z uchwałą 8/2010 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach od 14 czerwca do 7 lipca 2010 r.
- w kwocie 247.360 zł z odpisu na wymianę dźwigów.

Stan funduszu remontowego ogółem na koniec 2021 r. wynosi **603.542,56 zł**, w tym:

- fundusz remontowy (-) 2.784.550,54 zł
 - fundusz wymiany dźwigów (+) 3.388.093,10 zł
- i uległ zwiększeniu w stosunku do 2020 r. o kwotę 318.512,07 zł.

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

- remonty dachów i kominów,
- wymiany zaworów podpionowych c.o., c.w.u., z.w. i cyrkulacji,
- remont sieci c.o. i c.c.w.,
- wymiana wodomierzy,
- wymiana zaworów gazowych podpionowych i lokalowych,



- remont tablic elektrycznych,
- remont instalacji elektrycznych,
- wymiana osprzętu elektrycznego,
- remonty balkonów,
- remont przybudówek,
- naprawy pokryć dachowych i kominów,
- remonty i wymiany dźwigów,
- wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach,
- roboty stolarskie w zakresie wymiany wyłazów dachowych,
- modernizacja altan śmietnikowych.

Są to prace niezbędne do utrzymania zasobów Spółdzielni w należytym 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, wymiana balustrad przy wejściu do boksów, realizowane były w miarę potrzeb oraz w miarę pozostających do dyspozycji środków finansowych.

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

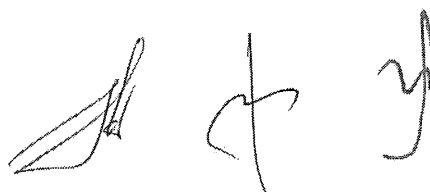
W 2021 r. nie zrealizowano niektórych prac ujętych w planie remontów. W związku z panującą pandemią wirusa SARS-CoV-2 nie zrealizowano w całości planu remontów w zakresie wymiany wodomierzy (między innymi brak dostępności do mieszkań lub trudności wykonawcze w związku z absencją pracowników - kwarantanna).

Wartość wykonanych „prac awaryjnych” w zasobach Spółdzielni w roku sprawozdawczym wynosiła 198.598 zł. Wykaz robót awaryjnych z podziałem na poszczególne osiedla zawarty jest w sprawozdaniu dotyczącym realizacji planu remontów za 2021 r.

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

Duży koszt stanowiły także:

- awaryjne naprawy pokrycia dachowego i kominów,
- uszczelnianie parapetów okiennych,
- naprawa rur spustowych i rynien.



Koszt doraźnych prac naprawczych 65 szt. dźwigów, wynikający z konieczności usunięcia skutków bieżących uszkodzeń i w dużej mierze dewastacji tych dźwigów wyniósł 385.446 zł.

W 2021 r. zrealizowano wymianę jednego dźwigu osobowego w budynku przy ul. Potulickiej 25. Koszt wymiany dźwigu wyniósł 162.000 zł.

Wymiana stolarki okiennej o łącznej powierzchni 80,07 m² została dokonana w 11 mieszkaniach. Partycypacja Spółdzielni w kosztach wymiany stolarki w 2021 roku wyniosła 23.979,00 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	40,57	12.199,00
2	„Cukrowa”	-	-	-
3	„Śródmieście”	1	5,64	1.639,20
4	„Mieszka I”	-	-	-
5	„Ustronie”	3	29,60	8.888,00
6	„Smolańska”	1	4,26	1.252,80
Razem		11	80,07	23.979,00

Wysokość partycypacji w koszcie 1 m² wymiany stolarki okiennej drewnianej i PCV w 2020 r. wynosiła 280 zł, a w koszcie montażu 1 szt. nawiewnika podciśnieniowego lub higrosterowanego – 60 zł.

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

Zakres rzeczowy prac na poszczególnych osiedlach został zrealizowany następująco:

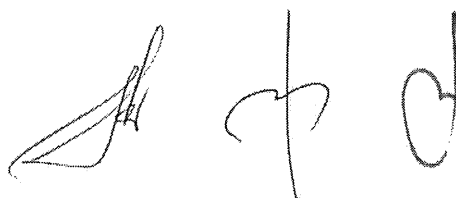
- Osiedle „Wzgórze Hetmańskie” – zrealizowano za wyjątkiem:
 - wymiany osprzętu elektrycznego, remontu przybudówek oraz wymiany stolarki okiennej i drzwiowej - drzwi wejściowych w budynku przy ul. Ruskiej 13-14A,
 - realizacji projektu na remont jezdni i chodnika,
 - wykonanie projektów indywidualnych hydroforni w budynkach zlokalizowanych przy ul. Legnickiej 1, 2 i 3 oraz w budynku przy ul. Częstochowskiej nr 2-10 (w trakcie realizacji),
 - konstrukcji wsporczych dla fotowoltaiki dla budynków zlokalizowanych przy ul. Dunikowskiego nr 28 i 30,
 - modernizacji altany śmietnikowej przy ul. Ruskiej 34C-35,

- wymiana stolarki okiennej w piwnicy budynku przy ul. Legnickiej 2 i 54 (w trakcie realizacji).
- Osiedle „Cukrowa” – zrealizowano w całości.
- 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 - nie zrealizowano w zakresie 9 mieszkań z 54 - brak dostępu),
 - remont balkonów w budynku przy Potulickiej 40,
 - remont chodnika, parkingu i opaski w budynku przy ul. Łokietka 19-19B (w trakcie realizacji),
 - wykonania projektu remontu instalacji gazowej w budynku przy ul. Potulickiej 23-23B,
 - wymiana zaworów podpionowych c.o. w budynku przy ul. Potulickiej 29 (w trakcie realizacji),
 - wyprowadzenie pionów cw, zw i cyrkulacji z węzła budynku przy ul. Potulickiej 40 (zrealizowano do zafakturowania),
 - odprowadzenie wód opadowych – budynek przy ul. Potulickiej 14-17A (udrożniono przez Administrację we własnym zakresie).
- 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 w opłatach za korzystanie z lokali.

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.

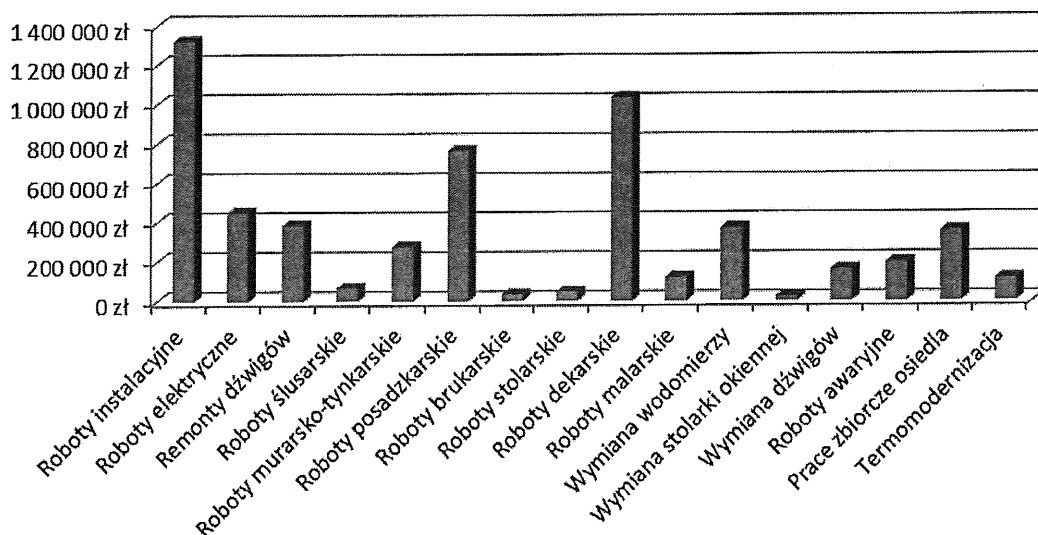
W 2021 r. przeprowadzono przetargi dla 53 zadań (przetargi nieograniczone, przetargi ograniczone lub zapytania ofertowe) na wybór wykonawców robót. W wyniku przeprowadzonych przetargów wybierano oferentów, którzy złożyli najkorzystniejszą ofertę. Wybór wykonawców w drodze przetargów i zapytań o cenę 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.

Realizację planu remontów w 2021 r. w podziale na branże prezentuje wykres nr 4.

Wykres nr 4. Wartość zrealizowanych robót w podziale na branże.



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

– na Osiedlu „Wzgórze Hetmańskie”

- wymiana zaworów gazowych podpionowych i lokalowych w 25 budynkach za łączną kwotę 722 tys. zł,
- remonty instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Milczańskiej 34-43, wymiana osprzętu elektrycznego w budynku przy ul. Ruskiej 13-14A oraz wymiana tablicy głównej z kablem zasilającym w budynku przy ul. Powstańców Wielkopolskich 54 za łączną kwotę 173 tys. zł,
- wymiana wciągarki dźwigu w budynku przy ul. 9 Maja 2, 5 i 6 oraz naprawę sterowania dźwigu w budynku przy ul. Dunikowskiego 28 za łączną kwotę 162 tys. zł,
- roboty dekarские polegające na naprawie dachów i kominów budynków przy ul. Częstochowskiej 2-10 ul. 9 Maja 9-9G, 9H-9I, ul. 9 Maja 27-33, 28-34, 44-50 oraz przy ul. Dunikowskiego 28 i 30 za łączną kwotę 669 tys. zł,
- wymiana obróbek blacharskich w budynku przy ul. Ruskiej 18-21 za kwotę 28 tys. zł.
- malowanie klatek schodowych, naprawa posadzek w budynku przy ul. 9 Maja 42A-D i częściowe malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Milczańskiej 34-43 na łączną kwotę 65 tys. zł,

- roboty stolarskie w zakresie wymiany wyłazów dachowych w 15 budynkach na kwotę 48 tys. zł.
- partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej w kwocie 12 tys. zł,

Ogółem na Osiedlu „Wzgórze Hetmańskie” zrealizowano prace remontowe za kwotę **2.798.401 zł.**

– na Osiedlu „Cukrowa”

- wymiana zaworów podpionowych c.w., z.w. i cyrkulacji w budynkach przy ul. Cukrowej 25-31 i Cukrowej 15-23 za kwotę 28 tys. zł,
- remont balkonów budynków przy ul. Cukrowej 33-43 wraz z częściową renowacją elewacji za łączną kwotę 350 tys. zł,
- doposażenie placu zabaw za kwotę 16 tys. zł.

Na Osiedlu „Cukrowa” zrealizowano prace remontowe za kwotę **441.609 zł.**

– na Osiedlu „Ustronie”:

- remont balkonów budynku przy ul. Sierpowej 8-13 za kwotę 110 tys. zł,
- remont przybudówek i przebudowa daszków wiatrołapów budynku przy ul. Boryny 26-38 za kwotę 138 tys. zł,
- remont dachu budynku przy ul. Boryny 56 za kwotę 87 tys. zł,
- ogrodzenie oraz doposażenie placów zabaw za łączną kwotę 78 tys. zł.
- budowa altanek śmietnikowych zlokalizowanych przy ul. Włociańskiej 4-42 za łączną kwotę 97 tys. zł,

Ogółem na Osiedlu „Ustronie” zrealizowano prace remontowe za kwotę **750.181 zł.**

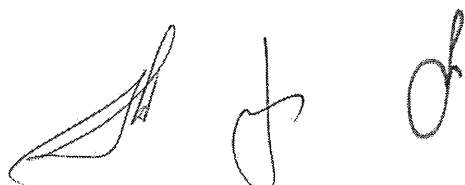
– na Osiedlu „Smolańska”

- remont balkonów budynku przy Klemensiewicza 15 za kwotę 266 tys. zł,
- renowacja elewacji budynku przy Klemensiewicza 15 za kwotę 35 tys. zł,

Prace remontowe na Osiedlu Smolańska zrealizowane zostały za kwotę **329.057 zł.**

– na Osiedlu „Śródmieście”

- wymiana zaworów podpionowych c.o. w budynkach przy ul. Potulickiej 27 i 28 za łączną kwotę 124 tys. zł,
- wymiana zaworów rozdzielaczy oraz montaż armatury w budynkach przy ul. Potulickiej 25, 26, 27 i 28 za łączną kwotę 29 tys. zł,
- modernizacja instalacji elektrycznej po rezygnacji z gazu w budynkach przy ul. Pl. Zwycięstwa 4 i 5-5A oraz w zakresie opracowania projektu dla budynku przy



ul. Potulickiej 40, wymiana osprzętu elektrycznego w budynku przy ul. Potulickiej 9 oraz remont instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Potulickiej 33-33B za łączną kwotę 277 tys. zł,

- wymiana drzwi do piwnic w budynkach przy ul. Łokietka 19-19B, Kaszubska 27-27B, 27C-27D, Pl. Zwycięstwa 4, 5-5A za łączną kwotę 18 zł,
 - docieplenie dachu budynku przy ul. Potulickiej 9 za kwotę 150 tys. zł,
 - wymiana wciągarki, napędu i sterowania wraz z renowacją kabiny dźwigu w budynku przy ul. Pl. Zwycięstwa 4, 5-5A i ul. Kaszubskiej 27-27B za łączną kwotę 206 tys. zł,
- Ogółem na Osiedlu Śródmieście zrealizowano prace remontowe za kwotę **1.264.205 zł.**

– na Osiedlu „Mieszka I”

- renowacja pasów pod i nadrynnowych budynków zlokalizowanych przy ul. Powst. Wlkp. 5-5B, 6-6B, 7-7B, 8-8B, 9-9B za łączną kwotę 58 tys. zł,
- modernizacja altan śmietnikowych za łączną kwotę 81 tys. zł,

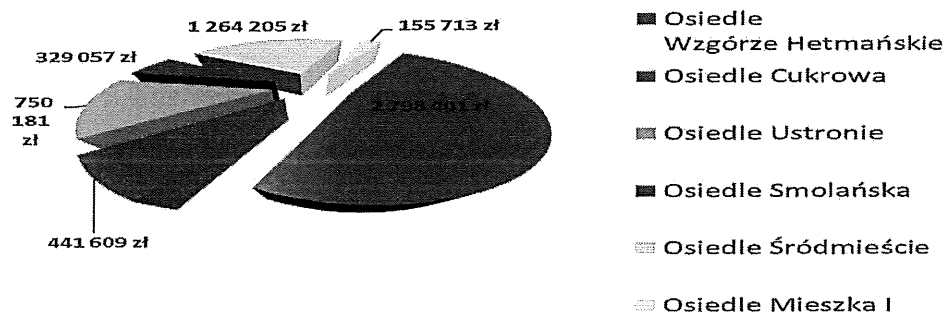
Ogółem prace na Osiedlu „Mieszka I” zostały zrealizowane za kwotę **155.713 zł.**

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 2021”.

Wartościowe zaangażowanie środków finansowych (realizacja) na poszczególne osiedla prezentuje wykres nr 5.

Wykres nr 5. Wartościowe wykonanie planu remontów z podziałem na osiedla.



Ponadto w 2021 r. na roboty remontowe w lokalach użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni wydatkowano kwotę netto 226.683 zł. Szczegółowa informacja dotycząca wykonanych prac remontowych w poszczególnych lokalach użytkowych zawarta jest w Wykonaniu planu remontów za 2021 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.

15. Działania dotyczące poszanowania energii oraz pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych

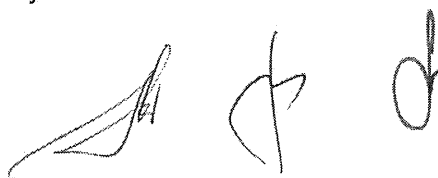
W związku z prowadzoną w latach poprzednich działalnością w zakresie poszanowania energii i pozyskiwania środków finansowych w roku sprawozdawczym osiągnięto wymierne efekty ekonomiczne. Dotyczyły one ograniczenia kosztów związanych z energią cieplną oraz elektryczną.

15.1. Redukcje mocy zamówionej

Zrealizowane w latach poprzednich przedsięwzięcia służące poprawie efektywności energetycznej pozwoliły na redukcję od 2013 r. mocy zamówionej w SEC o 2,98981 MW. Efekt ekonomiczny wprowadzenia korekty mocy zamówionej to oszczędności w 2021 r. na poziomie ok. 485.993 zł.

15.2. Montaż paneli fotowoltaicznych

Dzięki zamontowanym w 2016 r. na 29 nieruchomościach, w ramach programu PROSUMENT Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska oraz w roku 2018 na



15 budynkach, ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020, instalacjom fotowoltaicznym pozyskano, w ostatnich okresach rozliczeniowych ustalonych indywidualnie dla każdego budynku, 408.241 kWh energii elektrycznej.

W ramach tych programów zarejestrowano:

- energię elektryczną oddaną do sieci w ilości 302.192 kWh,
- energię pobraną z sieci w ilości 282.119 kWh.

Energia odnawialna zużywana na bieżąco z instalacji fotowoltaicznych wyniosła ok. 106.049 kWh, a jej wartość to ok. 67 tys. zł.

Tabela nr 12 Zestawienie ilości energii elektrycznej zakupionej na obsługę administracyjną 29 budynków (Prosument) oraz 15 budynków (RPO) i koszt energii odpowiednio dla 2016 i 2017 r. (bez mikroinstalacji), i za ostatnie okresy rozliczeniowe ustalone indywidualnie dla każdego budynku (z mikroinstalacją).

Lp.	Wyszczególnienie	Ostatni rok dostawy energii bez inst. fotowoltaicznej	Ostatni okres rozliczeniowy
PROGRAM PROSUMENT			
1.	Ilość zakupionej energii elektrycznej [kWh]	305.349	64.156
2.	Całkowite koszty energii [zł]	163.319	49.028
PROGRAM RPO			
1.	Ilość zakupionej energii elektrycznej [kWh]	184.542	52.913
2.	Całkowite koszty energii [zł]	105.889	44.829

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 w okresach rozliczeniowych do atmosfery trafiło mniej o 331,50 Mg CO₂.

16. Działalność finansowo-ekonomiczna.

Analiza realizacji planu finansowego za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 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 1.485.501,93 zł.

Podatek dochodowy od osób prawnych wyniósł 299.809,00 zł.

Zysk netto (nadwyżka bilansowa) wynosi 1.185.692,93 zł.

Wynik z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM) w 2021 roku stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami i wyniósł 35.637,07 zł. W stosunku do roku 2020 nadwyżka kosztów nad przychodami zwiększyła się o kwotę 8.580,15 zł.

Na wynik GZM w 2021 roku miały wpływ m.in. następujące pozycje:

- spisanie niepodjętych udziałów i wkładów (przedawnienie) na kwotę 83.082,96 zł,
- rozwiązanie rezerwy na łączną kwotę 142.903,88 zł.

Razem **225.986,84 zł.**

Szczegółowe wyniki na poszczególnych nieruchomościach przedstawia załącznik nr 5

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2021 rok wynosi 603.542,56 zł, w tym:

- | | |
|------------------------------|---------------------|
| – fundusz na wymianę dźwigów | 3.388.093,10 zł |
| – fundusz remontowy | (-) 2.784.550,54 zł |

Salda na funduszu remontowym przedstawia załącznik nr 6.

Wskaźniki ekonomiczno-finansowe, charakteryzujące działalność Spółdzielni w roku 2021 przedstawia tabela nr 13.

Tabela nr 13 Wskaźniki ekonomiczno-finansowe

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	jm	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	Wskaźnik płynności bieżącej	<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe		2,3	2,12	2,25
2.	Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań	<u>aktywa obrotowe – zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe		2,3	2,12	2,25
3.	Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi	<u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe		1,65	1,75	1,85
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	20,18	10,73	15,74
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	54,85	10,86	46,76
6.	Ogólny poziom zadłużenia	<u>zobowiązania krótko- i długoterminowe</u> majątek ogółem (aktywa)	%	28,76	24,13	16,51
7.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	<u>kapitały własne + rezerwy</u> aktywa trwałe	%	114,4	115,4	117,63
8.	Trwałość struktury finansowania	kapitały własne+ rezerwy + <u>zobowiązania długoterminowe</u> suma aktywów	%	74,94	86,7	87,16
9.	Wskaźniki zaległości czynszowych do wymiaru rocznego • lokale mieszkalne	<u>zaległości czynszowe</u> wymiar roczny	%	6,8	6,15	6,27
10.	Wskaźniki zaległości czynszowych do wymiaru rocznego • lokale użytkowe	<u>zaległości czynszowe</u> wymiar roczny	%	23,96	20,3	18,97

Środki pieniężne pozostające do dyspozycji Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r. stanowią kwotę 19.514.808,84 zł na którą składają się :

- środki na rachunku wkładów mieszkaniowych	2.941.994,33 zł
- środki pieniężne w kasie	30.347,65 zł
- środki pieniężne na rachunku podstawowym	9.978.386,22 zł
- środki pieniężne rachunku ZFŚS	323,64 zł
- środki na rachunku wirtualnym w PKO	165.383,30 zł
- środki na rachunku VAT(Split)	859,08 zł
- środki na rachunku pomocniczym	890.930,58 zł
- środki pieniężne na lokatach na kwotę	5.506.584,04 zł
w tym z rachunku „Korzyść” PKO	5.506.584,04 zł

Badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok 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 na podstawie uchwały nr 30/2020 z dnia 19 listopada 2020 r.

17. 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 2021 r. wg grup pracowników przedstawia tabela nr 14.

Tabela nr 14. Struktura zatrudnienia [etaty]

ADM/Zarząd	Gospodarze domów	Konserwatorzy	Administracja	Kierowcy	Zarząd	Razem
ADM „Wzgórze Hetmańskie”	0,00	8,00	5,75			13,75
ADM „Śródmieście”	1,00	3,88	2,25			7,13
ADM „Ustronie”	0,00	4,00	2,00			6,00
Transport				2,00		2,00
Zarząd			22,25		3,00	25,25
Razem:	1,00	15,88	32,25	2,00	3,00	54,13

18. Kontrole Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia nie była kontrolowana przez jednostki administracji państwowej.

19. 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.

20. 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 okresie jesienno – zimowym zorganizowano ubieranie choinki znajdującej się przed budynkiem siedziby Zarządu Spółdzielni oraz dofinansowano naukę Nordic Walkingu – strojenie choinki i zajęcia Nordic Walkingu zorganizowała Rada Osiedla Wzgórze Hetmańskie.

21. Zakończenie

Podsumowując działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2021 należy stwierdzić, że Spółdzielnia, pomimo trwającego stanu zagrożenia epidemicznego, osiągnęła bardzo dobry wynik finansowy. Spółdzielnia prowadziła prace remontowe i modernizacyjne zgodnie z przyjętymi planami oraz na bieżąco, 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.

Właściwe funkcjonowanie Spółdzielni jest też 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 Tomko

PREZES ZARZĄDU
S.M. „KOLEJARZ”

mgr Miroslaw Bajzer

22. Wykaz tabel

1.	Tabela nr 1.	Stan zadłużenia na 31.12.2021 r. – lokale mieszkalne.....	10
2.	Tabela nr 2.	Wskaźniki zadłużeń.....	11
3.	Tabela nr 3.	Struktura zadłużenia lokali użytkowych.....	12
4.	Tabela nr 4.	Zestawienie powierzchni gruntów.....	14
5.	Tabela nr 5.	Powierzchnia gruntów – prawo współwłasności.....	15
6.	Tabela nr 6.	Powierzchnia gruntów – prawo użytkowania wieczystego.....	15
7.	Tabela nr 7.	Liczba budynków, lokali oraz powierzchnia użytkowa.....	16
8.	Tabela nr 8.	Zestawienie ilości budynków, powierzchni oraz liczby mieszkańców SM „Kolejarz” w podziale na osiedla na 31.12.2021 r.....	17
9.	Tabela nr 9.	Zestawienie kwot dopłat i zwrotów na poszczególnych osiedlach....	18
10.	Tabela nr 10.	Koszt oraz odpłatność za używanie lokali.....	25
11.	Tabela nr 11.	Wymiana stolarki okiennej.....	28
12.	Tabela nr 12.	Zestawienie ilości energii elektrycznej zakupionej na obsługę administracyjną budynków wyposażonych w instalacje fotowoltaiczne i koszty energii dla budynków w 2016 r. lub 2017 r. (bez mikro instalacji), i 2021 r. (z mikro instalacją).....	34
13.	Tabela nr 13.	Wskaźniki ekonomiczno-finansowe.....	36
14.	Tabela nr 14.	Struktura zatrudnienia [etaty].....	37

23. Wykaz załączników

1. Załącznik nr 1 – Realizacja planu finansowego za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.
2. Załącznik nr 2 – Wykonanie planu remontowego w 2021 r.

24. Wykaz wykresów

1.	Wykres nr 1.	Struktura własności na dzień 31.12.2021 r.....	9
2.	Wykres nr 2	Przekształcenia lokali mieszkalnych w latach 2008 do 2021.....	9
3.	Wykres nr 3	Zmiany ilości mieszkańców latach 2008 – 2021.....	9
4.	Wykres nr 4.	Wartość zrealizowanych robót w podziale na branże.	30
5.	Wykres nr 5.	Wartościowe wykonanie planu remontów z podziałem na osiedla....	32



Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"
ul. 9 Maja 17
70-136 Szczecin
Nr KRS: 0000066138

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 01-01-2021 do 31-12-2021

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 Poczta: Szczecin
Nr NIP: 8520404914

Kody PKD wykonywanej działalności:

6832Z - ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE

Okres objęty sprawozdaniem finansowym: od 01-01-2021 do 31-12-2021

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. wycena 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

Spółdzielnia sporządza się rachunek zysków i strat w wariancie 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: 08-02-2022

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. Technicznych- Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Miroslaw Bajzer

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"

ul. 9 Maja 17
70-136 Szczecin
Nr NIP: 8520404914

BILANS

za okres od 01-01-2021 do 31-12-2021
(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
AKTYWA		
A. AKTYWA TRWAŁE	58 297 636,34	60 038 001,26
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	1 845,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
Nowa pozycja		
Nowa pozycja		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	1 845,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	58 118 858,23	59 845 388,07
1. Środki trwałe	58 106 608,71	59 843 655,07
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	32 327 235,88	32 669 904,91
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	23 050 294,51	24 114 515,49
c) urządzenia techniczne i maszyny	2 728 852,06	3 056 474,89
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe	226,26	2 759,78
2. Środki trwałe w budowie	12 249,52	1 733,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III. Należności długoterminowe	71 465,61	79 109,65
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek	71 465,61	79 109,65
IV. Inwestycje długoterminowe	107 312,50	111 658,54
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		

Pozycja	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe	107 312,50	111 658,54
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
B. AKTYWA OBROTOWE	23 826 498,84	23 684 517,13
I. Zapasy		
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary		
5. Zaliczki na dostawy i usługi		
II. Należności krótkoterminowe	1 717 926,72	1 736 526,98
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	1 717 926,72	1 736 526,98
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 674 378,34	1 440 900,64
- do 12 miesięcy	1 597 460,59	1 351 212,04
- powyżej 12 miesięcy	76 917,75	89 688,60
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	11 568,00	150 616,00
c) inne		
d) dochodzone na drodze sądowej	31 980,38	145 010,34
III. Inwestycje krótkoterminowe	19 514 808,84	19 497 975,92
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	19 514 808,84	19 497 975,92
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach	5 506 584,04	5 506 033,39
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	5 506 584,04	5 506 033,39

Pozycja	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14 008 224,80	13 991 942,53
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	13 587 483,07	13 705 858,93
- inne środki pieniężne	420 741,73	286 083,60
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 593 763,28	2 450 014,23
1. nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotyczące GZM	2 509 729,74	2 369 273,85
2. pozostałe	84 033,54	80 740,38
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	15 600,00	26 600,00
D. Udziały (akcje) własne		
AKTYWA RAZEM	82 139 735,18	83 749 118,39

PASYWA		
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	68 577 152,63	69 280 060,91
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	44 428 776,72	44 711 401,56
1. fundusz udziałowy	357 300,00	364 050,00
2. fundusz wkładów mieszkaniowych	314 969,21	493 690,01
3. fundusz wkładów budowlanych	9 407 757,42	10 194 834,75
4. fundusz na wykup gruntów	952 993,24	958 325,79
5. fundusz wkładów -lokale użytkowe	303 891,26	311 948,56
6. fundusz zasobów mieszkaniowych	33 091 865,59	32 388 552,45
II. Kapitał (fundusz) zasobowy, w tym:	22 962 682,98	23 511 110,69
- 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	1 185 692,93	1 057 548,66
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	13 562 582,55	14 469 057,48
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	3 018 343,36	3 337 261,50
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	692 147,62	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	2 326 195,74	3 337 261,50
a) kredyty i pożyczki	2 326 195,74	2 576 060,60

Pozycja	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	761 200,90
d) zobowiązania wekslowe		
e) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	7 166 700,72	7 842 207,07
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	6 519 868,03	7 504 979,17
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d/a zobowiązania z tytułu użytkowania lokali	1 445 440,25	2 554 095,92
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 872 088,78	4 803 065,22
- do 12 miesięcy	3 241 049,45	3 136 775,39
- powyżej 12 miesięcy	1 631 039,33	1 666 289,83
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	202 339,00	147 818,03
h) z tytułu wynagrodzeń		
i) inne		
4. Fundusze specjalne	646 832,69	337 227,90
1. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	28 323,64	43 380,06
2. Fundusz remontowy	603 542,56	285 030,49
3. inne fundusze	14 966,49	8 817,35
IV. Rozliczenia międzyokresowe	3 377 538,47	3 289 588,91
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	3 377 538,47	3 289 588,91
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	3 377 538,47	3 289 588,91
- inne rozliczenia międzyokresowe		
- nadwyżka przychodów nad kosztami dotyczące GZM	2 505 575,87	2 342 216,93
- dotacje	823 593,71	875 719,13
- przychody przyszłych okresów	48 368,89	71 652,85
PASYWA RAZEM	82 139 735,18	83 749 118,39

Sporządzono dnia: 08-02-2022

Podpis osoby sporządzającej:
mgr Halina Wójcik
Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

Podpisy kierownictwa jednostki:

Z-ca Prezes

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

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLHARZ"

mgr Miroslaw Bajzer

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"

ul. 9 Maja 17
70-136 Szczecin
Nr NIP: 8520404914

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od 01-01-2021 do 31-12-2021

wariant porównawczy (w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	38 865 399,23	49 045 824,81
– od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	38 829 762,16	48 991 710,97
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	27 056,92
- pozostała zmiana produktów		
- nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	35 637,07	27 056,92
- nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. Koszty działalności operacyjnej	38 029 281,44	48 436 886,52
I. Amortyzacja	431 058,33	432 742,08
II. Zużycie materiałów i energii	17 982 967,13	16 303 602,47
III. Usługi obce	8 179 823,49	20 805 136,53
IV. Podatki i opłaty, w tym:	913 449,68	876 543,76
– podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	3 429 139,75	3 234 949,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	728 294,93	705 171,97
– emerytalne	341 808,17	320 306,26
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	6 364 548,13	6 078 740,71
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	836 117,79	581 881,38
D. Pozostałe przychody operacyjne	828 316,80	843 492,52
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje	129 157,20	129 157,20
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV. Inne przychody operacyjne	699 159,60	714 335,32
E. Pozostałe koszty operacyjne	179 901,33	279 032,49
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	87 529,02	106 007,64
III. Inne koszty operacyjne	92 372,31	173 024,85
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	1 484 533,26	1 146 341,41
G. Przychody finansowe	49 203,68	161 031,16
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:	49 203,68	161 031,16
– od jednostek powiązanych		

Pozycja	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
– w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		
H. Koszty finansowe	48 235,01	57 905,91
I. Odsetki, w tym:	48 235,01	57 905,91
– 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)	1 485 501,93	1 249 466,66
J. Podatek dochodowy	299 809,00	191 918,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L. Zysk (strata) netto (I–J–K)	1 185 692,93	1 057 548,66

Sporządzono dnia: 08-02-2022

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. Technicznych i Informatycznych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Miroslaw Bajzer

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"

ul. 9 Maja 17

70-136 Szczecin

Nr NIP: 8520404914

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

za okres od 01-01-2021 do 31-12-2021

(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	69 280 060,91	71 254 580,15
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	69 280 060,91	71 254 580,15
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	68 222 512,25	69 864 233,73
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-831 052,55	-1 641 721,48
a) zwiększenie (z tytułu)	1 682 797,40	1 662 521,68
– wydania udziałów (emisji akcji)		
– waloryzacja wkładów mieszkaniowych i budowlanych	519 130,17	612 293,03
– podział zysku - uchwała WZ	320 000,00	340 000,00
– inne zwiększenia funduszu zasobowego	843 667,23	710 228,65
b) zmniejszenie (z tytułu)	2 513 849,95	3 304 243,16
– umorzenia udziałów (akcji)		
– inne zmniejszenia	2 193 460,22	2 872 665,48
– wypłat udziałów członkowskich	5 700,00	5 550,00
– przeszacowania zasobów mieszkaniowych	314 689,73	426 027,68
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	67 391 459,70	68 222 512,25
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	1 057 548,66	1 390 346,42

Pozycja	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
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	1 057 548,66	1 390 346,42
a) zwiększenie (z tytułu)	1 057 548,66	1 390 346,42
– podziału zysku z lat ubiegłych	1 057 548,66	1 390 346,42
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	1 185 692,93	1 057 548,66
a) zysk netto	1 185 692,93	1 057 548,66
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	68 577 152,63	69 280 060,91
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	68 577 152,63	69 280 060,91

Sporządzono dnia: 08-02-2022

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 Tomiak

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLIBRZ"

mgr Mirosław Bajzer

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"

ul. 9 Maja 17
70-136 Szczecin
Nr NIP: 8520404914

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 01-01-2021 do 31-12-2021

metoda pośrednia(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	1 185 692,93	1 057 548,66
II. Korekty razem	719 612,86	-13 521 356,88
1. Amortyzacja	431 058,33	432 742,08
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-137 338,67	-102 807,36
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5. Zmiana stanu rezerw		
6. Zmiana stanu zapasów	-3 066 828,66	3 031 191,59
7. Zmiana stanu należności	-6 246,88	508 270,09
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	743 569,63	885 550,07
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	113 691,43	-15 142 034,69
10. Inne korekty	2 641 707,68	2 928 114,52
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	1 905 305,79	-12 463 808,22
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	5 775 969,98	13 534 270,76
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:	48 235,01	57 905,91
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	48 235,01	57 905,91
– zbycie aktywów finansowych		
– dywidendy i udziały w zyskach		
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
– odsetki	48 235,01	57 905,91
– inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne	5 727 734,97	13 476 364,85
II. Wydatki	658 146,13	3 603 979,64
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	145 553,82	502 593,87
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	512 592,31	3 101 385,77
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	5 117 823,85	9 930 291,12
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	77 086,78	1 003 898,80

Pozycja	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki	0,00	190 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	813 898,80
4. Inne wpływy finansowe	77 086,78	0,00
II. Wydatki	7 083 383,50	57 905,91
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	1 057 548,66	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	249 864,86	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki	48 235,01	57 905,91
9. Inne wydatki finansowe	5 727 734,97	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-7 006 296,72	945 992,89
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	16 832,92	-1 587 524,21
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	19 497 975,92	21 085 500,13
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	19 514 808,84	19 497 975,92
– o ograniczonej możliwości dysponowania		

Sporządzono dnia: 08-02-2022

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-Organizacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Spółdzielnia Mieszkaniowa
 "KOLEJARZ"
 ul. 9 Maja 17
 Nr NIP: 8520404914

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 01-01-2021 do 31-12-2021

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	1 485 501,93	1 249 466,66
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	0,00	328 626,67
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów	0,00	328 626,67
Pozostałe		
wartość łączna	0,00	328 626,67
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów	0,00	328 626,67
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	92 439,25	89 253,90
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów	92 439,25	89 253,90
Pozostałe		
wartość łączna	92 439,25	89 253,90
z zysków kapitałowych		
z innych źródeł przychodów	92 439,25	89 253,90
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	1 577 941,18	1 010 093,89
K. Podatek dochodowy	299 809,00	191 918,00

Lista dokumentów (plików) załączonych do sprawozdania finansowego

1. dodatkowe objaśnienia do bilansu na dz. 31.12.2021 r.
Plik: "Dodatkowe inf i objaśnienia za 2021 r -.docm" (rozmiar: 52072 bajtów)
2. zał. nr 1
Plik: "zał. nr 1 środki trwałe i WNP do bilansu 2021 r Excel.xlsx" (rozmiar: 14146 bajtów)
3. zał. nr 2
Plik: "zał. nr 2 na 31.12.2021 ZESTAWIENIE STANÓW I ZMIAN W FUNDUSZACH.xlsx" (rozmiar: 13157 bajtów)
4. zał. nr 3
Plik: "zał. nr 3 do bilansu -rozl. międzyokresowe 2021 rok.xlsx" (rozmiar: 13345 bajtów)

5. zał. nr 4

Plik: "zał. nr 4 należności i zobowiązania do bilansu 2021.xlsx" (rozmiar: 15488 bajtów)

6. zał. nr 5

Plik: "zał. nr 5 do bilansu salda 2021 rok GZM.xlsx" (rozmiar: 17973 bajtów)

7. zał. nr 6

Plik: "zał. nr 6 do bilansu salda f. rem. na 31.12.2021 dla wszystkich nieruchomości.xlsx" (rozmiar: 30713 bajtów)

8. zał. nr 7

Plik: "zał. nr 7 do bilansu sprawy sądowe 2021 rok.xlsx" (rozmiar: 11583 bajtów)

9. zał. nr 8

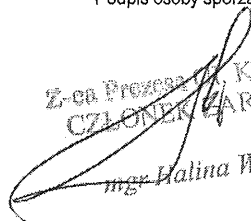
Plik: "zał. nr 8 bilans 2021-leasing operacyjny.xlsx" (rozmiar: 10784 bajtów)

10. zał. nr 9

Plik: "załącznik nr 9 -prezentacja funduszy na dz. 31.12.2021r..xlsx" (rozmiar: 11963 bajtów)

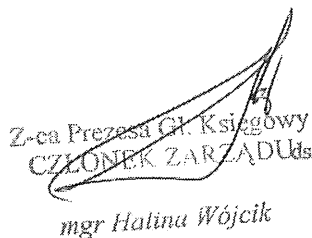
Sporządzono dnia: 08-02-2022

Podpis osoby sporządzającej:

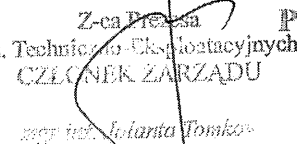


Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

Podpisy kierownictwa jednostki:



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



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



PREZES ZARZĄDU
SM "KOLEJARZ"
mgr Miroslaw Bajzer

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA ZA ROK 2021
obejmują w szczególności:

1.	
1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.	Zmiany wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych i ich umorzeń przedstawia Załącznik nr 1
2) Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.	Nie występuje
3) Kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10.	Nie występuje
4) Wartość gruntów użytkowanych wieczystość;	5.580.064,19 zł
5) Wartość nieamortyzowanych lub nieumorzanych 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 przysługują;	Nie występuje
7) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.	1. Stan na 01.01.2021 r. - 1.846.848,15zł 2. Zwiększenie - 173.117,75 zł 3. Zmniejszenie - 151.372,16 zł 4. Stan na 31.12.2020 r.- 1.868.593,74 zł
8) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.	Nie występuje
9) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.	Przedstawia Załącznik nr 2
10) Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy,	Zysk na działalności GZM nie występuje. Zysk na działalności gospodarczej stanowi kwotę 1.185.692,93 zł – w roku 2021 Zysk z działalności gospodarczej proponujemy przeznaczyć na: – fundusz zasobowy w kwocie 500.000,00 zł ,

c.d. poz. 10)	– fundusz remont. w kwocie 640.000,00 zł, – działalność społeczno-kulturalną i charytatywną w kwocie 10.055,86 zł, – na pokrycie wyniku ujemnego na GZM – 35.637,07 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:	1.515.741,33 zł
a) do 1 roku,	
b) powyżej 1 roku do 3 lat,	
c) powyżej 3 do 5 lat.	
d) powyżej 5 lat,	1.515.741,33 zł
13) Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.	Kaucje – 1.554.235,20 zł Wadia – 107.238,00 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, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,	Nie występuje
c) tabelę zmian w kapitale (funduszu)	Nie występuje

z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.	
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, 2361 i 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 01.01.2021 do 31.12.2021
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 1.485.501,93 zł Zwiększenie podstawy 92.439,25 zł Podstawa opodatkowania 1.577.941,18 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 po-	Nie występuje

niesione i planowane nakłady na ochronę środowiska;	
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. 2020
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 55,45 etaty w tym: – na stanowiskach nierobotniczych – 37,57 etatów – na stanowiskach robotniczych – 17,88 eta-

	tów
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 – 432.657,18 zł + składki ZUS – 75.931,27 zł Wynagrodzenie Rady Nadzorczej łącznie ze składkami ZUS – 157.568,12 zł Wynagrodzenie Rad Osiedlowych - 194.530,00 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 zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;	W 2021 roku nie dokonano zmian.
d) Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedni	Sprawozdanie zawiera dane porównywane do sprawozdania za rok ubiegły.

dzający ze sprawo-zdaniem za rok obroto- wy.	
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 odstępianie 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 ra-	

chunkowości (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	Nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności.

związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.	
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 2.505.575,87 zł, – nadwyżka kosztów nad przychodami na nieruchomościach na kwotę 2.509.729,74 zł Salda na funduszu remontowym - Załącznik nr 6 – salda ujemne na nieruchomościach na kwotę 10.096.437,72zł – salda dodatnie na nieruchomościach na kwotę 10.699.980,28 zł Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni: I. Wskaźnik płynności bieżącej – 2,25 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. Na wskaźnik ma wpływ stan należności na 31.12.2021r. z użytkownikami lokali w zasobach spółdzielni na kwotę 2.871.898,42 zł . Bez uwzględnienia tej kwoty wskaźnik wynosił by 1,98 %. II. Wskaźnik płynności szybkiej – 1,85 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 – 16,51 % 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. Użytkowana wartość oznacza niskie ryzyko finansowe ponoszone przez spółdzielnię. Wartość wskaźnika nie powinna przekroczyć 50%.

	IV. wskaźnik zaległości czynszowych - 6,27% Interpretacja: Wskaźnik obrazuje odsetek zaległości w odniesieniu do całego wymiaru opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i jest wyższy o ok. 0,12% w stosunku do roku 2020. 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. – 18,97 % Interpretacja: Wskaźnik obrazuje odsetek zaległości w odniesieniu do całego wymiaru opłat z tytułu prowadzonej przez spółdzielnię działalności gospodarczej. Wysokość wskaźnika zmniejszyła się o 1,33 % w stosunku do 2020 roku. Oznacza to właściwą tendencję w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej.
--	---

Sporządziła: Halina Wójcik
Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Szczecin, data: 14 marzec 2022 rok

CZŁONKOWIE ZARZĄDU

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. "KOLBIARZ"

mgr Mirosław Bajser

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do sprawozdania finansowego za rok 2021 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 31.12.2020 r.	Przychody	Rozchody	Stan na 31.12.2021r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.
I	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	216 735,84	4 563,30	0,00	221 299,14
1.	Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych	214 890,84	6 408,30	0,00	221 299,14
2.	Wartości niematerialne i prawne - netto (poz.I-1)	1 845,00	-1 845,00	0,00	0,00
II	ŚRODKI TRWAŁE				
1.	Grunty w wieczystym użytkowaniu	8 315 305,38	0,00	0,00	8 315 305,38
2.	Grunty zabudowane własne	26 923 037,12	0,00	175 865,43	26 747 171,69
	Razem grunty	35 238 342,50	0,00	175 865,43	35 062 477,07
3.	Budynki, pawilony, garaże, obiekty inżynierii lądowej	58 040 659,30	0,00	396 355,98	57 644 303,32
4.	Urządzenia techniczne i maszyny	6 727 619,74	128 741,00	101 616,65	6 754 744,09
5.	Transport	190 767,60	0,00	0,00	190 767,60
6.	Inne środki trwałe	45 292,75	0,00	0,00	45 292,75
7.	Razem (poz. 1-6)	100 242 681,89	128 741,00	673 838,06	99 697 584,83
8.	Umorzenia / amortyzacja środków trwałych	40 399 026,82	1 516 440,73	324 491,43	41 590 976,12
9.	Wartość netto środków trwałych (poz.7-8)	59 843 655,07			58 106 608,71
10.	Środki trwałe w budowie	1 733,00	172 516,52	162 000,00	12 249,52
11.	Rozliczenie środków trwałych w budowie	0,00	162 000,00	162 000,00	0,00
11.	Razem rzeczowe aktywa trwałe netto	59 847 233,07			58 118 858,23

Przychody środków trwałych

a) Maszyny i urządzenia techniczne	
-Dźwigi- wymiana	128 741,00
Potulicka 25 ; Szczecin	
Razem przychody	128 741,00

Rozchody środków trwałych

a) Grunty	
- wyodrębnienia praw do gruntów własnych	175 865,43
b) Budynki i obiekty inżynierii lądowej	

- wyodrębnienia praw do mieszkań	396 355,98
c) Maszyny i urządzenia techniczne	
- wartość wyodrębnionych udziałów w dźwigach osobowych	23 887,07
- likwidacja dźwigu osobowego	77 729,58
	<u>101 616,65</u>
Razem rozchody (a+b+c)	<u>673 838,06</u>

Przychody wartości niem. i prawnych

- licencje na programy	4 563,30
------------------------	----------

Środki trwałe w budowie

- budynek (9 Maja 84)	12 249,52
------------------------	-----------

sporządził: Anna Tryfon
Szczecin, dnia 2022-02-10

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

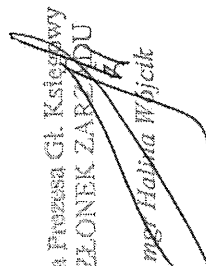
Z-ca Prezesa
ds. Techniczno Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomasz

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

ZESTAWIENIE STANÓW I ZMIAN W FUNDUSZACH ZA 2021 ROK

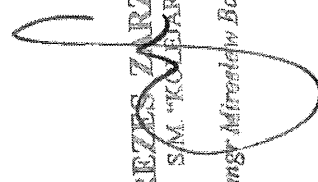
TRĘŚĆ	KONTO	B.O. 2021	ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	B.Z. 2021
FUNDUSZ UDZIAŁOWY	801	364 050,00	1 950,00	8 700,00	357 300,00
FUNDUSZ ZASOBOWY	802	39 174 729,81	482 002,70	503 892,31	39 152 840,20
FUNDUSZ PRZESZACOWANIA ZASOBÓW	804	21 965 973,59	519 130,17	314 694,41	22 170 409,35
FUNDUSZ WKŁADÓW ZALICZKOWYCH	805	0,00	0,00	0,00	0,00
FUNDUSZ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH	806	1 312 984,33	2 899,21	232 079,06	1 083 804,48
FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH	807	39 172 329,48	2 169 926,21	2 337 420,80	39 004 834,89
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	958 325,79	0,00	5 332,55	952 993,24
ZMNIEJSZENIE F. ZASADNICZYCH Z TYT. UMORZENIA ZAS. MIESZK.	818	-35 792 767,14	-929 333,14	-324 491,43	-36 397 608,85
RAZEM		68 222 512,25	2 246 575,15	3 077 627,70	67 391 459,70
NIEPODZIELONY ZYSK NETTO	820	0,00	0,00	0,00	0,00
ZYSK NETTO	860	1 057 548,66	77 772 201,15	77 644 056,88	1 185 692,93
RAZEM + ZYSK		69 280 060,91	80 018 776,30	80 721 684,58	68 577 152,63

Sporządził: Joanna Adamowska
Szczecin, dnia 10.02.2022 r.

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa ds. Technicznych i Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Miroslaw Bajzer

Załącznik nr 3

**Załącznik do bilansu na dzień 31-12-2021 rok
Spółdzielnia Mieszkaniowa "Kolejarz" w Szczecinie**

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

[zł]

w tym:

- niedobór przychodów na kosztami GZM
- ubezpieczenia majątkowe
- prenumerata czasopism
- razem

2 509 729,74
77 076,54
6 957,00
2 593 763,28

Rozliczenia międzyokresowe

w tym:

- nadwyżka przychodów nad kosztami GZM
- przychody przyszłych okresów
- dotacja panele fotowoltaiczne
- razem

2 505 575,87
48 368,89
823 593,71
3 377 538,47

sporządził: Halina Wójcik
Szczecin, dnia 2022-02-15

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i Organizacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Jolanta Tomkowiak

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzert

Załącznik Nr 4

konto	nazwa konta	saldo wg syntetyki				saldo wg analityki				rozrach. z tyt. dostaw i usług		zobowiąz.		należności z tyt.		pozostałe należności i zobowiązania krótkoterminowe		należności dochodzące		Długoterminowe należności i zobowiązania	
		WN	MA	WN	Ma	Należności do 12 m-cy	powyż. 12 m-cy	Zobowiązania do 12 m-cy	powyż. 12 m-cy	z tytuł. podatków i ZUS	należności z tytuł. podatków	Należności do 13	14	15	16	17					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17					
200;201	rozrach.z dostawcami i odbiorcami	494 886,11	3 084 262,87	494 886,11	3 084 262,87	494 886,11		3 084 262,87													
204;205;207	rozrachunki z użytk. lokalni	1 784 122,40	357 664,23	2 871 898,42	1 445 440,25	2 839 918,04		1 445 440,25													
208	rozrachunki z tyt. Kosztów i spraw sądowych	48 917,75	. 11 886,72	48 917,75	11 886,72				11 886,72												
209	rozrach. z członkami z tyt.kredyt.	60,61		60,61																	
220	rozrachunki z budżetem	11 568,00	42 204,00	11 568,00	42 204,00					11 568,00	42 204,00				60,61						
223	rozlicza.podatku VAT		32 928,00		32 928,00						32 928,00										
230	wykup gruntu																				
231	rozrachunki z tyt. Wynagrodzeń	71 405,00	0,00																		
241	rozrach. z członkami niewniesione wkłady	15 600,00		15 600,00											71 405,00						
242	kauce na lokale użytkowe		417 533,26		417 533,26																
243	rozrach.z tyt.zaliczek na wkłady		3 030,25		3 030,25				3 030,25						15 600,00						
244	rozrachunki z tyt.wadium	107 238,00			107 238,00			107 238,00													
245	kauce na lokale mieszkalne		61 887,16		61 887,16				61 887,16												
246	pożyczki z ZFSS dla pracowników	28 000,00		28 000,00																	
247	ubezpieczenia		8 794,83		8 794,83																
248	rozrach.pub-prawne-skl.ZUS		127 207,00		127 207,00																
249	pozostałe rozrachunki	128 993,79	40 753,75	128 993,79	40 753,75	128 993,79		40 753,75			127 207,00										
252	kauce gwaranc.na zabezp. Robót	2 256,39	1 554 235,20	2 256,39	1 554 235,20	2 256,39															
253	rozlicz. Z.tyt.Niepodjętych wkładów i udziałów		274 614,36		274 614,36				1 554 235,20												
290	odpisy aktualizacyjne należności	1 868 593,74			1 868 593,74																
razem należności i zobowiązania		2 585 810,05	7 992 833,37	3 673 586,07	9 080 609,39	3 465 054,33	76 917,75	6 555 083,44	1 631 039,33	11 568,00	202 338,00	0,00	0,00	31 980,38	87 065,61	692 147,62					
		-1 868 593,74	-1 868 593,74	-1 868 593,74				-1 868 593,74													
200;204/642	naliczone kary za bezumowne korzystanie z lokali i dotacje - amortyzacja do fotowoltaiiki		48 368,89		48 368,89																
	razem 842 konto		871 962,60		871 962,60				48 368,89												

sporządził:
Halina Wójcik

Szczecin, dnia 2022-02-15

ZARZĄD

~~Z-ca Prezesa Gł. Komisji Technicznej i Wsp. Zarządcych
CZŁONEK ZARZĄDU CZŁONEK ZARZĄDU
PREZES ZARZĄDU
SM "KOŁE D74"~~

Philip Woidt 2116 Lohr Lane, Toronto

18th August 1949

Załącznik Nr 5

GZM na dzień 31.12.2021 rok SM "Kolejarz" w Szczecinie

lp.	wg wydruku nieruchomości	nazwa nieruchomości	salda [-] zł	salda [+] zł
1	11-01-001	Drzymały 16		14 616,17
2	11-01-002	3 Maja 24-24A	15 867,35	
3	11-01-003	Łokietka 19-19B		24 798,28
4	11-01-004	Kaszubska 27C-27D	42 327,39	
5	11-01-005	Kaszubska 27-27B	50 611,15	
6	11-01-006	Plac Zwycięstwa 5-5A	51 134,69	
7	11-01-007	Potulicka 9	81 764,99	
8	11-01-008	Potulicka 10-12A		64 340,95
9	11-01-009	Potulicka 23-23B		11 614,34
10	11-01-010	Potulicka 24-24B	3 419,20	
11	11-01-011	Potulicka 25		31 621,14
12	11-01-012	Plac Zwycięstwa 4	64 899,48	
13	11-01-013	Potulicka 26		48 539,82
14	11-01-014	Potulicka 27	17 672,65	
15	11-01-016	Potulicka 28		4 652,71
16	11-01-016	Potulicka 29	190 373,67	
17	11-01-017	Potulicka 40	11 045,59	
18	11-01-021	Potulicka 31A-31C		13 691,65
19	11-01-022	Potulicka 33-33B		18 007,75
20	11-01-023	Potulicka 14-17A	133,45	
21	11-01-024	Piekary 3A-3B		14 165,57
22	11-02-003	Mieszka I 102	107 066,58	
23	11-02-004	Mieszka I 104		41 614,62
24	11-02-005	Mieszka I 106	98 410,38	
25	11-02-006	Powstańców Wlkp 4-4B		20 932,28
26	11-02-007	Powstańców Wlkp. 5-5B		16 812,82
27	11-02-008	Powstańców Wlkp 6-6B		18 351,23
28	11-02-009	Powstańców Wlkp. 7-7B		20 605,39
29	11-02-010	Powstańców Wlkp 8-8B		20 162,46
30	11-02-011	Powstańców Wlkp 9-9B		20 663,35
31	11-02-012	Powstańców Wlkp 4C-1-8	19 113,96	
32	11-03-001	Dunikowskiego 28	87 315,93	
33	11-03-002	Dunikowskiego 30	14 685,46	
34	11-03-003	9 Maja 9H-9I		4 991,12
35	11-03-004	Ruska 33D-33G		18 915,19
36	11-03-005	9 Maja 1		34 648,97
37	11-03-006	9 Maja 2		32 900,89
38	11-03-007	9 Maja 3		45 885,89
39	11-03-008	9 Maja 5		19 661,81
40	11-03-009	9 Maja 6		3 270,33
41	11-03-010	9 Maja 7		11 263,19
42	11-03-011	9 Maja 8	5 609,48	
43	11-03-012	9 Maja 9-9G		14 797,85
44	11-03-013	9 Maja 10	38 474,43	
45	11-03-014	9 Maja 11-11B		1 067,49
46	11-03-016	9 Maja 12-18		13 160,71
47	11-03-016	9 Maja 15-15F	45 646,43	
48	11-03-017	9 Maja 19-25		6 707,05
49	11-03-018	9 Maja 20-26		41 117,04
50	11-03-019	9 Maja 27-33	7 483,29	
51	11-03-020	9 Maja 28-34		30 965,25
52	11-03-021	9 Maja 35-41		49 561,14
53	11-03-022	9 Maja 36-42		38 617,35
54	11-03-023	9 Maja 44-50		13 578,93
55	11-03-024	9 Maja 52-58		22 673,09
56	11-03-025	9 Maja 60-66		25 202,56
57	11-03-026	9 Maja 68-74		15 306,58

58	11-03-027	9 Maja 76-82		35 876,24
59	11-03-028	9 Maja 42A-D		38 789,37
60	11-03-029	Frysztacka 5-8	1 242,51	
61	11-03-030	Milczańska 34-43		7 222,08
62	11-03-031	Częstochowska 2-10	128 432,65	
63	11-03-032	Powstańców Wlkp 49-51C		46 647,68
64	11-03-033	Powstańców Wlkp 52	45 351,00	
65	11-03-034	Powstańców Wlkp 53	11 473,46	
66	11-03-035	Powstańców Wlkp 54	35 725,69	
67	11-03-036	Legnicka 1		53 072,38
68	11-03-037	Legnicka 2		27 487,76
69	11-03-038	Legnicka 3		67 553,37
70	11-03-039	Legnicka 4-7		28 333,10
71	11-03-040	Legnicka 9-12		60 797,50
72	11-03-041	Legnicka 13-16	4 594,78	
74	11-03-042	Legnicka 17-20		9 112,49
75	11-03-043	Ruska 15-15C		39 059,79
76	11-03-044	Ruska 18-21		42 947,10
77	11-03-045	Ruska 33-33C		327,42
78	11-03-046	Ruska 34-34C	3 069,78	
79	11-03-047	Ruska 35-35C		5 936,06
80	11-03-048	Ruska 13-14A	154 117,66	
81	11-03-049	Ruska 1a-1c		81 281,87
82	11-03-050	Ruska 22-23A	63 152,67	
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		36 468,16
87	11-04-008	Włociańska 24-32		31 014,47
88	11-04-009	Włociańska 14-22		18 771,79
89	11-04-010	Włociańska 4-12	32 425,58	
90	11-04-011	Boryny 4-10		28 528,15
91	11-04-012	Boryny 12-24		93 300,18
92	11-04-013			
93	11-04-014	Boryny 26-38		24 149,95
94	11-04-015			
95	11-04-016	Boryny 40-52		27 620,05
96	11-04-017			
97	11-04-018	Boryny 54		6 881,69
98	11-04-019	Boryny 56	76 272,26	
99	11-04-020	Boryny 25-37		28 527,46
100	11-04-021			
101	11-04-022	Boryny 39-51	10 504,87	
102	11-04-023			
103	11-04-024	Sierpowa 8-13		26 259,70
104	11-04-044	Dobrzyńska 1-1B	31 259,63	
105	11-04-045	Budziszyńska 35-36	146 185,72	
106	11-04-046	Inowrocławska 8-8B		84 555,46
107	11-04-047	Inowrocławska 9-9BB	82 858,93	
108	11-04-048	Inowrocławska 10-10B		33 219,28
109	11-04-049	Inowrocławska 12-12B	25 961,63	
110	11-04-050	Inowrocławska 11-11B	54 589,89	
111	11-04-051	Budziszyńska 38-40	31 921,41	
112	11-05-001	Cukrowa 15-23		11 949,39
113	11-05-002	Cukrowa 25-31		33 674,98
114	11-05-003			
115	11-05-004	Cukrowa 33-43		12 498,52
116	11-06-001	Klemensiewicza 20-22		49 615,55
117	11-06-002	Klemensiewicza 12-16	74 689,05	
118	11-06-003	Klemensiewicza 18	66 115,19	
119	11-06-004	Klemensiewicza 17	30 925,27	
120	11-06-005	Klemensiewicza 4-10		16 921,27

121	11-06-006	Klemensiewicza 15	97 348,64	
122	11-06-007	Klemensiewicza 24-28	54 845,18	
123	11-03-057	Ruska(zespół garaży)	822,44	
124	11-03-058	Legnicka(przy zesp. Garaży)	708,17	
125	1103059;60;64	Ruska/Frysztacka	6 667,20	
126	11-03-228	9 Maja 42CD-ter.ziel.	5 533,13	
127	11-03-999	Lokale		56,90
128	11-05-999	Lokale		24 513,58
129	11-06-008; 012	Klemensiewicza 2		327,94
130	11-06-999	lokale	17,00	
131	11-09-001	pracownie plastyczne		37 923,02
132	11-10-001	Garaże Ruska 1-30		77 877,86
133	11-10-002	garaże Ruska 2-13		37 937,78
134	11-10-004	garaże Ruska 31-60		87 525,98
135	11-10-005	garaże-Piekary		64 486,57
136	11-10-006	garaże Ruska 61-100		108 928,33
137	11-10-007	Ruska garaże 14-22		20 004,56
138	11-10-013;	legnicka/parkingi		29 508,87
139	11-10-025	Boksy		6 979,10
140	11-10-026	Milczańska-Garaże		568,01
141	11-10-027	Garaże -Inowrocławska		39 999,04
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;	pozostałe		3 490,13
146	1103065;1103066	Legnicka (parkingi),Pow.WLK.52a		4 332,39
147	1105006	Cukrowa/Płocka	47,00	
148	11-04-001	Boryny 2	9,20	
149		Kaszuńska 27C-1;2;3-mieszk.do sprzedaży	270 086,55	
150	11-10-014	Garaże-Ruska	194,98	
	razem		2 509 729,74	2 505 575,87
	różnica			-4 153,87

Szczecin, 2022-02-15

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 ds. Technicznych i Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Joanna Tomkowiak

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2021 rok

lp.	nazwa (osiedla) nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Śródmieście	2 823 763,26	691 703,13	892 557,97	-1 239 502,16
2	Mieszka I	1 224 762,14	501 271,29	205 171,51	-518 319,34
3	Wzg.H	3 271 020,43	6 656 043,72	1 913 987,78	5 299 011,07
4	Ustronie	2 640 904,07	1 282 705,58	150 580,48	-1 207 618,01
5	Cukrowa	731 034,34			-731 034,34
6	Smolańska	1 479 206,29	249 841,33	225 795,36	-1 003 569,60
7	pracownie plastycz.		10 841,57		10 841,57
8	garaże	6 266,63			-6 266,63
	ogółem	12 176 957,16	9 392 406,62	3 388 093,10	603 542,56
	persaldo	-2 784 550,54			

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomkowiak

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Miroslaw Bajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2021 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem MA(+); WN(-)
		WN	MA		
1	Drzymały 16		17 219,62		17 219,62
2	3 Maja 24-24A	11 930,72			-11 930,72
3	Łokietka 19-19B		113 766,22		113 766,22
4	Kaszubska 27C-27D	149 973,40			-149 973,40
5	Kaszubska 27-27B	208 364,22		106 675,53	-101 688,69
6	Plac Zwycięstwa 5-5A	168 765,39		53 221,32	-115 544,07
7	Potulicka 9	482 473,43		70 830,01	-411 643,42
8	Potulicka 10-12A		138 039,86		138 039,86
9	Potulicka 23-23B		173 001,23		173 001,23
10	Potulicka 24-24B		83 872,48		83 872,48
11	Potulicka 25	249 241,95		66 798,53	-182 443,42
12	Plac Zwycięstwa 4	113 101,00		23 835,24	-89 265,76
13	Potulicka 26	236 051,97		66 777,15	-169 274,82
14	Potulicka 27	239 226,65		66 872,26	-172 354,39
15	Potulicka 28	193 832,55		65 831,06	-128 001,49
16	Potulicka 29	591 687,27		104 856,78	-486 830,49
17	Potulicka 40	141 283,75		266 860,09	125 576,34
18	Potulicka 31A-31-c		56 122,45		56 122,45
19	Potulicka 33-33B		63 428,77		63 428,77
20	Potulicka 14-17A	37 830,96			-37 830,96
21	Piekary 3A-3B		46 252,50		46 252,50
	ogółem O. Śródmieście	2 823 763,26	691 703,13	892 557,97	-1 239 502,16
	persaldo	-2 132 060,13			

Z-ca Prezesa Gł. Księgowości
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Hanna Wojcik

Z-ca Prezesa
Technicznego Komitetu
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomkowiak

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2021 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Mieszka I 102	347 262,61		68 152,45	-279 110,16
2	Mieszka I 104	458 158,15		68 506,98	-389 651,17
3	Mieszka I 106	344 458,22		68 512,08	-275 946,14
4	Powstańców WLKP 4-4B		90 799,17		90 799,17
5	Powstańców Wlkp 5-5B		106 928,56		106 928,56
6	Powstańców Wlkp 6-6B		83 320,29		83 320,29
7	Powstańców Wlkp 7-7B		67 084,48		67 084,48
8	Powstańców Wlkp 8-8B		96 022,81		96 022,81
9	Powstnców Wlkp 9-9B		57 115,98		57 115,98
10	Powstańców Wlkp 4c/1-8	74 883,16			-74 883,16
	razem O. Mieszka I	1 224 762,14	501 271,29	205 171,51	-518 319,34
	persaldo	-723 490,85			

Z-ca Prezesa Gł. Księgowości
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wojcik

Z-ca Prezesa ds. Technicznych i Inwestycyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Jolanta Iwanów

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Miraslaw Bajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2021 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Dunikowskiego 28	457 563,80		103 266,24	-354 297,56
2	Dunikowskiego 30	153 422,32		103 014,24	-50 408,08
3	9 Maja 9H-9I	85 076,72			-85 076,72
4	Ruska 33D-33G		211 137,10		211 137,10
5	9 Maja 1		101 009,80	101 174,52	202 184,32
6	9 Maja 2		22 074,25	100 278,60	122 352,85
7	9 Maja 3		63 568,17	101 221,46	164 789,63
8	9 Maja 5		69 804,80	100 985,30	170 790,10
9	9 Maja 6	74 327,94		100 562,36	26 234,42
10	9 Maja 7		22 739,59	100 369,04	123 108,63
11	9 Maja 8		62 669,86	99 259,31	161 929,17
12	9 Maja 9-9G	12 614,64			-12 614,64
13	9 Maja 10	267 894,81		99 994,08	-167 900,73
14	9 Maja 11-11B		36 735,74		36 735,74
15	9 Maja 12-18		329 888,19		329 888,19
16	9 Maja 15-15F		288 532,08		288 532,08
17	9 Maja 19-25		318 023,25		318 023,25
18	9 Maja 20-26		354 707,74		354 707,74
19	9 Maja 27-33		92 686,05		92 686,05
20	9 Maja 28-34		227 331,55		227 331,55
21	9 Maja 35-41		73 425,66		73 425,66
22	9 maja 36-42		238 206,82		238 206,82
23	9 Maja 44-50		260 211,09		260 211,09
24	9 Maja 52-58		176 641,46		176 641,46
25	9 Maja 60-66		339 038,79		339 038,79
26	9 Maja 68-74		347 096,70		347 096,70
27	9 Maja 76-82		253 723,81		253 723,81
28	9 Maja 42A-D	59 583,27			-59 583,27
29	Frysztacka 5-8	136 201,66			-136 201,66
30	Milczańska 34-43		109 770,12		109 770,12
31	Częstochowska 2-10	41 265,32		278 251,89	236 986,57
32	Powstańców Wlkp. 49-51C		620 001,07		620 001,07
33	Powstańców Wlkp 52	827 694,09		103 332,18	-724 361,91
34	Powstańców Wlkp. 53	553 416,40		103 866,00	-449 550,40
35	Powstańców Wlkp. 54	495 783,22		102 924,46	-392 858,76
36	Legnicka 1		128 168,60	101 557,08	229 725,68
37	Legnicka 2		83 212,07	101 108,28	184 320,35
38	Legnicka 3		181 096,55	101 944,14	283 040,69
39	Legnicka 4-7		194 978,94		194 978,94
40	Legnicka 9-12	32 210,95			-32 210,95
41	Legnicka 13-16		162 803,10		162 803,10
42	Legnicka 17-20		136 232,60		136 232,60
43	Ruska 15-15C		205 684,33		205 684,33
44	Ruska 18-21		151 465,26		151 465,26
45	Ruska 33-33C		281 140,69		281 140,69
46	Ruska 34-34C		197 851,38		197 851,38
47	Ruska 35-35C		276 367,68		276 367,68

48	Ruska 13-14A		5 194,36		5 194,36
49	Ruska 22-23A	73 965,29			-73 965,29
50	Ruska 1A-C		32 824,47	10 878,60	43 703,07
	razem O. WZg.H.	3 271 020,43	6 656 043,72	1 913 987,78	5 299 011,07
	persaldo	3 385 023,29			

Z-ca Prezesa GL Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
Techn. i Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU

S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzert

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2021 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Włosciańska 34-42		213 953,36		213 953,36
2	Włosciańska 24-32		207 516,46		207 516,46
3	Włosciańska 14-22	26 860,56			-26 860,56
4	Włosciańska 4-12	88 850,31			-88 850,31
5	Boryny 4-10		78 759,10		78 759,10
6	Boryny 12-24		288 693,92		288 693,92
7	Boryny 26-38		45 626,88		45 626,88
8	Boryny 40-52		147 462,17		147 462,17
9	Boryny 54	137 868,45		75 198,88	-62 669,57
10	Boryny 56	274 983,97		75 381,60	-199 602,37
11	Boryny 25-29	19 820,38			-19 820,38
12	Boryny 31-37	115 572,82			-115 572,82
13	Boryny 39-51	14 690,77			-14 690,77
14	Sierpowa 8-13		53 925,61		53 925,61
15	Dobrzyńska 1-1B	377 248,94			-377 248,94
16	Budziszyńska 35-36	893 762,44			-893 762,44
17	Inowrocławska 8-8B	17 659,53			-17 659,53
18	Inowrocławska 9-9B	200 998,73			-200 998,73
19	Inowrocławska 10-10B		161 644,42		161 644,42
20	Inowrocławska 12-12B		85 123,66		85 123,66
21	Inowrocławska 11-11B	72 736,32			-72 736,32
22	Budziszyńska 38-40	399 850,85			-399 850,85
	razem O.Ustronie	2 640 904,07	1 282 705,58	150 580,48	-1 207 618,01
	persaldo	-1 358 198,49			

Z-ca Prezosa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezosa
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Miroslaw Bajser

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2021 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]	
		WN	MA
1	Cukrowa 15-23	213 203,83	
2	Cukrowa 25-31	85 646,76	
3	Cukrowa 33-43	432 183,75	
	razem O. Cukrowa	731 034,34	0,00
	persaldo		-731 034,34

Z-ca Prezesa Gł. Komisji
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Miroslaw Bajzer

Zestawienie sald na funduszu remontowym na dzień 31.12.2021 rok

lp.	nazwa nieruchomości	saldo narastająco [zł]		f.wym.Dźwig.	saldo f.rem (+);(-)
		WN	MA		
1	Klemensiewicza 20-22		26 032,79		26 032,79
2	Klemensiewicza 12-16		75 249,86		75 249,86
3	Klemensiewicza 18	543 534,70		75 383,28	-468 151,42
4	Klemensiewicza 17	595 589,50		75 383,28	-520 206,22
5	Klemensiewicza 4-10		73 175,27		73 175,27
6	Klemensiewicza 15	340 082,09		75 028,80	-265 053,29
7	Klemensiewicza 24-28		75 383,41		75 383,41
	razem O. Smolańska	1 479 206,29	249 841,33	225 795,36	-1 003 569,60
	persaldo	-1 229 364,96			

Z-ca Prezosa Gł. Księgowy Technicznych i Budowlanych
CZŁONEK ZARZĄDU CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik mgr Beata Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. KOLEJARZ"
mgr Mirosław Bajzer

Załącznik do bilansu na dzień 31-12-2021 rok

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

dla SM "Kolejarz" w Szczecinie

	Nr reperforium	Indeks	adres	kwota
1	90/21	11-03- 0000-0000	Legnica 0000	o zapłatę
2	88/21	11-03- 0000-0000	9 Maja 0000	o zapłatę
3	81/21	11-03- 0000-0000	Powst. Wlkp. 0000	o zapłatę
4	78/21	11-03- 0000-0000	9 Maja 0000	o zapłatę
5	76/21	11-03- 0000-0000	Legnica 0000	o zapłatę
6	73/21	11-01- 0000-0000	Mieszka I 0000	o zapłatę
7	62/21	11-03- 0000-0000	9 Maja 0000	o zapłatę
8	52/21	11-01- 0000-0000	Potulicka 0000	o zapłatę
9	34/21	11-03- 0000-0000	Ruska 0000	o zapłatę
				31 980,38

sporządziła : Małgorzata Bojarun

Szczecin, dnia 2022-02-15

PREZES VAIČADU
Š.M. "KOLEARZ"

1892-1893

~~ds. Technicznych i Społecznych~~
~~CZŁONIAK ZARZĄDU~~

~~not in Jolanta Tomkowiak~~

23

Chad

WITTENBERG

Załącznik nr 8

**Załącznik do bilansu na dzień 31.12.2021
Spółdzielnia Mieszkaniowa "KOLEJARZ" w Szczecinie**

umowa leasingu operacyjnego nr 4092731/AT z dnia 06-05-2021 r.

zawarta pomiędzy Idea Getin Leasing Spółka Akcyjna Automotive S.K.A.

Dostawca : GEZET Sp. z o.o. Spółka Komandytowa

ul. Kasprzaka 1a, 66-400 Gorzów Wielkopolski
Grupa Gezet ,Ustowo 57, 70-001 Szczecin

Przedmiot umowy leasingu:

samochód ciężarowy Fiat Ducato Ducato Maxi

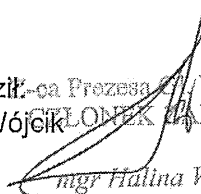
miesięczna rata leasingowa według harmonogramu (60 rat) wynosi:

1.952,20 zł plus VAT 23%

wysokość czynszu inicjalnego 10% stanowi kwotę 10.500,00 zł plus VAT 23%

wartość ofertowa netto przedmiotu 108.688,80 zł * VAT 23%= 133.687,22 zł

sporządził: Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
Halina Wójcik
CZŁONEK ZARZĄDU



mgr Halina Wójcik

Szczecin , dnia 2022-02-15

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
Techniczny
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomko

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Załącznik do informacji dodatkowej na dzień 31-12-2021 rok

I. Fundusz wkładów mieszkaniowych

1. Stan funduszu wkładów mieszkaniowych wynikający z ewidencji analitycznej	1 083 804,48
2. Zmniejszenie funduszu wkładów mieszkaniowych z tytułu umorzenia budynków	-768 835,27
3. Stan funduszu wkładów mieszkaniowych do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	314 969,21

II. Fundusz wkładów budowlanych

1. Stan funduszu wkładów budowlanych wynikający z ewidencji analitycznej	39 584 133,16
2. Zmniejszenie funduszu wkładów budowlanych z tytułu umorzenia budynków	-30 176 375,74
3. Stan funduszu wkładów budowlanych do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	9 407 757,42

III. Fundusz na wykup gruntów 952 993,24**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	-183 696,86
3. Stan funduszu wkładów -lokale użytkowe do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	303 891,26

V. Fundusz zasobów mieszkaniowych

1. Stan funduszu zasobów mieszkaniowych wynikający z ewidencji analitycznej (grunty+ dźwigi)	35 529 071,10
2. Zmniejszenie funduszu zasobów mieszkaniowych z tytułu umorzenia budynków	-2 437 205,51
3. Stan funduszu zasobów mieszkaniowych do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	33 091 865,59

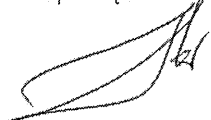
Fundusz udziałowy 357 300,00**razem fundusz podstawowy** 44 428 776,72**Kapitał fundusz zasobowy**

1. Stan funduszu zasobowego wynikający z ewidencji analitycznej	25 794 178,45
2. Zmniejszenie funduszu zasobowego z tytułu umorzenia	-2 831 495,47
3. Stan funduszu zasobowego do prezentacji w sprawozdaniu finansowym	22 962 682,98
razem	67 391 459,70
zysk netto na działalności gospodarczej	1 185 692,93

Razem fundusze 68 577 152,63

Szczecin , dnia 15-02-2022

sporządził: Halina Wójcik



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

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych S.M. "KOLEJARZ"
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Miroslaw Bajzert

PREZES ZARZĄDU
mgr Miroslaw Bajzert

Zestawienie zbiorcze - wykonanie planu remontów za IV kw. 2021

Lp.	Rodzaj robót	Osiedle Wzgórze Hetmańskie		Osiedle Cukrowa		Osiedle Ustronie		Osiedle Smolańska		Osiedle Śródmieście		Osiedle Mieszka I		Razem	
		Plan [zł]	Wykon. [zł]	Plan [zł]	Wykon. [zł]	Plan [zł]	Wykon. [zł]	Plan [zł]	Wykon. [zł]	Plan [zł]	Wykon. [zł]	Plan [zł]	Wykon. [zł]	Plan [zł]	Wykon. [zł]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1.	Roboty instalacyjne	1 174 840	1 044 798	34 000	32 016	20 000	0	0	0	372 500	245 632	0	0	1 601 340	1 322 446
2.	Roboty elektryczne	173 000	173 496	60 000	0	0	0	0	0	306 100	277 415	0	0	539 100	450 911
3.	Remonty dźwigów	107 000	162 294	0	0	6 000	3 005	6 000	324	215 500	205 651	6 000	14 172	340 500	385 446
4.	Roboty ślusarskie	90 000	33 074	0	0	0	0	0	0	32 600	34 647	0	0	122 600	67 721
5.	Roboty murarsko-tynkarskie	154 000	99 630	20 000	20 000	70 000	57 480	50 000	35 000	114 000	65 125	0	0	408 000	277 235
6.	Roboty posadzkarstwo	51 600	53 960	350 000	332 000	100 000	110 000	300 000	265 600	245 500	2 850	0	0	1 047 100	764 410
7.	Roboty brukarskie	0	0	0	0	0	0	0	0	68 000	36 019	0	0	68 000	36 019
8.	Roboty stolarskie	128 940	48 106	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128 940	48 106
9.	Roboty p.poż.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Roboty dekarstwo	793 250	696 597	0	0	205 750	175 700	0	0	155 400	161 710	0	0	1 154 400	1 034 007
11.	Roboty malarskie	65 000	64 517	0	0	0	0	0	0	0	0	50 000	58 050	115 000	122 567
12.	Wymiana wodomierzy	372 000	229 828	42 100	41 984	137 740	51 272	30 740	15 564	32 600	32 381	70 580	2 079	685 760	373 107
13.	Wymiana stolarki okiennej	0	12 199	0	0	0	8 888	0	1 253	0	1 639	0	0	0	23 979
14.	Wymiana dźwigów	0	0	0	0	0	0	0	0	162 000	162 000	0	0	162 000	162 000
15.	Roboty nie ujęte w planie rem.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.	Roboty awaryjne	90 000	125 883	10 000	0	40 000	33 456	20 000	4 920	30 000	34 339	20 000	0	210 000	198 598
17.	Prace zbiorcze osiedla	145 000	54 019	20 000	15 609	211 200	196 678	6 500	6 396	5 000	4 797	80 000	81 412	467 700	358 911
18.	Termomodernizacja	0	0	0	0	112 700	113 702	0	0	0	0	0	0	112 700	113 702
19.	Prace remontowe spółdzielni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ogółem roboty remontowe		3 344 630	2 798 401	536 100	441 609	903 390	750 181	413 240	329 057	1 739 200	1 264 205	226 580	155 713	7 163 140	5 739 166

Z-ca Prezesa Gł. Wzrostowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcick

Z-ca Prezesa ds. Technicznych i Planowania
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzert

22.03.2022 r.

Wykonanie planu remontów lokali użytkowych w 2021 r.

Lp.	Adres robót	Rodzaj robót	Jedn. Miary	Ilość	Plan	Wykonanie za IV kwartały (BRUTTO)	Wykonanie obciążające działalność gospodarczą (NETTO)
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1	Budziszyńska 35-36	Remont tarasu	m ²	250	60 000 zł	56 500 zł	45 935 zł
2	9 Maja 17	Remont instal. c.o.	kpl.	1	140 000 zł	71 350 zł	63 344 zł
3	9 Maja 17	Remont sanitariatów wraz z wydzieleniem sanitariatu dla osób niepełnosprawnych.	kpl.	2 (3)	115 000 zł	122 600 zł	43 384 zł
4	SM "Kolejarz"	Roboty awaryjne	kpl.	1	40 000 zł	0 zł	43 207 zł
5	Kaszubska 27C	Modernizacja lokalu (podział jednego na trzy)	kpl.	1	264 000 zł	264 500 zł	0 zł
6	Potulicka 29	Remont wentylacji grawitacyjnej w lokalu przedszkola	kpl.	1	10 000 zł	2 530 zł	2 527 zł
7	Potulicka 29	Remont ponieszczenia po bibliotece	kpl.	1	20 000 zł	11 400 zł	9 285 zł
8	9 Maja 84	Wykonanie ekspertyzy opłacalności remontu kapitalnego budynku	kpl.	1	0 zł	0 zł	0 zł
9	Pl. Zwyc. 5-5A	Remont chodnika	m ²	30	20 000 zł	23 370 zł	19 000 zł
10	9 Maja 17	Udrożnienie kanalizacji deszczowej z podłączeniem do sieci deszczowej	kpl.	1	40 000 zł	0 zł	0 zł
RAZEM					709 000 zł	552 250 zł	226 683 zł

Prace obciążające koszty eksploatacji nieruchomości w roku 2021

Lp.	Adres robót	Rodzaj robót	Jedn. Miary	Ilość	Plan	Wykonanie
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1	9 Maja 52-58	Remont placu asfaltowego	m ²	400	50 000 zł	0 zł
2	9 Maja 28-34	Remont placu asfaltowego	m ²	300	40 000 zł	0 zł
3	Potulicka 31-31 c.	Ogrodzenie terenu	kpl.	1	10 000 zł	0 zł
4	9 Maja 17	Remont sieci c.o. podposadzkowej	szt.	1	60 000 zł	0 zł
RAZEM					160 000 zł	0 zł

Planowane prace inwestycyjne w roku 2021

Lp.	Adres robót	Rodzaj robót	Jedn. Miary	Ilość	Szacunkowa wartość robót [zł]	Wartość robót w roku 2021 [zł]	Wykonanie
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1	9 Maja 84 125 obr. 56 ŚRÓDMIEŚCIE	Budynek mieszkalno - usługowy - projekt	kpl.	1	200 000	20 000	10 517
RAZEM					200 000	20 000	10 517

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDKU
mgr Hladiu Wojcik

PREZES ZARZĄDKU
CZŁONEK ZARZĄDKU
mgr Mirosław Białzer
22.03.2022 r.

OSIEDLE "WZGÓRZE HETMAŃSKIE"

Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Plan			WYKONANIE	Termin realizacji /kwartał/
					Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE									
1.	WH I	I	9 MAJA 1	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	kpl.	1	41 000	41 040	II-III
2.	WH I	I	9 MAJA 1	Remont hydroforu.	kpl.	1	1 800	1 153	III-IV
3.	WH I	I	9 MAJA 2	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	kpl.	1	38 610	38 610	II-III
4.	WH I	I	9 MAJA 2	Remont hydroforu.	kpl.	1	1 800	1 153	III-IV
5.	WH I	I	9 MAJA 3	Remont hydroforu.	kpl.	1	1 800	1 153	III-IV
6.	WH I	I	9 MAJA 5	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	kpl.	1	32 200	32 199	II-III
7.	WH I	I	9 MAJA 5	Remont hydroforu.	kpl.	1	1 800	1 153	III-IV
8.	WH I	I	9 MAJA 6	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	kpl.	1	38 610	38 610	II-III
9.	WH I	I	9 MAJA 6	Remont hydroforu.	kpl.	1	1 800	1 153	III-IV
10.	WH I	I	9 MAJA 7	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	kpl.	1	39 000	40 330	II-III
11.	WH I	I	9 MAJA 7	Remont hydroforu.	kpl.	1	1 800	1 153	III-IV
12.	WH I	I	9 MAJA 8	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	kpl.	1	42 660	42 660	II-III
13.	WH I	I	9 MAJA 8	Remont hydroforu.	kpl.	1	1 800	1 153	III-IV
14.	WH I	I	9 MAJA 10	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	kpl.	1	35 740	35 740	II-III
15.	WH I	I	9 MAJA 10	Remont hydroforu.	kpl.	1	1 800	1 153	III-IV
16.	WH I	I	POWSTAŃCÓW WLKP.52	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	kpl.	1	27 200	40 795	II-III
17.	WH I	I	POWSTAŃCÓW WLKP.53	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	kpl.	1	30 560	30 560	II-III
18.	WH I	I	POWSTAŃCÓW WLKP.54	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	kpl.	1	23 700	36 272	I-III
19.	WH I	I	LEGNICKA 2	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	kpl.	1	48 160	48 160	II-III
20.	WH II	I	9 MAJA 15-15F	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok. + projekt	kpl.	1	63 500	63 410	I-III
21.	WH II	I	9 MAJA 27-33	Wymiana odcinka kanalizacji.	kpl.	1	15 000	7 257	II-III
22.	WH II	I	RUSKA 22-23A	Remont instalacji gazowej + projekt	kpl.	4	70 000	9 963	I-III
23.	WH III	I	RUSKA 33d-33G	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok. + projekt	kpl.	1	48 000	47 980	I-III
24.	WH III	I	LEGNICKA 4-7	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	kpl.	1	28 000	28 000	II-III
25.	WH III	I	LEGNICKA 4-7	Remont hydroforu.	kpl.	1	1 800	0	II-III
26.	WH III	I	LEGNICKA 9-12	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	kpl.	1	26 000	30 007	I-III
27.	WH III	I	LEGNICKA 13-16	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok. + projekt	kpl.	1	48 000	47 980	I-III
28.	WH III	I	LEGNICKA 17-20	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok. + projekt	kpl.	1	48 000	47 980	I-III
29.	WH III	I	RUSKA 16-16C	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	kpl.	1	39 000	38 600	I-III
30.	WH III	I	RUSKA 18-21	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok. + projekt	kpl.	1	48 000	47 980	I-III
31.	WH III	I	RUSKA 33-33C	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok. + projekt	kpl.	1	48 000	47 980	I-III
32.	WH III	I	RUSKA 34-34C	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok. + projekt	kpl.	1	48 000	55 077	I-III
33.	WH III	I	RUSKA 35-35C	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	kpl.	1	37 000	36 850	I-III
34.	WH II	I	9 MAJA 76-82	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok. + projekt	kpl.	1	48 000	45 520	I-III
35.	WH I	I	CZESTOCHOWSKA 2-10	Nowa hydrofornia - projekt	kpl.	1	20 000	0	II-IV
36.	WH II	I	9 MAJA 9-9G	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	kpl.	1	42 000	25 056	III-IV
37.	WH II	I	9 MAJA 9H-9I	Wymiana zaworów gazowych podp. i lok.	kpl.	1	15 000	6 264	III-IV
38.	WH I	I	LEGNICKA 1	Nowa hydrofornia - projekt	kpl.	1	15 000	0	III-IV
39.	WH I	I	LEGNICKA 2	Nowa hydrofornia - projekt	kpl.	1	15 000	0	III-IV
40.	WH I	I	LEGNICKA 3	Nowa hydrofornia - projekt	kpl.	1	15 000	0	III-IV
41.	WH II	I	9 MAJA 9H-9I	Naprawa instalacji gazowej	kpl.	1	17 800	17 796	III
42.	WH II	I	9 MAJA 9-9G	Naprawa instalacji gazowej	kpl.	1	8 900	8 898	III
Razem							1 174 840	1 044 798	
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE									
1.	WH I	E	POWSTAŃCÓW WLKP.54	Wymiana tablicy głównej z kablem zasilającym	kpl.	1	15 000	14 736	I
2.	WH III	E	MILCZAŃSKA 34-43	Remont instalacji elektrycznej	kpl.	1	143 000	143 809	I
3.	WH III	E	RUSKA 13-14A	Wymiana osprzętu elektrycznego.	kpl.	4	15 000	14 951	I
Razem							173 000	173 496	
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW									
1.	WH I	RD	OSIEDLE "WH I"	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	34 000	87 979	I-IV
2.	WH I	RD	9 MAJA 6	Wymiana wciągarki	kpl.	1	22 000	23 573	I-II
3.	WH I	RD	9 MAJA 2	Wymiana wciągarki	kpl.	1	22 000	21 384	I-II
4.	WH I	RD	9 MAJA 5	Wymiana wciągarki	kpl.	1	22 000	22 608	I-II
5.	WH I	RD	DUNIKOWSKIEGO 28	Naprawa sterowania	kpl.	1	7 000	6 750	I-II
Razem							107 000	162 294	
POZ. 4 - ROBOTY ŚLUSARSKIE									
1.	WH I	Ś	DUNIKOWSKIEGO 28	Konstrukcja wsporca dla fotowoltaiki	kpl.	1	35 000	6 537	III-IV
2.	WH I	Ś	DUNIKOWSKIEGO 30	Konstrukcja wsporca dla fotowoltaiki	kpl.	1	35 000	6 537	III-IV
3.	WH III	Ś	RUSKA 1A-1B-1C	Wykonanie ogrodzenia	kpl.	1	20 000	20 000	I-III
Razem							90 000	33 074	
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE									
1.	WH I	T	POWSTAŃCÓW WLKP.53	Remont muru oporowego - ekspertyza	szt.	1	6 000	0	II-III
2.	WH I	T	POWSTAŃCÓW WLKP.53	Remont muru oporowego	szt.	1	100 000	78 720	III-IV
3.	WH I	T	LEGNICKA 2	Naprawa elewacji - ekspertyza	m ²	1	18 000	20 910	II-III
4.	WH III	T	RUSKA 13-14A	Remont przybudówek	szt.	4	30 000	0	II-III
Razem							154 000	99 630	
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE									
1.	WH II	P	9 MAJA 42A-D	Naprawa posadzki.	kpl.	1	43 400	45 760	I-II
2.	WH I	P	9 MAJA 3	Hydroizolacja balkonu	szt.	1	8 200	8 200	II
Razem							51 600	53 960	
POZ. 8 - ROBOTY STOLARSKIE									
1.	WH I	S	LEGNICKA 2	Wymiana okien w pomieszczeniach wspólnych.	szt.	19	8 740	0	II-III
2.	WH II	S	9 MAJA 11-11B	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	3 250	3 250	II
3.	WH II	S	9 MAJA 12-18	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	3 250	3 250	II
4.	WH II	S	9 MAJA 20-26	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	3 250	3 250	II
5.	WH II	S	9 MAJA 36-42	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	3 250	3 250	II
6.	WH II	S	9 MAJA 44-50	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	3 250	3 250	II
7.	WH II	S	9 MAJA 52-58	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	3 250	3 250	II
8.	WH II	S	9 MAJA 52-58	Wymiana okien w pomieszczeniach wspólnych.	szt.	20	12 000	0	II-III
9.	WH II	S	9 MAJA 60-66	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	3 250	3 250	II
10.	WH II	S	9 MAJA 68-74	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	3 250	3 250	II
11.	WH II	S	9 MAJA 76-82	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	3 250	3 250	II
12.	WH III	S	RUSKA 33d-33G	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	3 250	3 250	II
13.	WH III	S	RUSKA 15-16C	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	3 250	3 250	II
14.	WH III	S	RUSKA 33-33C	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	3 250	3 250	II
15.	WH III	S	RUSKA 34-34C	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	3 250	3 250	II
16.	WH III	S	RUSKA 35-35C	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	3 250	3 250	II
17.	WH III	S	RUSKA 13-14A	Wymiana okien na klatkach schodowych.	szt.	20	40 000	0	II-III
18.	WH III	S	RUSKA 13-14A	Wymiana drzwi wejściowych.	szt.	8	20 000	0	II-III
19.	WH II	S	9 MAJA 42A-D	Wymiana wylazu dachowego.	szt.	1	2 700	2 606	I-II
Razem							128 940	48 106	

Wykonanie planu remontów w 2021 r.

POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE									
1.	WH I	D	DUNIKOWSKIEGO 28	Naprawa dachu i kominów	m ²	480	65 000	61 800	II-III
2.	WH I	D	DUNIKOWSKIEGO 30	Naprawa dachu i kominów	m ²	542	70 000	65 880	II-III
3.	WH I	D	CZĘSTOCHOWSKA 2-10	Naprawa dachu i kominów	m ²	1 140	150 000	117 000	II-III
4.	WH II	D	9 MAJA 9H-9I	Naprawa dachu i kominów	m ²	330	41 250	35 662	II-III
5.	WH II	D	9 MAJA 9-9G	Naprawa dachu i kominów	m ²	1 320	165 000	142 446	II-III
6.	WH II	D	9 MAJA 27-33	Naprawa dachu i kominów	m ²	710	90 000	81 753	II-III
7.	WH II	D	9 MAJA 28-34	Naprawa dachu i kominów	m ²	710	90 000	81 753	II-III
8.	WH II	D	9 MAJA 44-50	Naprawa dachu i kominów	m ²	710	94 000	82 503	II-III
9.	WH III	D	RUSKA 18-21	Wymiana obróbek blacharskich	mb.	250	28 000	28 000	II-III
Razem							793 250	696 597	
POZ. 11 - ROBOTY MALARSKIE									
1.	WH II	M	9 MAJA 42A-D	Malowanie klatek schodowych	szt.	4	53 000	52 717	I-II
2.	WH III	M	MILCZAŃSKA 34-43	Częściowe malowanie klatek schodowych	szt.	5	12 000	11 800	II-III
Razem							65 000	64 517	
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY									
1.	WH II	W	RUSKA 22-23A	Wymiana wodomierzy	szt.	156	24 960	0	III-IV
2.	WH III	W	RUSKA 33d-33G	Wymiana wodomierzy	szt.	144	23 040	0	III-IV
3.	WH III	W	LEGNICKA 17-20	Wymiana wodomierzy	szt.	147	23 520	0	III-IV
4.	WH III	W	RUSKA 33-33C	Wymiana wodomierzy	szt.	144	23 040	0	III-IV
5.	WH III	W	RUSKA 34-34C	Wymiana wodomierzy	szt.	144	23 040	0	III-IV
6.	WH III	W	RUSKA 35-35C	Wymiana wodomierzy	szt.	150	24 000	0	III-IV
7.	WH I	W	9 MAJA 1	Wymiana wodomierzy	szt.	233	19 300	19 217	III-IV
8.	WH I	W	9 MAJA 3	Wymiana wodomierzy	szt.	235	22 300	22 264	III-IV
9.	WH I	W	9 MAJA 5	Wymiana wodomierzy	szt.	238	23 200	23 119	III-IV
10.	WH I	W	9 MAJA 7	Wymiana wodomierzy	szt.	232	23 200	23 166	III-IV
11.	WH I	W	LEGNICKA 1	Wymiana wodomierzy	szt.	229	21 600	21 527	III-IV
12.	WH II	W	9 MAJA 9H-9I	Wymiana wodomierzy	szt.	97	9 200	9 119	III-IV
13.	WH II	W	9 MAJA 9-9G	Wymiana wodomierzy	szt.	475	44 100	44 083	III-IV
14.	WH II	W	9 MAJA 20-26	Wymiana wodomierzy	szt.	153	13 200	13 117	III-IV
15.	WH II	W	9 MAJA 28-34	Wymiana wodomierzy	szt.	160	14 800	14 771	III-IV
16.	WH II	W	9 MAJA 36-42	Wymiana wodomierzy	szt.	145	12 000	11 978	III-IV
17.	WH I	W	CZĘSTOCHOWSKA 2-10	Wymiana wodomierzy	szt.	280	27 500	27 467	III-IV
Razem							372 000	229 828	
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ									
1.	WH	SO	OSIEDLE "WH"	wg zgłoszeń			0	12 199	I-IV
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE									
1	WH	A	OSIEDLE "WH"	wg potrzeb			90 000	125 883	I-IV
POZ. 17 - PRACE ZBIORCZE OSIEDLA WZGÓRZE HETMAŃSKIE									
Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]	Termin realizacji /kwartał/
1.	WH	PZ	Ruska 13-14	Remont jezdni i chodnika - projekt	kpl.	1	20 000	0	I-III
2.	WH	PZ	9 Maja 9-9I	Montaż urządzeń zabawowych	kpl.	1	25 000	24 800	I-III
3.	WH	PZ	Ruska 34c-35	Modernizacja altany śmietnikowej	szt.	1	60 000	1 825	I-III
4.	WH	PZ	9 Maja 15 f	Modernizacja altany śmietnikowej	szt.	1	40 000	27 394	I-III
Razem							145 000	54 019	

Plan WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "Wzgórze Hetmańskie" - planowana wartość robót 3 344 630 zł 2 798 401 zł

CUKROWA

Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Plan			WYKONANIE		Termin realizacji /kwartał/
					Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE										
1	C	I	CUKROWA 25-31	Wymiana zaworów podpiwniczych c.w., zw i cyrk.	szt.	34	15 000	13 824	II-III	
2	C	I	CUKROWA 15-23	Remont instalacji gazowej (projekt)	kpl.	1	4 000	3 936	II-III	
3	C	I	CUKROWA 15-23	Wymiana zaworów podpiwniczych c.w., zw i cyrk.	kpl.	1	15 000	14 256	III-IV	
Razem							34 000	32 016		
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE										
1	C	E	CUKROWA 33-43	Remont tablic elektrycznych mieszkaniowych w części wspólnej	kpl.	6	60 000	0	I-II	
Razem							60 000	0		
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE										
1	C	T	CUKROWA 33-43	Częściowa renowacja elewacji.	kpl.	1	20 000	20 000	III	
Razem							20 000	20 000		
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE										
1	C	P	CUKROWA 33-43	Remont balkonów.	szt.	35	350 000	332 000	I-III	
Razem							350 000	332 000		
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY										
1	C	W	CUKROWA 15-23	Wymiana wodomierzy	szt.	112	13 900	13 890	II-III	
2	C	W	CUKROWA 25-31	Wymiana wodomierzy	szt.	86	8 600	8 522	II-III	
3	C	W	CUKROWA 33-43	Wymiana wodomierzy	szt.	128	19 600	19 571	II-III	
Razem							42 100	41 984		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ										
1	C	SO	OSIEDLE "CUKROWA"	wg zgłoszeń			0	0	I-IV	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE										
1	C	A	OSIEDLE "CUKROWA"	wg potrzeb			10 000	0	I-IV	
POZ. 17 - PRACE ZBIORCZE OSIEDLA										
1	C	PZ	Cukrowa 15-43	Urządzenia zabawowe	kpl.	1	20 000	15 609	I-II	
Razem							20 000	15 609		

Plan WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "CUKROWA" - planowana wartość robót 536 100 zł 441 609 zł

Z-ca Prezesa Głównego
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Głównego
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tokarska

PREZES ZARZĄDU
S.M. WŁOŚCIARZmgr Mariusz Białkowski
22.03.2022

Wykonanie planu remontów w 2021 r.

OSIEDLE "USTRONIE"

Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Plan			WYKONANIE		Termin realizacji /kwartał/
					Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE										
1	U	I	DOBRZYŃSKA 1-1B	Remont sieci co. i cww.	kpl.	1	20 000	0	III-IV	
Razem							20 000	0		
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW										
1	U	RD	BORYNY 54, 56	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	6 000	3 005	I-IV	
Razem							6 000	3 005		
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE										
1	U	T	BORYNY 26-38	Remont przybudówek	szt.	7	70 000	57 480	II-III	
Razem							70 000	57 480		
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE										
1	U	P	SIERPOWA 8-13	Remont balkonów.	szt.	10	100 000	110 000	II-III	
Razem							100 000	110 000		
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE										
1	U	D	BORYNY 56	Naprawa dachu i kominów	m ²	330	90 750	87 480	II-III	
2	U	D	BORYNY 26-38	Przebudowa daszków nad wiatrolapami	szt.	7	105 000	80 220	II-III	
3	U	D	BORYNY 56	Wykonanie wentylacji zsypów i suszarni + mont. wywietrzaka	kpl.	1	10 000	8 000	III-IV	
Razem							205 750	175 700		
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY										
1	U	W	BORYNY 12-24	Wymiana wodomierzy	szt.	181	28 960	0	III-IV	
2	U	W	SIERPOWA 8-13	Wymiana wodomierzy	szt.	238	38 080	0	III-IV	
3	U	W	INOWROCŁAWSKA 10-10B	Wymiana wodomierzy	szt.	120	19 200	0	III-IV	
4	U	W	BORYNY 26-38	Wymiana wodomierzy	szt.	191	15 600	15 548	III-IV	
5	U	W	BORYNY 54	Wymiana wodomierzy	szt.	100	9 600	9 562	II-III	
6	U	W	BORYNY 56	Wymiana wodomierzy	szt.	99	9 500	9 456	II-III	
7	U	W	BORYNY 39-51	Wymiana wodomierzy	szt.	157	16 800	16 708	II-III	
Razem							137 740	51 272		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ										
1	U	SO	OSIEDLE "USTRONIE"	wg zgłoszeń			0	8 888	I-IV	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE										
1	U	A	OSIEDLE "USTRONIE"	wg potrzeb			40 000	33 456	I-IV	
POZ. 17 - PRACE ZBIORCZE OSIEDLA										
1	U	PZ	Boryny 39-51	Zagospodarowanie terenu			10 000	7 020	I-II	
2	U	PZ	Boryny 46	Wymiana urządzeń na pl. zabaw	kpl.	1	25 600	25 600	I-II	
3	U	PZ	Boryny 54	Wymiana urządzeń na pl. zabaw	kpl.	1	25 600	26 200	I-II	
4	U	PZ	Włościańska 4-42	Remont drogi osiedlowej - projekt	kpl.	1	20 000	14 637	I-II	
5	U	PZ	Osiedle Ustronie	Ogrodzenie placu zabaw	kpl.	1	30 000	26 543	III-IV	
6	U	PZ	Włościańska 4-42	Budowa altan śmietnikowych	szt.	2	100 000	96 678	III-IV	
Razem							211 200	196 678		
POZ. 18 - PRACE REMONTOWE ZWIĄZANE Z TERMOMODERNIZACJĄ										
Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]	Termin realizacji /kwartał/	
1	U	D	DOBRZYŃSKA 1-1B	Prace dociepleniowe - koszty kredytu			33 200	33 200	I-IV	
2	U	D	BUDZISZYŃSKA 35-36	Prace dociepleniowe - koszty kredytu			26 300	27 295	I-IV	
3	U	D	BUDZISZYŃSKA 38-40	Prace dociepleniowe - koszty kredytu			53 200	53 207	I-IV	
Razem							112 700	113 702		

Plan WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "USTRONIE" - planowana wartość robót			903 390 zł	750 181 zł
---	--	--	------------	------------

Z-ca Prezesa Zarządu
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Hanna Wójcik

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

mgr inż. Jolanta Tomków

PRZESZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Hajzer

Wykonanie planu remontów w 2021 r.

OSIEDLE "SMOLAŃSKA"

Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Plan			WYKONANIE	Termin realizacji /kwartał/
					Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW									
1	S	RD	KLEMENSIEWICZA 15, 17, 18	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	6 000	324	I-IV
Razem							6 000	324	
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE									
1	S	T	KLEMENSIEWICZA 15	Renowacja elewacji	m ²	400	50 000	35 000	II-III
Razem							50 000	35 000	
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE									
1	S	P	KLEMENSIEWICZA 15	Remont balkonów.	szt.	24	300 000	265 600	(I-II)
Razem							300 000	265 600	
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY									
1	S	W	KLEMENSIEWICZA 18	Wymiana wodomierzy	szt.	94	15 040	0	III-IV
2	S	W	KLEMENSIEWICZA 20-22	Wymiana wodomierzy	szt.	46	4 000	3 949	II-III
3	S	W	KLEMENSIEWICZA 12-16	Wymiana wodomierzy	szt.	63	5 400	5 348	II-III
4	S	W	KLEMENSIEWICZA 24-28	Wymiana wodomierzy	szt.	65	6 300	6 267	II-III
Razem							30 740	15 564	
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ									
1	S	SO	OSIEDLE "SMOLAŃSKA"	wg. zgłoszeń			0	1 253	I-IV
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE									
1	S	A	OSIEDLE "SMOLAŃSKA"	wg. potrzeb			20 000	4 920	I-IV
POZ. 17 - PRACE ZBIORCZE OSIEDLA									
1	S	PZ	Klemensiewiczza 12-16	Naprawa drogi osiedlowej	kpl.	1	5 000	4 920	I-II
2	S	PZ	Klemensiewiczza 15	Naprawa parkingu	kpl.	1	1 500	1 476	I-II
Razem							6 500	6 396	

Plan WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "SMOLAŃSKA" - planowana wartość robót			413 240 zł	329 057 zł
--	--	--	------------	------------

Z-ca Prezesa Gł. Wydziałowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Małgorzata Fojcik

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych i Budowlanych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tondos

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzert

Wykonanie planu remontów w 2021 r.

OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"

Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Plan			WYKONANIE	Termin realizacji /kwartał/
					Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
POZ. 1 - ROBOTY INSTALACYJNE									
1	Ś	I	POTULICKA 9	Likwidacja centralnego odpowietrzenia.	kpl.	1	0	0	II-III
2	Ś	I	POTULICKA 25	Wymiana zaworów rozdzielaczy + montaż armat. pom.	kpl.	1	5 000	4 900	II-III
3	Ś	I	POTULICKA 26	Wymiana zaworów rozdzielaczy + montaż armat. pom.	kpl.	1	6 000	9 890	II-III
4	Ś	I	POTULICKA 28	Wymiana zaworów rozdzielaczy + montaż armat. pom.	kpl.	1	7 000	6 900	II-III
5	Ś	I	POTULICKA 14-17A	Odprowadzenie wód opadowych	kpl.	1	30 000	0	II-III
6	Ś	I	POTULICKA 23-23B	Remont instalacji gazowej (projekt)	kpl.	1	20 000	0	II-III
7	Ś	I	POTULICKA 24-24B	Wymiana kształtek wodociąg. przy liczn. wody.	mb.	1	20 000	6 588	II-III
8	Ś	I	KASZUBSKA 27C-27D	Wymiana podejść pod piony c.o.	kpl.	1	13 500	13 500	II-III
9	Ś	I	POTULICKA 27	Wymiana zaworów podpionowych c.o.	kpl.	15	62 000	62 000	II-III
10	Ś	I	POTULICKA 27	Wymiana zaworów rozdzielaczy + montaż armat. pom.	kpl.	1	7 000	6 900	II-III
11	Ś	I	POTULICKA 28	Wymiana zaworów podpionowych c.o.	kpl.	15	62 000	62 000	II-III
12	Ś	I	POTULICKA 40	Wyprowadzenie pionów c.w. zw. i cyrk. z węzła.	kpl.	1	30 000	0	II-IV
13	Ś	I	POTULICKA 29	Wymiana zaworów podpionowych c.o.	kpl.	1	110 000	72 954	III-IV
Razem							372 500	245 632	
POZ. 2 - ROBOTY ELEKTRYCZNE									
1	Ś	E	POTULICKA 9	Wymiana osprzętu elektrycznego.	szt.	22	9 900	9 612	I-II
2	Ś	E	PLAC ZWYCIĘSTWA 5-5A	Modernizacja inst. elektr. po rezygn. z gazu	kpl.	2	170 000	154 692	II-III
3	Ś	E	PLAC ZWYCIĘSTWA 4	Modernizacja inst. elektr. po rezygn. z gazu	kpl.	1	90 000	76 846	II-III
4	Ś	E	POTULICKA 40	Modernizacja inst. elektr. po rezygn. z gazu	kpl.	1	24 000	24 090	II-III
5	Ś	E	POTULICKA 33-33B	Remont instalacji elektrycznej	kpl.	3	12 200	12 175	II-III
Razem							306 100	277 415	
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW									
1	Ś	RD	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	13 500	4 838	I-IV
2	Ś	RD	PLAC ZWYCIĘSTWA 4	Wymiana napędu i sterowania, renowacja kabiny	szt.	1	53 000	52 617	I-III
3	Ś	RD	KASZUBSKA 27-27B	Wymiana sterowania, renowacja kabiny	szt.	2	52 000	52 380	II-III
4	Ś	RD	KASZUBSKA 27-27B	Wymiana wciągarki	szt.	2	44 000	43 200	II-III
5	Ś	RD	PLAC ZWYCIĘSTWA 5-5A	Wymiana sterowania, renowacja kabiny	szt.	1	30 000	30 000	II-III
6	Ś	RD	PLAC ZWYCIĘSTWA 5-5A	Wymiana wciągarki	szt.	1	23 000	22 616	II-III
Razem							215 500	205 651	
POZ. 4 - ROBOTY ŚLUSARSKIE									
1	Ś	Ś	KASZUBSKA 27C-27D	Wymiana drzwi do piwnicy	szt.	1	1 500	0	II-III
2	Ś	Ś	KASZUBSKA 27-27B	Wymiana drzwi do piwnicy	szt.	3	4 500	5 850	II-III
3	Ś	Ś	PLAC ZWYCIĘSTWA 5-5A	Wymiana drzwi do piwnicy	szt.	2	3 000	3 900	II-III
4	Ś	Ś	PLAC ZWYCIĘSTWA 4	Wymiana drzwi do piwnicy	szt.	1	1 500	1 950	II-III
5	Ś	Ś	ŁOKIETKA 19-19B	Wymiana drzwi do piwnicy	szt.	3	6 000	5 850	III-IV
6	Ś	Ś	ŁOKIETKA 19-19B	Wymiana balustrady przy wejściu do boksu	kpl.	1	10 000	11 070	III-IV
7	Ś	Ś	PLAC ZWYCIĘSTWA 4	Wymiana krat okienek piwnicznych	szt.	3	2 600	2 564	III-IV
8	Ś	Ś	PLAC ZWYCIĘSTWA 5-5A	Wymiana krat okienek piwnicznych	szt.	4	3 500	3 463	III-IV
Razem							32 600	34 647	
POZ. 5 - ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE									
1	Ś	T	POTULICKA 40	Remont piwnicy - projekt	kpl.	2	10 000	9 225	II-III
2	Ś	T	PIEKARY 3A-3B	Remont kominów.	szt.	8	40 000	12 100	III-IV
3	Ś	T	KASZUBSKA 27C-27D	Remont zejścia do węzła	kpl.	1	37 000	36 800	II-III
4	Ś	T	ŁOKIETKA 19-19B	Remont wejścia do boksu	kpl.	1	7 000	7 000	III-IV
5	Ś	T	ŁOKIETKA 19-19B	Ekspertyza stanu technicznego komory podziemnej	kpl.	1	20 000	0	III-IV
Razem							114 000	65 125	
POZ. 6 - ROBOTY POSADZKARSKIE									
1	Ś	P	POTULICKA 9	Remont balkonów z dociepleniem - projekt	kpl.	1	20 000	2 850	I-II
2	Ś	P	POTULICKA 40	Remont balkonów.	szt.	22	225 500	0	II-III
Razem							245 500	2 850	
POZ. 7 - ROBOTY BRUKARSKIE									
1	Ś	B	ŁOKIETKA 19-19B	Wykonanie chodnika i placu zabaw - projekt	kpl.	1	8 000	0	I-II
2	Ś	B	ŁOKIETKA 19-19B	Remont chodnika, parkingu, opaski	kpl.	2	60 000	36 019	III-IV
Razem							68 000	36 019	
POZ. 10 - ROBOTY DEKARSKIE									
1	Ś	D	POTULICKA 9	Docieplenie dachu	szt.	1	145 400	149 560	I-II
2	Ś	D	ŁOKIETKA 19-19B	Wymiana obróbek blacharskich.	kpl.	1	10 000	12 150	III-IV
Razem							155 400	161 710	
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY									
1	Ś	W	KASZUBSKA 27C-27D	Wymiana wodomierzy	szt.	72	4 600	4 671	III-IV
2	Ś	W	KASZUBSKA 27-27B	Wymiana wodomierzy	szt.	241	19 800	19 706	III-IV
3	Ś	W	PLAC ZWYCIĘSTWA 5-5A	Wymiana wodomierzy	szt.	89	6 000	5 921	III-IV
4	Ś	W	PLAC ZWYCIĘSTWA 4	Wymiana wodomierzy	szt.	39	2 200	2 183	III-IV
Razem							32 600	32 381	
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ									
1	Ś	SO	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	wg zgłoszeń			0	1 639	I-IV
POZ. 14 - WYMIANA DŹWIGÓW									
1	Ś	WD	POTULICKA 25	Wymiana dźwigu.	szt.	1	162 000	162 000	I-III
Razem							162 000	162 000	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE									
1	Ś	A	OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE"	wg potrzeb			30 000	34 339	I-IV
POZ. 17 - PRACE ZBIORCZE OSIEDLA									
1	Ś	PZ		Droga wraz z placem manewrowym - projekt			5 000	4 797	I-II
Razem							5 000	4 797	

Plan WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "ŚRÓDMIEŚCIE" - planowana wartość robót 1 739 200 zł 1 264 205 zł

Wykonanie planu remontów w 2021 r.

OSIEDLE "MIESZKA I"

Lp.	Symbol osiedla	Symbol branży	Adres robót	Zakres i rodzaj robót	Plan			WYKONANIE		Termin realizacji /kwartał/
					Jedn. miary	Ilość	Wartość [zł]	Wartość [zł]		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
POZ. 3 - REMONTY DŹWIGÓW										
1	M	RD	MIESZKA I 102, 104, 106	Remonty dźwigów		wg. potrzeb	6 000	14 172	I-IV	
Razem							6 000	14 172		
POZ. 11 - ROBOTY MALARSKIE										
1	M	M	POWSTAŃCÓW WLKP. 5-5B	Malowanie pasa pod- i nadrynnowego	mb.	48	10 000	11 610	II-III	
2	M	M	POWSTAŃCÓW WLKP. 6-6B	Malowanie pasa pod- i nadrynnowego	mb.	48	10 000	11 610	II-III	
3	M	M	POWSTAŃCÓW WLKP. 7-7B	Malowanie pasa pod- i nadrynnowego	mb.	48	10 000	11 610	II-III	
4	M	M	POWSTAŃCÓW WLKP. 8-8B	Malowanie pasa pod- i nadrynnowego	mb.	48	10 000	11 610	II-III	
5	M	M	POWSTAŃCÓW WLKP. 9-9B	Malowanie pasa pod- i nadrynnowego	mb.	48	10 000	11 610	II-III	
Razem							50 000	58 050		
POZ. 12 - WYMIANA WODOMIERZY										
1	M	W	POWSTAŃCÓW WLKP. 6-6B	Wymiana wodomierzy	szt.	107	17 120	0		
2	M	W	POWSTAŃCÓW WLKP. 7-7B	Wymiana wodomierzy	szt.	107	17 120	0	III-IV	
3	M	W	POWSTAŃCÓW WLKP. 8-8B	Wymiana wodomierzy	szt.	107	17 120	0	III-IV	
4	M	W	POWSTAŃCÓW WLKP. 9-9B	Wymiana wodomierzy	szt.	107	17 120	0	III-IV	
5	M	W	POWSTAŃCÓW WLKP. 4C/1-8	Wymiana wodomierzy	szt.	26	2 100	2 079	III-IV	
Razem							70 580	2 079		
POZ. 13 - WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ										
1	M	SO	OSIEDLE "MIESZKA I"	wg zgłoszeń			0	0	I-IV	
POZ. 16 - ROBOTY AWARYJNE										
1	M	A	OSIEDLE "MIESZKA I"	wg potrzeb			20 000	0	I-IV	
POZ. 17 - PRACE ZBIORCZE OSIEDLA										
1	M	PZ		Modernizacja altany śmietnikowej	kpl.	1	80 000	81 412	II-III	
Razem							80 000	81 412		

Plan WYKONANIE

Ogółem OSIEDLE "MIESZKA I" - planowana wartość robót

226 580 zł 155 713 zł

Ogółem SM "Kolejarz"

7 163 140 zł 5 739 166 zł

Z-ca Prezesa Głównego
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

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

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

Uchwała nr 3/2022
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
zorganizowanego w trybie głosowania korespondencyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
przeprowadzonego w dniach 25 maja – 9 czerwca 2022 r.

w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej w 2021 r.,
w kwocie 1.185.692,93 (słownie: jeden milion sto osiemdziesiąt pięć
tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt dwa złotych i dziewięćdziesiąt trzy
grosze).

Na podstawie art. 38 § 1 ust. 4 Ustawy Prawo spółdzielcze, § 16 pkt 4 Statutu
SM „Kolejarz”, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” uchwala, co
następuje:

§ 1

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie przeznacza nadwyżkę bilansową w kwocie
1.185.692,93 (słownie: jeden milion sto osiemdziesiąt pięć tysięcy sześćset
dziewięćdziesiąt dwa złotych i dziewięćdziesiąt trzy grosze), z działalności
gospodarczej w 2021 r., na następujące cele:

1. 35.637,07 zł (słownie: trzydzieści pięć tysięcy sześćset trzydzieści siedem zł i
siedem groszy) – na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami na gospodarce
zasobami mieszkaniowymi w roku 2022;
2. 500.000,00 (słownie: pięćset tysięcy zł) – na fundusz zasobowy spółdzielni;
3. 640.000,00 (słownie: sześćset czterdzieści tysięcy zł) – na fundusz remontowy
spółdzielni;
4. 10.055,86 zł (słownie: dziesięć tysięcy pięćdziesiąt pięć zł i osiemdziesiąt sześć
groszy) – na działalność społeczno-kulturalną i charytatywną.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania przez Komisję Skrutacyjną
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą głosowało	– ... członków
Przeciw uchwale głosowało	– ... członków

Szczecin, dn. 9 czerwca 2022 r.

v.p. Kolejarz Szczecin

Lp.	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
1		Przedstawiciel Rady Nadzorczej	
2		Przedstawiciel Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie”	
3		Przedstawiciel Rady Osiedla „Śródmieście”	
4		Przedstawiciel Rady Osiedla „Ustronie”	
5		Przedstawiciel Rady Osiedla „Cukrowa”	
6		Przedstawiciel Rady Osiedla „Mieszka I”	
7		Przedstawiciel Rady Osiedla „Smolańska”	

r. pr. Kukułowski Siedziwo